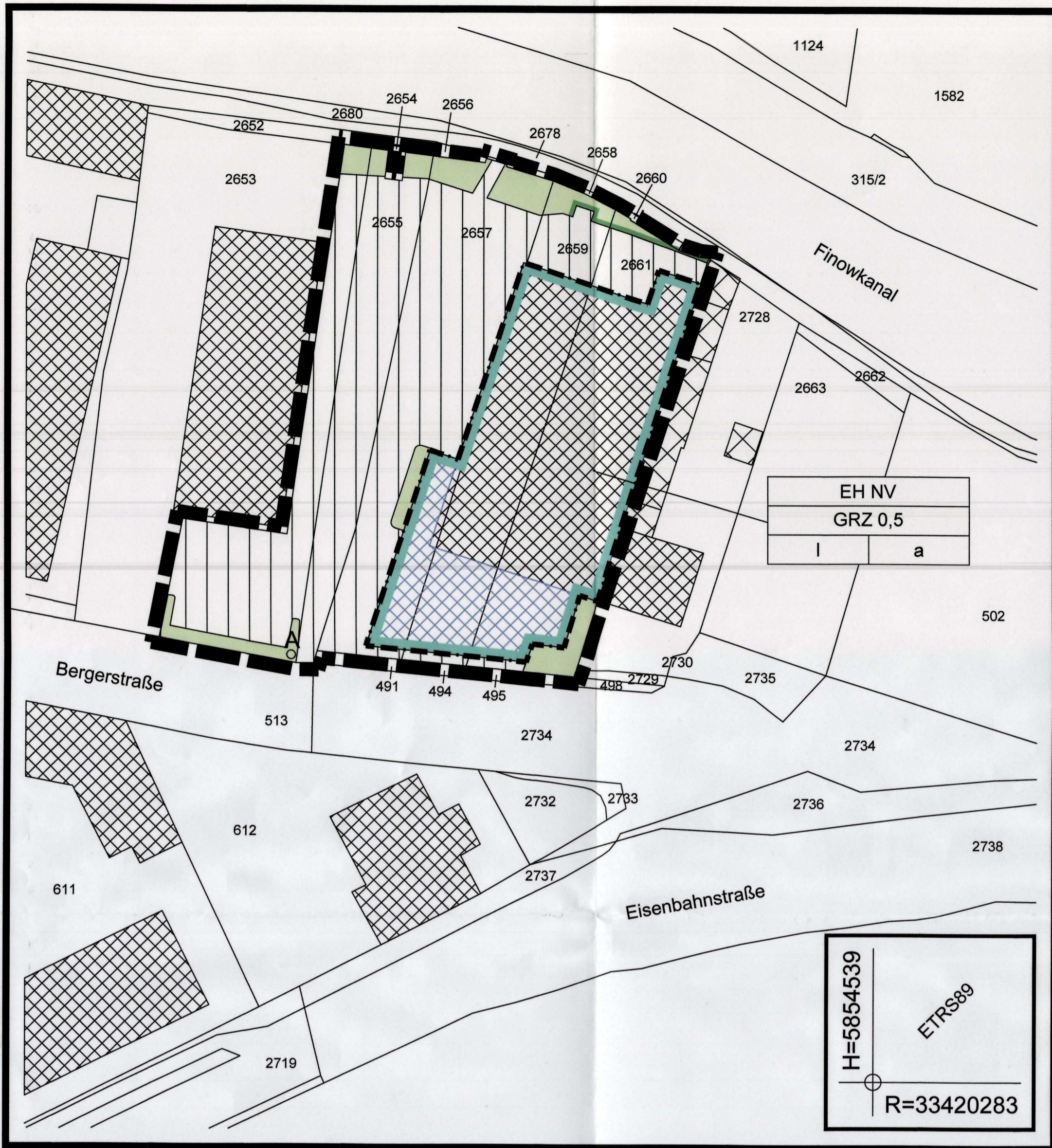
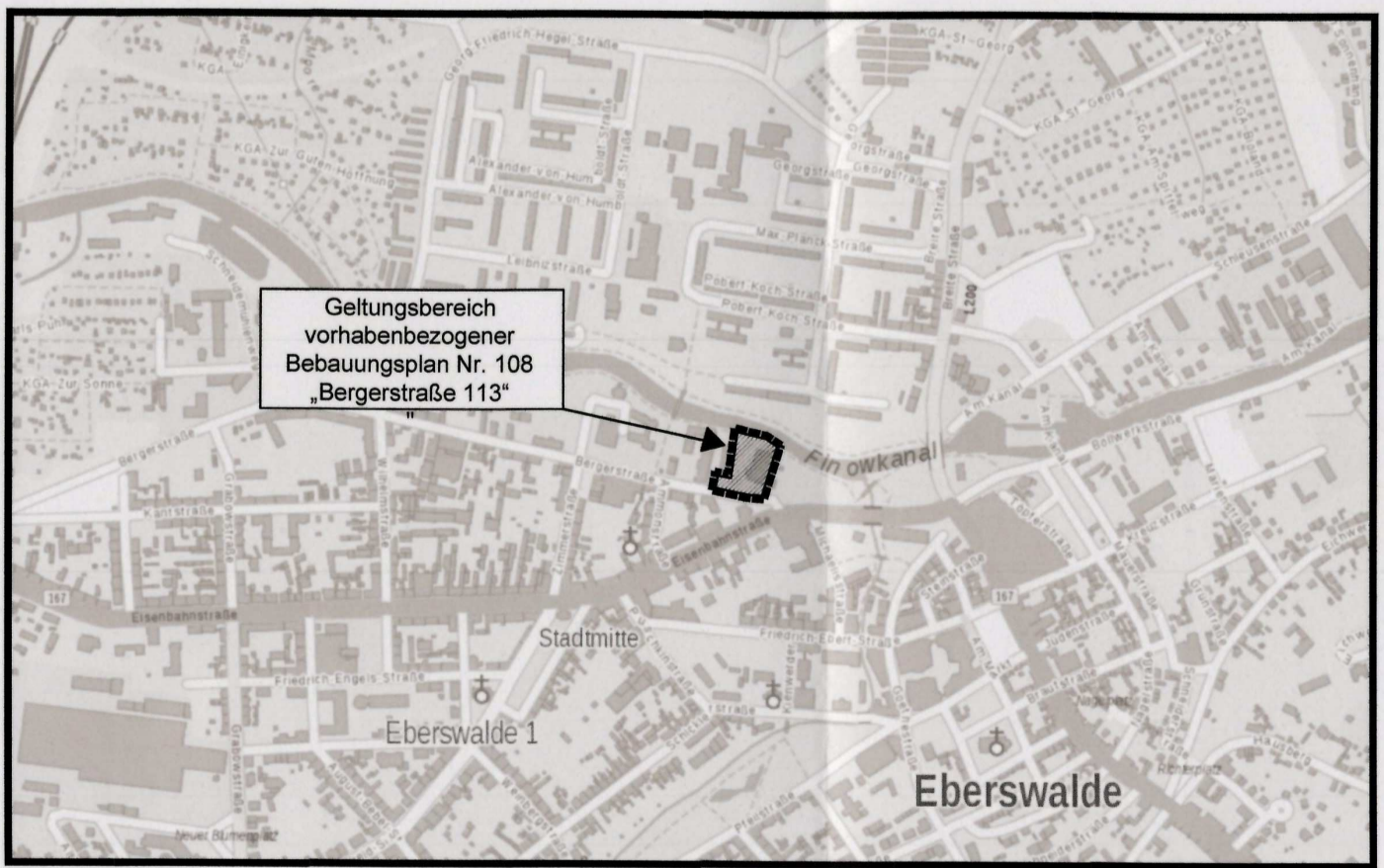


PLANZEICHNUNG



Gemarkung Eberswalde, Flur 1, Flurstücke 2653 (teilweise), 2655, 2657, 2659 und 2661



TEXT

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planinhaltsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 und 9 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde in ihrer Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 108 „Bergerstraße 113“ als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 28.03.2019). Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 1 der Gemarkung Eberswalde die Flurstücke 2653 (teilweise), 2655, 2657, 2659 und 2661.

1. Textliche Festsetzungen

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB (Art der baulichen Nutzung), § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO (Maß der baulichen Nutzung), § 22 BauNVO (Bauweise), § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 9 BbgBO (Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen), § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4 und 9 BbgBO (Kfz-Stellplätze) und § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB (Grünflächen, Pflanzungen) wird festgesetzt:

§ 1 - Art der baulichen Nutzung – Einzelhandel Nahversorgung (EH NV)

Abs. 1: Im Geltungsbereich ist ein großflächiger Lebensmittel Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.000 m² zulässig, der auf mindestens 80 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente, und zwar: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren; Bücher, Zeitschriften und Zeitungen; Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel; Apotheken (Arzneimittel); medizinische und orthopädische Artikel; kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel sowie Drogerieartikel; Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel); Augenoptiker; Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Bürstenwaren, Haushaltsbürsten und -besen sowie Kerzen anbietet.

Abs. 2: Darüber hinaus dürfen auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche sonstige zentrenrelevante Sortimente, und zwar: Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software; Telekommunikationsgeräte; Geräte der Unterhaltungselektronik; Textilien (Stoffe, Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten sowie Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u.Ä.; nicht aber: Matratzen, SLEEP- u. Bettdecken, Kopfkissen u.ä. Bettwaren); Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge, Tapeten (dabei nur Vorhänge und Gardinen, nicht aber: Tapeten und Fußbodenbeläge sowie Teppiche, Brücken und Läufer); Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte, nicht aber Elektrogeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen); Keramische Erzeugnisse und Glaswaren; Musikinstrumente und Musikalien; Haushaltsgegenstände (u.a. Lampen und Leuchten; Hausrat; Holz-, Korb-, Kork- und Flechtwaren; Sicherheitssysteme); bespielte Ton- und Bildträger; Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, ohne Boote); Spielwaren; Bekleidung (für Damen, Herren, Kinder und Säuglinge nebst Bekleidungszubehör); Schuhe; Lederwaren und Reisegepäck; Uhren und Schmuck; Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker); Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel; Baby- und Kleinkindartikel angeboten werden.

Abs. 3: Die Liste der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente ist damit abschließend.

Abs. 4: Zusätzlich dürfen auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche nicht zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

§ 2 - Maß der baulichen Nutzung

Abs. 1: Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt.

Abs. 2: Auf den Baugrundstücken darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 90 vom Hundert überschritten werden.

Abs. 3: Die Zahl der Vollgeschosse wird mit eins als Höchstmaß festgesetzt.

§ 3 - Bauweise

In der abweichenden Bauweise darf an die östliche Grundstücksgrenze herangebaut werden; zu der westlichen Grundstücksgrenze ist ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten.

§ 4 - Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen

Abs. 1: An der mit dem Punkt A festgesetzten Stelle ist ein freistehender Werbepylon mit einer Höhe von höchstens 5,5 m über dem Bezugspunkt von 15,50 m ü.NHN (DHHN2016) und einer zweiseitig beschriftbaren Werbefläche mit einer Größe von jeweils höchstens 5 m² zulässig.

Abs. 2: An der Fassade und der Attika sind Werbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 15 m² zulässig.

Abs. 3: Alle Werbeanlagen sind hinsichtlich Material, Größe, Standort und Beleuchtung im Durchführungsvertrag festgelegt.

§ 5 - Kfz-Stellplätze

Im Geltungsbereich sind 47 Kfz-Stellplätze zu errichten.

§ 6 - Grünflächen

Die auf den festgesetzten Grünflächen zu realisierenden Pflanzmaßnahmen sind hinsichtlich Art, Anzahl, Standort, Qualität und Bodenverbesserung im Durchführungsvertrag festgelegt.

2. Hinweise

• Anzeige-, Erlaubnis- und Dokumentationspflichten bei der Entdeckung von Bodendenkmalen

Erdarbeiten sind gemäß der §§ 2, 9 und 19 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004, GVBl. I S. 215) zwei Wochen vorher der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist nach § 11 BbgDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen ein Bodendenkmal entdeckt worden ist. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnis- und dokumentationspflichtig. Im Plangebiet muß aufgrund der Lage mit Bodendenkmalen gerechnet werden.

• Altlasten

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen (§ 31 Abs. 4 Brandenburgisches Abfallgesetz (BbgAbfG) vom 6. Juni 1997, GVBl. I, S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/06, [Nr. 07], S. 74, 82).

• Anzeige-/Dokumentationspflicht bei Bohrungen und Aufschlüssen

Bauherrn haben bei Bohrungen und Erkundigungen durch andere Aufschlüsse die Anzeige- und Dokumentationspflichten gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe gemäß dem Lagerstätten-gesetz vom 4. Dezember 1934 (RGBl. I, S. 1223, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10. November 2001, BGBl. I, S. 2992) zu erfüllen.

VERFAHRENSVERMERKE

• Planunterlage

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters (mit Stand: 6. Dezember 2018) und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Grünheide (Mark), den 08.04.2019
 Vermessungsbüro, Unterschrift, Siegel

• Aufstellungsbeschluss

Auf ihrer Sitzung am 31. Mai 2018 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Bergerstraße 113“ einzuleiten (Beschluss Nr. 39/315/18).

• Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - wurde am 28.03.2019 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 26/402/19). Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde am 28.03.2019 gebilligt (Beschluss Nr. 26/402/19).

Eberswalde, den 29.04.2019
 Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

• Ausfertigung

Die Satzung des aufgestellten Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - wird hiermit ausgefertigt.

Eberswalde, den 29.04.2019
 Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

• Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt des Bebauungsplans Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.04.2019 ortüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Eberswalde, den 29.04.2019
 Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

PLANZEICHNERKLÄRUNG

☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

☐ Einzelhandel Nahversorgung

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

☐ GRZ 0,5 Grundflächenzahl

☐ Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE UND BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22, 23 BauNVO)

☐ Abweichende Bauweise

☐ Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

☐ Grünflächen

☐ Begrünte Sichtschutzwand

HINWEISE

☐ Flurstücksgrenze

☐ Flurstücksnummer

☐ Bestehende/geplante Hauptanlagen

☐ Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze

☐ Punkt für textliche Festsetzung

<p>Plangeber:</p> <p>Stadt Eberswalde Breite Straße 41-44 16225 Eberswalde</p>	<p>Auftraggeber:</p> <p>BGB Grundstücksgesellschaft Herten vertreten durch ALDI Immobilienverwaltung Herten Hohewardstraße 345 - 349, 45699 Herten</p>
<p>Auftragnehmer:</p> <p>Stadtplanungskontor Dipl.-Ing. Jürgen Thesing Czerniskastraße 5 10829 Berlin Tel.: 030 / 280 45 281 E-Mail: thesing@jura-line.de</p>	
<p>Projekt:</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 108 „Bergerstraße 113“</p>	
<p>Maßstab 1 : 500</p>	
<p>Stand:</p> <p>Satzungsfassung</p> <p>Gezeichnet / Datum HRG / 13.02.19</p>	<p>Dateiname:</p> <p>BP_ALDI-Eberswalde_SB</p>