Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

a) In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis Nr. 5 BauNVO (nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
b) In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe gemäß § 8 BauNVO zulässig, die immissionsschutzrechtlich in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig wären sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Geschäfts- und Bürogebäude. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

a) Die in der Planzeichnung für das Allgemeine Wohngebiet und für das eingeschränkte Gewerbegebiet festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten haben als Bezugspunkt den jeweils nächstgelegenen, zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkt der Geländehöhe. Wenn eine bauliche Anlage in gleichem Abstand zwischen zwei Bezugspunkten liegt, kann der Höhenwert des Bezugspunktes gemittelt werden.
b) Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksgrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)

a) Nebenanlagen im Sinne vom § 14 BauNVO sind in den Baugebieten außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

4. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

a) Die Fläche **GFL** ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.
b) Die Fläche ABCDA umfasst die Befugnis des Vorhabenträgers, auf der Fläche eine Brücke zu errichten und zu unterhalten.

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

a) In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.
b) In dem eingeschränkten Gewerbegebiet ist die Befestigung von Stellplätzen und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.
c) Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist die vorhandene Vegetation zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

6. Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

a) Einfriedungen sind so herzustellen, dass sie für Kleintiere durchlässig sind. Dies ist durch einen Abstand von mindestens 15 cm zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante der Einfriedung oder durch mindestens 15 cm hohe und breite Maschen in der Einfriedung zu gewährleisten.

Hinweise

Photovoltaik
Die Vorgaben zu Photovoltaik auf Dachflächen gemäß §32a BbgBO sind zu beachten.

Beleuchtung
Bei der Herstellung der Beleuchtung ist die Licht-Leitlinie des MLUK Brandenburgs anzuwenden.

Vermeidungsmaßnahmen

Artenschutz
Vermeidung des Tötungs- und Beschädigungsverbots durch eine Bauzeitenregelung
Um den Eintritt des Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot), und Nr. 3 (Beschädigungsverbot) zu vermeiden, ist eine Vermeidungsmaßnahme in Form einer Bauzeitenregelung notwendig. Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es zum Schutz von Brüten in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September verboten, Gehölze, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, abzuschneiden. Werden die Gehölze außerhalb dieser Zeit gerodet, wird die Zerstörung vorhandener Nester vermieden.
Arbeiten zur Herstellung des Baufelds müssen in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Damit wird wirksam ausgeschlossen, dass Vögel im Baufeld brüten.

Rechtsgrundlagen

BauGB - (Baugesetzbuch) in der zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gültigen Fassung.
BauNVO - (Baunutzungsverordnung) in der zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gültigen Fassung.
PlanZV - (Planzeichenverordnung) in der zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gültigen Fassung.

Planzeichenerklärung

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

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

eGE — eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

z.B. OK 8,0 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK - Oberkante) in Metern (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

⊕ z. B. 34,5 — Bezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016)

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

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

o — offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 Abs. 1 BauNVO)

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Wasserflächen

Wasserfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen mit bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

A B

C D

Umgrenzung von Flächen für Brücken

Nachrichtliche Übernahme

Altlasverdachtsfläche

Art der baulichen Nutzung

GRZ	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Höhe der baulichen Anlage

Nutzungsschablone

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

Verfahrensvermerk

Es wird bestätigt, dass der am _____ (AZ: _____) seitens der höheren Verwaltungsbehörde genehmigte Bebauungsplan „Gewerbe- und Wohnfläche Am Graben 34-36“, mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom _____ übereinstimmt.

Eichwalde, den _____

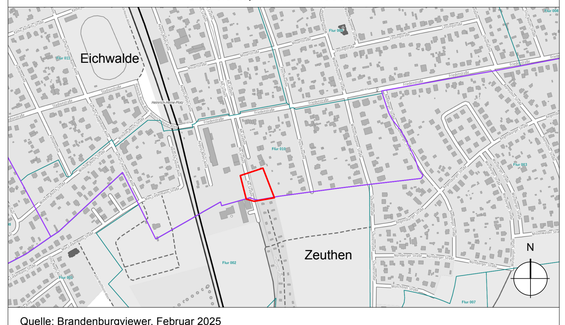
_____
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Eichwalde vom _____ bekannt gemacht worden.

Eichwalde, den _____

_____
Bürgermeister

Übersichtsplan, M 1 : 7.500



Quelle: Brandenburgviewer, Februar 2025

Gemeinde Eichwalde

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28
"Gewerbe- und Wohnfläche Am Graben 34-36"

Fassung vom 6. Mai 2026

am 29. Mai 2026 redaktionell korrgiert

VORENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich

Planungsträgerin:
Gemeinde Eichwalde
Grünauer Str. 49
15732 Eichwalde

Bebauungsplan:
SR Planung - Gesellschaft für Stadt und Regionalplanung mbH
Maaßenstraße 9
10777 Berlin