

Textliche Festsetzungen

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

2. In dem Allgemeinen Wohngebiet gilt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der gemeinsamen Grenze von Baugrundstück und öffentlichen Verkehrsfläche gemäß DHHN2016. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 BauNVO)

3. In dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,41 zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 46 vom Hundert überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

4. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Erdwärmeeinrichtungen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

5. Zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm/Flugverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume bewertete Gesamtbauabschalldämmmaße (erf. $R_{w,ges}$) aufweisen. Die Anforderungen für schutzbedürftige Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten sind nach DIN 4109 -1-2018 mit nachfolgender Gleichung zu berechnen:

$$R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen geringere bewertete Gesamtbauabschalldämmmaße $R_{w,ges}$ erforderlich sind. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2018 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 2 FluLärmG, § 3 FluLärmGDV 2)

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 "Puschkinallee 64/ Schmöckwitzer Str. 7-8" befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Eichwalde vom 2. August 2001. Zu beachten sind daher die Richtlinien und Auflagen, die sich aus der Lage des Gebietes in dem Trinkwasserschutzbereich III A ergeben.

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich folgender kommunaler Satzungen:

- Stellplatzsatzung vom 2. November 2011,
- Niederschlagswasserentsorgungssatzung vom 30. Juni 2015,
- Baum- und Gehölzschutzsatzung vom 4. März 2019 und
- Kinderspielplatzsatzung vom 7. November 2005.

Entsprechende Richtlinien und Auflagen sind zu beachten.

Hinweise

Gemäß § 45 Abs. 2 BbgBO müssen bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen, die überwiegend oder ausschließlich von kranken, behinderten oder alten Menschen genutzt werden oder ihrer Betreuung dienen barrierefrei sein.

Für den angrenzenden Baumbestand in der Puschkinallee gilt der gesetzlich verankerte Alleenschutz gemäß § 29 BNatSchG i.V.m. § 17 BbgNatSchAG.

Die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 sind in der Gemeindeverwaltung Eichwalde einsehbar.

Rechtsgrundlage

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

BauNVO
(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

PlanZV
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

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

Verfahrensvermerke

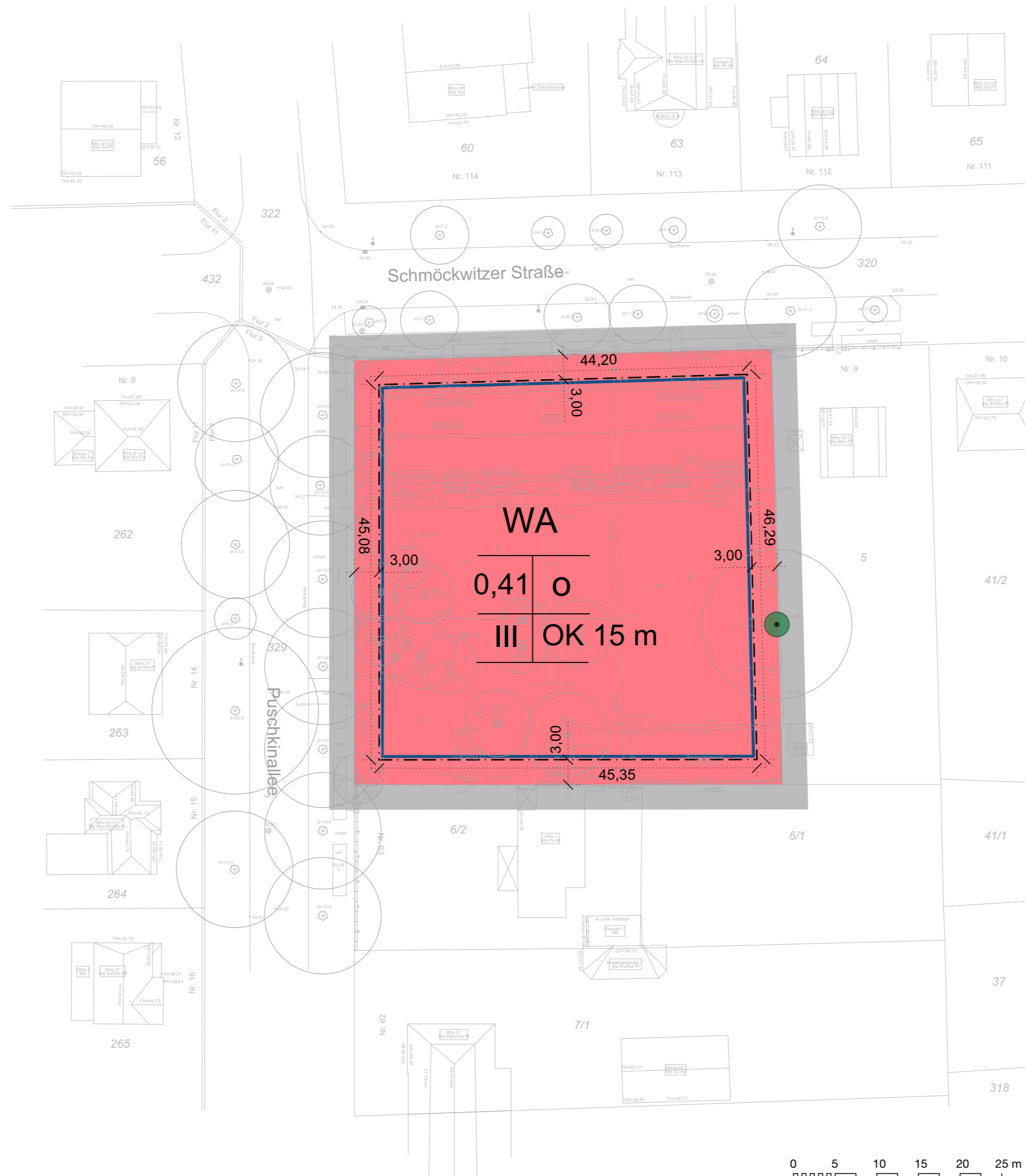
Der Bebauungsplan Nr. 27 "Puschkinallee 64/ Schmöckwitzer Straße 7-8" wurde am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

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



Zeichnerische Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,41 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

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

OK 15 m Höhe baulicher Anlagen (OK - Oberkante) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO)

█ Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Grünordnung

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

Baugebiet	
GRZ	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	Höhe

Übersichtskarte Plangebiet o.M.



Quelle: Digitale Topographische Karte (graustufen), Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2018

Gemeinde Eichwalde

Bebauungsplan Nr. 27 "Puschkinallee 64/ Schmöckwitzer Straße 7-8"

Fassung vom 12. September 2019

Planungsträger:
Gemeinde Eichwalde
Grünauer Straße 49
15732 Eichwalde

**ENTWURF !
noch nicht rechtsverbindlich**

Planverfasser:
SR Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
Freischaffender Stadtplaner AKB
Maaßenstraße 9, 10777 Berlin