Stadt Eberswalde Bebauungsplan Nr. 422 "Hufnagelquartier"

Teil A Planzeichnung



Teil B Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1 Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA), bestehend aus den Teilgebieten WA1 bis WA4

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA), bestehend aus den Teilgebieten WA1 bis WA4, sind zulässig: Wohngebäude

Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen,

die der Versorgung des Gebiets dienenden L\u00e4den

(3) Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO; § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

TF 2 Zulässige Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1

(1) Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe1 sind zulässig: nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe,

 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, - Parkhäuser.

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, - Schank- und Speisewirtschaften,

- Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen. (3) Lagerplätze, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Einzelhandelsbetriebe aller Art sind unzulässig. Davon ausgenommen sind die der

Versorgung des Gebiets dienenden Läden gemäß Absatz 2. (Rechtsgrundlage: § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

TF 3 Zulässige Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe2 (1) Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe2 sind zulässig:

nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe,

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden: Schank- und Speisewirtschaften

- Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen. (3) Lagerplätze, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Wohnungen für Aufsichts- und

Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Einzelhandelsbetriebe aller Art sind unzulässig. Davon ausgenommen sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden gemäß Absatz 2. (Rechtsgrundlage: § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

TF 4 Stellplätze und Garagen

(1) Im den Allgemeinen Wohngebieten WA1a, WA1b, WA2, WA3 und WA4 sind oberirdische, ebenerdige Stellplätze und Garagen

(2) Ausnahmsweise können Stellplätze für Inhaber eines Behindertenausweises mit den Merkzeichen "außergewöhnliche Gehbehinderung (aG)"zugelassen werden.

(3) Für das GEe1 wird festgesetzt, dass im ersten bis dritten Vollgeschoss nur Garagengeschosse zulässig sind. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 und Abs. 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung TF 5 Abweichende Bauweise für das eingeschränkte Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe1

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe1 wird als abweichende Bauweise mit der Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO) Überbaubare Grundstücksfläche

TF 6 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nördlich der dargestellten Linie mit der Kennzeichnung "Gewässerrandstreifen" sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig.

Die Errichtung eines 2,5 m breiten Fuß- und Radwegs ist zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

TF 7 Widmung der Straßenverkehrsflächen

Die gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen erhalten nach § 6 Abs. 6 BbgStrG die Eigenschaften einer öffentlichen Straße und werden in die Gruppe der Gemeindestraßen eingestuft, die dem Anliegerverkehr vorbehalten sind. Sie werden der Allgemeinheit zum Zeitpunkt der Freigabe für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt und gelten mit Verkehrsübergabe als gewidmet. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 6 BbgStrG, § 89 Abs. 1 BbgBO)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte TF 8 Geh- und Fahrrecht GFL1

> Die Fläche mit der Bezeichnung GFL1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten des Wasser- und Schifffahrtsamtes sowie einem Leitungs- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Eberswalde und des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde zu belasten. Die baulichen Anlagen innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen im Gebiet WA1b sind davon ausgenommen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL2

Die Fläche mit der Bezeichnung GFL2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL3

Die Fläche mit der Bezeichnung GFL3 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 11 Geh- und Fahrrecht GFL4

Die Fläche mit der Bezeichnung GFL4 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche TF 12 Baulicher Schallschutz der Außenbauteile

schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes $Gesamt-Bauschalld\"{a}mm-Ma\&~~(R'_{W'ges})~aufweisen,~das~nach~folgender~Gleichung~gem\"{a}\&~DIN4109-1:2018-01~zu~ermitteln~ist:}$

Zum Schutz vor Lärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile

La - KRaumart mit

maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN4109-2:2018-2

30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

besonderen Fensterkonstruktionen und/oder

 $\label{eq:mindestens} \mbox{Mindestens gilt ein erforderliches R'}_{\mbox{W'ges}} = 30 \mbox{dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Wohnungen, Ubernachtungsräume in Wohnungen, Ubernachtung in Wohnungen, Ubernachtung in Wohnungen, Ubernachtung in Wohnungen, Ubernachtung in W$ Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei gemäß DIN4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.5.3.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN4109-1:2018-1 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die DIN4109-2:2018-0 liegt zur Einsichtnahme im Stadtentwicklungsamt Eberswalde (Breite Straße 39, 16225 Eberswalde) bereit.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) TF 13 Grundrissregelung (Wohnungen)

Zum Schutz vor Lärm muss in den Wohngebäuden östlich der Linie A-B mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume, mit mindestens jeweils einem zum Lüften notwendigen Fenster zur Westfassade orientiert sein. Wenn diese Vorgaben nicht oder (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) nicht vollständig erfüllt werden können, sind zum Schutz vor Lärm zusätzliche Maßnahmen in Form von

- baulich geschlossenen, belüftbaren Außenwohnbereichen (gekoppelte Maßnahmen, z.B. baulich geschlossene Loggia mit öffenbaren Bauteilen in der äußeren Schale) und/oder

- im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art erforderlich. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 14 Raumbelüftung (Wohnungen)

Zum Schutz vor Lärm sind in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen durch schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten an Außenbauteilen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen zu erreichen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen bzw. bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 15 Außenwohnbereiche (Wohnungen)

Zum Schutz vor Lärm sind östlich der Linie C-D baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen, wie Balkone und Loggien nur in baulich geschlossenen Ausführungen (Verglasung) zulässig.

Von den festgesetzten Anforderungen an die geschlossene Ausführung von baulich verbundenen Außenwohnbereichen kann abgewichen werden, wenn durch Einzelnachweis belegt wird, dass der Beurteilungspegel an einem Gebäude bzw. einer Gebäudefassade am Tage unterhalb von 65dB(A)liegt (z.B. durch Abschirmung). (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

TF 16 Geschlossene Bauausführung der Außenfassaden im GEe1

Im eingeschränkten Gewerbegebiet 1 sind die nach Westen und Norden orientierten Außenfassaden zur Abschirmung von Schallimmissionen als geschlossene Fassaden zu errichten. Von den festgesetzten Anforderungen an die geschlossen Außenfassaden von baulich Anlagen kann abgewichen werden, wenn der Schutz

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 17 Befestigung von Stellplatzflächen und Zufahrten Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit

vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Allgemeinen Wohngebiet nachgewiesen wird.

Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) TF 18 Maßnahmenfläche M1

Auf der Fläche M1 sind zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine Fläche als Biberhabitat anzulegen und zu entwickeln. Es ist pro 50 m²

mindestens ein Baum der Artenliste Nr. 2 anzupflanzen. Die Fläche ist landseitig einzuzäunen. Eine Durchwegung ist nur als Steg zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

TF 19 Maßnahmenfläche M2 Auf der Fläche M2 sind zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft temporäre Kleingewässer mit einem Graben sowie angrenzende

Vegetationsstrukturen in der Weise zu entwickeln, dass ein naturnaher (temporärer) Kleingewässerkomplex mit typischen angrenzenden Vegetationsstrukturen entsteht. Eine Durchwegung ist nur als Steg zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

TF 20 Maßnahmenfläche M3 Auf der Fläche M3 ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

TF 21 Begrünung Allgemeines Wohngebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet GEe1 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe1 ist je angefangene 400 m² unbebaute Grundstücksfläche ein schmalkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,0 m

Höhe, gemäß der Artenliste Nr. 1 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

TF 22 Begrünung eingeschränktes Gewerbegebiet GEe2

Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe2 sind insgesamt 6 schmalkronige Bäume gemäß Artenliste Nr. 1 mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Darüber hinaus sind auf der Fläche insgesamt 30 Sträucher der in der Artenliste Nr. 1 aufgeführten Arten und Mindeststandards zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

TF 23 Dachbegrünung Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 10 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB) TF 24 Fassadenbegrünung

Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe1 sind geschlossene Fassaden ab einer Größe von 20 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Artenliste Nr. 1 zu begrünen. Dies gilt auch für Fassaden, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Fassadenfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB) TF 25 Begrünung privater Stellplatzanlagen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Ebenerdige Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze mindestens ein Laubbaum der Mindestqualität 16-18 gemäß Artenliste Nr. 1 zu pflanzen

TF 26 Begrünung öffentlicher Straßenverkehrsflächen

In öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind insgesamt 50 schmalkronige Straßenbäume der Mindestqualität 16-18 gemäß Artenliste Nr. 1 zu (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB) TF 27 Örtliche Bauvorschriften

(1) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 422 "Hufnagelquartier" gilt eine Herstellungspflicht von: 1 Stellplatz je 60 m² Nutzfläche (NF) für das Teilgebiet GEe1

 1 Stellplatz je 60 m² Nutzfläche (NF) für das Teilgebiet GEe2 - 0,8 Stellplatze je Wohneinheit für die Teilgebiete WA1a, WA1b, WA2, WA3 und WA4

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 87 BbgBO)

Hinweise:

Artenliste 1

Acer platanoides

Betula pendula

Fagus sylvatica

Pinus sylvestris

Acer pseudoplatanus -

Sollten bei Erdarbeiten Funde oder Befunde (z.B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen (§ 11 BbgDSchG).

Crataegus laevigata

Crataegus monogyna

Euonymus europaus

Frangula alnus

Genista germanica

Ligustrum vulgäre

Juniperus communis

Zweigriffliger Weißdorn

Eingriffliger Weißdorn

Deutscher Ginster

Faulbaum

Liguster

Blauregen

Baum-Hasel.

Korbweiden

Eberesche

Birke Hainbuche

Espe

Pflanzlisten (gem. Kapitel 5.3.15 Begründung)

Berg-Ahorn

Gemeinde Kiefer

Birke

Rot-Buche

Bäume 1. Ordnung (meist höher als 20 m)

Prunus avium Vogel-, Süß-Kirsche Lonicera xylosteum Heckenkirsche Quercus petraea Trauben-Eiche Prunus spinosa Schlehe Quercus robur Rhamnus catharticus Purgier-Kreuzdorn Tilia cordata Winter-Linde Rhamnus frangula Faulbaum Tilia plathyphyllos Sommer-Linde Rosa canina Hunds-Rose Ulmus glabra Berg-Ulme Rosa corymbifera Hecken-Rose Ulmus laevis Flatter-Ulme Rosa pimpinellifolia Bibernell - Rose Rosa rugosa Apfel-Rose Bäume 2. Ordnung (selten höher als 15 m) Rosa tomentosa Filz-Rose Feld-Ahorn Acer campestre Salix caprea Acer platanoides Salix viminalis Korbweide Kugel-Ahorn Sambucus nigra Holunder Carpinus betulus Hainbuche Besenginste Sarothamnus scoparius -Malus sylvestris Wild-Apfel, Holz-Apfel Viburnum opulus Gemeiner Schneeball Malus Hybr. Vinca minor Immergrün "Stenström" Roter Zierapfel Stenström Mespilus germanica Deutsche Mispel Schling- und Kletterpflanzen Pyrus pyraster Aristolochia macrophylla -Pfaffenwinde Salix spec. Weiden-Arten Waldreben-Arten Clematis spec. Sorbus aucuparia Eberesche, Vogelbeere Hedera helix Efeu Sorbus Hybr. Humulus lupulus Hopfen "Dodong" Eberesche Dodong Jasminum nudiflorum Echter Jasmin Sorbus incana Nordische Silber-Mehlbeere Lonicera caprifolium Jelängerielieber Wald-Geißblatt Lonicera periclymenum -Obstgehölze Parthenocissus Cydonia oblonga **Echte Quitte** quinquefolia "Engelmannii" Wilder Wein Juglans regia Walnuss Parthenocissus Malus domestica i.S. Kultur-Apfel tricuspidata "Veitchii" Mespilus germanica Deutsche Mispel Polygonum aubertii Schling-Knöterich Kletterrosen

Sorbus aucuparia Eberesche Sorbus domestica Speierling Prunus avium Vogel-, Süß-Kirsche Prunus cerasifera Kirschpflaume Sauer-Kirsche Prunus domestica Pflaume

Kulturbirne Sommerflieder

Rosa spec. Wisteria sinensis Artenliste 2 Biberhabitat, Ufergehölze Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt, StU 12-14 cm Betula

Corylus colurna Populus tremula Salix viminalis Roter Hartriegel Sorbus aucuparia Gemeine Hasel

Carpinus betulus

Städtebaulicher Vertrag Der städtebauliche Vertrag soll u.a. Regelungen zu folgenden Themenbereichen enthalten:

Regelungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Sträucher

Buddieja davidii

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Cornus mas

 Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen Erschließungsträger und ZWA Aufnahme von Regelungen zum Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (gem. Kapitel 2.8 Begründung)

 Regelungen zur Kostenübernahme, zum Bau und Übereignung der Erschließungsanlagen Querungshilfen für Fußgänger/Schulwegsicherung

Legende gem. PlanZV

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (zuletzt geändert v. 14.06.2021)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA1 einschließlich Teilgebietsbezeichnung Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GEe1 einschließlich Teilgebietsbezeichnung

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 0,4

Grundflächenzahl - GRZ (§§ 16 und 19 BauNVO) VI/(V)Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / zwingend

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise abweichende Bauweise Baugrenze

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche private Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: * Fußgängerbereich P öffentlich zugänglicher Parkplatz

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) private Grünfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fläche für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Fläche für Wald 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmenfläche einschließlich Ordnungsziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Umgrenzung der Flächen für für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Zonierung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für die Vorkehrungen

Bauweise

Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als

zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BIMSchG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

WA1 o Teilgebietsbezeichnung VI Grundflächenzahl

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

D Einzeldenkmal das Denkmalschutz unterliegt Gewässerrandstreifen Flurstücke Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

bestehende Bebauung Flur 1 / 25 Flur / Flurstück einschließlich Ordnungsziffer

Nachrichtliche Übernahmen

Hoooooood

0,8 Bemaßungen in m 29.01 Höhenpunkte Flurgrenze

Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 29.10.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der

Satzungsbeschluss

planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich. Wandlitz, den 01, 10, 2024 Öffentlich bestellter

Vermessungsingenieur

in ihrer Sitzung am 26.09.2024 Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan . gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Eberswalde, den. 11.10.2024

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu

Eberswalde, den. 11. 10. 2029

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am 22.11:20 im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Eberswalder Monatsblatt; ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 22.11. 2024 rechtsverbindlich geworden.

ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom .26.09.2024. übereinstimmt.

Eberswalde, den. Za. 112024





Rechtsgrundlagen

• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist. • Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli

2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist. • Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018

(GVBI.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBI.I/23, [Nr. 18]). • Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBI.I/04, [Nr. 09], S.215) geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBI.I/23, [Nr. 16]) • Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des

• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist. • Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. | S. 1274; 2021 | S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBI. 2023 | Nr. 202) geändert worden ist.

• Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBI. I/04 Nr. 06, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBI.I/19, Nr. 15). • Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBI. I/13 Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBI. I/20 Nr. 28).

 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBI.I/12) [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBI.I/17, [Nr. 28]). • Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.



Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.



Stadt Eberswalde

Übersichtsplan ohne Maßstab

Bebauungsplan Nr. 422 "Hufnagelquartier" Satzungsfassung

Bearbeitungsstand: 15.04.2024 Kartengrundlage: Gemarkung:

Verwaltung:

Vermesserplan vom 29.10.2019, Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Lutz Bohnebuck ÖbVI Eberswalde, Flur 1, Flurstücke 20, 21,22, 23, 25, 26, 27, 33, 34, 35, 36, 24/3, 2575, 2576, 2592 (tlw.), 2597 (tlw.), 2675 (tlw.)

> Bearbeitung: FIRU mbH

Berliner Straße 10 13187 Berlin

Stadtentwicklungsamt Breite Straße 39 16225 Eberswalde

Stadt Eberswalde

1:1.000