Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP 214 / 1

"Waldstraße I"

(Freienwalder Straße 63)

» Planfassung «

Textliche Festsetzungen

Teil A : Planungsrechtliche Festsetzungen

A 1. Art der baulichen Nutzung

A 1.1. **Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO)**
A 1.1.1. Zulässig sind Wohngebäude, sowie die nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 festgelegten Nutzungen.
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 wird festgelegt, dass die im § 4 (3) Nr. 1 bis 4 vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden und damit nicht zulässig sind.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 bis 21a BauNVO)
A 2.1. Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil
A 2.2. Die Festsetzung " II " regelt die Errichtung von zwei Vollgeschossen.

A 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22-23 BauNVO)
A 3.1. Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil
Für das Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzel –oder Doppelhäuser zu errichten.

A 4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
A 4.1. Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil
Die Verkehrsflächen sind gegliedert in Fahrbahn (Pflasterstraße) und Ausweichstreifen (Befestigung mit Rasengitter o.ä.) für Begegnungsverkehr.
Einzeichnungen gelten nur als Richtlinien.

A 5. Grünordnerische Festsetzungen
A 5.1. Alle nicht überbaubaren Flächen sind als private Freiflächen zu nutzen und zu pflegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB).
A 5.2. Die privaten Freiflächen sind zu 15 bis 20 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Der Anteil an Laubgehölzen hat dabei mindestens 50 % zu betragen.
A 5.3. An Außenwandflächen von Wohnhäusern und Garagen, die auf einer Länge von 6.00 m keine Tür-und Fensteröffnungen aufweisen, sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind mindestens im Abstand von 3.00 m zu pflanzen.
A 5.4. Die vier vorhandenen Birken im südlichen Bereich des Plangebietes und die Esche im Bereich der Grundstückszufahrt sind zu erhalten ~~und während des Baumaßnahme gemäß DIN 18920 zu schützen.~~
A 5.5. Die bestehende Hecke an der Nordgrenze des Plangebietes ist von der Grundstücksecke bis zur Zufahrt zu erhalten und mit geeigneten Laubgehölzen zu ergänzen.
~~A 5.6~~ Die Beleuchtung der Zufahrtsstraße ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Hierbei sind insektenunschädliche Beleuchtungskörper mit einem Strahlungsmaximum von 560 nm vorzusehen. (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)
A 5.7. Die Befestigungen der notwendigen Zugänge, Zufahrten und PKW–Stellplätze auf den Grundstücken dürfen einen maximalen Abflussbeiwert von 0.5 nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
~~A 5.8~~ Niederschlagswasser von Dachflächen und weiteren unbelasteten Flächen, ist auf dem zweiteiligen Grundstück zu versickern.
~~A 5.9~~ Humose Oberböden sind während der Bauzeit getrennt zu lagern und anschließend auf den privaten Freiflächen bzw. Gemeinschaftsflächen wieder einzubringen. Unterböden und Bodenaushub sind bei ausreichender Eignung im Geltungsbereich der Geländemodellierung wiederzuverwenden. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

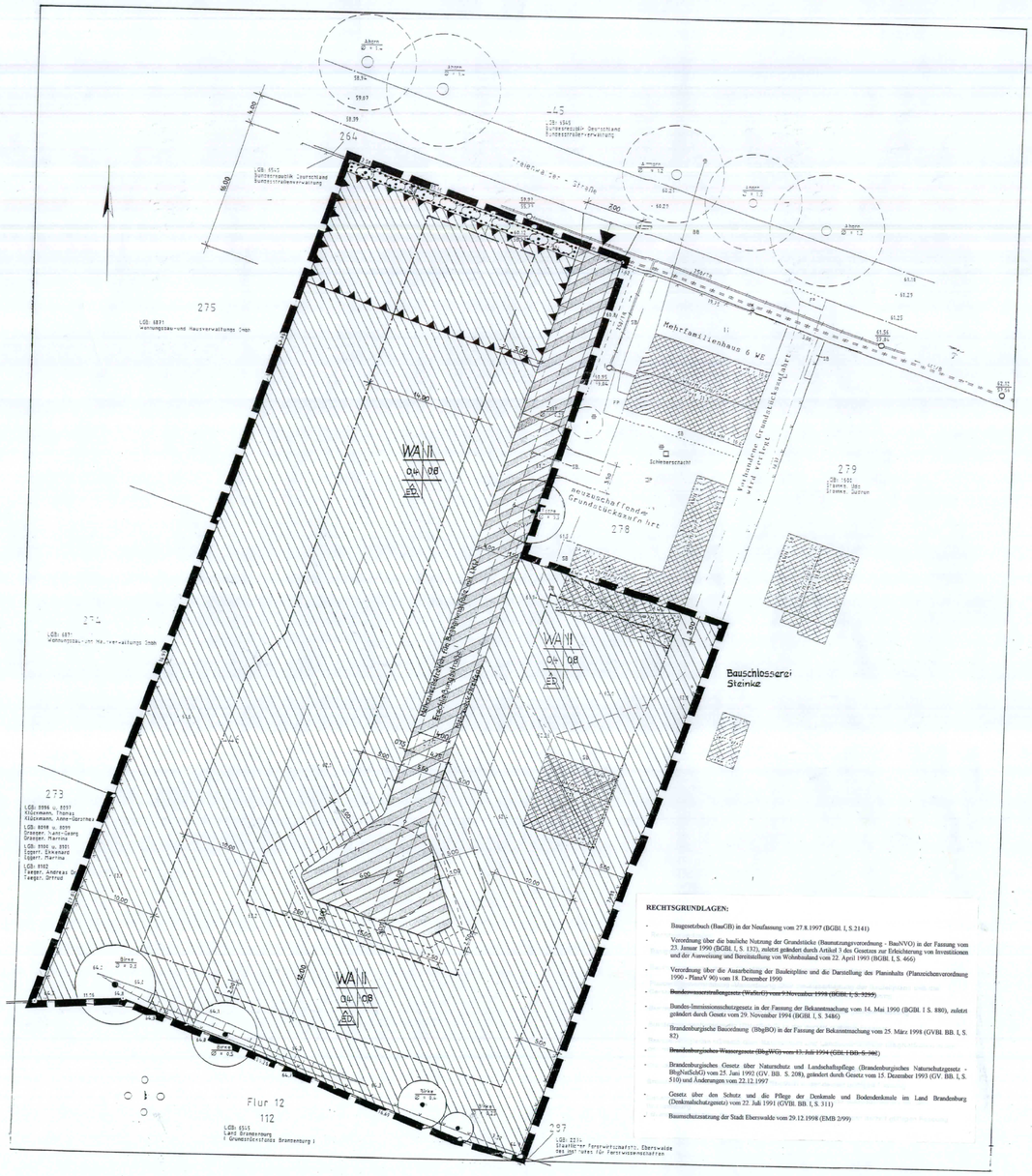
A 6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (10) BbgBO)
A 6.1. Dachformen, Dachneigung
Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 28 ° und maximal 45 °
A 6.2. Schallschutzmaßnahmen
Das Plangebiet befindet sich lt. Schallimmissionsplan der Lärmminderungsplanung Stadt Eberswalde in einem Bereich mit einem mittleren Schallpegel zwischen 50 dB (A) an der Südgrenze und 70 dB (A) an der Freienwalder Straße (Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 167). Weitere Schallimmissionen sind von östlich angrenzenden Gewerbebetrieb "Schlosserei Steinke" während der Geschäftszeiten zu erwarten. Bei der Planung der Wohngebäude ist der Schallschutz im Hochbau entsprechend der DIN 4109 zu berücksichtigen.
A 6.3. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über Oberfläche Gelände zulässig.
~~A 6.4~~ Die festgesetzten Bepflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme anzufertigen. (§ 9 (1) BbgBO)

A 7 Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- die zum Aufenthalt bestimmten Freiflächen wie Terrassen und Balkone sind auf der von der Bundesstraße abgewandten Hausseite anzuordnen.
- für die ausreichende Belüftung der Schlaf- und Kinderzimmer ist bei Gewährleistung des erforderlichen Schalldämmmaßes aller Außenbauteile eine Luftwechselrate von 20 m³/h und Person zu gewährleisten.
- die Außenbauteile von Gebäuden, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen
so ausgeführt werden, dass die Immissionsrichtwerte „innen" tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A) eingehalten werden.
- die Wohn- und Schlafräume und die Kinderzimmer der Wohngebäude sind auf der von der Bundesstraße abgewandten Hausseite anzuordnen.

Planungsrechtliche Festsetzungen - Legende

(Planzeichen gemäß - PlanzV -)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO)
   WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 BauNVO)
   0,4 — Grundflächenzahl
   0,8 — Geschossflächenzahl
   II — Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 und 23 BauNVO)
   E D — nur Einzel – und Doppelhäuser zulässig
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   Straßenverkehrsflächen (Erschließungsstraße)
   Straßenbegrenzungslinie
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   private Grünfläche
6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)
   Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
   zu erhaltene Bäume
   zu erhaltene Sträucher
   anzupflanzende Sträucher
7. Sonstige Planzeichen
   zu beseitigende Gebäude (Abbruch)
   Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
   Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImschG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)



RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBl. I, S.2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990
- ~~Bundesnaturschutzgesetz (NatSchG) vom 9.November 1998 (BGBl. I, S. 3294)~~
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. November 1994 (BGBl. I, S. 3486)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVBl. BB. I, S. 82)
- ~~Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 13. Juli 1994 (GBl. I BB, S. 302)~~
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GV. BB. S. 208), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1993 (GV. BB. I, S. 510) und Änderungen vom 22.12.1997
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz) vom 22. Juli 1991 (GVBl. BB. I, S. 311)
- Baumschutzsatzung der Stadt Eberswalde vom 29.12.1998 (EMB 2/99)

Verfahrensvermerke

1
Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. Art. 2 Nr. 3, Art.12 und 13 des Landesplanungsvertrages ist dem Schreiben vom 20.11.1999 bestellt worden.
Eberswalde, 19.12.01 Ort, Datum, Siegelabdruck (Bürgermeister)

2
Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB in Form einer Auslegung in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt worden. Vom ..... ist eine frühzeitige
Eberswalde, 06.03.02 Ort, Datum, Siegelabdruck (Bürgermeister)

3
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.12.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Eberswalde, 19.12.01 Ort, Datum, Siegelabdruck (Bürgermeister)

4
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.04.2000 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214/1 „Waldstraße I", bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung, beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Eberswalde, 19.12.01 Ort, Datum, Siegelabdruck (Bürgermeister)

5
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen sowie Begründung vom 20.03.2000 haben in der Zeit vom 16.06.2000 bis 16.06.2000 während folgender Zeiten

	Mo., Mit. Do.	08.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 16.00 Uhr
	Die	08.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr
	Fr	08.00 – 12.00 Uhr

nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.05.2000 im Amtsblatt der Stadt Eberswalde – Eberswalder Monatsblatt – ortsüblich bekanntgemacht worden.
Eberswalde, 19.12.01 Ort, Datum, Siegelabdruck (Bürgermeister)

6
Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.07.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Eberswalde, 19.12.01 Ort, Datum, Siegelabdruck (Bürgermeister)

7
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, entsprechend § 3 (3) BauGB, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung in der Zeit vom 09.10.2001 bis 24.10.2001 während folgender Zeiten

	Mo., Mit. Do.	08.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 16.00 Uhr
	Die	08.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr
	Fr	08.00 – 12.00 Uhr

erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzenden Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Amtsblatt der Stadt Eberswalde – Eberswalder Monatsblatt – ortsüblich bekanntgemacht worden.
Eberswalde, 19.12.01 Ort, Datum, Siegelabdruck (Bürgermeister)

8
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.10.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Eberswalde, 19.12.01 Ort, Datum, Siegelabdruck (Bürgermeister)

9
Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.11.2001 erneut geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Eberswalde, 19.12.01 Ort, Datum, Siegelabdruck (Bürgermeister)

10
Die verwendete Planunterlage enthält den inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Schwedt/Oder, den 14.01.02 Ort, Datum, Siegelabdruck (ÖBVI)

11
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung wurde am 15.11.2001 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.11.2001 gebilligt.
Eberswalde, 19.12.01 Ort, Datum, Siegelabdruck (Bürgermeister)

12
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 29.01.02 der zuständigen Höheren Verwaltungsbehörde – Kreisverwaltung Barnim – gem. § 246 (1a) BauGB i.V.m. § 2 BauGBDG zur Anzeige gebracht.
Eberswalde, 26.06.02 Ort, Datum, Siegelabdruck (Bürgermeister)

13
Mit Schreiben vom ..... teilte die Höhere Verwaltungsbehörde mit, dass die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.
Ort, Datum, Siegelabdruck (Bürgermeister)

14
Mit Schreiben vom 25.02.02 Az: 6119-5/02 teilte die Höhere Verwaltungsbehörde mit, dass die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird. Die Höhere Verwaltungsbehörde teilte der Gemeinde mit, dass Maßgaben und /oder Auflagen zu erfüllen sind, um die Verletzung von Rechtsvorschriften auszuräumen.
Eberswalde, 26.06.02 Ort, Datum, Siegelabdruck (Bürgermeister)

15
Die Stadtverordnetenversammlung trat mit Beschluss vom 20.03.02 den Maßgaben der Höheren Verwaltungsbehörde bei.
Eberswalde, 26.06.02 Ort, Datum Siegelabdruck (Bürgermeister)

16
Mit Schreiben vom 15.02.02 Az: 6115-5/02 teilte die Höhere Verwaltungsbehörde der Gemeinde mit, dass die Maßgaben des Schreibens der Höheren Verwaltungsbehörde vom 25.02.02 erfüllt sind.
Eberswalde, 26.06.02 Ort, Datum, Siegelabdruck (Bürgermeister)

17
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung wird hiermit ausgefertigt.
Eberswalde, 26.06.02 Ort, Datum, Siegelabdruck (Bürgermeister) Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

18
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 6.06.02 im Amtsblatt der Stadt Eberswalde – Eberswalder Monatsblatt – bekanntgemacht, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.
Eberswalde, 06.02.02 Ort, Datum, Siegelabdruck (Bürgermeister)

Anzeigenvermerk der Unteren Genehmigungsbehörde
Die Anzeigen von Bebauungsplänen mit Ausnahmen und Befreiungen sind erfolgt.
Eberswalde, am 15.04.02 Siegel Unterschrift

I. Änderung	VEP 214/1	15.11.2001

Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure

Amtlicher Lageplan
Maßstab 1 : 250
Orientierung 1 : 25.000

Baugenehmigungsbehörde: Bauordnungsamt Barnim
Gesch. B. Nr. 990707

Bauvorhaben: Wohnbebauung Freienwalder Str. 63
Bauherr: Stephan Frauendorf, Haagermühler Straße 13a, 16225 Eberswalde
Gemeinde: Eberswalde

Gemarkung: Eberswalde Flur: 11 Rahmenkarte:

aus Flurstück	Fläche m²	Grundbuch Blatt	Eigentümer	Baulastenblatt (ohne Anspruch)
277	1.171,59	6245	Ziermann, Wolfgang	
278	1.113,00	6245	Ziermann, Wolfgang	
444	1.213,35	6245	Ziermann, Wolfgang	

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bebauungsplan Nr.		Bebauungsplan vorhanden
Festgesetzt	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl / Baumassenzahl (§)	tatsächliche Nutzung (am 24.4.2001)
Anteil der zulässigen Vorhabenfläche		
Fläche des bebauten Flurstücks 1104		
- Zeichnung n (§4 Abs. 3 BauNVO)		
- Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie		
- Teilfläche des Flurstücks, die noch im Bauland (gem. §34 Abs. 3 BauNVO)		
+/- Baulastflächen		
Fläche des Baugrundstücks		
Grundfläche		
Geschossfläche		
Baumasse		

Den Inhalt des Lageplans habe ich zur Kenntnis genommen. Für den Übernehmer/-nehmer bestätigen wir, daß die Übertragung der Grenzen von Fremdvermessungen und eigenen Messungen und Berechnungen nach Richtlinien der Katasterverwaltung und gewährleistet ist.

Eberswalde, den 24.01.2002
Bauherr Architekt

Der Lageplan wurde auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener amtlicher Aufnahmen vom 12.03.1999 hergestellt. Der Lageplan entspricht der Darstellung des geltenden Planungsrechts und gewährleistet die Übertragbarkeit der Projektierungsdaten. Lagen Bauschäden nicht vor, bestehen keine Bedenken.
Schwedt/Oder, den 13.03.1999

Übernehmer/-in

DIPL.-ING. THOMAS KAMM
GEWERBEGEBIET NORDPARK
ANGERMÜNDER CHAUSSEE 1
16225 EBERSWALDE
C+FAX 03334/287645

Öffentl. best. Verm.-Ing.