

TEIL A : PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,90 Grundflächenzahl
II-IV zwingend Mindest- und Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 S.1 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 3 S.1 BauNVO)
Obergeschoss Ecken Töpferstrasse, Kreuzstrasse, Nagelstrasse

Baulinie (§ 23 Abs. 3 S.1 BauNVO)
Obergeschoss Ecken Töpferstrasse, Kreuzstrasse, Nagelstrasse

4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

6. Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

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

7. Nachrichtliche Übernahme Bestandteil Denkmalbereich
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

7.1. Der gesamte Geltungsbereich ist Teil des ortsfesten Bodendenkmals "mittelalterlich-neuzeitliche Altstadt und Befestigung". Baumaßnahmen führen zur Veränderung/Teilerstörung des Bodendenkmals und sind erlaubnispflichtig.

7.2. Der gesamte Geltungsbereich ist Teil des Gebietsdenkmals "Altstadt Eberswalde". Baumaßnahmen führen zur Veränderung des Gebietsdenkmals und sind nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) erlaubnispflichtig (§9 Abs. 1 BbgDSchG). Materialien und Farben der nach außen sichtbaren Bauteile sind im denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren abzustimmen.

8. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

bestehende Katastergrenzen

bestehende Flurstücksbezeichnung

Gebäudebestand

Bestand Nebengebäude

Bestand Elektroleitung NS
Information Versorgungsträger e.d.v. 5.11.2015

Bestand Elektroleitung MS
Information Versorgungsträger e.d.v. 5.11.2015

Liegenschaftskarte:
Gemeinde Eberswalde Gemarkung: Eberswalde
Flur: 14; Flurstück: 902, 905, 906, 909, 910, 1003, 916, 919, 972

Planunterlage erstellt durch ÖBVI Rainer Mallon Eberswalde
R.-Breitscheidstrasse 27, 16225 Eberswalde

TEIL B : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 134/1 "Töpferstraße" gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134/2 "Töpferhöfe" uneingeschränkt fort.

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.2 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134/2 "Töpferhöfe" wie folgt neu gefasst:

5.2. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134/2 "Töpferhöfe" gilt eine Herstellungspflicht von
- 0,5 Stellplätze je Wohnung
- 1 Stellplatz je 80 m² Hauptnutzfläche für Verkaufs-, Büro- und Verwaltungsräume
Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 (BbgBO)

6. Hinweise ohne Normcharakter

6.1. Bodenschutz
Sollten sich im Verlauf von Baumaßnahmen umweltrelevante und/oder organoleptische Auffälligkeiten zeigen, die auf das Vorhandensein von Schadstoffen hindeuten, so ist umgehend das Bodenschutzamt des Landkreises Barnim zu informieren. Am Standort aufgefundenen Boden- oder Grundwasseruntersuchungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.
Dem Bodenschutzamt ist Baubeginn mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen und nach Baubeginn die Möglichkeit einzuräumen, das Baufeld sowie Sohlen und Ränder ggf. entstandener Baugruben und den Aushub in Augenschein zu nehmen (§ 10 Abs. 1 BbgBodSchG). Eigentümer und Betreiber von Anlagen sowie der Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind verpflichtet, dem zuständigen Bodenschutzbehörde den Zutritt zu Grundstücken zu gewähren (§ 31 Abs. 3 BbgBodSchG).
Sämtliche geplante Maßnahmen sind durch einen sachverständigen Gutachter, der für diese Aufgabe nötige Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzt und über die erforderliche geräte-technische Ausstattung verfügt (§§ 18 BbgBodSchG i.V.m. § 34 BbgBodSchG), fachtechnisch zu begleiten und zu dokumentieren. Dem Bodenschutzamt ist spätestens 1 Monat nach Beendigung der Baumaßnahmen eine zusammenfassende Abschlussdokumentation des Sachverständigen, die eine Beschreibung der durchgeführten Maßnahmen bzgl. Rückbau, der Eingriffe in den Boden und das Grundwasser, der Separierung, Entsorgung, Verwertung unter besonderer Berücksichtigung schadstoffbelasteter Abfälle sowie die Zusammenstellung sämtlicher Nachweise beinhaltet (vgl. Anhang 3 BbgBodSchG), zu stellen. Nach § 13 Abs. 1 BbgBodSchG ist die UB berechtigt, die Durchführung entsprechender Untersuchungen zu fordern. Aufgrund der historischen Verortung und der Umweltrelevanz des Altstandortes sowie des bereits nachgewiesenen Schadstoffpotentials ist es erforderlich die ordnungsgemäße Durchführung sowie den Erfolg von Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen zu überwachen. Die Pflichten nach § 4 Abs. 3 BbgBodSchG haben nachzuweisen, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit mehr bestehen bzw. wirksam verhindert werden. Die Ausbreitung von Schadstoffen ist durch Dekontaminations- oder Sicherungsmaßnahmen langfristig zu verhindern bzw. soweit dies nicht möglich oder zumutbar ist, sind sonstige Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen durchzuführen (§ 4 Abs. 3 BbgBodSchG). Bei Erdarbeiten haben Gefahrenabwehrmaßnahmen gemäß des Untersuchungsberichtes Altstandort-erkundung BfL-Gebiet Nr. 134/1 "Töpferstraße Eberswalde" MI 2 und MI 3 vom 03.04.2009 der Firma UWEAG mbH zu erfolgen. Der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast dessen Gesamtschadachtführer, der Grundstückseigentümer sowie der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind nach § 4 Abs. 3 BbgBodSchG verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Grundwasser so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Bei den Baumaßnahmen aufzunehmenen Boden bzw. beim Rückbau vorhandener Gebäude, Fundamente usw. anfallender Bauschutt, Baumschutt sind als Abfall einzusortieren sowie entsprechend zu lagern und abzutragen. Das Material ist, nach Herkunft getrennt, auf mögliche Schadstoffbelastungen zu bewerten und bei Anhaltspunkten zu untersuchen (Deklarationsanalyse nach den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" der Länderabriegelungsgemeinschaft Abfall (LAGA)) sowie ordnungsgemäß entsorgen. Ausgehend vom tatsächlichen Zustand des Bauschutt ist von einer Verwertung vor Ort auszugehen. Die Analysen sind dem Bodenschutzamt unmittelbar vorzulegen. Abfälle im Sinne § 3 Abs. 1 KrWG sind alle Stoffe oder Gegenstände, deren sich ihr Besitzer entledigen will oder entsorgen muss. Erzeuger und Besitzer von Abfällen sind verpflichtet, diese entsprechend den §§ 7-14 KrWG zu verwerten oder gemäß den §§ 15, 16 KrWG zu beseitigen. Die Überlassungspflicht gegenüber dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (§ 17 Abs. 1 KrWG) bleibt unberührt.

6.2. Maßnahmen, die die Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes berühren
Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft zum Flnowkanal am rechten Ufer bei km 77,90. Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes Eberswalde sind nicht betroffen, auch keine Liegenschaften. Sollte es dennoch Berührungspunkte mit der Wasserstraße geben (z.B. eine geplante Ableitung von Oberflächenwasser in den Flnowkanal, die Ermauerung bzw. Erweiterung von vorhandenen Einleitungsanlagen), ist das Wasser- und Schifffahrtsamt zu beteiligen.

6.3. Artenschutz nach Bundesrecht
Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen der Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 42 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (GVBl. I S. 1193) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (GVBl. I S. 228 896) wird hingewiesen.

6.4. Biotopschutz nach Landesrecht
Auf die Anwendung der Vorschriften zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten (insbesondere von Bäumen mit Horsten oder Bruthöhlen sowie von Winterquartieren von Fledermäusen) gemäß § 34 BbgNatSchG wird hingewiesen. Die Aufnahme einer Nutzung oder die Zerstörung von unterirdischen und halbunterirdischen baulichen Strukturen, die als Lebensräume für Fledermäuse als gesetzlich geschützte Arten geeignet sind, soll nur gestattet werden, wenn gleichzeitig angemessene Ersatzlebensräume geschaffen werden.

6.5. Baumschutz
Im Plangebiet gilt die Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV) vom 29.06.2004 (GVBl. BB II S. 553) in der jeweils geltenden Fassung.

6.6. Versickerung
Das auf Dachflächen, Geh- und Radwegen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser ist, wo möglich, auf natürliche Weise zu versickern. Im Falle vorhandener oder vermutter Belastung des Bodens durch Altlasten und/oder Kampfmittel ist von der Versickerung von Regenwasser aus Gründen des Boden- und des Grundwasserschutzes Abstand zu nehmen.

6.7. Bodendenkmale / Denkmalschutz
Der Planbereich beruht ein Bodendenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. A§ 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Tiefbaumaßnahmen im Bereich des im Plan nachrichtlich gekennzeichneten Bodendenkmals ist erst nach Abschluss archäologischer Untersuchungen auf Veranlassung und in finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 7 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 3 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalfachbehörde zulässig. Eine Erlaubnis der unteren Denkmalfachbehörde ist einzuholen (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG). Für Baumaßnahmen, für die es keiner Baugenehmigung bedarf, ist eine Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim zu beantragen.

6.8. Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg Teil II Nr. 50 vom 14.12.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 50 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Diese Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

6.9. Gewässerbenutzung
Gewässerbenutzung (z.B. Einleitung von Niederschlagswasser in den Flnowkanal) bedürfen gemäß §§ 6 und 9 Wasserhaushaltsgesetz der wasserrechtlichen Erlaubnis. Bauliche Anlagen an Gewässern (z.B. Einleitwerke) bedürfen gemäß § 87 Brandenburgisches Wassergesetz der wasserrechtlichen Genehmigung.

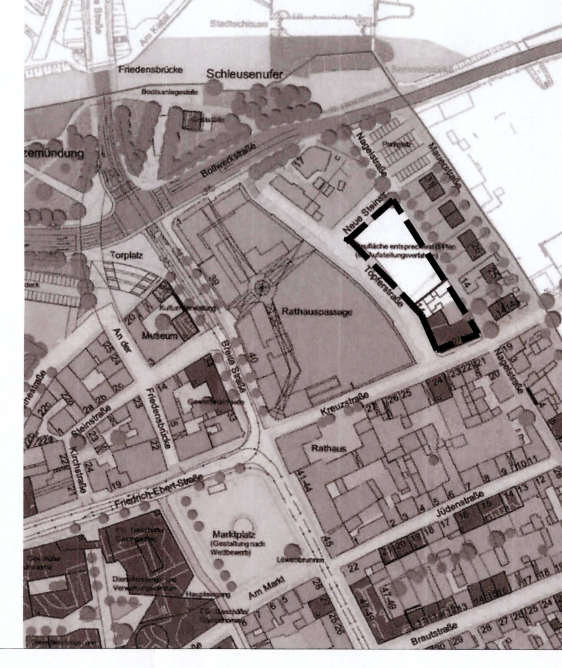
RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen aktualisieren
Spezifisch Eberswalde

1. Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2014 (BGBl. I S. 1748)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. 11.2010 (GVBl. I/0, Nr. 39)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 4, Absatz 100, des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensvermerk:
Plangrundlage
Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Nutzung geometrisch gezeichnet. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortsgrenzen ist nicht zu gewährleisten.
Eberswalde, den 02.08.2016
Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 134/2 "Töpferhöfe" in der Sitzung am 02.08.2016 gem. § 10 BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt.
Eberswalde, den 02.08.2016
Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und graphischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung der nach vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bescheinigt.
Eberswalde, den 02.08.2016
Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 134/2 "Töpferhöfe" vom 02.08.2016 ist im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Eberswalder Monatsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 02.08.2016 rechtsverbindlich in Kraft getreten.
Eberswalde, den 02.08.2016



Stadt Eberswalde

BEBAUUNGSPLAN NR. 134/2
"Töpferhöfe"

Maßstab: 1:500 Stand: Satzungsfassung vom 10.12.2015

Stadt Eberswalde, Stadtentwicklungsamt
Breite Straße 39, 16225 Eberswalde
Schuster Architekten
Sophienstraße 14, 15230 Frankfurt (Oder)