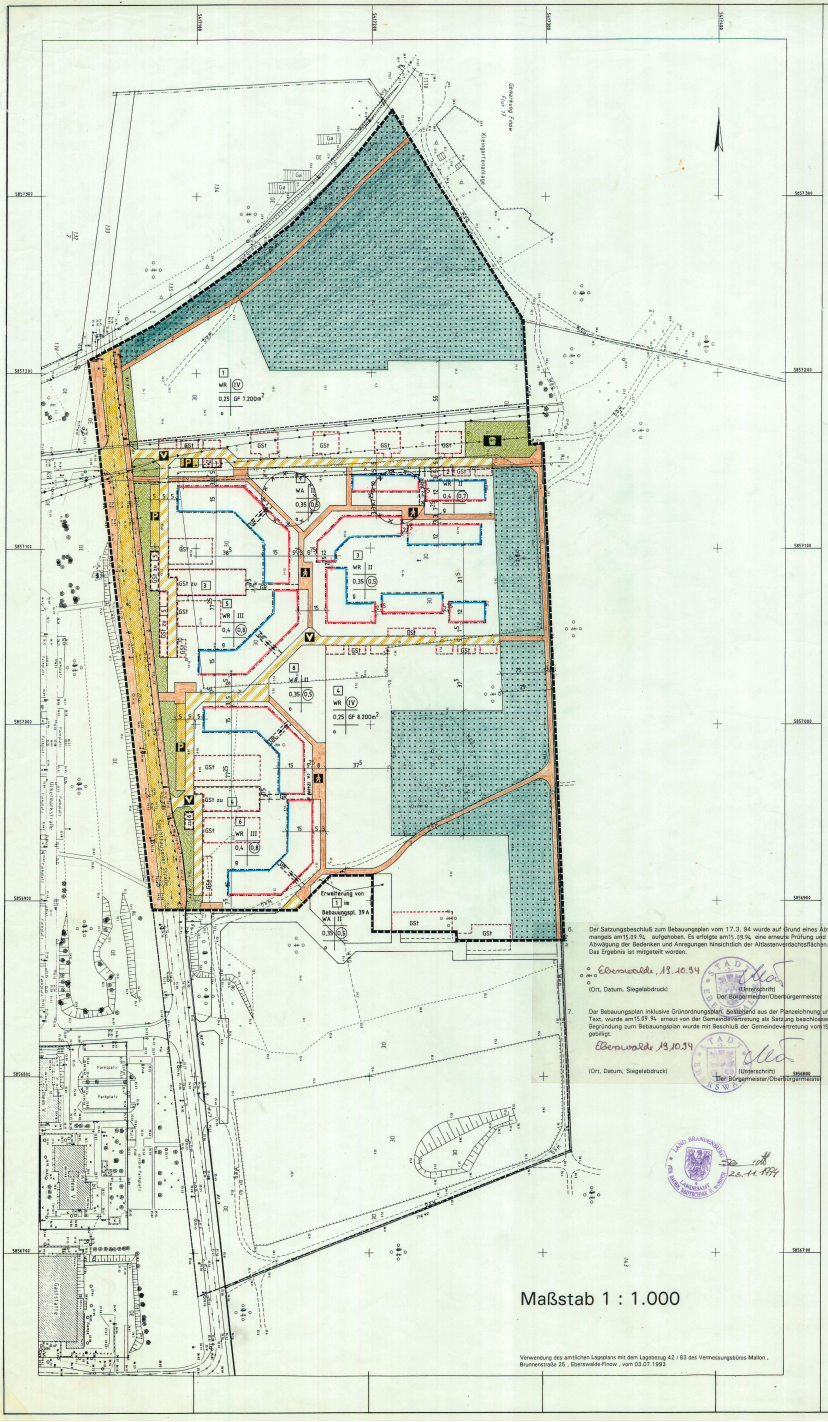

STADT EBERSWALDE

Bebauungsplan Nr. 39 Teil B

Erweiterung des Stadtteils Brandenburgisches Viertel

B Textliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.April 1993 (BGBl.S.446).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenGl Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften, Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6. Mai 1993 (BGBl.I S.622).

Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO vom 23. Januar 1990 BGBl. I S 132)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV vom 18. Dezember 1990 BGBl. I S.58)

Das Gesetz über die Bauordnung (BauOl vom 20.Juli 1990(GBl.I Nr.50 S 929)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes
Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

2.1 Die Baukörper in der offenen Bebauung der IV-geschossigen "Reinen Wohngebiete" dürfen nur Kanteniängen bis zu 16 Metern haben.

2.2 Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind nicht auf die GFZ anzurechnen.

2.3 Stellplätze
Die im Bebauungsplan umgrenzten Flächen für öffentliche und private Stellplätze ermöglichen die Realisierung von mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit. Maximal dürfen 1,25 Plätze je Wohneinheit angelegt werden.
Den Bauberechten 1 , 3 , 4 , 5 und 6 werden nach § 21a (2)BauNVO Stellplatzflächen außerhalb ihres Bereiches zugeordnet.

2.4 Der im Bereich der Hauptleitungstrassen mit Leitungsrechten belastete Bereich wurde auf Grund der derzeit vermuteten Lage der Leitungen festgesetzt. Eine Reduktion der durch Leitungsrechte belasteten Fläche kann erst nach Feststellung der genauen Lage der Leitungen erfolgen.

3. Bauordnungsrechtliche Festlegungen

3.1 Antennenanlagen
Einzelantennen u. Satellitenempfangsanlagen sind nicht zulässig.

3.2 Gestaltungskonzepte

Die geschlossene dreigeschossige Bebauung an der Spechthausener Straße hat einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu folgen.
Keine giebelständigen Häuser.

Die geschlossene zweigeschossige Bebauung hat einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu folgen.
Keine giebelständigen Häuser.

2.5 Die in einem Bodengutachten (in der Anlage des GOP zum Bebauungsplan 39 B) beschriebenen Verunreinigungen sind im Zuge der geplanten Neubebauung gemeint aufzunehmen und zu entsorgen. Die Maßnahme ist mit dem Amt für Abfallwirtschaft abzustimmen.

C Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.8.1993. Beschluß mit dem Bebauungsplan Nr. 39(Kurz): Brandenburgisches Viertel Ost gemäß dem BauGB-MaßnahmenG (Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch i.d. Bekanntmachung der Neufassung vom 6. Mai 1993) hier insbesondere § 2 Abs. 2 sowie § 2 Abs.5 und § 2 Abs. 5 BauGB-MaßnahmenG zu verfahren.

Eberswalde, 8.4.94 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister/Oberbürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 248 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs.3 BauZVO beteiligt worden.

Eberswalde, 8.4.94 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister/Oberbürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.3.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs.1 BauGB aufgefordert worden.

Eberswalde, 8.4.94 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister/Oberbürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 21.1.93 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 BauGB MaßnahmenG zur Auslegung bestimmt

Eberswalde, 8.4.94 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister/Oberbürgermeister

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes inclusive Grünordnungsplan bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 30.12. 93 bis zum 06.01.94 während folgender Zeiten (Tage Stunden) montags, mittwochs, donnerstags 8-12 u. 13 - 16 Uhr, dienstags 8-12 u. 13 - 18 Uhr, freitags 8-12 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 BauGB MaßnahmenG, öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.12.93 in der MOZ (Märkische Oderzeitung) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Eberswalde, 8.4.94 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister/Oberbürgermeister

6. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan vom 17.3. 94 wurde auf Grund eines Abwägungsmangels am15.09.94 aufgehoben. Es erfolgte am15. 09.94 eine erneute Prüfung und Abwägung der Bedenken und Anregungen hinsichtlich der Attestenverdachtsflächen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Eberswalde, 13.10.94 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister/Oberbürgermeister

7. Der Bebauungsplan inklusive Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am15.09.94 erneut von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.09.94 gebilligt.

Eberswalde 13.10.94 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister/Oberbürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.03.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Eberswalde, 8.4.94 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister/Oberbürgermeister

7. Der Bebauungsplan inklusive Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 8.04.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 8.04.94 gebilligt.

Eberswalde, 8.4.94 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister/Oberbürgermeister

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom22.11.94 Az:——mit Nebenbestimmungen und Hinweisen- erteilt.

Eberswalde, 3.2.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister/Oberbürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. bestätigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister/Oberbürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausgefertigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister/Oberbürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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, sind am22.4.95 in der in der MOZ (Märkische Oderzeitung) ~~der Bekanntmachung durch Aushang~~ in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 9 Abs 4 BauGB MaßnahmenG) in Verbindung mit § 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fristen und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 , 46 a Abs.1 Satz 1 Nr. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am22.4.95 in Kraft getreten.

Eberswalde, 3.2.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister/Oberbürgermeister

Legende

Ergänzungen vom 22.6.1994 auf Grund der Abwägung der Attestenproblematik.

A Verbindliche Festsetzungen nach PlanzV

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

WR Reine Wohngebiete
WA Allgemeine Wohngebiete

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

z.B. 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. (0,5) Geschoßflächenzahl (GFZ)
z.B. 7.200 m² Geschoßfläche (GF)
z.B. III Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
g Geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsberuhigter, befahrbarer Wohnweg
Fußgängerbereich
P Öffentliche Stellplätze
Verbot der Ein und Ausfahrt
Einfahrtsbereich

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

Gasleitung
Trinkwasserleitung
Schmutzwasserleitung
Schmutzwasser-Mischkanalisation
Regenwasserleitung

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen
Spielplatz

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr.18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr.9 BauGB)
GSt Gemeinschaftsstellplätze
z.B. GSt zu 1 Flächenzuordnung nach § 21a (2)BauNVO
GR Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB)
GR Durchgang durch Gebäude im Erdgeschoss
LR Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Hauptversorgungsträger
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.(§ 9 Abs.7 BauGB)
Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl/ Geschossfläche
Bauweise	

Bebauungsplan Nr. 39 Teil B
Erweiterung des Stadtteils Brandenburgisches Viertel

Bearbeiter : B. D.	Datum : 30.08.1993	Plangröße : 80 x 94 cm

PROJEKTKOORDINATION
DAB Deutschland A/S, Finsensvej 33, DK 2000 Frederiksberg — Wohnungsbaugesellschaft — Tel. 0045 311 977 66, Fax 0045 311 973 83

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
Connova GmbH, Maxstraße 2 - 4, 13347 Berlin — Architektur- u. Stadtplanungsbüro — Tel. 030 462 62 57, Fax 030 462 63 65
mit
Bernward Derksen, Frischestraße 27, 10585 Berlin — Dipl.Ing. Architekt, Stadtökologe — Tel. 030 342 30 93, Fax 030 342 40 17

LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMPLANUNG
John und Schiemann, Borsigstraße 16, 12167 Berlin — Büro für Landschaftsplanung — Tel. 030 795 91 56, Fax 030 795 80 53