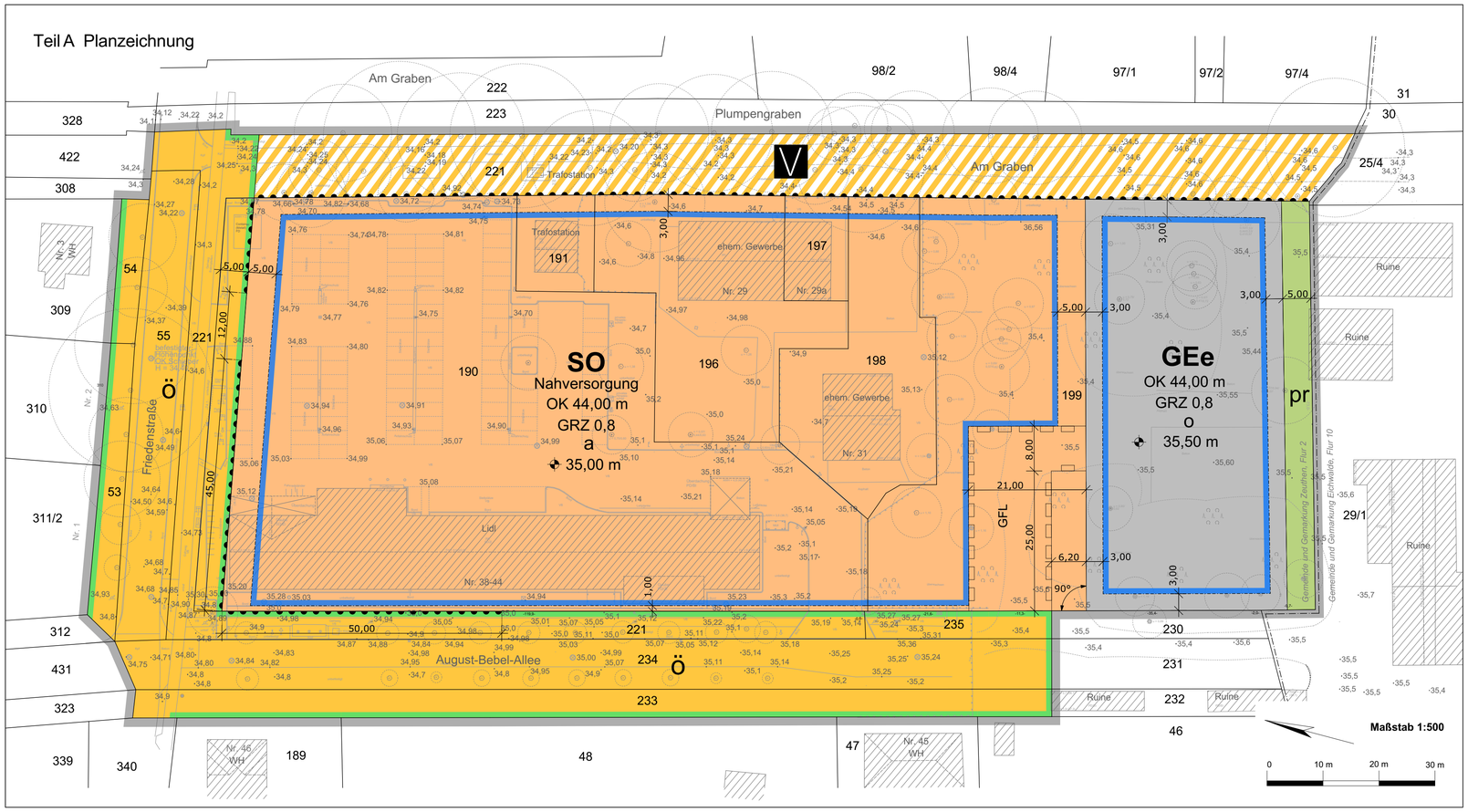
# Teil A Planzeichnung




# Planzeichenerklärung

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

SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung / Art der Nutzung:

Einzelhandelsbetrieb

GEe — Gewerbegebiet mit vorgegebenen Einschränkungen wegen möglicher Emissionen auf die unmittelbare Umgebung

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

GRZ 0,80 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

OK — Oberkante als Höchstmaß über festgesetztem Höhenbezugspunkt (Angabe in m ü. NHN im DHHN2016)

Höhenbezugspunkt (Angabe in m ü. NHN im DHHN2016)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a — abweichende Bauweise gemäß Textfestsetzung ...

o — offene Bauweise

Baugrenze

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

ö — öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

pr — private Grünfläche

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

**Sonstige Planzeichen**

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

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

GFL — Bezeichnung der Teilfläche i.V.m. Textfestsetzung ...

5,00 — Maßangabe zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in m

90° — Winkelbemaßung zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in Grad

**Planunterlage**

vorhandener Gebäudebestand

Einfriedung (Bestand)

Böschung im Bestand

- 35.10 — Geländehöhe Bestand (DHHN 2016)

Einzelbaum (Bestand)

Flurgrenze

Flur 10 — Flurnummer

Flurstücksgrenze

190 — Flurstücksnummer

Nordpfeil

# Kartengrundlage

Katasterbestand: Juni 2022
Stand der Topografie:15. + 19.07.2022
Höhensystem: DHHN 2016
Lagesystem: ETRS 89

angefertigt von:
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Frank Werner
Dammweg 9
16303 Schwedt/Oder

# Räumlicher Geltungsbereich

Gemarkung Eichwalde,
Flur 10 Flurstücke 53, 54, 55, 190, 191, 196, 197, 199, 221, 233, 234 und 235

# Verfahrensvermerke

1 KATASTERVERMERK

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.

Königs Wusterhausen, den .....

.....
Hersteller der Planunterlage

2 AUSFERTIGUNG

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Eichwalde, den .....

.....
Bürgermeister

3 BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt für die Gemeinde Eichwalde Nr. ..../ ..... ortsüblich bekanntgemacht 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Eichwalde, den .....

.....
Bürgermeister

# Teil B Textliche Festsetzungen

**1 Art der baulichen Nutzungen**

**1.1 Baugebiet SO „Nahversorgung"**

1.1.1 Das Baugebiet SO „Nahversorgung" dient vorrangig der Unterbringung von großflächigen und sonstigen Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung. Die dieser Zweckbestimmung dienenden Nutzungen sind entsprechend den Regelungen der Textfestsetzungen 1.1.2 bis 1.1.4 zulässig.

1.1.2 In den Einzelhandelsbetrieben ist Einzelhandel mit folgenden Sortimenten zulässig:

a) Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung (gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 LEP HR)
- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
- Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Bürozwecke
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

b) Sonstige zentrenrelevante Sortimente (gemäß Tabelle 1 Nr. 1.2 LEP HR)
- Zoologischer Bedarf, außer lebende Tiere

c) weitere Artikel aus sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Tabelle 1 Nr. 1.2 LEP HR) und aus nicht-zentrenrelevanten Sortimenten als in Wechselwirkung mit den zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung stehende Randsortimente.

1.1.3 In den Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung darf der Anteil der Sortimente gemäß Textfestsetzung 1.1.2 Buchstaben b) und c) maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche betragen.

1.1.4 In den Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung sind in Verbindung mit dem Verkauf von Nahrungsmitteln und Getränken stehende Ausschank- und Bewirtungsflächen zulässig.

**1.2 Baugebiet GEe**

1.2.1 Im Baugebiet GEe sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad auch in Mischgebieten zulässig sind.

1.2.2 Tankstellen und Vergnügungsstätten sind im Baugebiet GEe unzulässig.

**Maß der baulichen Nutzung**

In den Baugebieten SO „Nahversorgung und GEe darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch folgende Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden:

a) nach Textfestsetzung 8 herzustellende Stellplatz- und Wegeflächen,

b) Anlagen zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser.

**3 Bauweise**

Im Baugebiet SO „Nahversorgung" ist die Errichtung von Gebäuden in abweichender Bauweise (a) zulässig, dessen Gebäudeseiten jeweils eine Länge von 80,00 m nicht überschreiten.

Unterschreitet der Abstand zwischen zwei Baugrenzen die Länge von 85,00 m, ergibt sich die zulässige Länge der Gebäudeseiten aus dem tatsächlichen Abstand der Baugrenzen.

**4 Nebenanlagen**

In den Baugebieten SO „Nahversorgung" und GEe sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur folgende Nebenanlagen zulässig:

- Zufahrten und Zugänge,
- Nebenanlagen, die für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Schmutzwasserableitung und zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser benötigt werden,
- fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie
- Einfriedungen und Lärmschutzanlagen.

Frei stehende Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur entlang der nördlichen Grenze des Baugebietes SO „Nahversorgung" zulässig.

**5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Die Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der im Baugebiet GEe ansässigen Betriebe und Einrichtungen sowie zugunsten der medientechnischen Versorgungsträger zu belasten.

**6 Lärmschutzmaßnahmen**

6.1 Im Baugebiet SO "Nahversorgung" sind alle Zufahrten und Fahrgassen als Asphaltflächen herzustellen.

6.2 Für das Baugebiet GEe werden folgende Emissionskontigente festgesetzt:

- tags: $L_{EK}$ = 60 dB,
- nachts: $L_{EK}$ = 46 dB.

**7 Verkehrsflächen**

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

**8 Grünflächen**

Innerhalb der privaten Grünfläche sind Anlagen zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

**9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Stellplätze und nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmte Wegeflächen sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

**10 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

10.1 Das Baugebiet SO „Nahversorgung" ist mit mindestens 30 Laubbäumen zu begrünen. Für die Pflanzungen sind Bäume mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu verwenden.

Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 1 empfohlen.

10.2 Im Baugebiet GEe sind oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 1 empfohlen.

10.3 In den Baugebieten SO „Nahversorgung" und GEe erhalten bleibende Bäume, welche der Art und Qualität gemäß Textfestsetzungen 10.1 und 10.2 entsprechen, sowie bei der Fällung von Bäumen gemäß Satzung der Gemeinde Eichwalde zum Schutz des Baum- und Gehölzbestandes vorzunehmende Ersatzpflanzungen sind auf die festgesetzten Pflanzungen anrechenbar.

10.4 Bei Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 100 m² sind die Dachflächen auf mindestens 50 Prozent ihrer Fläche extensiv zu begrünen.

Auf der Fläche sind mindestens 5 verschiedene Arten Gräser und mindestens 10 verschiedene Kräuter- bzw. Staudenarten im Substrat auszubringen.

Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 2 empfohlen.

10.5 Anstatt einer Dachbegrünung gemäß der textlichen Festsetzung 10.4 ist auch eine Fassadenbegrünung mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zulässig. In diesem Fall ist 1 m² Dachbegrünung durch 1 m² Fassadenbegrünung zu ersetzen und je laufender Meter Wandfläche mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen.

Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 3 empfohlen.

**11 Baugestalterische Festsetzungen**

11.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Davon ausgenommen sind frei stehende Sammelwerbeanlagen.

11.2 Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie bewegte, blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind unzulässig.

11.3 Frei stehende Werbeanlagen dürfen die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante von Gebäuden nicht überragen.

# Empfehlungen (ohne Normcharakter)

**Pflanzenlisten**

**Pflanzenliste 1**

Auswahl geeigneter Bäume für die Pflanzung im Bereich von Stellplätzen

| | |
|---|---|
| Feld-Ahorn (in Sorten) | Acer campestre (in Sorten) |
| Spitz-Ahorn (in Sorten) | Acer platanoides (in Sorten) |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Esche (in Sorten) | Fraxinus excelsior (in Sorten) |
| Stiel-Eiche (in Sorten) | Quercus robur (in Sorten) |
| Amerikanische Stadtlinde | Tilia cordata 'Rancho' |

**Pflanzenliste 2**

Auswahl geeigneter Pflanzen zur Dachbegrünung

| | |
|---|---|
| Ruchgras | Anthoxanthum odoratum |
| Dach-Trespe | Bromus tectorum |
| Blau-Schwingel | Festuca cinerea |
| Bleicher Schaf-Schwingel | Festuca pallens |
| Wimpern-Perlgras | Melica ciliata |
| Schnittlauch | Allium schoenoprasum |
| Färber-Hundskamille | Anthemis tinctoria |
| Kalk-Aster | Aster amellus |
| Rundblättrige Glockenblume | Campanula rotundifolia |
| Kartäuser Nelke | Dianthus carthusianorum |
| Kleines Habichtskraut | Hieracium pilosella |
| Felsnelke | Petrohagia saxifraga |
| Kissen-Seifenkraut | Saponaria ocymoides |
| Rotmoos-Mauerpfeffer | Sedum album 'Coral carpet' |
| Felsen-Fetthenne | Sedum reflexum |
| Teppichsedum | Sedum spurium |
| Reichblühendes Fettblatt | Sedum floriferum |
| Spinnweb-Hauswurz | Sempervivum arochnoideum |
| Berg-Hauswurz | Sempervivum montanum |
| Quendel | Thymus serphyllum |
| Hauswurz (Sedum) als Sprossensaat | |

**Pflanzenliste 3**

Auswahl geeigneter Kletterpflanzen

| | |
|---|---|
| Alpen-Waldrebe | Clematis alpina |
| Waldrebe | Clematis vitalba |
| Efeu | Hedera helix |
| Echtes Geißblatt | Lonicera caprifolium |
| Immergrünes Geißblatt | Lonicera henryi |
| Wald-Geißblatt | Lonicera periclymenum |
| Wilder Wein | Parthenocissus quinquefolia |
| Knöterich | Polygonum aubertii |

# Nachrichtliche Übernahmen

**Wasserschutzgebiet**

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B (Weiteres Schutzgebiet) des Wasserwerkes Eichwalde.

Es gilt die „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Eichwalde" vom 02.08.2001 (GVBl. II/01, [Nr. 16], S.522).

**Flugsicherheit**

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Planungszone Bauhöhenbeschränkung 110 m bis 120 m über NHN gemäß Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) vom 30. Mai 2006 (GVBl. II/06, [Nr. 13], S. 154).

**Kommunale Satzungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Satzungen gültig:

- Satzung der Gemeinde Eichwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 02.11.2005,
- Satzung der Gemeinde Eichwalde über die örtliche Bauvorschrift zur Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzablösesatzung) vom 24.02.2015,
- Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Eichwalde (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 30.06.2015,
- Satzung der Gemeinde Eichwalde zum Schutz des Baum- und Gehölzbestandes vom 26.02.2019.

# Hinweise (ohne Normcharakter)

**Artenschutzhinweis (BNatSchG 2009):**

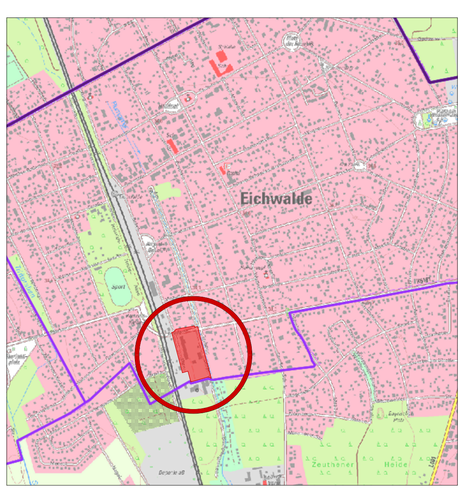
Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung von Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

# Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634 ), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I Nr. 5).

# Gemeinde Eichwalde

# 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 23 "Gewerbegebiet"




Übersichtskarte (ohne Maßstab) [Kartengrundlage: BrandenburgViewer, Download vom 06.03.2019]

Träger des Planverfahrens

Gemeinde Eichwalde
Bauamt
Grünauer Straße 49
15732 Eichwalde
Tel.: 030-67502400

Planverfasser

Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen
Architekten + Stadtplaner
Motzstraße 59
10777 Berlin
Tel.: 030-36412790

Stand: 12. Mai 2023

Entwurf noch nicht rechtsverbindlich