

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung 1
Das festgesetzte Mischgebiet (MI) besteht aus den Teilgebieten MI1 bis MI4. In den Teilgebieten MI1, MI2 können Wohngebäude und Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Textliche Festsetzung 2
In den Teilgebieten MI3 und MI4 können Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment, welches eines oder mehrere der in Absatz (4) der festgesetzten Sortimentsliste benannten zentrenrelevanten Sortimente umfasst, allgemein nicht zulässig.
(2) Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment sind im Teilgebiet MI1 und Teilgebiet MI2 ausnahmsweise zulässig.

Table with 3 columns: Bezifferung gem. WZ 2008, Sortiment, davon nahversorgungsrelevant. Lists various goods like food, books, newspapers, medicines, cosmetics, etc.

Table with 3 columns: Bezifferung gem. WZ 2008, Sortiment, davon nahversorgungsrelevant. Lists various goods like furniture, electronics, textiles, etc.

Textliche Festsetzung 4
In den Mischgebieten MI1 und MI2 können ausnahmsweise Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet sind.

Textliche Festsetzung 5
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

Textliche Festsetzung 6
In den Teilgebieten MI1, MI2, MI3 und MI4 kann die festgesetzte Höhe ausnahmsweise durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie überschritten werden.

Textliche Festsetzung 7
In den Mischgebieten MI1 und MI2 gilt die abweichende Bauweise: Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, soweit nicht durch Baugrenzen etwas anderes bestimmt wird.

Textliche Festsetzung 8
Für die Teilgebiete MI3 und MI4 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 24,0 Meter nicht überschreiten.

Textliche Festsetzung 9
In den Teilgebieten MI3 und MI4 ist das oberste zulässige Vollgeschoss auszubilden: als Staffelgeschoss, dessen Außenwände auf mindestens zwei Seiten um jeweils mindestens 1,0 Meter hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

Textliche Festsetzung 10
In den Teilgebieten MI1, MI2, MI3 und MI4 sind oberirdische Stellplätze und Garagen, ausgenommen Stellplätze für behinderte Personen und Lieferdienste, unzulässig.

Textliche Festsetzung 11
In den Teilgebieten MI1 und MI2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Eberswalder Straße und der Spechthäuser Straße auch Stellplätze für behinderte Personen und Lieferdienste sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig.

Textliche Festsetzung 12
Ein- und Ausfahrten entlang der Eberswalder Straße sowie der Spechthäuser Straße sind ausgeschlossen. Ausgenommen vom Verbot ist der Anbindungsbereich der Privatstraße an die Spechthäuser Straße in seiner Länge von 10 Meter, gemessen von der südlichen Geltungsbereichsgrenze.

Textliche Festsetzung 13
Bei baulichen Anlagen muss die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze entsprechend den in der Tabelle aufgeführten Richtzahlen nachgewiesen werden. Bei der Herstellung von Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen sind ≥ 3 % der Pkw-Stellplätze je Stellplatzanlage, mindestens jedoch einer je Stellplatzanlage, für Menschen mit Behinderungen vorzuzahlen.

Ausnahmsweise kann die Zahl der Stellplätze erhöht oder verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art der Nutzung der baulichen Anlagen dies erfordern oder zulassen.

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf:

Table with 3 columns: Nutzung, Zahl der Kfz-Stellplätze, Zahl der Fahrradstellplätze. Lists various uses like residential, commercial, and public facilities with corresponding parking requirements.

Kfz-Stellplätze für Beschäftigte der jeweiligen Anlagen sind bereits eingeschlossen.

- (1) Nicht zur Büro- und Sanitärfläche gerechnet: Sozial- und Sanitärflächen, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.
(2) Nicht zur Nutzfläche gerechnet: Sozial- und Sanitärflächen, Kantinen, Funktionsflächen für betriebliche Anlagen, Verkehrsflächen.
(3) Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen.

Textliche Festsetzung 14
Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

- R'w,ges = La - KRaumart
mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) können aus den ermittelten Beurteilungspegeln der schalltechnischen Untersuchung abgeleitet werden, die Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Textliche Festsetzung 15
Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in den Teilgebieten MI1 und MI2 entlang der Eberswalder Straße und der Spechthäuser Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den zum Lüften notwendigen Fenstern zu der von der jeweiligen Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Textliche Festsetzung 16
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Teilgebiet MI1 die Außenwohnbereiche von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen entlang der Spechthäuser Straße und der Eberswalder Straße zwischen den Punkten a, b und c nur in baulich geschlossener Ausführung (z.B. als verglaste Loggia oder verglaste Balkon) zulässig.

Textliche Festsetzung 17
Die Aufnahme der Nutzung im MI3 ist erst dann zulässig, wenn die Gebäude zwischen den Punkten a-b-c im MI1 mit einer Mindesthöhe von 38,5 m NHN errichtet wurden und gutachterlich deren Schallschutzwirksamkeit für das MI3 nachgewiesen wurde.

Textliche Festsetzung 18
Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,6 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textliche Festsetzung 19
In den Mischgebieten MI1 bis MI4 ist pro angefangene 1.000 Quadratmeter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 16-18 Zentimeter zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume, sofern sie den vorab genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen, einzurechnen.

Textliche Festsetzung 20
In den Mischgebieten MI1 bis MI4 sind je Gebäude mindestens 50 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Textliche Festsetzung 21
Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Bodens nicht zu befürchten ist. (§ 9 Abs. 4 BauGB, in Verbindung § 54 Abs. 4 BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz))

Textliche Festsetzung 22
In den Mischgebieten MI1 bis MI4 ist eine Befestigung von Wegen und oberirdischen Stellplätzen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

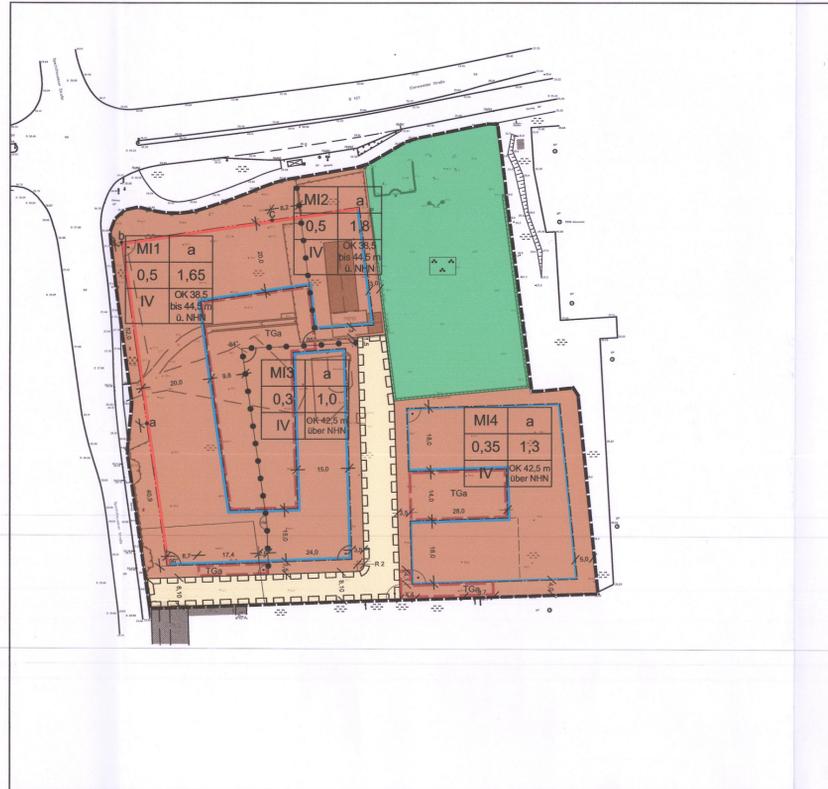
Textliche Festsetzung 23
Die private Verkehrsfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Eberswalder Straße 1A (Flurstück 9/3 der Flur 17, Gemarkung Finow) zu belasten.

Textliche Festsetzung 24
In den Teilgebieten MI1 und MI2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur im ersten Vollgeschoss bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

Textliche Festsetzung 25
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu bepflanzen. Hiervon ausgenommen sind notwendige Wege und Zufahrten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Hinweise Bodendenkmale
Auf dem östlich angrenzenden Grundstück befindet sich der Fundplatz der Eisenspaltäre 3, Zwangsarbeitsstätte und -lager der NS-Zeit. Im Geltungsbereich befinden sich keine Bodendenkmale. Sollten bei den Erdarbeiten bislang unbekannte Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale sind mindestens 10 cm betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.

Planzeichnung



Maßstab Planzeichnung 1:1.000

denen Bodendenkmale und die Entdeckungstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BgDSchG).

Table with 4 columns: Artname (wiss.), Artname (dt.), Artname (wiss.), Artname (dt.). Lists tree species like Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, etc.

Table with 4 columns: Artname (wiss.), Artname (dt.), Artname (wiss.), Artname (dt.). Lists shrub species like Berberis vulgaris, Carpinus betulus, Cornus sanguinea, etc.

Rechtsgrundlagen
BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BbgBO - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./I/21, [Nr. 5])

BbgWG - Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl./I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl./I/17, [Nr. 28])

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
Mischgebiet (MI)
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
z.B. 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
1,0 Geschossflächenzahl (GFZ)
IV Anzahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter
Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in Meter

- Plangrundlagen
Flurstücksgrenzen
103 Flurstücksbezeichnung
eingemessener Höhenpunkt
Bemessung
vorhandene Gebäude

Verfahrensvermerke
Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 28.06.2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

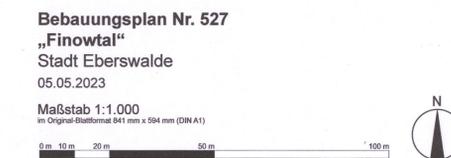
Flurstücksverzeichnis
Flurstücke 102, 10 und 9/3 der Flur 17, Gemarkung Finow

Städtebaulicher Vertrag
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag. In diesem werden folgende Belange geregelt:
Zusicherung vor Eingriffen auf dem ehemaligen Friedhof die Stadt einzu-binden,
Verpflichtung zuerst die Bebauung im MI1 zu errichten,
Bekanntnis, dass mindestens 25 % bezahlbare und mietpreisgünstige Wohnungen errichtet werden.

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.06.2023 übereinstimmt.

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 21.06.2023 für die Stadt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bebauungsplan Nr. 527
„Finowtal“
Stadt Eberswalde
05.05.2023



Maßstab 1:1.000
Übersichtsbild zum Bebauungsplan „Finowtal“, Grundlage Lageplan von Brandenburgview, GeoBasis-DE/LGB, dt-de/by-2-0 mit eingezzeichnetem Lage des Plangebiets

Verfahrensträger
Stadt Eberswalde
Planverfasser
insar PartG, Berlin
AGU | GOLDMANN
Landschaftsarchitektur,
Berlin

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 28.06.2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Flurstücksverzeichnis

Flurstücke 102, 10 und 9/3 der Flur 17, Gemarkung Finow

Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag. In diesem werden folgende Belange geregelt:
Zusicherung vor Eingriffen auf dem ehemaligen Friedhof die Stadt einzu-binden,
Verpflichtung zuerst die Bebauung im MI1 zu errichten,
Bekanntnis, dass mindestens 25 % bezahlbare und mietpreisgünstige Wohnungen errichtet werden.

Ausfertigung

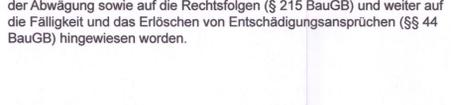
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.06.2023 übereinstimmt.

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 21.06.2023 für die Stadt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bebauungsplan Nr. 527

„Finowtal“
Stadt Eberswalde
05.05.2023



Verfahrensträger

Stadt Eberswalde
Planverfasser
insar PartG, Berlin
AGU | GOLDMANN
Landschaftsarchitektur,
Berlin