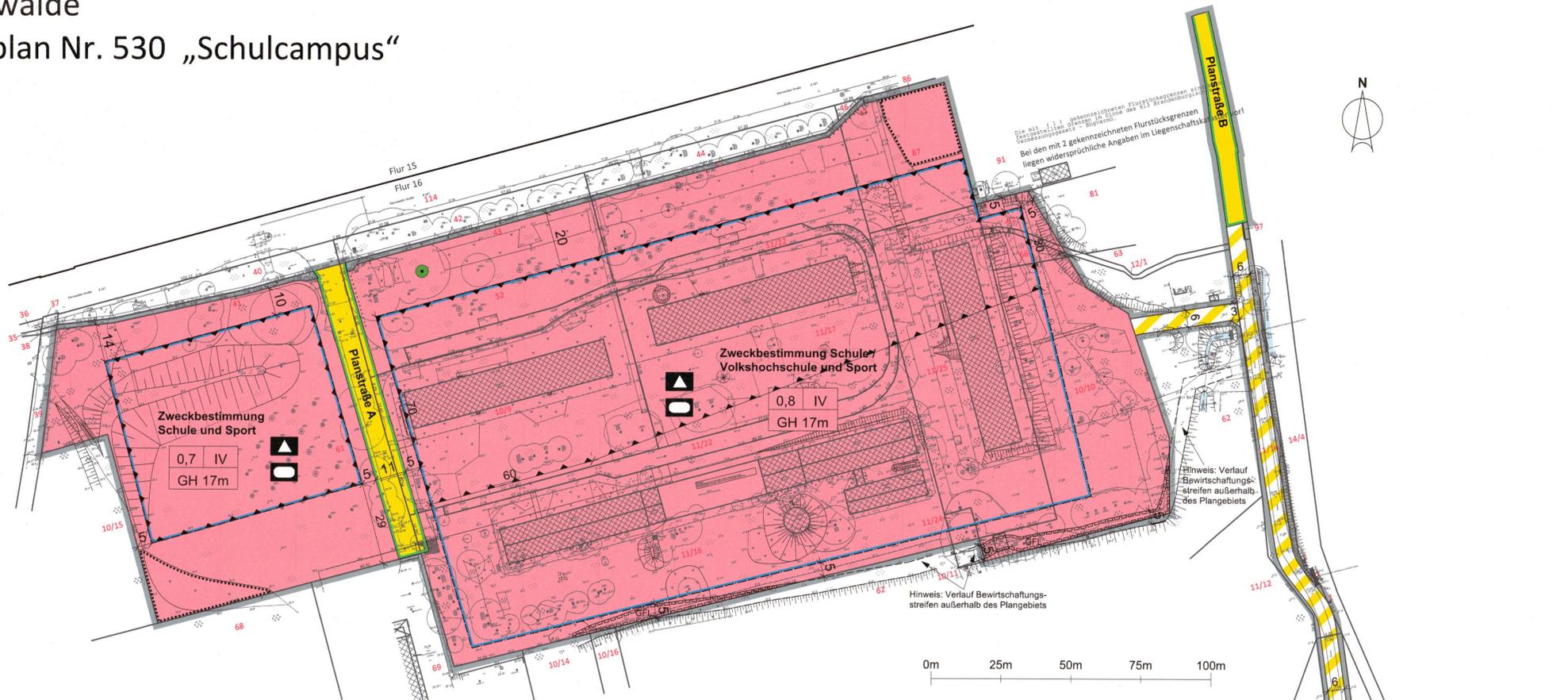


Stadt Eberswalde

Bebauungsplan Nr. 530 „Schulcampus“

Satzung



- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Zweckbestimmung Schule
 - Zweckbestimmung Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Nutzungsschablone
- | | | |
|---|---|--|
| 1 | 2 | 1 - Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO) |
| | | 2 - Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO) |
| 3 | | 3 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)/ GH- Gebäudehöhe in Meter über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt |
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Erhalt Bäume
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Mit einem Geh- und Fahrrecht gemäß textl. Festsetzung Nr. 12 zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter**
- Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Bemaßung
 - Baumbestand
 - gemessene Geländehöhe in Meter

Verfahrensvermerke

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.05.2024 (Satzungsbeschluss) übereinstimmt.

Ausfertigung: Eberswalde, den 10.05.2024

Stadt Eberswalde
Der Bürgermeister

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 06.09.2024... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Eberswalde, den 11.09.2024

Stadt Eberswalde
Der Bürgermeister

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18])
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
 - Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl./04, [Nr. 06], S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl./19, [Nr. 15])

- Textliche Festsetzungen**
- Festsetzung Nr. 1**
Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Volkshochschule und Sport“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen, die schulischen Zwecken, Zwecken des Schulsports sowie Zwecken der Volkshochschule dienen. Auf der Gemeinbedarfsfläche sind Schulgebäude, Gebäude und Räume für die Volkshochschule, Turnhallen sowie weitere bauliche und sonstige Anlagen und Freianlagen zulässig, die schulischen und sportlichen Zwecken dienen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Festsetzung Nr. 2**
Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen, die schulischen Zwecken sowie Zwecken des Schulsports dienen. Auf der Gemeinbedarfsfläche sind Schulgebäude, Turnhallen sowie weitere bauliche und sonstige Anlagen und Freianlagen zulässig, die schulischen und sportlichen Zwecken dienen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Festsetzung Nr. 3**
Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Volkshochschule und Sport“ sowie mit der Zweckbestimmung „Schule, und Sport“ ist jeweils eine außerschulische Nutzung der Schulgebäude, der Schulfreizeitanlagen, der Turnhallen und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. Eine Nutzung der Turnhallen und der Sportanlagen durch den Vereinssport ist zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Festsetzung Nr. 4**
Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Volkshochschule und Sport“ sowie mit der Zweckbestimmung „Schule, und Sport“ sind jeweils Stellplätze für Kfz und Fahrräder sowie Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienen. Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auf beiden Gemeinbedarfsflächen zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB*
- Festsetzung Nr. 5**
Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Volkshochschule und Sport“ sowie mit der Zweckbestimmung „Schule, und Sport“ sind jeweils untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb und außerhalb von Gebäuden zulässig. Dies gilt auch dann, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB*
- Festsetzung Nr. 6**
Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO*
- Festsetzung Nr. 7**
Für die festgesetzte Gebäudehöhe wird eine Geländehöhe von 28m über NHN im DHHN 2016 als Bezugspunkt festgesetzt. *Rechtsgrundlage: § 18 Abs. 1 BauNVO*
- Festsetzung Nr. 8**
Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Volkshochschule und Sport“ sowie mit der Zweckbestimmung „Schule, und Sport“ sind jeweils
1. Nebenanlagen im Sinne der Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5,
2. ebenerdige Stellplätze zum Parken von Kraftfahrzeugen und ihre Zufahrten sowie Fahrradstellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO.
- Festsetzung Nr. 9**
Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Volkshochschule und Sport“ sowie mit der Zweckbestimmung „Schule, und Sport“ sind ungedeckte Sportanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO
- Festsetzung Nr. 10**
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße B erhält nach § 6 Abs. 6 BbgStVG die Eigenschaften einer öffentlichen Straße und wird in die Gruppe der sonstigen öffentlichen Straße (Geh- und Radweg) eingestuft. Sie wird der Allgemeinheit zum Zeitpunkt der Freigabe für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt und gelten mit Verkehrsübergabe als gewidmet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Eberswalde.
- Festsetzung Nr. 11**
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erhält nach § 6 Abs. 6 BbgStVG die Eigenschaften einer öffentlichen Straße und wird in die Gruppe der sonstigen öffentlichen Straße (Geh- und Radweg) eingestuft. Sie wird der Allgemeinheit zum Zeitpunkt der Freigabe für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt und gelten mit Verkehrsübergabe als gewidmet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Eberswalde.
- Festsetzung Nr. 12**
Die Fläche GFL ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes „Finowfließ“ zur Unterhaltung des parallel verlaufenden Grabens zu belasten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Festsetzung Nr. 13**
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ darf von Fahrzeugen des Wasser- und Bodenverbandes „Finowfließ“ befahren werden. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*
- Festsetzung Nr. 14**
Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB, § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO
- Festsetzung Nr. 15**
Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Volkshochschule und Sport“ sowie mit der Zweckbestimmung „Schule, und Sport“ ist jeweils ein heimischer Baum der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- Festsetzung Nr. 16**
Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen sind mindestens 50% der Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern (Neigung bis max. 15°) extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 8 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*
- Festsetzung Nr. 17**
Die fensterlosen Außenwandflächen der Sporthalle sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen. Je lfd. Meter Wandlänge sind 2 Kletterpflanzen zu setzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*
- Festsetzung Nr. 18**
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3.000 (warmweiße Lichtfarbe) bis zu 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*
- Festsetzung Nr. 19**
Innerhalb der Flächen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB umgrenzt sind, gilt Folgendes: Zum Schutz vor Lärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, deren Fassaden unmittelbar oder seitlich zur Eberswalder Straße ausgerichtet sind, bewertete Gesamt-Bauschalldämm-Maße (erf. R'w,ges) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1:2018 Schallschutz im Hochbau Teil 1: „Mindestanforderungen“ und Teil 2: „Rechnerische Nachweise“ zu bemessen sind. Die Anforderungen für schutzbedürftige Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten sind nach DIN 4109-1:2018 mit nachfolgender Gleichung zu berechnen:
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.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen und bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung zugelassen werden, soweit mittels eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass geringere bewertete Gesamt- Bauschalldämm-Maße R'w,ges erforderlich sind. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*
- Hinweis:** Die DIN 4109-2:2018-01, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen ist bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin zu beziehen. Sie ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und kann in der Stadtverwaltung Eberswalde, Stadtentwicklungsamt, Breite Straße 39-40 in 16225 Eberswalde während der Dienstzeiten eingesehen werden.
- Pflanzliste**
- Pflanzqualitäten: Topfballen oder Containerware, 4 - 6 Triebe, 60 100 cm hoch
Lonicera henryi Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein
- Hinweise**
- Möglichen Bodenkontaminationen**
- Aufgrund der Nachbarschaft des Plangebiets zur ehemaligen chemischen Fabrik (altlastverachtsfläche) können Kontaminationen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) zu achten. Werden diese festgestellt, so ist umgehend und unaufgefordert das Umweltamt des Landkreises Barnim zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfodG).
- Auffinden von Bodendenkmalen**
- Sollten bei den Erdarbeiten 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 und die Entdeckungsstätte 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 5 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Städtebaulicher Vertrag

Der städtebauliche Vertrag enthält u.a. Regelungen zu folgenden Themenbereichen:

- Sicherung der baulichen Optimierung der Verkehrsanlagen zur Erhöhung der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer
- Sicherung von artenschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen
- Monitoring der Eingriffe/Ausgleichsmaßnahmen*

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 11.12.2020 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.

Ort, Datum: Eberswalde, den 26.06.24

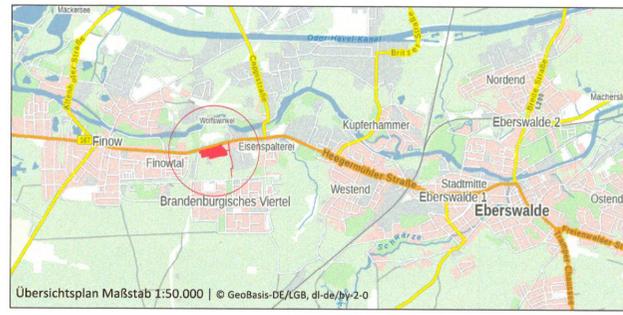
Vermesser: [Signature]

Information zur Plangrundlage

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Stadt Eberswalde
Landkreis Barnim

Höhenbezug:
Höhen über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016

Gemarkung Finow,
Flur 16,
Flurstücke 10/9, 10/10, 11/12tlw., 11/13tlw., 11/14tlw., 11/15tlw., 11/16, 11/17, 11/22, 11/24, 11/25, 12/1tlw., 51, 52, 61, 62tlw., 66, 67, 67, 87, 95 tlw., 97
Flur 18,
Flurstücke 128tlw., 129tlw., 138tlw.



Plangrundlagen	Verfasser	Datum
Vermessung	ÖbVI Dipl.-Ing. Christoph Kühne, Schloßgutsiedlung 2, 16244 Schorfheide	11.12.2020

Projekt	Verfasser	Datum
Bebauungsplan Nr. 530 „Schulcampus“	Schmidt, Pogoda	17.04.2024

Planungsphase	Satzung
bearbeitet	Schmidt, Pogoda
gezeichnet	Sy

Maßstab	Projekt-Nr.	Datum
1:1000	L-22-01	17.04.2024

Stadt Eberswalde
Breite Straße 41 - 44
16625 Eberswalde

Stadt Land BREHM
Planungsbüro für Stadt und Landschaft
Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen
03375.52357-30
info@stadt-land-brehm.de
www.stadt-land-brehm.de