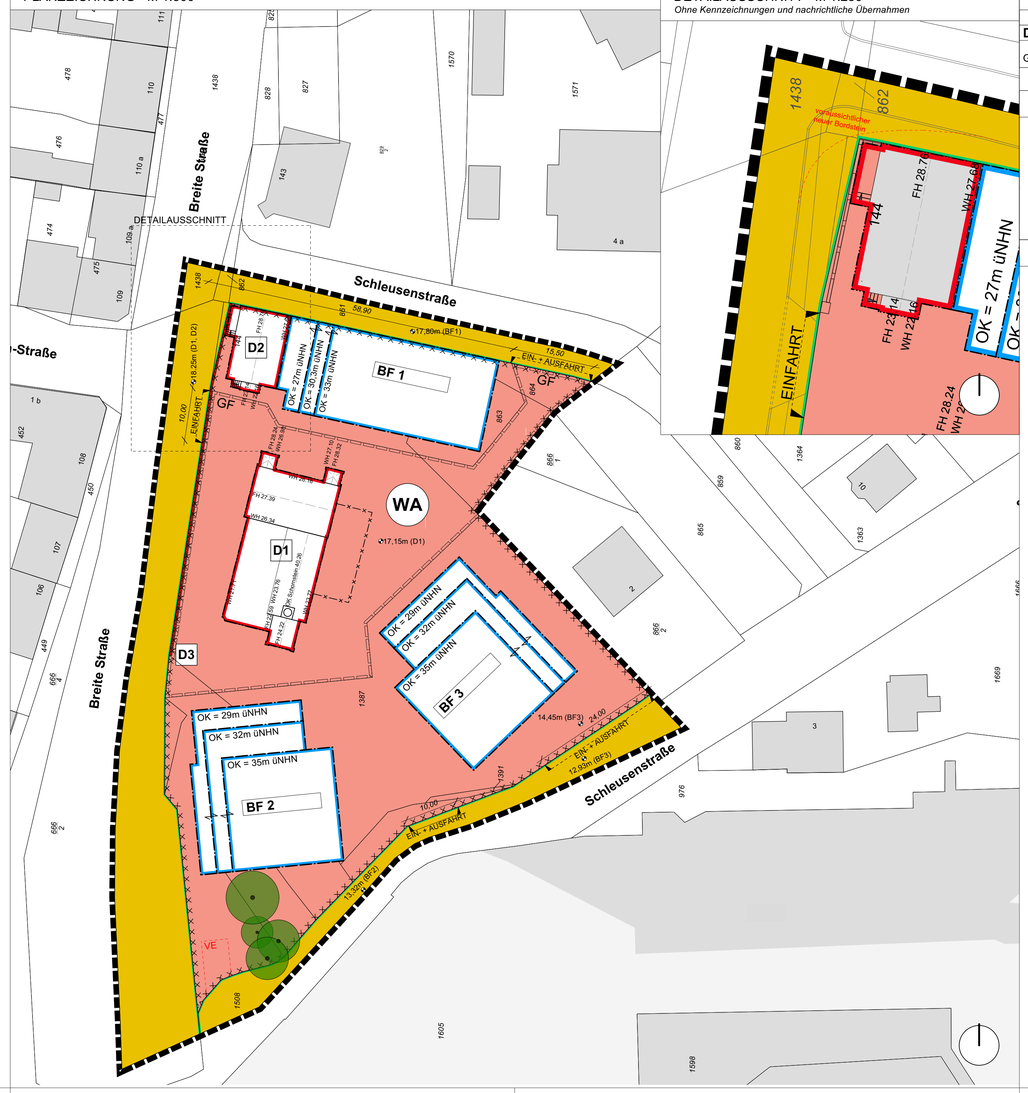
## PLANZEICHNUNG - M 1:500




## DETAILAUSSCHNITT - M 1:250

*Ohne Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen*




## NUTZUNGSSCHABLONE

| D1 | D2 | BF 1 | BF 2 | BF 3 |
|---|---|---|---|---|
| GF = 1.200 m² | GF = 465 m² | GR = 675 m²<br>GF= 3.000 m² | GR = 700 m²<br>GF = 3.500 m² | GR = 700 m²<br>GF = 3.500 m² |

## KARTENGRUNDLAGE

Geltungsbereich:

Gemarkung Eberswalde, Flur 6
Flurstücke 666/2 tw., 861 tw., 862 tw., 1508 tw., 863, 864, 871, 1387, 1390, 1391

Kartengrundlage:

Amtlicher Lageplan, Gerhard Schech Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur im Land Brande, Stand - Katasterunterlage 04.07.2025

## ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) *(§ 4 BauNVO)*

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

GR = 700 m² — Zulässige Grundfläche (GR), als Höchstmaß, hier z. B. : 700 m²

GF = 3.500 m² — Zulässige Geschossflächen (GF), als Höchstmaß, hier z. B. : 3.500 m²

OK = 35,0 m üNHN — Oberkante (OK) als Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlage über Normalhöhennull (üNHN im DHNN2016), hier z. B. : + 35,0 m üNHN im DHNN2016

Siehe auch Tabelle 1: — Nutzungsschablone

**3. Überbaubare Grundstücksfläche** *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)*

Baulinie

Baugrenze

Verbindung zu einem Baufeld

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

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

EINFAHRT — Einfahrs-, bzw. Ein- und Ausfahrtsbereich, hier: Einfahrt

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

GF — Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrechten zugunsten der Ver- und Entsorger und ihren Rechtsnachfolgern

**6. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*

Erhaltung Bestandsbaum/Einzelbaum

**7. Kennzeichnung und Nachrichtliche Übernahme** *(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)*

D1 — Baudenkmal D1, ehem. Schlachthof

D2 — Baudenkmal D2, Verwaltungsbau

D3 — Baudenkmal D3, Einfriedung/Mauer

Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

**8. Sonstige Planzeichen und Hinweise**

Geltungsbereich des Bebauungsplans

VE — Nebenanlage nach § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung mit Elektrizität

17.80 m (BF1) — Höhenbezugspunkt mit Baufeldzuordnung, hier +17,80 m ü NHN im DHNN 2016, zugeordnet BF1

| Baufeld |
|---|
| Zulässige Grundfläche GR |
| Zulässige Geschossfläche GF |

Tabelle 1: Nutzungsschablone

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** 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)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 29. Juli .2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG)** i. d. F. vom 21. Januar 2013 (GVBl. Nr. 3 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I Nr. 17 S. 1)

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** i.d.F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)

**Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)** i.d.F. vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr.20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F. vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

*(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))*

**1. Art der baulichen Nutzung**
*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 und § 1, Abs. 5, Abs. 6, Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO)*

Allgemeines Wohngebiet WA

1.1. Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen können i. V. m § 1 Abs. 5 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet WA ausnahmsweise zugelassen werden:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden

1.2. Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind i. V. m. § 1 Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO im Baudenkmal D2 unzulässig:

- Schutzbedürftige Räume nach Nr. 3.16 der DIN 4109-1:2018-01

1.3. Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**2. Maß der baulichen Nutzung**
*(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 – 23 BauNVO)*

2.1. Zulässige Grundfläche – GR

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 5.500 m².

2.2. Höhe der baulichen Anlage

Festgesetzt ist die im jeweiligen Baufenster (s. Planzeichnung) festgesetzte maximale Gebäudeoberkante OKmax. Das Höchstmaß ist als absolute Zahl in Metern über Normalhöhennull (m ü.NHN im DHHN2016) angegeben.

Der obere Bezugspunkt wird durch die Oberkante OK der Attika bei Flachdächern und die Firsthöhe bei geneigten Dächern gebildet.

Abweichungen von der festgesetzten OKmax sind bis maximal 1,0 m zulässig, wenn dies aus gründungstechnischen Gründen erforderlich ist.

Die festgesetzte OKmax darf für notwendige technische Dachaufbauten um max. 2,5 m, für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um max. 1,5 m überschritten werden. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand von 1,5 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche**
*(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)*

Baugrenzen

Überschreitungen der Baugrenze sind für Terrassen jeweils bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m und jeweils einer Fläche von max. 15,0 m² zulässig.

Überschreitungen der Baugrenze sind für Balkone jeweils bis zu einer Tiefe von max. 2,0 m zulässig.

**4. Nebenanlagen zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität**
*(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)*

Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität sind in den hierfür festgesetzten Flächen VE zulässig.

**5. Verkehrsflächen – Bereiche für Einfahrten sowie Ein- und Ausfahrten**
*(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

5.1. Einfahrten sowie Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (s. Planzeichnung) festgesetzten Bereiche für Einfahrt sowie Ein- und Ausfahrt zulässig.

5.2. Von der Breiten Straße sind in dem hierfür festgesetzten Bereich eine Einfahrt mit einer maximalen Breite von 8,00 m zulässig. Vom festgesetzten Standort kann ausnahmsweise abgewichen werden.

5.3. Von der Schleusenstraße am nördlichen Rand des Plangebiets sind in dem hierfür festgesetzten Bereich eine Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 15,5 m zulässig. Vom festgesetzten Standort kann ausnahmsweise abgewichen werden.

5.4. Von der Schleusenstraße am südlichen Rand des Plangebiets sind in den hierfür festgesetzten Bereichen zwei Ein- und Ausfahrten zulässig. Von den festgesetzten Standorten kann ausnahmsweise abgewichen werden.

**6. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**
*(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Tierarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig verschlossener Leuchtengehäuse zulässig (Schutzklasse IP 65). Die Beleuchtung darf nur nach unten strahlen und kein Licht nach oben emittieren.

Eine Ausnahme für eine flächige Anstrahlung ist bei der Ambientebeleuchtung des Denkmals zulässig. Dabei sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 2.200 Kelvin unter Verwendung vollständig verschlossener Leuchtengehäuse (Schutzklasse IP 65) und eine Leuchtdichte von max. 2 cd/m² zulässig. Anstrahlungen sind so zu planen, dass kein Licht am zu beleuchtenden Gegenstand vorbei strahlt. Eine flächige Anstrahlung ist nicht zulässig, wenn sich an dieser Hausseite ein Fledermausquartier befindet.

**7. Geh- und Fahrrechte**
*(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

Auf der festgesetzten Flächen GF sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrechte zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger und ihrer Rechtsnachfolger zu sichern.

**8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen**
*(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

8.1. Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Schallschutzmaßnahme SM 1)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen mindestens gemäß den Anforderungen der in der Karte 1 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 auszubilden. Die Außenbauteile sind gemäß den Anforderungen nach Ziffer 7 der DIN 4109-1:2018-01 zu dimensionieren.

Wird zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns der Nachweis erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1:2018-01 geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 anliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend o.g. Vorgaben reduziert werden.

Von der Festsetzung kann auch dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.

*Karte 1 Schallschutzmaßnahme SM 1 unter Darstellung des maßgeblichen Außenlärmpegels*

8.2. Schallgedämmte Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen (Schallschutzmaßnahme SM 2)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden ist in schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, die zum Schlafen dienen, von Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen, von Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von vergleichbar schutzbedürftigen Räumen eine schallgedämmte Lüftung zu realisieren.

Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile nach der Ziffer A Nr. 8.1 der textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.

Wird zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns der Nachweis erbracht, dass der jeweilige schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster verfügt, vor dem der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms in der Nacht den Wert von 49 dB(A) nicht überschreitet, wird die Schallschutzmaßnahme „SM 2" nicht erforderlich.

8.3. Grundrissorientierung und Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit (Schallschutzmaßnahme SM 3)

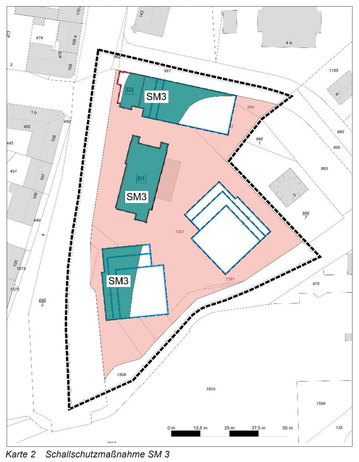
Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind an Außenwänden, die auf der in der Karte 2 mit „SM 3" gekennzeichneten Fläche errichtet werden, zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen in Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, von Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen, von schutzbedürftigen Räumen in Kindertagesstätten, in denen sich Kinder dauerhaft aufhalten, von Unterrichtsräumen in Schulen sowie von vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nur dann zulässig, wenn

1. der schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster an einer Außenwand verfügt, die nicht auf der in der Karte 2 mit „SM 3" gekennzeichneten Fläche errichtet oder geändert wird

oder

2. mindestens ein zu öffnendes Fenster des schutzbedürftigen Raumes durch eine bauliche Schallschutzmaßnahme nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit, wie z. B. vorgehängte Glasfassade, Wintergarten, verglaste Loggia, verglaster Balkon, Prallscheibe, Kastenfenster oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, geschützt ist und vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms am Tag den Wert von 59 dB(A) nicht überschreitet.
Die bauliche Schallschutzmaßnahme darf aus öffenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

Wird zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns der Nachweis erbracht, dass der schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster verfügt, vor dem der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms am Tag den Wert von 64 dB(A) nicht überschreitet, wird die Schallschutzmaßnahme „SM 3" nicht erforderlich.




*Karte 2 Schallschutzmaßnahme SM 3*

8.4. Grundrissorientierung und Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit (Schallschutzmaßnahme SM 4)

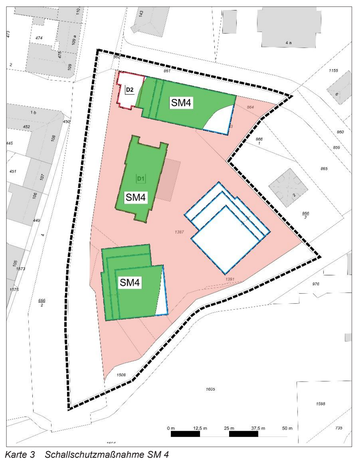
Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind an Außenwänden, die auf der in der Karte 3 mit „SM 4" gekennzeichneten Fläche errichtet werden, zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen in Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, die zum Schlafen dienen, von Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen sowie von vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nur dann zulässig, wenn

1. der schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster an einer Außenwand verfügt, die nicht auf der in der Karte 3 mit „SM 4" gekennzeichneten Fläche errichtet oder geändert wird,

oder

2. mindestens ein zu öffnendes Fenster des schutzbedürftigen Raums durch eine bauliche Schallschutzmaßnahme nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit, wie z. B. belüftete vorgehängte Glasfassade, belüftete Wintergarten, belüftete verglaste Loggia, belüftete Prallscheibe oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, geschützt ist und vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms in der Nacht den Wert von 49 dB(A) nicht überschreitet.
Die bauliche Schallschutzmaßnahme darf aus öffenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

Wird zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns der Nachweis erbracht, dass der schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster verfügt, vor dem der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms in der Nacht den Wert von 54 dB(A) nicht überschreitet, wird die Schallschutzmaßnahme „SM 4" nicht erforderlich.

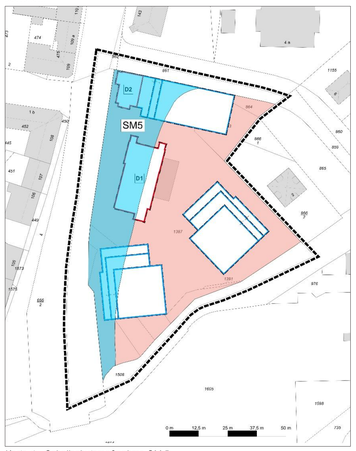



*Karte 3 Schallschutzmaßnahme SM 4*

8.5. Schutz der Außenwohnbereiche (Schallschutzmaßnahme SM 5)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind an Außenwänden, die auf einer in Karte 4 dieser textlichen Festsetzung mit „SM 5" gekennzeichneten Fläche errichtet werden, Außenwohnbereiche von Wohnungen, von Krankenhäusern, von Pflegeeinrichtungen sowie von vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen nur dann zulässig, wenn durch eine bauliche Schallschutzmaßnahme, wie z. B. Wintergarten, verglaste Loggia, verglaster Balkon, geschlossene Brüstungen, absorbierende Verkleidung von Decken und Wänden oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, sichergestellt ist, dass in der Mitte des Außenwohnbereichs in einer Höhe von 2 m der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms am Tag den Wert von 65 dB(A) nicht überschreitet.

Die bauliche Schallschutzmaßnahme darf aus öffenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.




*Karte 4 Schallschutzmaßnahme SM 5*

Wird zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns der Nachweis erbracht, dass an der Außenwand, an der der Außenwohnbereich realisiert werden soll, der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms am Tag den Wert von 63 dB(A) am Gebäude nicht überschreitet, wird die Schallschutzmaßnahme „SM 5" nicht erforderlich.

8.6. Berechnungen nach Ziffer A 8.1 bis 8.5 der textlichen Festsetzungen

Die Berechnungen nach Ziffer A 8.1 bis 8.5 der textlichen Festsetzungen sind im Baugenehmigungsverfahren oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zu diesem Zeitpunkt durchzuführen.

Bei den Berechnungen nach Ziffer A 8.1 der textlichen Festsetzungen dürfen nur durch die Nutzer der schutzbedürftigen Räume nicht veränderbare bauliche Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe berücksichtigt werden, wie z. B. Einschnitte in den Baukörper, Versprünge in der Fassade, Brüstungen, feststehende Bauteile von Loggien und von verglasten Balkonen, Prallscheiben oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen.

Der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms ist nach RLS-19 zu berechnen.

**9. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
*(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)*

9.1. Baumerhalt

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Bei Beschädigung oder Erkrankung sind sie durch geeignete Maßnahmen zu behandeln und im Falle des Abgangs durch standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.

9.2. Begrünung der unversiegelten Grundstücksfreiflächen

Die unversiegelten Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten, insektenfreundlichen Stauden und Gehölzen artenreich zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9.3. Dachbegrünung

Im Plangebiet müssen Flachdächer und flach geneigte Dächer aller Neubauten bis 20 Grad Neigung zu mindestens 80 % dauerhaft und fachgerecht mit heimischem (autochthonem) Pflanz- bzw. Saatgut begrünt werden. Die durchwurzelbare Gesamtdicke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Die extensive Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen von der Dachbegrünung sind bei wohnungsbezogenen Terrassen zulässig. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist möglich.

### B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

**1. Baudenkmale**

Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal ID-Nummer (MIDAS-Obj.Nr.) 09175437: „Städtischer Schlachthof mit Hauptgebäude (Schlachthalle, Maschinenhaus, Kesselhaus), Nebengebäude (sog. Fettschmelze), Verwalterhaus und straßenseitige Einfriedung, Breite Straße 144, 16225 Eberswalde, Landkreis Barnim.

**2. Bundeswasserstraße Finowkanal**

Das Planungsgebiet liegt am linken Ufer des Finowkanals von km 77,81 bis km 77,91, im Bereich des Betriebsgeländes des oberen Vorhafens der Schleuse der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV).

Die Schleusenstraße süd-östlich des Wohnquartiers stellt die einzige Zufahrt zum Betriebsgelände der Stadtschleuse dar. Die Erreichbarkeit des Betriebsgeländes der WSV über die Schleusenstraße ist grundsätzlich zu gewährleisten. WSV- eigene Flächen dürfen nicht überplant werden.

Sollten Anlagen (Wassereinleitungen oder -entnahmen etc.) auf WSV- eigenen Liegenschaften geplant werden, bedarf es dafür einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung (SSG) nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der aktuellen Fassung.

Bestehende Anlagen Dritter und der WSV dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Schleuse Eberswalde wird evtl. durch den Zweckverband Region Finowkanal (ZRF) umgebaut. Hierbei ist mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

**3. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Im gekennzeichneten Bereich liegen lokal belastete Auffüllungen vor. In Teilen liegen Bodenverunreinigungen vor, die teilweise die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für die bei der Umnutzung relevanten Wirkungspfade überschreiten bzw. wo von einer Überschreitung auszugehen ist.

### C. HINWEISE

**1. Bodendenkmäler**

Sollten bei Erdarbeiten Funde oder Befunde (z. B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Archäologie und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die übrigen (§ 11 Abs. 2 BbgDSchG).

**2. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III des Wasserwerks Eberswalde Stadtsee.

**3. Belange des Brandschutzes und Löschwasserversorgung**

Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (DIN 14090) sind zu berücksichtigen.

Im Plangebiet sind die Entfernungen zwischen Löschwasserentnahmestellen und den betreffenden Gebäuden/Gebäudeeingängen kleiner als 150 m zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden für den Grundschutz sicherzustellen.

Alle Straßen und Flächen, die im Einsatzfall befahren werden müssen, sind mit einer Mindestfragfähigkeit von 16 t bei 10 t Achslast sicherstellen.

**4. Nachsorgender Bodenschutz**

Die zuständige Obere Bodenschutzbehörde ist vor Beginn von Baumaßnahmen mit Eingriff in den Boden einzubinden.

Erdarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese der Oberen Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

**5. Besonderer Artenschutz**

5.1. Vermeidungsmaßnahme VA 1:

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bautätigkeiten durch geeignete Maßnahmen (Stamm- Wurzel-, und Kronenschutz) vor Beeinträchtigungen zu schützen. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung sind vor Beginn der Bauarbeiten erforderliche Einzelmaßnahmen zum Schutz der zu erhaltenden Gehölze zu konkretisieren. Der Baumschutz ist vor Baubeginn umzusetzen, bauzeitlich zu unterhalten und nach Bauabschluss zu beräumen. Als Schutzbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten. Schutzbereiche, die nicht überfahren werden dürfen, auf denen kein Material gelagert werden darf, keine Bodenaufschüttungen und -abgrabungen stattfinden dürfen, sind zu markieren. Die Einhaltung der Schutzmaßnahmen ist durch die ökologische Baubegleitung zu begleiten und zu kontrollieren.

5.2. Vermeidungsmaßnahme VA 2:

Gehölz- und sonstige Vegetationsbeseitigungen haben während der Vegetationsruhe (außerhalb der Brutzeit der Vögel) zwischen 01. Oktober bis 28. Februar vor Baudurchführung zu erfolgen. Alle zu fällenden Bäume werden vorher durch die ökologische Baubegleitung auf eventuell noch nicht festgestellte Höhlungen untersucht. Die Kontrolle ist frühestens vier Tage vor Fällung durchzuführen. Festgestellte Höhlenbäume sind grundsätzlich, unabhängig vom Fällzeitraum, auf einen Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, ist mit der unteren Naturschutzbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen. Eine Fällung der Bäume ist bis zur Klärung nicht zulässig.

5.3. Vermeidungsmaßnahme VA 3:

Der Rückbau von Gebäudeteilen und Arbeiten an den Fassaden der Bestandsgebäude sind nur zwischen 1. September bis 10. März zulässig oder nach vorheriger Kontrolle durch die ökologische Baubegleitung und Feststellung, dass keine Vogelbruten stattfinden. Zwischen der Kontrolle und dem Beginn der Arbeiten dürfen maximal vier Tage liegen. Sollten Vogelbruten bestehen, ist das Ende der Aufzucht und das Ausfliegen der Jungtiere abzuwarten. Um Vogelbruten zu vermeiden, ist es zulässig, Zuflugsmöglichkeiten an den Bestandsgebäuden zu verschließen. Diese Arbeiten dürfen nur in der Zeit vom 1. September bis 10. März durchgeführt werden.

5.4. Vermeidungsmaßnahme VA 4:

Für die gesamte Bauvorbereitung und Baudurchführung ist eine ökologische Baubegleitung zu binden, die auf eine artenschutzfachlich und umweltfachlich korrekte Umsetzung des Vorhabens achtet und gegenüber den Baufirmen weisungsbefugt ist.

5.5. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen CEF1

An den Bestandsgebäuden Baudenkmal D1 und D2 sind zwei Halbhöhlenkästen und zwei mardersichere Nischenbrüterkästen unter fachlicher Begleitung eines Artspezialisten/ die ökologische Baubegleitung anzubringen.

5.6. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen CEF2

Werden im Rahmen der Vermeidungsmaßnahme VA2 bewohnte oder potentiell nutzbare Baumhöhlen an den zu fällenden Bäumen gefunden, sind je Höhle drei Nisthöhlen mit unterschiedlichen Fluglochweiten (z.B. je einmal 32 mm und 26 mm) und fünf Fledermaushöhlen für unterschiedliche Arten (z.B. je ein Höhlenkasten für Kleinfledermäuse und ein Kasten für mittel- und große Arten) im Umfeld an geeigneten Bestandsbäumen oder Gebäuden anzubringen. Die Nistkästen/Ersatzquartiere sind dauerhaft zu unterhalten: jährliche Kontrolle der Aufhängung, Freihalten der Einflugmöglichkeiten, Ersatz bei Verlust/massiver Beschädigung.

**6. Städtebaulicher Vertrag**

Mit dem Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen, der insbesondere die Erschließung sowie Umgang mit dem denkmalgeschützten Baubestand regelt. Weiterhin verpflichtet sich der Investor zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen (u. a. insektenfreundliche Leuchtmittel), der gesicherten Löschwasserversorgung und Sicherung der sich aus der Planung ergebenden Dienstbarkeiten.

## VERFAHRENSVERMERKE

**Katastervermerk**

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 04.07.2025 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Oranienburg, den ……
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
(Unterschrift + Dienstsiegel)

**Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom __.__.202_ übereinstimmt.

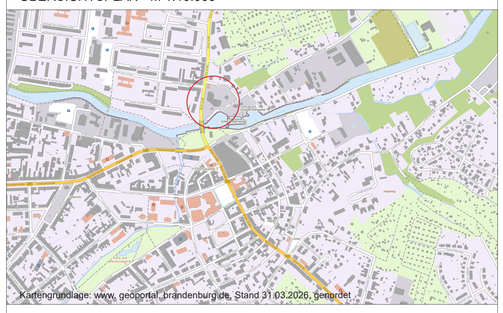
Eberswalde, den — Bürgermeister
(Unterschrift + Dienstsiegel)

**Bekanntmachung**

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am __.__.202_ für die Stadt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Eberswalde, den — Bürgermeister
(Unterschrift + Dienstsiegel)

## ÜBERSICHTSPLAN - M 1:10.000




Stadt Eberswalde

# BEBAUUNGSPLAN NR: 304
# „Schleusenquartier"

**ENTWURF**

M 1:500 — Stand 31.03.2026