WA 1-8 II	MI 1 II	MI 2 II	MI 3 II
ED	ED		
0,4	0,6 H=12m ü. Höhenpunkt 66,00 HN	0,6 H=12m ü. Höhenpunkt 68,50 HN	0,6 H=12m ü. Höhenpunkt 65,50 HN

Bebauungsplan Nr. 805 „Abrundung Ostend", 1. Änderung / LTÄ

Textliche Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 805 „Abrundung Ostend" 1. Änderung / LTÄ, bestimmt die textliche Festsetzung Nr. 1.1 der Art der baulichen Nutzung wie folgt:

1.1 Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO in der als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Wohnbaufläche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind sowie nicht zulässig sind. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe – ist allgemein zulässig.

Alle weiteren nächstehenden und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 805 „Abrundung Ostend" 1. Änderung / LTÄ, Nutzungsmaßen, Bauweisen, Baugrenzen, Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Gestaltung der baulichen Anlagen, sonstige Festsetzungen, Gestaltung der baulichen Anlagen, Hinweise und Rechtsgrundlagen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Zeichnerische Festsetzung

Planzeichenerklärung

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Verfahrensvermerke

Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit übertragbar.

Eberswalde, den 02.10.06 Vermessung

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 805 „Abrundung Ostend", 1. Änderung / LTÄ, sowie die Begründung am 05.07.06 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung gebilligt.

Eberswalde, den 12.10.06 Der Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadtverordneten sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bescheinigt.

Eberswalde, den 20.06.06 Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am 04.08.06 im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Eberswalder Monatsblatt, ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 04.08.06 rechtsverbindlich geworden.

Eberswalde, den 12.10.06 Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

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

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in der als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Wohnbaufläche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig sind.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs.3 BauNVO in der als Mischgebiet (MI) ausgewiesene Mischbaufläche ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig ist.

1.3 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in MI 1 die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

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

2.1 Die in MI 1-3 festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (H) ist die Differenz zwischen dem festgesetzten Höhenpunkt in der Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) und dem oberen Gebäudeabschluss (oberer Bezugspunkt).

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

3.1 Die private Verkehrsfläche dient der Erschließung des Flurstückes 198, Flur 2, Gemarkung Sommerfelde teilweise/als das Plangebietes begleitet.

3.2 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen sind öffentliche Verkehrsflächen. Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehweg und Verkehrsgrün ist nicht bindet.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Auf den Flurstücken 602, 602, 663, 664, 1090 Flur 10, Gemarkung Eberswalde ist eine Fläche zur Absicherung eines Leitungsrechtes für eine Gasschutzdüsleitung zu Gunsten der Stadtwerke Eberswalde und für eine Abwasserdruckleitung zu Gunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde festgesetzt.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

5.1 Maßnahmen zum Erhalt und Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1.1 Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Fläche M 1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen flächenhaften Biotope zu erhalten. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB wird diese Maßnahme den als Allgemeine Wohngebiete WA 2 – 4 festgesetzten Flächen zugeordnet.

5.1.2 Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Fläche M 2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen flächenhaften Biotope zu erhalten. Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Fläche M 4 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Strauch – und Heckenpflanzen einzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB wird diese Maßnahmen den als Allgemeine Wohngebiete WA 5 – 8 festgesetzten Flächen zugeordnet.

5.1.3 Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Fläche M 3 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Renaturierung durchzuführen und die weitere Pflege zu sichern. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB wird diese Maßnahme den als Mischgebiet MI 1 und bis als Allgemeines Wohngebiet WA 1 festgesetzten Flächen zugeordnet.

5.1.4 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind über gleichgroße Formen (Mulden, Senken, etc.) in das Gelände zu entwässern. Die Randstreifen sind Mulden/Senken sind mit einer entsprechenden Wildrasensaatgut zu versehen und zu pflegen. (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB).

5.1.5 Die Befüge der privaten Verkehrsflächen (Zufahrten, Gehwege etc.) sind in Form von Rasenpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundenen Decken o.ä. wasserdurchlässig zu gestalten. (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

5.2 Flächen mit Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.2.1 Die über der GRZ von 0,4 liegenden Flächen der Wohnparzellen sind als private Garten- bzw. Grünflächen zu nutzen und zu pflegen. Der Bäumbestand beträgt dabei 20%. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

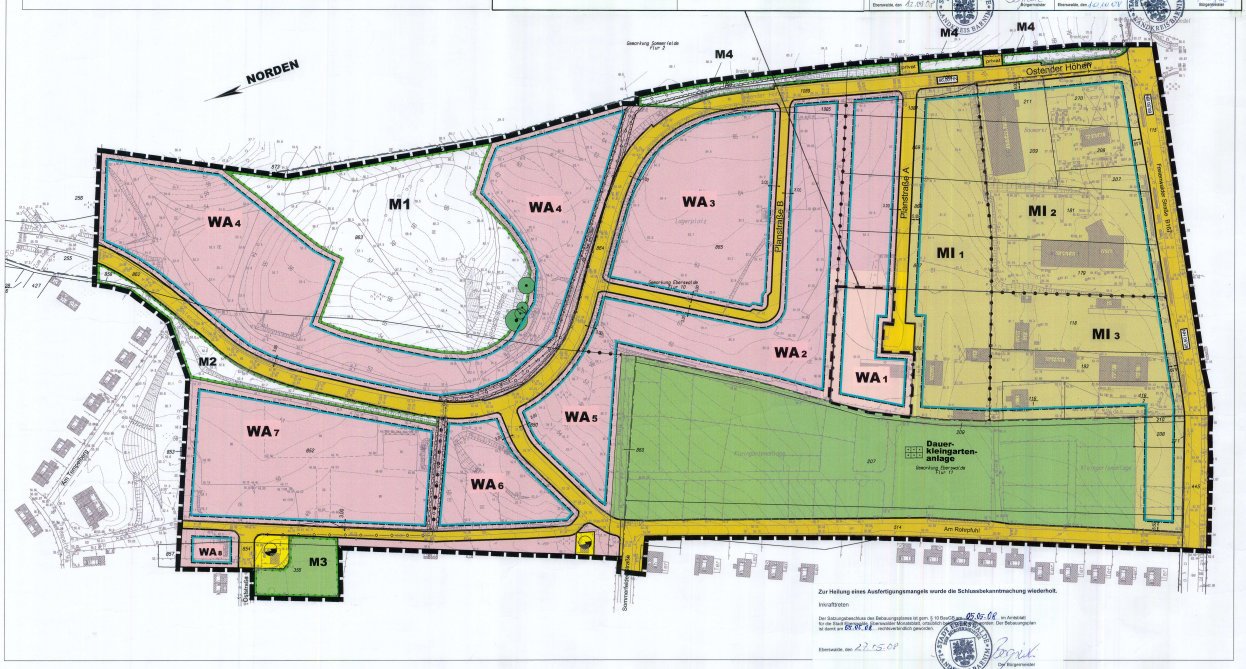
5.2.2 Die über der GRZ von 0,6 liegenden Flächen der Mischgebietsparzellen sind als private Garten- bzw. Grünflächen zu nutzen und zu pflegen. Der Strauchanteil beträgt dabei 25 %. Pro 1.000 m² Parzelle ist ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

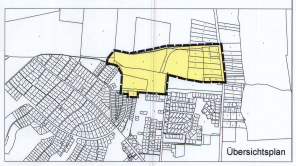
5.2.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Vorgartenbereich der Parzellen der Wohn- und Mischgebiete ca. alle 25 m ein heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB).

Festsetzungen entsprechend landesrechtlicher Regelungen (§ 9 Abs.4 BauGB)

Straßenrechtliche Widmung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 6 BbgStrG)

Die im Bebauungsplan als Planstraße A und Planstraße B gekennzeichneten und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen erhalten nach § 6 Abs. 6 BbgStrG die Eigenschaft 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 Verkehrseröffnung als gewidmet.





BESTAND (Gebäude und Signaturen)
Gebäude mit Angabe Geschosszahl; Nebengebäude; Flurstücksnummer; Flurstücksgrenze; Grundstücksgrenze mit Grenzstein; Böschung; Höhe über NN; Kanaldeckel; bestehende Ein- und Ausfahrt

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO)
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO); WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse: als Höchstmaß; (II) Zahl der Vollgeschosse: zwingend; 0,4 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
o offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
öffentliche Verkehrsflächen; privat private Verkehrsflächen; Straßenbegrenzungslinie; mit Geh-, und Leitungsrecht zu belegende Fläche

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)
öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung: Dauerkleingartenanlage

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen; Zweckbestimmung; Elektrizität

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND ZUSCHREIBUNGEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 UND Nr. 25 BauGB)
M 1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) siehe auch textliche Festsetzungen; Erhalt von Bäumen

Versorgungsanlagen und - leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB)
Hauptversorgungsleitungen unterirdisch

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB); Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (z.B. §1 Abs.4 , §16 Abs.5 BauNVO)

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 81 BbgBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)
I/B; II=12m 66,00 HN; 66,50 HN maximale Gebäudehöhe über angegebenem Bezugspunkt u.a textliche Festsetzung 4.1; höchster Bezugspunkt

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.18 BauGB)

HINWEISENDE DARSTELLUNG (keine Festsetzungen)
1. Die Unterteilung der Straßenflächen.

KENNZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB und Wasserrecht)

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) bzw. BGBl. 1998 I S. 137) in der bis 7.2004 gültigen Fassung.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
Brandenburgische Bauordnung.

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in seiner Sitzung am 24.05.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 805 "Abrundung Ostend", 1. Änderung / LTÄ, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Eberswalder Monatsblatt, ortsüblich bekanntgemacht worden.
Eberswalde, den 19.09.06 Der Bürgermeister

Plangrundlage
Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen wie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist gegeben.
Eberswalde, den 29.06.06 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 805 "Abrundung Ostend" 1. Änderung nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 22.06.06 gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung als Satzung beschlossen.
Eberswalde, den 17.08.06 Der Bürgermeister

Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr. 805 "Abrundung Ostend" 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.
Eberswalde, den 17.08.06 Der Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am 07.09.06 im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Eberswalder Monatsblatt, ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 07.09.06 rechtsverbindlich geworden.
Eberswalde, den 19.09.06 Der Bürgermeister

STADT EBERSWALDE

BEBAUUNGSPLAN Nr. 805 "ABRUNDUNG OSTEND" 1. ÄNDERUNG

Rechtsfassung

Aufstellung	Gemarkung	Plan Nr.
	Eberswalde	
Stand 25.01.2006	Flur 10 ua.	Maßstab 1:1000