Hinweise ohne Normcharakter

1. **Bodenschutz**
   Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (17.11.2014) ist das Planungsgebiet als Altlastenstandort und Altlastenverdachtsfläche (Beikarte 16) gekennzeichnet.
   Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Flächen „S14/041" Handelseinrichtung Eberswalde und S14/112 Fläche zwischen Finowkanal, Eisenbahn, Breite Straße", welche im Altlastenkatasters des Landkreises Barnim geführt wird.
   Eine Verunreinigung der zu bebauenden Fläche bzw. eine Belastung des Schutzgutes Boden durch Schadstoffe im Vorhabenbereich, insbesondere in Form lokal begrenzter Eintragsstellen fester oder flüssiger Schadstoffe, kann nicht ausgeschlossen werden.
   Sollten sich im Verlauf von Baumaßnahmen umweltrelevante und/oder organoleptische Auffälligkeiten zeigen, die auf das Vorhandensein von Schadstoffen hindeuten, so ist umgehend das Bodenschutzamt des Landkreises Barnim zu informieren. Am Standort aufgefundene Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

2. **Wasserwirtschaft**
   Das Plangebiet befindet sich in Trinkwasserschutzzone III des betriebenen Wasserwerkes I Eberswalde-Finow (WW Stadtsee). Das Schutzgebiet ist noch rechtsgültig. Zuständig für Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den Wasserschutzgebieten ist die untere Wasserbehörde des Landkreises Barnim.

3. **Bodendenkmale**
   Sollten bei den Erdeingriffen 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)

4. **Niederschlagswasser**
   Die weitere Planung der Niederschlagsentwässerung (Entwässerungskonzept) ist nach Vorlage von konkreten Baugrunduntersuchungen auch zur Prüfung einer ggf. bestehenden Erlaubnispflicht gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

5. **Natur- und Artenschutz**
   Aus dem zum Bebauungsplan erstellten Artenschutzfachbeitrag ergaben sich folgend aufgeführte Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen einschließlich vorgezogene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz (CEF)-

Tabelle 15- Überblick Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen (Artenschutz)

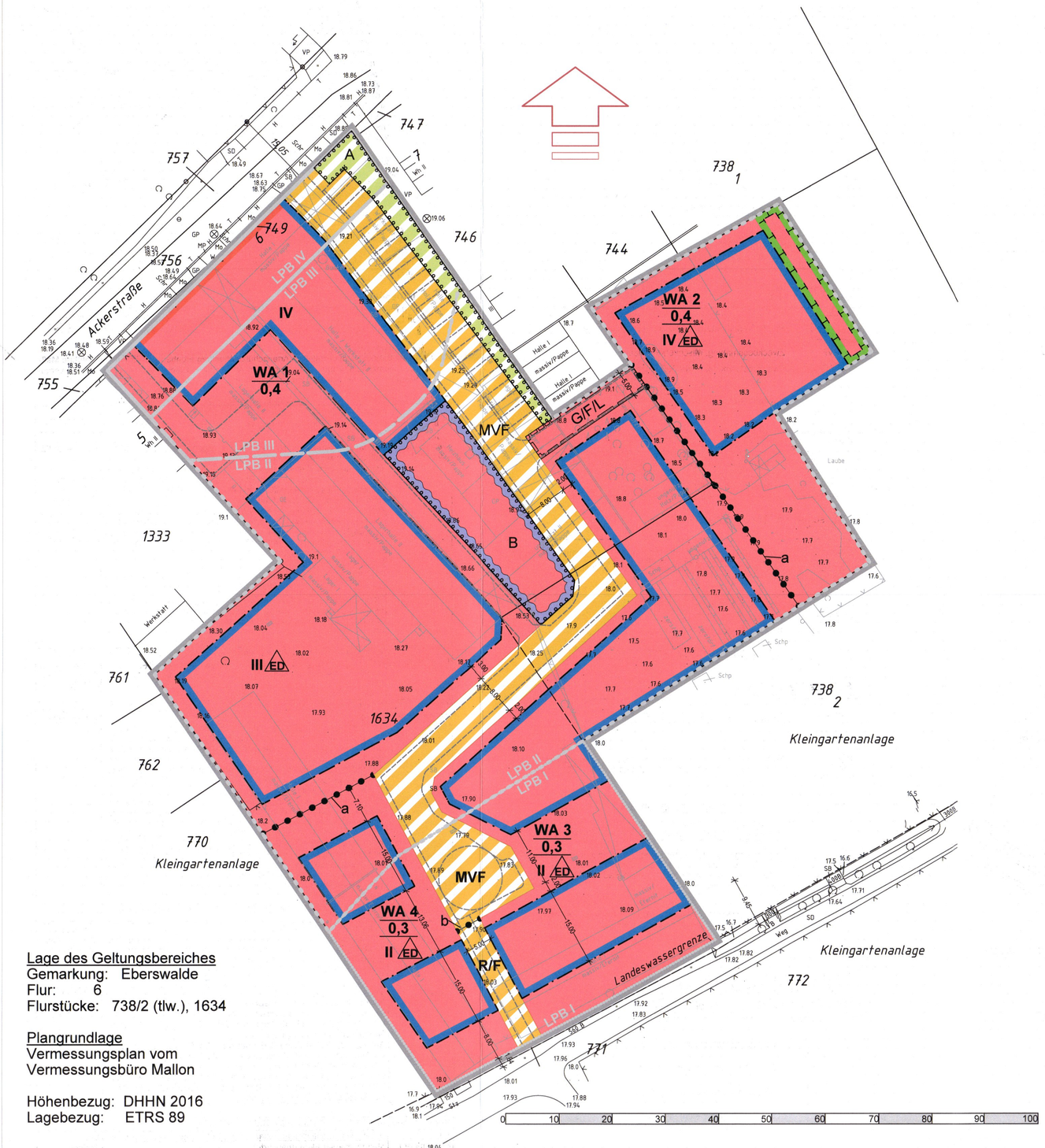
Nr.	Beschreibung	Zeit
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen (V CEF)		
V CEF 1 (Fledermäuse und Vögel)	Bauzeitenregelung Die Baufeldfreimachung (Abriss- und Rodungsarbeiten) muss außerhalb der Brutzeit der Brutvögel vom 01.10. - 28.02. erfolgen, um Verluste im Zuge der Beseitigung von (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden. Ggf. ist ein abweichender Baubeginn möglich. Voraussetzung dafür ist eine Kontrolle und Freigabe der Flächen durch einen Sachverständigen. Zusätzlich ist bei allen geplanten Abriss-, Um- und Ausbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen der Fledermausschutz zu beachten (betrifft Lagerhalle 2). Bei Arbeiten am Dach und Außenfassaden könnten Sommer- und Zwischenquartiere betroffen sein. Bei Arbeiten im Keller von Lagerhalle 2 könnten Winterquartiere betroffen sein. Tabuzeiten (Fledermäuse) Winterquartiere (WQ): November bis April Sommer- und Zwischenquartiere (SQ/ZQ): April bis Oktober Die Baufeldfreimachung und Befahrung der Zauneidechsenfläche ist nach erfolgreicher Umsetzung der Zauneidechsen und nach Freigabe durch den für die Ökologische Baubegleitung Verantwortlichen möglich.	01.10.– 28.02. (Vögel) Nov.– April (WQ-Fledermäuse) April– Oktober SQ/ZQ Fledermäuse)
V CEF 2 (Fledermäuse)	Nächtliche Bauarbeiten sind zu vermeiden. Von April bis Oktober 1 h vor der Dämmerung bis 1 h nach der Dämmerung dürfen keine nächtlichen lärm- und lichtintensiven Bauarbeiten durchgeführt werden.	April– Okt. (1 h vor und 1 h nach der Dämmerung)
V CEF 3 (Zauneidechsen)	Erhalt eines Teils der Habitatfläche und Umsetzung von Zauneidechsen Verbotstatbestände (Tötung von Zauneidechsen) können durch den teilweisen Erhalt der bestehenden Habitatfläche und weiterer Bereiche („Eidechsenfläche") sowie einer Umsetzung vermieden werden (Vermeidungsmaßnahme). Der Abfang außerhalb des Areals befindlicher Zauneidechsen erfolgt mit Aktivitätsbeginn im März/April und ist im günstigsten Fall bis Ende Mai bzw. bis zur Eiablage abgeschlossen. Als vorbereitende Maßnahme zur Erleichterung des Abfangs sollten die Bereiche außerhalb der „Eidechsenfläche" gemäht und beräumt werden und künstliche Verstecke zum effektiven Abfang ausgelegt werden. Der Abfang bzw. die Umsetzung kann als abgeschlossen betrachtet werden, wenn an drei aufeinanderfolgenden Fangterminen bei günstiger Witterung keine Eidechsen mehr beobachtet bzw. umgesetzt worden sind. Blindschleichen sind im Rahmen einer Zauneidechsenumsetzung ebenfalls mit umzusetzen. Die entsprechenden Nachweisareale sind mit künstlichen Verstecken zu bestücken. Alle Begehungen von umgesetzten Tieren sind zu dokumentieren.	März/April– Mai (vor Eiablage)
V CEF 4 (Ameisen)	Rettungsumsiedlung Waldameisen Rettungsumsiedlung eines Ameisennest (Gattung Formica) aus dem künftigen Baufeld bzw. bei Erhalt Sicherung Vor-Ort vor Beeinträchtigungen durch Baumaschinen. Bei Erhalt der „Eidechsenfläche" (siehe A CEF 4) ist keine Rettungsumsiedlung erforderlich.	Umsiedlung März bis Mitte Mai oder dauerhafter Erhalt
V CEF 5	Ökologische Baubegleitung Für den Zeitraum der Erschließungsarbeiten sowie im Rahmen der Ausführungsplanung, Kontrolle und Dokumentation der Artenschutzmaßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung, die gegenüber den Baufirmen weisungsbefugt ist, zu binden. Aufgrund der Tabuzeiten (Fledermäuse) vgl. V CEF 1 von November bis April und April bis Oktober sind geplante Sanierungs- und Abrissarbeiten an Gebäuden rechtzeitig mit der Ökologischen Baubegleitung abzustimmen und zu planen. Ggf. ist zusätzlich ein Artenspezialist für Fledermäuse hinzuzuziehen, um geeignete Zeitfenster für die Baumaßnahmen zu bestimmen.	Vor und während der Baumaßnahmen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (A CEF Maßnahmen)		
A CEF 1 (Fledermäuse)	Ersatz von potentiellen Fortpflanzungs-, Ruhe- und Überwinterungsstätten diverser Fledermausarten Die verlorengehenden Gebäude-Habitate sind jeweils im Verhältnis 1:5 durch fachlich geprüfte Holzbetonkästen der Fachfirmen, wie z.B. Hasselfeldt Artenschutzprodukte zu ersetzen. Es wird empfohlen, die zwei festgestellten Zwischenquartiere im Gebäudebestand durch 10 fachlich geprüfte, langjährig bewährte Ganzjahresquartiere (Modell FFGJ der Fa. Hasselfeldt) auszugleichen. • 10 Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier, z.B. FFGJ (Hasselfeld) *Installation:* Die insgesamt 10 Ganzjahres-Kästen sind zeitnah zu den Baumaßnahmen am besiedelten Gebäudekomplex der Lagerhalle II oder geeigneten Gebäuden im Umfeld, an mehreren Seiten der Außenfassade verteilt anzubringen. Für die Anbringung sind dunkle störungsfreie Gebäudebereiche, frei von künstlicher Beleuchtung auszuwählen (Anbringung in mindestens 4 m Höhe).	Vor Abriss/ Sanierung, spätestens bis 28.02.
A CEF 2a/ b (Fledermäuse)	Optimierung eines bestehenden feuchten Winterquartiers in der Umgebung Der Erhalt des Winterquartiers auf der Eingriffsfläche ist nicht möglich. Stattdessen sind Aufwertungsmaßnahmen in einem bekannten ebenfalls feuchten Winterquartier in der Umgebung nach Rücksprache mit der Stadt Eberswalde (Liegenschaftsamt) durchzuführen und die Planung zu beauftragen. Ein geeignetes Winterquartier wäre z.B. Fledermausquartier BAR-16 („Stühlebunker" Eberswalde). Mit einer Flächengröße von ca. 200 m² besitzt der Bunker ein hohes Potential für eine weitere Optimierung. Folgende Aufwertungsmaßnahmen könnten bei Verlust des Winterquartiers in der Ackerstraße 6 im Fledermausquartier BAR-16 (Abb. 25) als Kompensationsmaßnahme außerhalb der Überwinterungszeit durchgeführt werden (UWEG 2019): • Optimierte Einflugsgestaltung (Tür mit entsprechenden Einflugloch) (Feinplanung nach Rücksprache mit H. Matthes) • Montage von 60 Hohlblocksteinen mit unterschiedlichen Lochgrößen der Firma Winkler oder vergleichbare Modelle an Decken und oberen Wandbereichen	Mai- Oktober
A CEF 3 (Brutvögel)	Ersatz von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten höhlenbrütender Brutvögel Die verloren gehenden potenziellen Höhlenbrutplätze im Geltungsbereich sind vor der Rodung von Gehölzen (ohne „Time-Lag-Effekt") durch entsprechende Vogelnistkästen für Höhlenbrüter und Nischenbrüter im Geltungsbereich oder der unmittelbaren Umgebung zu ersetzen. Es wird von einem Bedarf von **27** Nistkästen ausgegangen. Zu verwenden sind möglichst Nistkästen aus Holzbeton. • 6 Nistkästen für Höhlenbrüter (Ø 26-28 mm) kleine Meisen (Hauben-, Blau), z.B. M2-27 (Hasselfeld) oder Typ 1b 26 mm (Schwegler) • 6 Nistkästen für Höhlenbrüter (Ø 32 mm), Kohlmeisen, z.B. R-32 (Hasselfeld) oder Typ 1b 32 mm (Schwegler) • 9 Nistkästen für Nischenbrüter, Hausrotschwanz, z.B. NBH, H-OVAL-F (für Fassaden) (Hasselfeld) oder Typ 2H (Schwegler) • 6 Nistkästen geeignet für Haussperlinge, z. B. Modelle der Firma Hasselfeld oder Schwegler Die Installation der 27 Nistkästen erfolgt außerhalb der Vegetationsperiode an umliegenden Bäumen, Gebäuden und/oder Waldbereichen unter Anleitung eines Fachmanns in mindestens 3 m Höhe. Zur Anbringung werden Aluminiumnägel verwendet.	Vor Gehölzrodungen, spätestens bis 28.02. Jährliche Reinigung im Frühjahr
A CEF 4 (Zauneidechsen)	Sicherung und Optimierung „Eidechsenfläche" Bei der „Eidechsenfläche" handelt es sich um eine ca. 150 m² große Fläche (37 x 4 m) im nordöstlichen Bereich des Vorhabengebietes. Die Fläche grenzt direkt an ein strukturreiches Kleingartengebiet an. Zur Optimierung erfolgen strukturelle Aufwertungsmaßnahmen (Anlage von zwei Strukturhaufen, Strukturmahd) als CEF-Maßnahme für Lebensraumverlust. Zur Vermeidung der Ein- bzw. Rückwanderung in das zukünftige Baufeld ist die „Eidechsenfläche" während der Bauarbeiten mit einen Reptilienschutzzaun zu sichern. Der Bereich in Richtung Kleingärten bleibt offen.	Vor Umsetzung (S. V CEF 3)

6. **Löschwasserversorgung**
   Für das Plangebiet ist eine eigene Löschwasserversorgung zu errichten.

7. **Städtebaulicher Vertrag**
   Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB.

Teil A: Planzeichnung



Lage des Geltungsbereiches
Gemarkung: Eberswalde
Flur: 6
Flurstücke: 738/2 (tlw.), 1634

Plangrundlage
Vermessungsplan vom
Vermessungsbüro Mallon

Höhenbezug: DHHN 2016
Lagebezug: ETRS 89

Planzeichenerklärung

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

WA 1 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

z.B. 0,3 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
MVF — Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
R/ F — Zweckbestimmung: Rad-/ Fußgängerweg
Verkehrsgrün

Fläche für die Regelung des Regenwasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB)

Freihaltung Versickerungsfläche zum Schutz gegen Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB)

Naturschutz und Landschaftspflege
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Sicherung und Optimierung einer "Eidechsenfläche" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A — Fläche Verkehrsgrün i.V.m. Textlicher Festsetzung TF 9.1
B — Fläche zur Regulierung des Regenwasserabflusses i.V.m. Textlicher Festsetzung TF 9.2

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

G/F/L — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche i.V.m. Textlichen Festsetzungen TF 11.1 und TF 11.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
a — Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung hier: Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Grundflächenzahlen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
b — Abgrenzung von Privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: hier zwischen Mischverkehrsfläche und Rad-/ Fußgängerweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hinweis zur möglichen Einteilung der Straßenverkehrsflächen, gemäß Textlicher Festsetzung TF 3 nicht Gegenstand der Planung

Maßgebliche Außenschallpegel (L$_a$) und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2018-01, Tab. 7 für Verkehrsgeräusche
gem. Beurteilung Schallimmissionen durch Verkehrsgeräusche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes- (sfl-sachverständige für immissionschutz gmbh15.10.2024)

IV — LPB (Lärmpegelbereich) IV _ 70 dB
III — LPB (Lärmpegelbereich) III _ 65 dB
II — LPB (Lärmpegelbereich) II _ 60 dB
I — LBP (Lärmpegelbereich) I _ 55 dB

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257);

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S.3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes
vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Planzeichenverordnung (PlanZV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802);

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl I, Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2023 (GVBl. I Nr. 18);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - - vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)
vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9],

Hauptsatzung der Stadt Eberswalde
in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.12.2018, zuletzt geändert durch die 5. Änderung der Hauptsatzung
(Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Jahrgang 32, Nr. 10/ 2024 vom 31.12.2024)

Verfahrensvermerke

Plangrundlage
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 05.05.26 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.

Eberswalde, den 05.05.26 — Siegel — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat am 29.04.2026 unter der Beschlussnummer 16/436/26 den Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6" gemäß § 10 BauBG beschlossen.

Eberswalde, den 06.05.2026 — Siegel — i.V. Stadt Eberswalde, Der Bürgermeister, Maik Berendt, Verwaltungsdezernent

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.04.2026 übereinstimmt.

Ausgefertigt
Eberswalde, den 06.05.2026 — Siegel — i.V. Stadt Eberswalde, Der Bürgermeister, Maik Berendt, Verwaltungsdezernent

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft erhalten werden kann, sind am 29.05.2026 für die Stadt Eberswalde ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden!

Eberswalde, den 04.06.2026 — Siegel — i.V. Maik Berendt, Verwaltungsdezernent, Stadt Eberswalde, Der Bürgermeister

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

TF 1 Die festgesetzte Allgemeine Wohngebietsfläche (WA) besteht aus den Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4.
In den Teilgebieten wird die nachfolgend aufgeführte gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung:
Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 2 Anlagen der Verwaltung
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
ausgeschlossen und sind somit nicht zulässig.

Nebenanlagen, Garagen und Carports
(§ 9 Abs. Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 und § 23 Nr. 5 BauNVO)

TF 2 Innerhalb der Teilgebiete WA 3 und WA 4 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen im Sinne des § 6 Abs. 8 Nr.1 BbgBO, die in den Abstandsflächen eingeordnet werden können, in den Bereichen zwischen der Mischverkehrsfläche und der jeweils straßenseitig festgesetzten Baugrenze (bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen), unzulässig.

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

TF 3 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Planung.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) –
Passive Schallschutzmaßnahmen

TF 4 Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm/ Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet "WA 1" innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche, bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße (R'w,ges) aufweisen.
Die nach der Norm DIN 4109-1:2018 Schallschutz im Hochbau- Teil 1: „Mindestanforderungen" und Teil 2 „Rechnerische Nachweise" zu berechnen sind mit der Gleichung:
R'w,ges = La – KRaumart
mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume
mit KRaumart = 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume
Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der Regelungen der DIN 4109-2:2018 Schallschutz im Hochbau- Teil 2: „Rechnerische Nachweise" zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die Korrektur der Verhältnisse Raum-Fassadenfläche zu Raum-Grundfläche sowie die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.
Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus den ermittelten Beurteilungspegeln der schalltechnischen Untersuchungen.
Folgende Außenlärmpegel sind entsprechend den in den Bebauungsplan übernommenen Lärmschutzbereichen maximal an den einzelnen Bauteilen zu erwarten:
Lärmpegelbereich (LPG) IV _ 70 dB
Lärmpegelbereich (LPG) III _ 65 dB
Lärmpegelbereich (LPG) II _ 60 dB
Lärmpegelbereich (LPG) I _< 55 dB
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße ausreichend sind.
Hinweis: Während der Dienststunden liegt die DIN-Vorschrift 4109 im Stadtentwicklungsamt Breite Straße 39, 16225 Eberswalde zur Einsichtnahme aus.

TF 5 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in dem Teilgebiet WA 1 entlang der Ackerstraße 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 Ackerstraße abgewandten Gebäudseite orientiert sein.
Von der Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mehr als 90 Grad beträgt.

TF 6.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Teilgebiet WA 1 innerhalb des Lärmpegelbereiches LPB IV Außenwohnbereiche von Wohnungen nur zu der von der Ackerstraße abgewandten Gebäudeseite zulässig.

TF 6.2 In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen IV und III sind Außenwohnbereiche von Wohnungen zum Schutz vor Lärm nur in baulich geschlossener Ausführung (z.B. verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig.

Fläche für die Regelung des Regenwasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

TF 7 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Regelung des Regenwasserabflusses sind unterirdische Nebenanlagen zur Sicherung der Ableitung von Regenwasser zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 8 Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, insbesondere aus artenschutzrechtlichen Erwägungen (u.a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Sie darf nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinausstrahlen.

Zulässig sind nur:
- Voll abgeschirmte Leuchten, deren Beleuchtung nicht über die Nutzfläche hinausreichen und die im installierten Zustand nur Licht unterhalb der Horizontalen abgeben, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil)
- Möglichst niedrige, planspezifisch zu konkretisierende Lichtpunkthöhen;
- Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken, von max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung;
- Geschlossene Leuchtengehäuse, Schutzklasse IP 65;
- Leuchtmittel ohne UV- und mit geringem Blaulichtanteil wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED, (Orientierung: Farbtemperatur 1600 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin)

Nicht gestattet sind:
- flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen;
- bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Videowände, Skybeamer etc.)

Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 9.1 In der mit A bezeichneten „Fläche zum Anpflanzen mit Bäumen" ist die Verkehrsgrünfläche durch die Einordnung von heimischen Bäumen zu gliedern. In der Fläche sind mindestens 4 Laubbäume der Mindestqualität 16- 18 cm STU, gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

TF 9.2 In der mit B bezeichneten „Fläche zum Anpflanzen mit Bäumen" ist mindestens ein heimischer Baum der Mindestqualität 16- 18 cm STU, gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

TF 10 In den Teilgebieten WA 3 und WA 4 des als Allgemeines Wohngebiet festgelegten Gebietes ist je angefangene 300 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm STU, gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß Pflanzliste mindestens jedoch ein heimischer Laubbaum je Grundstück zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 11.1 Die Fläche G/F/L ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der als WA2 bezeichneten Wohngebietsteilfläche zu belasten.

TF 11.2 Die Fläche G/F/L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Medienträger zu belasten.

Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

TF 12 Versickerung von Regenwasser (§ 54 Abs. 4 BbgWG)
Das auf den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen selber zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Bodens nicht vorhanden ist.

TF 13 Nachweis Kfz- und Fahrrad- Stellplätze (§ 87 Abs. 4 BbgBO)
Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Zahl der notwendigen Stellplätze nach folgend aufgeführten Richtzahlen zu ermitteln und nachzuweisen:

Nutzung	Kfz-Stellplätze	Fahrradstellplatz
Wohnungen	1 je Wohnung	2 je Wohnung
Altenwohnheime/ Betreutes Wohnen	2 je 10 Betten	2 je 10 Betten
Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume, allgemein	1 je 50 qm Hauptnutzfläche	1 je 50 qm Hauptnutzfläche
Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume, mit erheblichem Besucherverkehr	1 je 40 qm Hauptnutzfläche	1 je 40 qm Hauptnutzfläche
Handwerks- und Gewerbebetriebe	1 je 80 qm Hauptnutzfläche	1 je 100 qm Hauptnutzfläche

Für den Nachweis der Stellplätze können die im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzanlagen einbezogen werden. Bei Anlagen, die von den in der Tabelle aufgeführten Richtzahlen nicht erfasst sind, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze entsprechend vergleichbarer Anlagen durch die Gemeinde zu ermitteln.

TF 14 Verbot der Anlage von Schottergärten (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.

Pflanzliste für Bäume (zugehörig TF 9.1-9.2-10)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Standortansprüche: Bodenfeuchte nass	Bodenfeuchte frisch-feucht	Bodenfeuchte trocken	Nährstoffbedarf reich	Nährstoffbedarf arm
Feld-Ahorn	*Acer campreste*		x	x	x	x
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*		x		x	
Berg-Ahorn	*Acer pseusoplatanus*	x	x		x	x
Schwarz-Erle	*Alnus glutinosa*	x	x		x	x
Sand-Birke	*Betula pendula*		x	x	x	
Moor-Birke	*Betula pubescens*	x	x		x	x
Hainbuche	*Carpinus betulus*		x	x	x	
Rotbuche	*Fagus sylvatica*		x		x	
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*	x	x		x	
Kultur-Apfel	*Malus domestica*		x		x	
Wild-Apfel	*Malus sylvestris agg.*		x		x	x
Gemeine Kiefer	*Pinus sylvestris*		x	x		x
Schwarz Pappel	*Populus nigra*	x	x		x	x
Zitter-Pappel	*Populus tremula*		x	x	x	x
Vogel-Kirsche/ Süßkirsche	*Prunus avium agg.*		x		x	
Sauerkirsche	*Prunus cerasus*		x		x	
Pflaume	*Prunus domestica*		x		x	
Gewöhnliche Traubenkirsche	*Prunus padus*	x	x		x	x
Kultur-Birne	*Pyrus communis*		x	x	x	
Wild-Birne	*Pyrus pyraster agg.*		x		x	x
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*		x	x	x	x
Stiel-Eiche	*Quercus robur*	x	x		x	x
Silber-Weide	*Salix alba*	x	x		x	x
Bruch-Weide	*Salix fragilis*	x	x		x	x
Lorbeer-Weide	*Salix pentandra*	x			x	x
Eberesche	*Sorbus aucuparia*		x	x	x	x
Speierling	*Sorbus domestica*		x	x	x	
Elsbeere	*Sorbus torminalis*		x		x	
Winter-Linde	*Tilia cordata*		x		x	
Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*		x	x	x	
Berg-Ulme	*Ulmus glabra*	x	x		x	
Flatter-Ulme	*Ulmus laevis*	x	x		x	
Feld-Ulme	*Ulmus minor*		x		x	

Stadt Eberswalde

Bebauungsplan Nr. 310 "Ackerstraße 6"
Satzungsfassung

Maßstab 1 : 500 — Stand: 10.03.2026

Stadt Eberswalde
Stadtentwicklungsamt
Breite Straße 39
16225 Eberswalde

Ingenieurbüro Wolff
Nagelstraße 23
16225 Eberswalde