

## 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 Verwallung  
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 und Abs. 6 BauGB)

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

#### Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen 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 Gesamtschalldämm-Maße (R<sub>w,ges</sub>) 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<sub>w,ges</sub> = La – KRaumart  
mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel  
mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- 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 Lärm-schutzbereichen 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 Gebäuseite 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** Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Teilgebiet WA 1 innerhalb des Lärmpegelbereiches LPB IV Außenwohnbereiche von Wohnungen nur zu der von der Ackerstraße abgewandten Gebäuseite zulässig.

**TF 7** 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 verglaste Balkon) zulässig.

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

**TF 8** 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 gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

**TF 9** In der mit B bezeichneten „Fläche zum Anpflanzen mit Bäumen“ ist mindestens ein heimischer Baum der Mindestqualität 16-18 cm 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 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche ein heimischer Laubb Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gemäß Pflanzliste, gemessen in 1,0 m Höhe, mindestens jedoch ein heimischer Laubb Baum je Grundstück zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

**TF 11** Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.

#### Pflanzliste für Bäume (zugehörig TF 8-10)

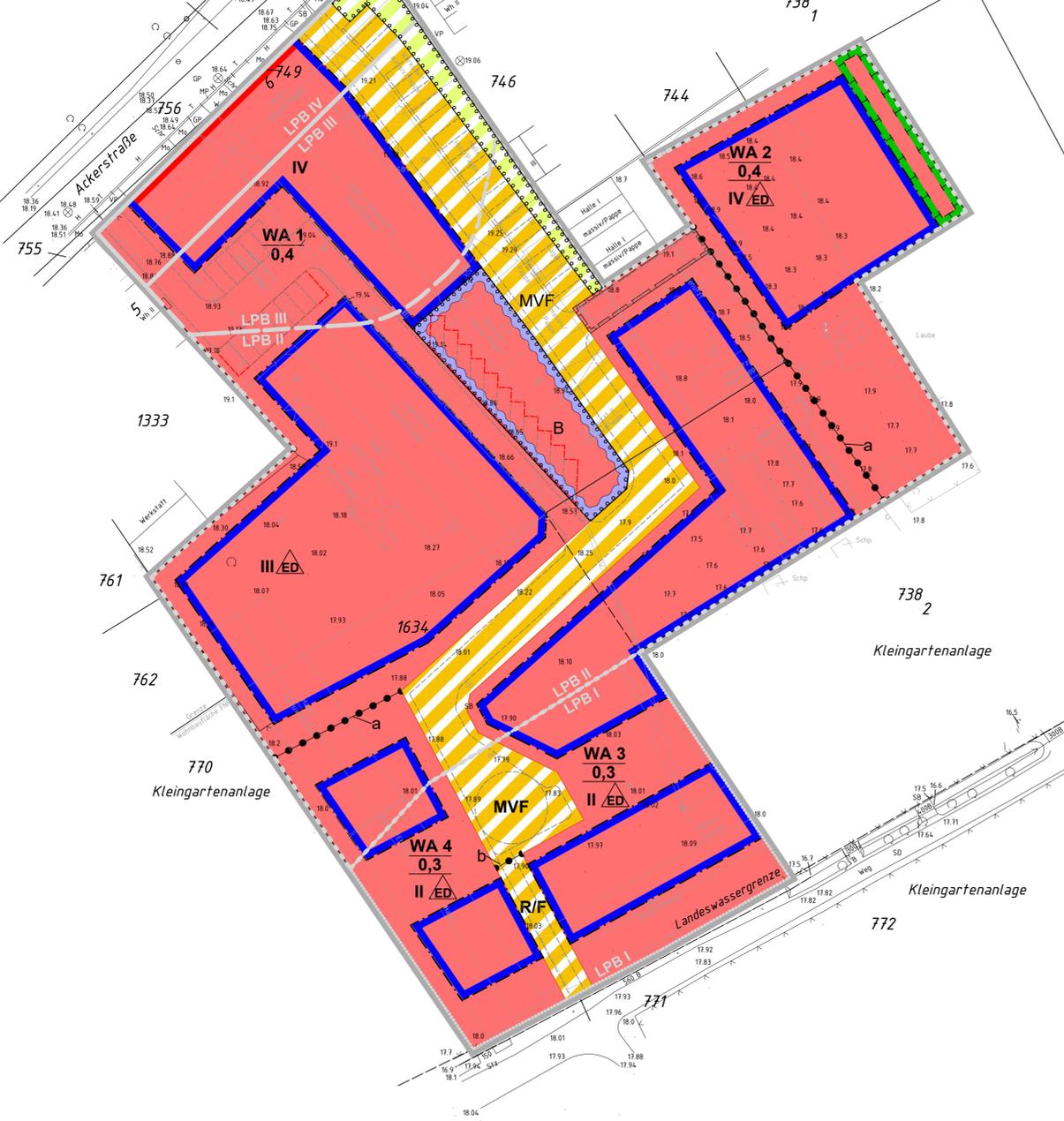
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Standortansprüche				
		Bodenfeuchte		Nährstoffbedarf		
		naess	feuch-froch	trocken	reich	arm
Feld-Ahorn	<i>Acer campreste</i>		x		x	x
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>		x		x	x
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	x	x		x	x
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>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

## Teil A: Planzeichnung

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

Plangrundlage  
Vermessungsplan vom  
Vermessungsbüro Mallon

Höhenbezug: DHNN 2016  
Lagebezug: ETRS 89



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

##### Versickeren von Regenwasser (§ 54 Abs. 4 BbgWG)

**TF 12** Das auf den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen selber zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Bodens nicht vorhanden ist.

##### Nachweis Kfz- und Fahrrad- Stellplätze (§ 87 Abs. 4 BbgBO)

**TF 13** 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	1 je 50 qm
Hauptnutzfläche	Hauptnutzfläche	Hauptnutzfläche
Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume, mit erheblichem Besucherverkehr	1 je 40 qm	1 je 40 qm
Hauptnutzfläche	Hauptnutzfläche	Hauptnutzfläche
Handwerks- und Gewerbebetriebe	1 je 80 qm	1 je 100 qm
Hauptnutzfläche	Hauptnutzfläche	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.

## 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. 2 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)

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 und Abs. 6 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 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung einer Fläche für Maßnahmen zur Regulierung des Regenwasserabflusses bei Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d und Abs. 6 BauGB)

#### Naturschutz und Landschaftspflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Sicherung und Optimierung einer „Eidchsenfläche“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)  
**A** Fläche Verkehrsgrün i.V.m. Textlicher Festsetzung TF 8  
**B** Fläche zur Regulierung des Regenwasserabflusses i.V.m. Textlicher Festsetzung TF 9

#### Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung

hier: Abgrenzung zwischen unterschiedliche Grundflächenzahlen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung von Privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

hier: zwischen Mischverkehrsfläche und Rad-/ Fußgängerweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Maßgebliche Außenschallpegel (L<sub>A</sub>) und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2018-01, Tab. 7 für Verkehrsgeräusche gem. Beurteilung Schallimmissionen durch Verkehrsgeräusche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes- (St-Sachverständige für Immissionsschutz gmbh 15.10.2024)

LPB (Lärmpegelbereich) IV \_ 70 dB  
 LPB (Lärmpegelbereich) III \_ 65 dB  
 LPB (Lärmpegelbereich) II \_ 60 dB  
 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);

### 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. 211)], 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 ..... 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 ..... Siegel ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

### Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat am ..... unter der Beschlusnummer ..... den Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“ gemäß § 10 BauBG beschlossen.

Eberswalde, den ..... Siegel ..... Stadt Eberswalde Der Bürgermeister

### Ausfertigung

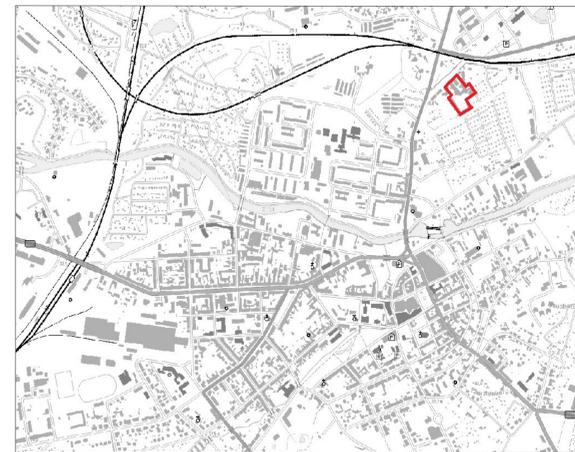
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... übereinstimmt.

Ausgefertigt Eberswalde, den ..... Siegel ..... Stadt Eberswalde Der Bürgermeister

### 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 ..... 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 (§ 210 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden!

Eberswalde, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister



# Stadt Eberswalde

## Bebauungsplan Nr. 310 "Ackerstraße 6" Entwurfsfassung

Maßstab 1 : 500  
Stand: 11.03.2025

Stadt Eberswalde  
Stadtentwicklungsamt  
Breite Straße 39  
16225 Eberswalde

Ingenieurbüro Wolff  
Nagelstraße 23  
16225 Eberswalde