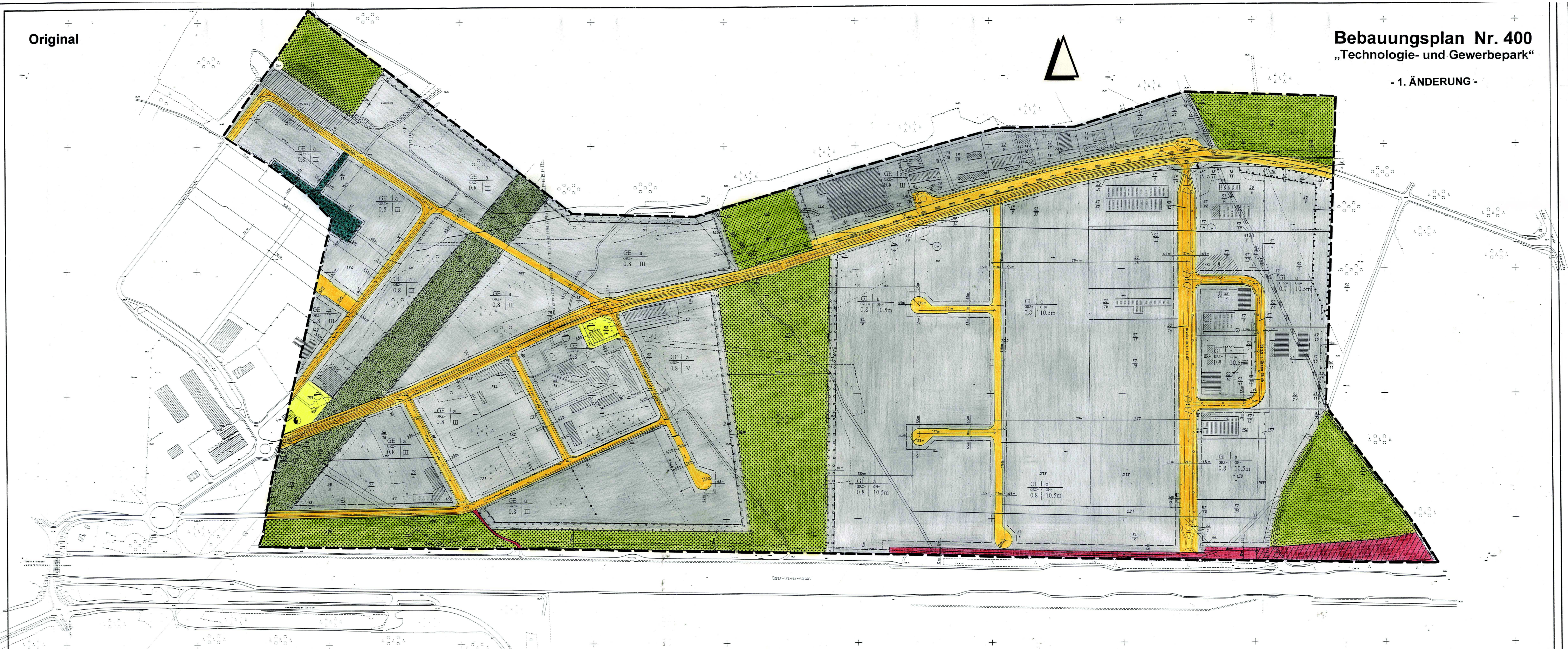
**Original**

# Bebauungsplan Nr. 400
## „Technologie- und Gewerbepark“

**- 1. ÄNDERUNG -**




## Textliche Festsetzungen

### Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen

**A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB u. §§ 1-15 BauNVO)**

**A.1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO**

A.1.1.1. GE

siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil

Gem. § 1 (6) Nr.2 BauNVO wird festgesetzt, daß die im § 8 (3) Nr.1-3 Bau NVO, vorgesehenen Ausnahmen, allgemein zulässig sind. Die Anzahl der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nach § 8 (3) Nr.1 BauNVO, wird dabei auf 2 WE je Gewerbebetrieb beschränkt.

**A.1.2. Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO**

A.1.2.1. GI

siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil

Gem. § 1 (6) Nr.2 Bau NVO wird festgesetzt, daß die im § 9 (3) Nr.1 BauNVO vorgesehene Ausnahme, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig ist.
Die Anzahl der Wohnungen und § 9 (3) Nr.1 BauNVO wird dabei auf 2 WE je Gewerbebetrieb beschränkt.
Gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, daß die im § 9 (3) Nr.2 BauNVO vorgesehene Ausnahme, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird und damit nicht zulässig ist.

**A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)**

A.2.1. Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil

A.2.2 Gebäudehöhe als Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Gebäudehöhe ist die max. Höhendifferenz in Meter bezogen auf die mittlere Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt). Den oberen Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe bildet beim Flachdach die äußere Dachhaut bzw. bei Vorhandensein der obere Abschluß der Attika. Für Satteldächer gilt die Firsthöhe als Gebäudehöhe und somit als Definition des oberen Bezugspunktes.
Ein verfahrensabhängiges bzw. technologisch bedingtes Überschreiten der festgesetzten Gebäudehöhe um 2,5m durch bauliche Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

**A.3. Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB), überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

A.3.1 Siehe Einschriebe und Einzeichnungen im Plan

A.3.2. Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

Die Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in offener oder geschlossener Bauweise oder mit einseitig seitlichen Grenzabstand bzw. einseitig grenzständig errichtet werden.
Die maximale Gebäudelänge ergibt sich aus der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

A.3.3. Ausnahme zu den Baugrenzen

Ausnahmsweise können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5m Breite und bis zu 1,5m überschritten werden.

**A.4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 25 a. B BauGB)**

A.4.1. Pflanzgebote und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1), Nr. 25 a.b BauGB)

A.4.1.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (mindestens 20 % des Grundstücks) sind zu begrünen. Diese Flächen sind je zur Hälfte mit standortgerechten, einheimischen Bäumen / Sträuchern bzw. mit Wildrasen zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft anzulegen und zu pflegen. Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind 1 Laubbaum und 2 Sträucher zu pflanzen ( Pflanzgebote gemäß A.4.1.2. werden angerechnet).

A.4.1.2. Die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind mit Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Zur Straße hin ist ein mindestens 3 m breiter Grünstreifen anzulegen. Es sind im Bereich der Vorgärten und Grundstückszufahrten mindestens 1 Laubbaum und 2 Sträucher je 200 m² zu pflanzen. Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m sind als Einfriedungen möglich. Es sind bevorzugt standortgerechte, einheimische Gehölze anzupflanzen (mindestens 75 % der Gesamtanzahl).

A.4.1.3. Straßenbegleitend sind innerhalb des Plangebietes Grünflächen anzulegen und 320 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Baumscheiben sind im Durchmesser von 2 m von einer Befestigung freizuhalten und vor Überfahren zu sichern. Dabei sind entlang der Haupterschließungsstraße (West-Ost-Durchgangsstraße) alle 10 m 1 Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich von Einmündungen, Einfahrten, unterhalb der Hochspannungstrasse und dort, wo bereits Bäume vorhanden sind, sind Abweichungen möglich.

A.4.1.4. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer Baum zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe beträgt mindestens 6 m² und ist von Befestigungen freizuhalten und vor Überfahren zu sichern.

A.4.1.5. Fensterlose Fassaden von über 20 m Länge sind mit standortgerechten Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Selbstklimmende Kletterpflanzen sind dabei zu bevorzugen. Je 1,5 m Wandlänge ist eine Rankpflanze zu pflanzen.

A.4.1.6. Zur Entwicklung strukturierter Waldsäume sind auf den im Plan umgrenzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ 2 Laubbäume und 8 Sträucher je 100 m² zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

A.4.1.7. Auf den umgrenzten „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die vorhandenen Gehölze zum Schutz benachbarter Waldflächen zu erhalten und vor Befahren zu sichern. Bei benachbarten Bauarbeiten ist die DIN 18920 anzuwenden. Eine Nutzung dieser Flächen als Lagerfläche ist auszuschließen.

A.4.1.8. Für Anpflanzungen von Gehölzen sind folgende Qualitätsanforderungen einzuhalten:
Bäume: 3 x verschult, Stammumfang 16 - 18 cm
Sträucher: Mindesthöhe 60 - 100 cm.

**A.4.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1), Nr. 20 Bau-GB)**

A.4.2.1. Das gemäß § 32 BbgNatSchG geschützte Biotop „Erlen-Eschen-Wald“ ist dauerhaft zu erhalten.

A.4.2.2. Die sonstigen gekennzeichneten Waldflächen sind dauerhaft zu erhalten und vor Befahren zu sichern. Zum Schutz dieser Flächen ist bei benachbarten Bauarbeiten die DIN 18920 anzuwenden. Eine Nutzung dieser Flächen als Lagerfläche oder sonstige nicht forstwirtschaftliche Nutzungen der Waldflächen sind auszuschließen.

A.4.2.3. Für die zu erhaltenden Kiefernwaldbestände innerhalb des Plangebietes sind forstliche Pflege- und Entwicklungspläne als Ausgleich aufzustellen und durch den Eigentümer umzusetzen. Ziel der Pflege- und Entwicklungspläne ist die dauerhafte Sicherung der Waldflächen und die Aufwertung ihrer Biotopfunktion durch eine Erhöhung der Strukturiertheit und der Artenvielfalt.

A.4.2.4. Zur Biotopvernetzung sind auf den im Plan gekennzeichneten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ Grünflächen dauerhaft anzulegen. Auf diesen Flächen sind 1 Baum und 2 Sträucher je 200 m² anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Standortgerechte, heimische Gehölze sind bei der Pflanzenwahl zu bevorzugen (mindestens 75 % der Gesamtanzahl).

A.4.2.5. Für alle im Plangebiet vorhandenen Gehölze, die in unmittelbarer Nähe von Baustellen stehen und sich nicht innerhalb einer Umzäunung befinden, sind Schutzmaßnahmen gegen Beschädigung oder Zerstörung vorzunehmen. Diese Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 auszuführen sowie unter Beachtung der RAS-LG 4 (Richtlinie für die Anlagen von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4). Verletzungen der Bäume am Stamm, an der Krone oder im Wurzelbereich sind unzulässig. Dazu zählen auch Bodenverdichtungen (durch Befahrung oder Lagerung von Baustoffen) oder Schachtungen im Bereich der Kronentraufe.

A.4.2.6. Das anfallende Niederschlagswasser aus versiegelten und teilversiegelten Bereichen ist im Plangebiet zu versickern. An Straßen, Stellplätzen und Versiegelungsflächen sind Versickerungsschächte bzw. Mulden, Dränagen oder Sickerleitungen anzulegen.

A.4.2.7. Fußwege, Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie sonstige unbebaute Flächen auf den Grundstücken dürfen nicht total versiegelt werden. Offenen Pflasterung, Rasengittersteine sowie wassergebundene Decken sind zulässig.

A.4.2.8. Die vorhandene Hochspannungstrasse ist als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, als Sukzessionsfläche zu belassen. Eine aus Sicherheitsgründen notwendige Pflege dieser Trasse obliegt der Verantwortung des örtlichen Energieversorgungsunternehmens.

A.4.2.9. An den Fassaden der Gebäude sind Nischen und Höhlungen (z.B. Höhlensteine für Mauersegler) als Nisthilfen vorzusehen.

A.4.2.10. Die Realisierung der Bepflanzung (einschließlich Nachpflanzungen) soll zwei Vegeta-tionsperioden nach Bauabschluß abgeschlossen und im Bestand gesichert sein. Weiterhin ist die regelmäßige Pflege des gesamten Gehölzbestandes vom Eigentümer bzw. Bauherren zu veranlassen, so daß die dauerhafte Erhaltung der Bestände gesichert ist.

### Teil B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (2) BbgBO

- keine-

### Teil C: Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

C.1. des Verlaufes der Grenze des Schutzgebietes Biosphärenreservat Schorfheide - Chorin nach den Vorschriften des Naturschutzrechtes

C.2. der planfestgestellten Flächen für die Ausweichstelle, Planfeststellungsbeschluß Nr. A4 - 143.3 - MÄR/6

C.3. der planfestgestellten Flächen für den Ausbau Havel-Oder-Wasserstraße, Planfeststellungsbeschluß Nr. OWB - 4 - PFB - 2/98

C.4. der zur Planfeststellung vorgesehenen Flächen für den Ausbau Havel-Oder-Wasserstraße -Baulos G

### Teil D: Kennzeichnung von Flächen (§ 9 (5) BauGB)

Hinweise:

Die Darstellung der Altlasten erfolgte auf der Grundlage der bisher vorliegenden Gutachten, einsehbar im Amt für Stadtentwicklung und bei der unteren Abfallwirtschaftsbehörde:
(1) TÜV Ostdeutschland Berlin, 5/1992
Bericht zur Gefährdungsabschätzung (Orientierungsphase) des Standortes Schweinezucht- u. Mastanlage Eberswalde-Finow
(2) TÜV Ostdeutschland Berlin, 10/1992
Bericht zur witerführenden Altlastenuntersuchungen auf dem Gelände der ehemaligen Schweinezucht -u. Mastanlage Eberswalde-Finow
Zum Ergebnis der Untersuchungen sind Grenzwertüberschreitungen auf der gekennzeichneten Fläche festgestellt worden. Eine gewerbliche Untersuchung ist jedoch uneingeschrankt möglich. Weitere Ausführungen im Begründungsteil.

RKS Flächen deren Boden erheblich mit Umweltgefährdende Stoffe belastet sind

GW kontaminierter Grundwasserpegel

### Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Füllschema der Nutzungsschablone

| Baugebiet | Bauweise |
|---|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Gebäudehöhe (GH) |
| | Geschossigkeit (III, IV) |

GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

GI — Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr.12, 14 BauGB

Zweckbestimmung:
- Elektrizität
- Abwasser

Flächen für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

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

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Kleingebietes

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Trinkwasserleitung vorhanden

Abwasserleitung vorhanden

Abwasserdruckleitung vorhanden

planfestgestellte Flächen

zukünftige planfestgestellte Flächen

RKS — Flächen deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

GW — konterminierter Grundwasserpegel

a — abweichende Bauweise

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBl. I, S.2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunut-zungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990
- Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 9.November 1998 (BGBl. I, S. 3295)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.November 1996 (BgBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.Dezember 2000 (BGBl. I S. 2048)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. November 1994 (BGBl. I, S. 3486)
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImschG) vom 22.Juli 1999, (GVBl. I, S.386)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVBl. BB. I, S. 82)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 13. Juli 1994 (GBl. I BB. S. 302)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-naturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21 September 1998 (BGBl.I S. 2994)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GV. BB. S. 208), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1993 (GV. BB. I, S. 510) und Änderungen vom 22.12.1997
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 17.Juni 1991 (GV. I BB. S. 213)

### VERFAHRENSVERMERKE - 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 18.10.2001 den Beschluss zur Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB gefasst.

Eberswalde, den 18.04.02 — Bürgermeister

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.11.2001 den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Eberswalde, den 18.04.02 — Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.12.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.

Eberswalde, den 18.04.02 — Bürgermeister

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen sowie der Begründung vom 28.09.2001 haben in der Zeit vom 12.12.2001 bis 17.01.2002 während der Dienststunden
montags, mittwochs, donnerstags 8.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
dienstags 8.00 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr
freitags 8.00 - 12.00
nach § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im amtlichen Verkündigungsblatt der Stadt Eberswalde - Eberswalder Monatsblatt - am .......... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Eberswalde, den 18.04.02 — Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.3.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Eberswalde, den 18.04.02 — Bürgermeister

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 400 – „Technologie und Gewerbepark“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 20.03.2002 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.03.2002 gebilligt.

Eberswalde, den 18.04.02 — Bürgermeister

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei aus. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Eberswalde, den 15.04.2002 — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Ausfertigung**

8. Die 1. Änderung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, werden hiermit ausgefertigt.

Eberswalde, den 6.6.02 — Stadtverordnetenvorsitzender — Bürgermeister

**Bekanntmachung**

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 400 – „Technologie und Gewerbepark“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 6.05.2002 im Amtsblatt der Stadt Eberswalde - Eberswalder Monatsblatt - ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Eberswalde, den 07.06.02 — Bürgermeister

| STADT EBERSWALDE<br>Ref. f. Stadtentwicklung / FD Stadtplanung | | |
|---|---|---|
| Bebauungsplan Nr.400<br>" Technologie und Gewerbepark " | | 1. Änderung |
| Plangrundlage Vermessungsbüro Mallon | | |
| Maßstab : 1 : 2000 | Entwurf | Stand: 09/2001 |
| Bearbeiter | Gezeichnet | Genehmigt/Datum |

## Teil A: Planzeichnung

### Legende

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

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl
III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweisen, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

a — abweichende Bauweise

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

Öffentliche Verkehrsfläche

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr.18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

**Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**Nachrichtliche Übernahme**

RKG — Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdendenden Stoffen belastet sind

Weitere zeichnerische Festsetzungen sind der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes Nr. 400 "Technologie- und Gewerbepark"- 1. Änderung zu entnehmen.

## Teil B: Textliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 400 "Technologie- und Gewerbepark"- 1. Änderung gelten uneingeschränkt im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 400 "Technologie- und Gewerbepark"- 1. Änderung fort.

### Planungsunterlage - Vermessungsbüro Mallon

- Vorhandene Bebauung
- Vorhandene Wege
- Flurstücksgrenze
- 77 — Flurstücksnummer
- 48.96 — Geländehöhe vorhanden
- Höhenlinie
- Böschung
- Zaun vorhanden
- Schächte vorhanden
- Laubbaum
- Nadelbaum

### Hinweise ohne Normcharakter

**1. Leitungen von Versorgungsträgern**

- Nieder- / bzw. Mittelspannungskabel einschließlich Schutzstreifen
- Gasleitung einschließlich Schutzstreifen
- Telekommunikation

**2. Denkmalschutz**

Sollten während der Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzzeug, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände o.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim und dem Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

**3. Artenschutz nach Bundesrecht_ Biotopschutz nach Landesrecht**

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 42 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. 03. 2002 (GVBl. I S. 1193) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (GVBl. I S. 258 896) wird hingewiesen.

Auf die Anwendung der Vorschriften zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten (insbesondere von Bäumen mit Horsten oder Bruthöhlen sowie von Winterquartieren von Fledermäusen) gemäß § 34 BbgNatSchG wird hingewiesen.

**4. Baumschutz**

Im Plangebiet gilt die Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung – BbgBaumSchV) vom 29.06.2004 (GVBl. BB II S. 553) in der jeweils geltenden Fassung.

Einzeln stehende Bäume bzw. deren Schutz werden durch die Brandenburgische Baumschutzverordnung (BbgBaumSchV) vom 29.06.2004 gewährleistet.

**5. Wasserwirtschaft**

Mit dem bezeichneten Flächenausweis werden keine stationären Einrichtungen des Landesumweltamtes Brandenburg berührt.

Neben dem hydrologischen Landesmessnetz im Grund- und Oberflächenwasserbereich sind mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber zu beachten.

Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines Grundstücks gemäß § 115 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vom 13.07.1994 (Gbl. Teil I, Nr. 22, Seite 302) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.04.2008 (GVBl. 2008 I, S. 62) verpflichtet, Messstellen zu dulden.

Das bedeutet, dass mit der Ausweisung und Abgrenzung von Planflächen die notwendige Errichtung und der Betrieb von Messanlagen im Sinne der Ausübung des Gewässerkundlichen Landesdienstes (Pegel, Abfluss-, Grundwasser- u.a. Messstellen) sowie die Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen nicht eingeschränkt werden darf.

**6. Kampfmittelbelastung**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Diese Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

**7. Bodenschutz**

Sollten sich im Verlauf von Baumaßnahmen umweltrelevante und/oder organoleptische Auffälligkeiten zeigen, die auf das Vorhandensein von Schadstoffen hindeuten, so ist umgehend das Bodenschutzamt des Landkreises Barnim zu informieren. Am Standort aufgefundene Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

**8. Versickerung**

Das auf Dachflächen, Geh- und Radwegen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser ist, wo möglich, auf natürliche Weise zu versickern. Im Falle vorhandener oder vermuteter Belastung des Bodens durch Altlasten und/oder Kampfmittel ist von der Versickerung von Regenwasser aus Gründen des Boden- und des Grundwasserschutzes Abstand zu nehmen.

### Rechtsgrundlagen

*Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S.3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (*Baunutzungsverordnung* BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (*Planzeichenverordnung 1990* – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (*Bundesnaturschutzgesetz* - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I; S. 1193) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8.April.2008 (BGBl. I; S. 686)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (*Brandenburgisches Naturschutzgesetz* - BbgNatSchG) vom 26.Mai 2004 zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (BGBl. I; S. 1193)

*Brandenburgische Bauordnung* (BbgBO) vom 16.07.2003 (BGBl. I S.210) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (BGBl. I/07 S.74)

Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (*Brandenburgische Baumschutzverordnung* – BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004

### Verfahrensvermerke:

**Plangrundlage**

Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Eberswalde, den 29.01.2010 — Vermesser

**Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat die 2. **Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark" – 1. Änderung in ihrer Sitzung am 25.02.10 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Eberswalde, den 26.02.2010 — Siegel — Bürgermeister

**Ausfertigung**

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadtverordneten sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird beurkundet.

Eberswalde, den 09.03.2010 — Siegel — Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am 15.03.10 im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Eberswalder Monatsblatt, ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.03.10 rechtsverbindlich geworden.

Eberswalde, den 31.03.2010 — Siegel — Bürgermeister

Planungsphase:

**SATZUNG**

Objekt:

BEBAUUNGSPLAN Nr. 400

"Technologie- und Gewerbepark" - 1. Änderung

2. Änderung

Auftraggeber:

Stadt Eberswalde
Stadtentwicklungsamt
Breite Straße 39
16225 Eberswalde

Bürgermeister

Planung:

Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH
Eberswalde
Brunnenstraße 4
16225 Eberswalde
Telefon 03334 203 - 0
Telefax 03334 203 - 111
E-Mail: sekretariat@ibe-eberswalde.de
Internet: www.ibe-Eberswalde.de

Dipl.-Ing. Uwe Grohs

Planbezeichnung:

Planzeichnung Teil (A)
einschließlich Textlicher Festsetzungen Teil (B)

Objekt-Nr.: 610 154

Datum: Januar 2010

Zeichner: J.Knauf

Bearbeiter: Dipl.-Ing. U. Junge

Maßstab: 1 : 2.000

Blatt-Nr.: 1

H/B = 396.2 / 795.6 (0.32m²)

Allplan

# Teil A : Planzeichnung

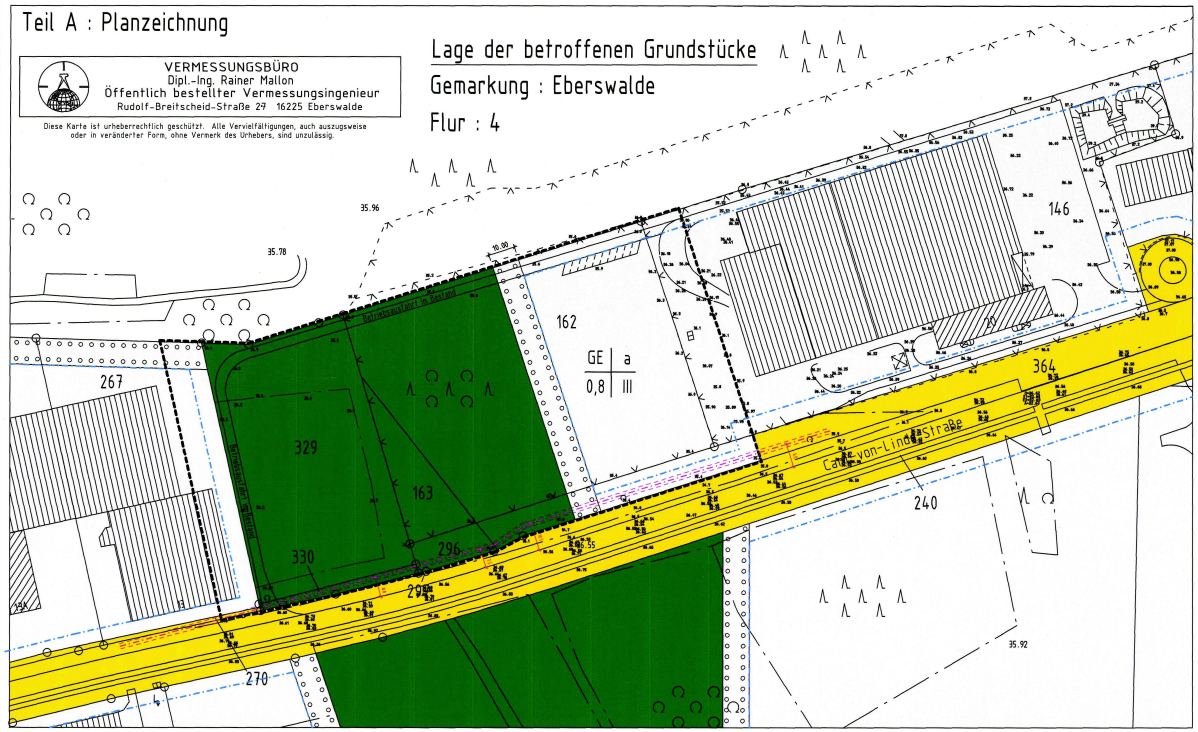
VERMESSUNGSBÜRO
Dipl.-Ing. Rainer Mallon
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Rudolf-Breitscheid-Straße 29 16225 Eberswalde

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Alle Vervielfältigungen, auch auszugsweise oder in veränderter Form, ohne Vermerk des Urhebers, sind unzulässig.

## Lage der betroffenen Grundstücke

Gemarkung : Eberswalde

Flur : 4




## Legende

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweisen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

a — abweichende Bauweise

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

Öffentliche Verkehrsfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr.18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Weitere zeichnerische Festsetzungen sind der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes Nr. 400 "Technologie- und Gewerbepark" - 1. Änderung zu entnehmen.

## Teil B : Textliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 400 Technologie- und Gewerbepark"- 1. Änderung gelten uneingeschränkt im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 400 "Technologie- und Gewerbepark"- 1. Änderung fort

## Planungsunterlage - Vermessungsbüro Mallon

- Vorhandene Bebauung
- Vorhandene Wege
- Flurstücksgrenze
- 162 Flurstücksnummer
- Geländehöhe vorhanden
- Höhenlinie
- Böschung
- Zaun vorhanden
- Schächte vorhanden
- Laubbaum
- Nadelbaum

## Hinweise ohne Normcharakter

**1. Leitungen von Versorgungsträgern**

Mittelspannungsleitung der E.ON edis AG (mit Schutzbereich beidseitig 1 m)

**2. Denkmalschutz**

Sollten während der Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzzeug, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände o.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim und dem Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

**3. Artenschutz nach Bundesrecht / Biotopschutz nach Landesrecht**

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutz-schutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (GVBl. I S. 2542), und der Verordnung zum Schutz wild legender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (GVBl. I S. 258 896, zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 29.07.2009, BGBl I 2542) wird hingewiesen.

Auf die Anwendung der Vorschriften zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten (insbesondere von Bäumen mit Horsten oder Bruthöhlen sowie von Winterquartieren von Fledermäusen) gemäß § 34 BbgNatSchG wird hingewiesen.

**4. Baumschutz**

Im Plangebiet gilt die Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV) vom 29.06.2004 (GVBl. BB II S. 553, zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2009, GVBl. II/09, Nr.48) in der jeweils geltenden Fassung. Einzeln stehende Bäume bzw. deren Schutz werden durch die Brandenburgische Baumschutzverordnung (BbgBaumSchV) vom 29.06.2004 gewährleistet.

**5. Wasserwirtschaft**

Mit dem bezeichneten Flächenausweis werden keine stationären Einrichtungen des Landesumweltamtes Brandenburg berührt.

Neben dem hydrologischen Landesmessnetz im Grund- und Oberflächenwasserbereich sind mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber zu beachten. Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines Grundstücks gemäß § 91 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585) verpflichtet, Messstellen zu dulden.

Das bedeutet, dass mit der Ausweisung und Abgrenzung von Planflächen die notwendige Errichtung und der Betrieb von Messanlagen im Sinne der Ausübung des gewässerkundlichen Landesdienstes (Pegel, Abfluss-, Grundwasser- u.a. Messstellen) sowie die Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen nicht eingeschränkt werden darf.

**6. Kampfmittelbelastung**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998 (GVBl. II/98 Nr. 30 S. 633, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.07.2009, GVBl. I/09, Nr. 12, S.262, 266) verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Diese Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

**7. Bodenschutz**

Sollten sich im Verlauf von Baumaßnahmen umweltrelevante und/oder organoleptische Auffälligkeiten zeigen, die auf das Vorhandensein von Schadstoffen hindeuten, so ist umgehend das Bodenschutzamt des Landkreises Barnim zu informieren. Am Standort aufgefundene Bodenoder Grundwasserverunreinigungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

**8. Versickerung**

Das auf Dachflächen, Geh- und Radwegen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser ist, wo möglich, auf natürliche Weise zu versickern. Im Falle vorhandener oder vermuteter Belastung des Bodens durch Altlasten und/oder Kampfmittel ist von der Versickerung von Regenwasser aus Gründen des Boden- und des Grundwasserschutzes Abstand zu nehmen

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S.3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58)

Gesetz zur Neuregelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. August 2009 (BGBl. I; S. 2542)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 26. Mai 2004, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GBBl. I; S. 1193)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17.09.2008 (GVBl. I/08, Nr. 14, S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Juli 2009 (GVBl. I/09, Nr. 13, S.298, 309)

Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004, zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2009, GVBl. II/09, Nr. 48.

## Verfahrensvermerke

**Plangrundlage**

Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Eberswalde, den 22.06.2010 Siegel Vermesser

**Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 400 "Technologie- und Gewerbepark" - 1. Änderung in ihrer Sitzung am 24.06.10 gem. § 10 Bau GB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Eberswalde, den 28.06.2010 Siegel Bürgermeister

**Ausfertigung**

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadtverordneten sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird beurkundet.

Eberswalde, den 25.06.2010 Siegel Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am 12.07.10 im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Eberswalder Monatsblatt, ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 12.07.10 rechtsverbindlich geworden.

Eberswalde, den 05.08.2010 Siegel Bürgermeister

Planungsphase : **SATZUNGSBESCHLUSS**

Objekt : Bebauungsplan Nr. 400
"Technologie- und Gewerbepark" - 1. Änderung
3. Änderung

Auftraggeber : KRAUSE Grundbesitz Verwaltungs- GmbH & Co. KG
Siemensstraße 28
63512 Hainburg

Planung : FPG Finower Planungsgesellschaft mbH
Altenhofer Straße 13a
16227 Eberswalde
Telefon: 03334 / 306-0
Fax: 03334 / 306-345
E-Mail: finower@t-online.de
Internet: www.finower.de
BERATUNG PLANUNG BAUBETREUUNG
Dipl.-Ing. J. Brandt

Planbezeichnung : Planzeichnung Teil (A)
einschließlich Textlicher Festsetzungen Teil (B)

Objekt-Nr.: 1239
Datum : Mai 2010
Maßstab : 1 : 1000
Blatt-Nr.: 1 (Seite 4)

Zeichner : Dipl.-Ing. J. Spolert
Bearbeiter : Arch. T. Steier