

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf "Schule" sind Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die dem Schulbetrieb dienen. Eine außerschulische Nutzung zu sonstigen Bildungs-, sozialen und kulturellen Zwecken ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

2. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf "Schule" darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

3. Die festgesetzte Höhe für bauliche Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

4. Innerhalb des mit dem Buchstaben **A** gekennzeichneten Baufensters darf die Grundfläche des dritten Vollgeschosses maximal 70 % der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 16 Abs. 4 BauNVO)

5. Innerhalb des mit dem Buchstaben **A** gekennzeichneten Baufensters ist die Dachfläche des zweiten Vollgeschosses als Flachdach mit einer Dachneigung von max. 5° auszuführen. Mindestens 1/3 der Dachfläche des zweiten Vollgeschosses ist extensiv zu begrünen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

6. Im räumlichen Geltungsbereich ist die Befestigung von Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Für die Fläche **G** ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließung des mit dem Buchstaben **A** gekennzeichneten Baufensters zu sichern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8. Zum Schutz gegen Fluglärm müssen die Fassaden von schutzbedürftigen Räumen ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R_{w,res} = 35$ dB aufweisen. Die Korrekturwerte K_{AL} der DIN 4109-2 sind zu berücksichtigen. Die resultierenden Schalldämmmaße dürfen nicht durch Lüftungsanlagen o.ä. reduziert werden. Die DIN 4109-1,2 sind in der Gemeindeverwaltung Eichwalde einsehbar. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 2 FluLärmG, § 3 FluLärmGDV 2)

9. Entlang der Grundstücksgrenzen sind zwischen den Punkten **B** und **C** sowie zwischen den Punkten **D**, **E** und **F** zweireihige, 1,5 m breite Hecken gemäß Pflanzliste zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)

Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Eichwalde.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 26 "Privatschule Villa Elisabeth / Uhandallee 28 - 30" wurde am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Eichwalde, den _____
Bürgermeister

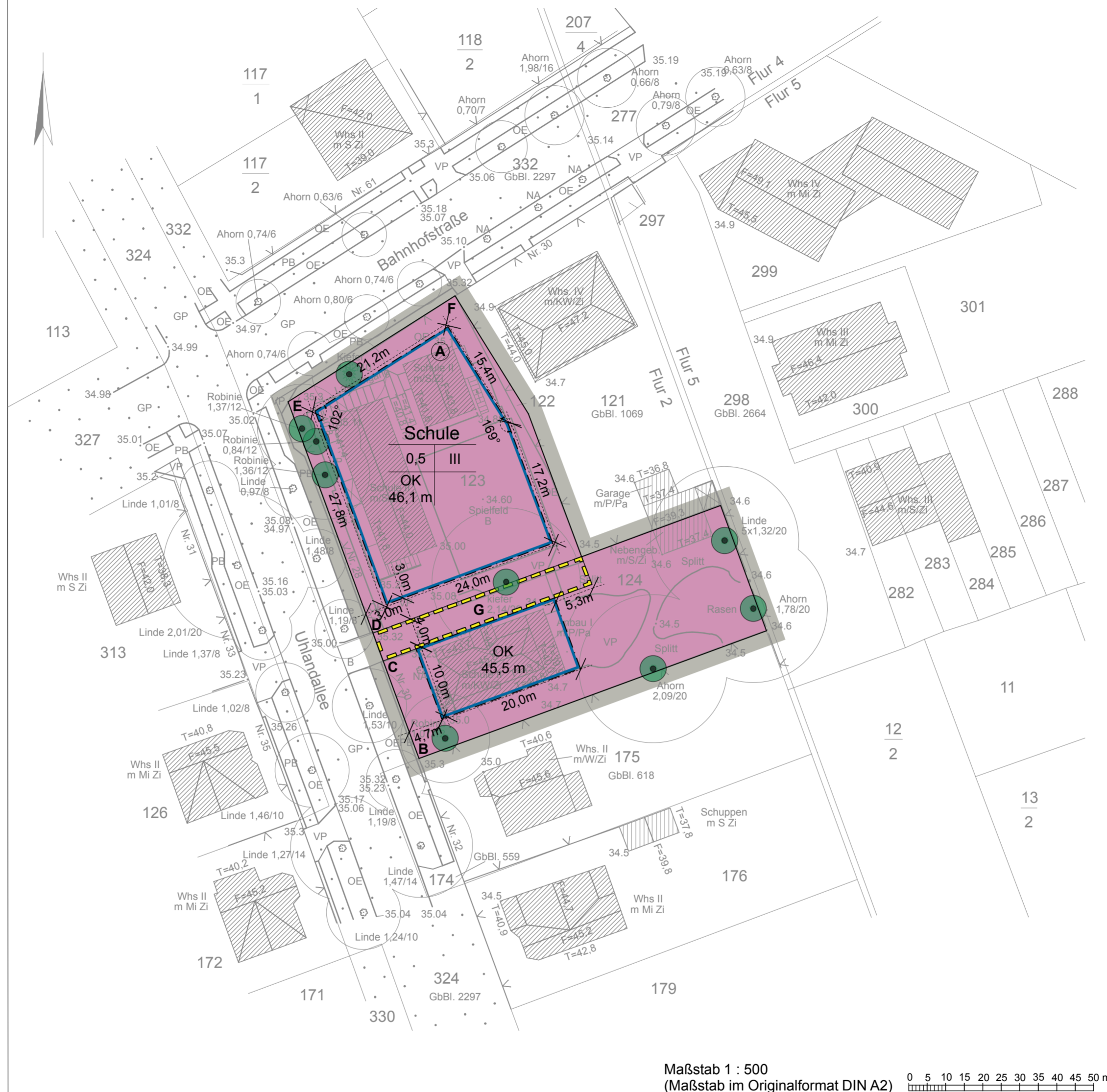
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Eichwalde vom _____ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

Eichwalde, den _____
Bürgermeister

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

_____, den _____
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur



Zeichnerische Festsetzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf "Schule" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

0,5 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO i. V. m. § 2 (4) BbgBO)

z. B. Höhe baulicher Anlagen über NHN im Deutschen OK 46,1 m Haupthöhennetz (DHHN 2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO i. V. m. § 2 (4) BbgBO)

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 BauNVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

● Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Zweckbestimmung		Nutzungsschablone
GRZ	Zahl der Vollgeschosse	
Höhe		

Darstellung ohne Normcharakter

× 35,00 Bestandshöhe (vorhandenes Geländeniveau)

Übersichtskarte Plangebiet 1 : 15.000



Quelle: Digitale Topographische Karte (farbig) 1 : 15.000, Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2018

Gemeinde Eichwalde

ENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich

Bebauungsplan Nr. 26 "Privatschule Villa Elisabeth / Uhandallee 28 -30"

Fassung vom 7. Januar 2019

Planungsträger:
Gemeinde Eichwalde
Grünauer Straße 49
15732 Eichwalde

Bebauungsplan:
SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode,
freischaffender Stadtplaner AKB
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Pflanzliste

Sträucher / Kletterpflanzen

Berberis vulgaris
Clematis paniculata
Clematis vitalba
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Parthenocissus quinquefolia
Polygonum aubertii
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Ribes rubra
Ribes uva-crispa
Rosa canina
Rosa corymbifera

Berberitze
Oktober-Waldrebe
Gemeine Waldrebe
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Hasel
Zweigrippeliger Weißdorn
Eingriffeliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Wilder Wein
Schlingknöterich
Schlehe
Kreuzdorn
Johannisbeere
Stachelbeere
Hunds-Rose
Hecken-Rose

Rosa rubiginosa
Rosa tomentosa
Rosa-Hybriden
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix caprea
Sambucus nigra
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Syringa vulgaris
Vitis-Hybriden

Wein-Rose
Filz-Rose
Kletter-Rosen
Brombeere
Himbeere
Salweide
Holunder
Mehlbeere
Eberesche
Speierling
Flieder
Echter-Wein