## I. Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**

Textliche Festsetzung 1

(1) Im Gewerbegebiet (GE) wird die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.
Dies gilt nicht für Kioske, Trinkhallen und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind allgemein zulässig.
(2) An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn
- sie im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb stehen und
- deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebes einnimmt.

(3) Tankstellenshops können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.
(4) Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen, die in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Liste UVP-pflichtige Vorhaben - in der jeweils geltenden Fassung aufgeführt sind, unzulässig.
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 sowie § 8 BauNVO)*

**2. Bauweise und Baugrenzen**

Textliche Festsetzung 2

Die Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in offener oder geschlossener Bauweise oder mit einseitig seitlichem Grenzabstand bzw. einseitig grenzständig errichtet werden. Die maximale Gebäudelänge ergibt sich aus der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)*

**3. Begrünung von Flächen, Pflanzgebote**

Textliche Festsetzung 3

(1) Straßenbegleitende, nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und mit Wildrasen zu begrünen.
Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum und 2 Sträucher der Pflanzliste zu pflanzen. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Für Anpflanzungen von Gehölzen sind folgende Qualitätsanforderungen einzuhalten:
Bäume: 3 x verschult, Stammumfang 16 - 18 cm
Sträucher: Mindesthöhe 60 - 100 cm .
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Textliche Festsetzung 4

Auf den Baugrundstücken sind die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen mit Hecken zu bepflanzen. Es sind standortgerechte, einheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Textliche Festsetzung 5

Entlang der Carl-von-Linde-Straße sind auf den Straßenverkehrsflächen die Straßenbäume dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch standortgerechte, einheimische Bäume der Pflanzliste zu ersetzen. Die Baumscheiben mit einem Durchmesser von mindestens 2 m sind dauerhaft von einer Befestigung freizuhalten und vor Überfahren zu sichern.
*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Textliche Festsetzung 6

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

Für Anpflanzungen von Gehölzen sind folgende Qualitätsanforderungen einzuhalten:
Bäume: 3 x verschult, Stammumfang 16 - 18 cm
Sträucher: Mindesthöhe 60 - 100 cm.
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

**4. Fassadenbegrünung**

Textliche Festsetzung 7

Fensterlose Fassaden von über 20 m Länge sind mit standortgerechten Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.
Je 1,50 m Wandlänge ist eine Kletterpflanze zu pflanzen. Die Pflanzen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

**5. Versiegelung**

Textliche Festsetzung 8

Die Befestigungen von Fußwegen, Zufahrten und Stellplätzen auf den privaten Grundstücken sowie sonstige unbebaute Flächen auf den Grundstücken sind als offene Pflasterungen, mit Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken herzustellen.
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

**6. Dachbegrünung**

Textliche Festsetzung 9

Im Gewerbegebiet (GE) sind je Gebäude mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen. Davon ausgenommen sind die Dächer untergeordneter Nebenanlagen mit einer Grundfläche < 10 m².
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

**7. Artenschutz**

Textliche Festsetzung 10

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna sind für die Beleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig verschlossener Leuchtengehäuse zulässig. Außerdem sind vollständig nach oben abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die kein Licht nach oben abgeben und die Nutzfläche direkt anstrahlen.
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

**8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Textliche Festsetzung 11

(14) Die Fläche (a) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten. Sie darf, soweit sie zur nicht überbaubaren Fläche gehört, nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als festgesetzten überbaubaren Fläche sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange des Leitungsträgers nicht entgegenstehen.
*(Rechtsgrundlage: § 9 Ab. 1 N. 21 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

## II. Örtliche Bauvorschriften

**9. Stellplatzpflicht**

Textliche Festsetzung 12

(1) Bei baulichen Anlagen muss die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze entsprechend den in der Tabelle aufgeführten Richtzahlen nachgewiesen werden. Bei der Herstellung von Stellplätzen für behinderte Menschen darf ein Richtwert von einem Stellplatz je 1.000 m² Nutzfläche nach DIN 277 nicht unterschritten werden.
Ausnahmsweise kann die Zahl der Stellplätze erhöht oder verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art der Nutzung der baulichen Anlagen dies erfordern oder zulassen.

(2) Richtzahlen für den Stellplatzbedarf:

| Herstellungspflicht für Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze | | |
|---|---|---|
| Nutzung | Zahl der Kfz-Stellplätze | Zahl der Fahrradstellplätze |
| Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen | | |
| Büro- und Verwaltungsräume allgemein | 1 je 40 m² Büronutzfläche (1), mindestens jedoch 1 | 1 je 100 m² Büronutzfläche (1) |
| Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen o. ä.) | 1 je 30 m² Nutzfläche (2), mindestens jedoch 3 | 1 je 70 m² Nutzfläche (2) |
| Dienstleistungsbetriebe / Mischverkaufseinrichtungen | | |
| Dienstleistungsbetriebe wie Friseure, Reinigungen, Paketshops, u. ä. | 1 je 50 m² Nutzfläche (2), mindestens jedoch 2 | 1 je 70 m² Nutzfläche (2) |
| Backshops, Kioske | 1 je 20 m² Nutzfläche, mindestens jedoch 1 | 1 je 15 m² Nutzfläche |
| Gaststätten und Beherbergungsbetriebe | | |
| Gaststätten | 1 je 10 m² Gastraum | 1 je 12 m² Gastraum |
| Hotels, Pensionen, und andere Beherbergungsbetriebe | 1 je 4 Zimmer | 1 je 10 Betten |
| Jugendherbergen | 1 je 10 Betten | 1 je 5 Betten |
| Einrichtungen für Kinder und Jugendliche | | |
| Kindergärten, Kinder-tagesstätten und dgl. | 1 je 20 Kinder, mindestens jedoch 2 | 1 je 10 Kinder |
| Jugendfreizeitheime und dgl. | 1 je 15 Besucherplätze | 1 je 3 Besucherplätze |
| Gewerbliche Anlagen | | |
| Handwerks- und Gewerbebetriebe | 1 je 70 m² Nutzfläche (2) oder je 3 Beschäftigte (3) | 1 je 200 m² Nutzfläche (2) |
| Sonstige Anlagen | | |
| Bei Anlagen, die von den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze nach den besonderen Umständen des Einzelfalls gegebenenfalls in Anlehnung an die Richtzahl vergleichbarer Anlagen durch die Gemeinde zu ermitteln. | | |

Kfz-Stellplätze für Beschäftigte der jeweiligen Anlagen sind bereits eingeschlossen.

(3) Nicht zur Büronutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.
(4) Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Kantinen, Funktionsflächen für betriebliche Anlagen, Verkehrsflächen.
(5) Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.
*(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs.4 BbgBO)*

**10. Versickerung**

Textliche Festsetzung 13

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers am Ort der Versickerung ausgeschlossen werden kann.
*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)*

## III. Hinweise

**Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

**V CEF 1 Ökologische Baubegleitung**
Für die gesamte Bauvorbereitung und Baudurchführung ist eine **Ökologische Baubegleitung (ÖBB)** zu binden, die auf eine artenschutzfachlich und umweltfachlich korrekte Umsetzung des Vorhabens achtet und gegenüber den Baufirmen weisungsbefugt ist. Die fachliche Begleitung, Koordinierung und Kontrolle umfasst insbesondere:
Aufklärung aller am Bau Beteiligten über Sinn und Zweck der Artenschutz- und Umweltschutzauflagen; Kennzeichnung von Flächen, die baubedingt nicht in Anspruch genommen werden dürfen; fachliche Begleitung, Koordinierung und regelmäßige Kontrolle der Durchführung und Funktion aller vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen; Ermittlung unvorhergesehener Konflikte / Beeinträchtigungen und Entwicklung einer Lösung mit den zuständigen Fachbehörden; Dokumentation des Ist-Zustandes, Bauablaufes und der Rekultivierung.
Für alle Aufgaben, die weitergehendes artschutzfachliches oder umweltfachliches Spezialwissen erfordern, sind Artspezialisten bzw. entsprechendes Fachpersonal hinzuzuziehen.

**V CEF 2 Baumschutz**
Im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) sind vor Beginn der Bauarbeiten und evtl. erforderlicher Fällungen **Maßnahmen zum Schutz der zu erhaltenden Gehölze** in unmittelbarer Nähe zum Baubereich und den Baustelleneinrichtungsflächen zu konkretisieren. Geeignete Maßnahmen (Stamm-, Wurzel- und Kronenschutz) zum Schutz der Bestandsbäume gemäß DIN 18920 und „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" (R SBB) sind zu ergreifen. 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 ÖBB zu begleiten und zu kontrollieren.

**V CEF 3 Bauzeitenregelung und Baumfälltermine**
Bauliche Maßnahmen, einschließlich der Baufeldfreimachung, sind außerhalb der Brutzeit, also nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September (Vogelschutzzeit, BNatSchG) durchzuführen. Maßnahmen, die nicht innerhalb des "sicheren" Zeitfensters von Mitte September bis Anfang März abgeschlossen werden können, sollten möglichst innerhalb dieses Zeitfensters - und damit außerhalb der Brutzeit der Vögel - beginnen. Ist dies nicht möglich oder kommt es zu längeren Unterbrechungen des Baugeschehens, ist eine vorherige Kontrolle auf das Vorhandensein von Fortpflanzungsstätten geschützter Tiere durch die ÖBB durchzuführen.
Müssen geschützte Bäume entnommen werden, sind im Zuge der Ausführungsplanung entsprechende Fällanträge an die UNB LK BAR zu stellen. Die Fällung - auch kleinerer Bäume - muss im Zeitraum 1.10.-28.2. erfolgen.

**V CEF 4 Vermeidung von Tierfallen**
Potenzielle Einflugöffnungen sollten außerhalb der Brutzeit durch die ÖBB verschlossen bzw. durch Gitter gesichert werden.

**V CEF 5 Insektenschutz**
Jährlich ist eine Ansiedlung von **Hornissen** möglich. Ist das der Fall und muss im entsprechenden Areal gebaut werden, dürfen die Tiere nicht gefangen oder getötet und ihre Nester nicht bekämpft werden. Ausnahmen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die UNB und Umsiedlungen dürfen nur durch befugte Fachleute / -firmen (Schädlingsbekämpfer) erfolgen.
Auch eine Ansiedlung von **Ameisen** der Gattung Formica kann erfolgen. Entsprechende Neststandorte / Völker sind durch die ÖBB zu sichern oder, wenn ihr Schutz nicht anders möglich, umzusiedeln. Eine Ausnahme zur Umsiedlung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die UNB. Eine Ameisenumsiedlung sollte im März-Mai durch einen Mitarbeiter der Ameisenschutzwarte Brandenburg e. V. oder qualifizierten Artspezialisten erfolgen.

**V CEF 6 Gesetzlich geschützte Pflanzen**
Das Exemplar der **Stendelwurz (Epipactis helleborine)** ist innerhalb des Flurstücks an einen weniger frequentierten, aber halbschattigen Standort am Gehölzrand ohne starke gras- und krautartige Konkurrenz durch die ÖBB zu verpflanzen.

**Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

**A CEF 1 Baum-Ersatzpflanzungen**
Werden geschützte Bäume entnommen, sind diese zu ersetzen (Tab. 3). Nach §7 Abs 3a BarBaumSchV sind Bäume einer einheimischen, standortgerechten Art zu pflanzen. Nur wenn keine **Ersatzpflanzung** möglich ist, kann nach §7 Abs. 4 BarBaumSchV auch eine Ausgleichszahlung von 200 € je Ersatzbaum erfolgen. *(Ersatzmaßnahme E 1 gem. Artenschutzgutachten)*

Die **Realisierung der Bepflanzungen** (einschließlich Nachpflanzungen) soll zwei Vegetationsperioden 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. Die Bepflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.

**A CEF 2 Ersatz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln**
Beim Verlust von potenziellen Höhlenbrüter- und Nischenbrüter-Brutplätzen sind diese durch artspezifische Nisthilfen im Verhältnis 1:3 am Gebäude oder angrenzenden Gebäuden oder am angrenzenden Baumbestand zu ersetzen (ohne „Time-Lag-Effekt").

Bei Eingriffen am Objekt oder auch Umnutzung und dem daraus resultierenden Verlust des Hausrotschwanz-Brutplatz ist Ersatz im Verhältnis 1:3 zu leisten. Also die Installation von drei **artspezifischen Nisthilfen** an der Fassade des Objekts.

Bei Eingriffen in den Baumbestand und dem daraus resultierenden Verlust oder der Abwertung des Blaumeisen-Reviers, ist Ersatz im Verhältnis 1:3 zu leisten, also die Installation von drei artspezifischen Nisthilfen (z.B. Kleinmeisen-Kästen) am angrenzenden Baumbestand. Wenn keine geeigneten (vitale, frei anfliegbare) Bäume zu Verfügung stehen, können die Meisen-Kästen auch an die Fassade des Objekts installiert werden.

Die Installation sollte vor dem 1. März erfolgen (vor Beginn der Brutzeit).

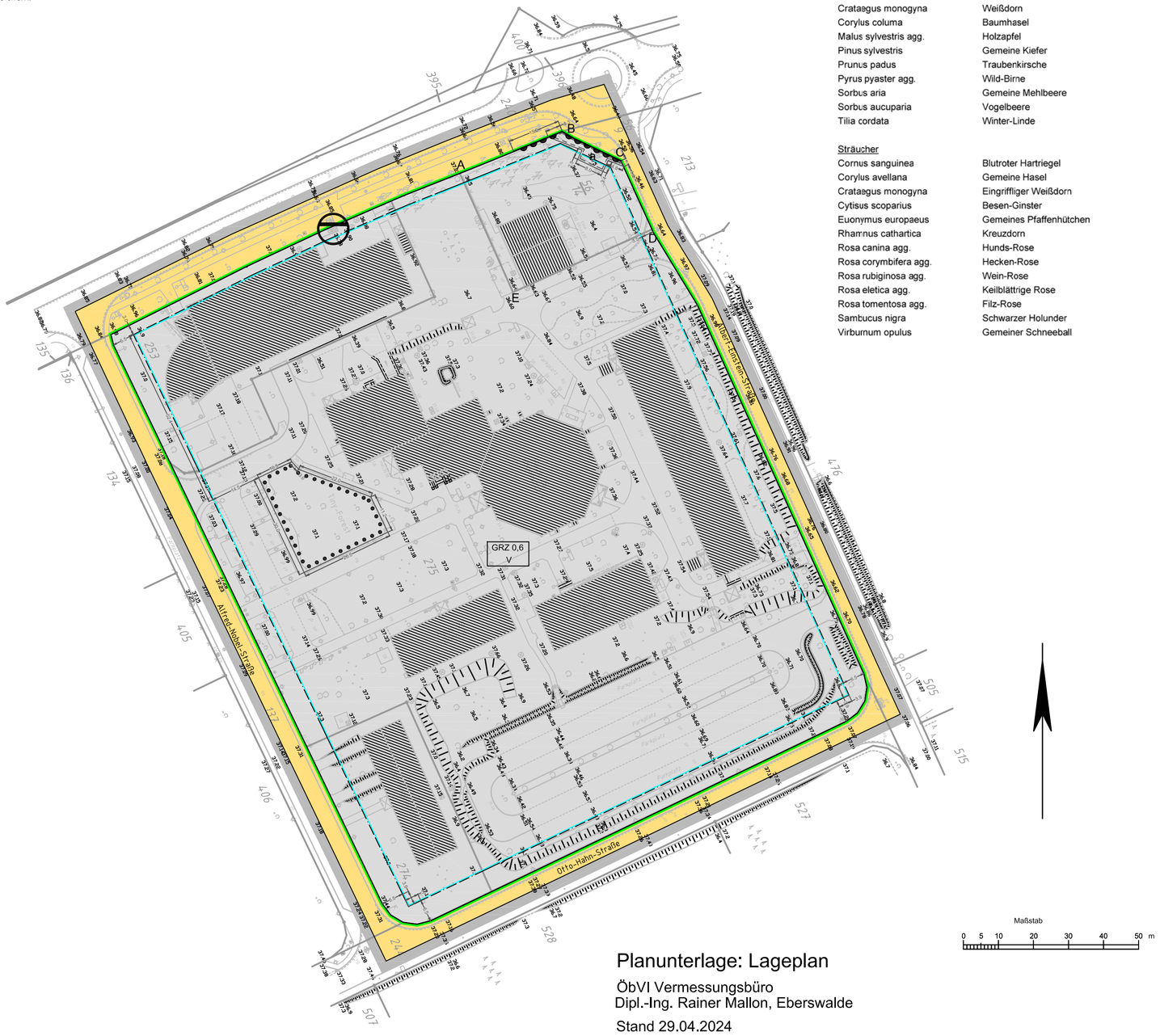
Die Vogelkästen müssen mindestens alle zwei Jahre im Herbst oder Winter gereinigt werden.

Bei den im Gehölzbestand installierten Kästen sollten wegen des Dickenwachstums der Bäume nach 4-5 Jahren die Aluminiumnägel etwas herausgezogen oder die Aufhängung erneuert werden.

**Denkmalschutz**

**Bodendenkmale**
Sollten bei Erdarbeiten Funde oder Befunde (z.B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen (§ 11 BbgDSchG).

Die Einhaltung der Hinweise ist durch Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag zu sichern.




Planunterlage: Lageplan
ÖbVI Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Rainer Mallon, Eberswalde
Stand 29.04.2024

Zu diesem Bebauungsplan
gehört ein Flurstücksverzeichnis

Flurstücksverzeichnis:
Gemarkung Eberswalde 4: 274, 275,253, 567/14 sowie
Teile der Flurstücke135, 137, 244 und 56/9

## Zeichenerklärung zum Bebauungsplan

### Zeichnerische Festsetzungen:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gewerbegebiet (GE) | | (§ 8 BauNVO) | |
| Öffentliche Verkehrsfläche | | (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | |
| Baugrenze | | (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO) | |
| Straßenbegrenzungslinie | | (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | |
| Grundflächenzahl (GRZ) | als Höchstmaß | (§ 19 Abs. 2 BauNVO) | z.B. GRZ 0,6 |
| Zahl der Vollgeschosse | als Höchstmaß | (§ 20 Abs. 1 BauNVO) | z.B. V |
| Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche | | (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | |
| Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bepflanzungen (hier: Tiny Forest) | | (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) | |
| Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | | | |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | | (§ 9 Abs. 7 BauGB) | |

### Nachrichtliche Übernahme:

Standort für Abwasser-Hebeanlage

**Auswahl aus der Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten**
(in Anlehnung an den Erlass des Landes Brandenburg zur Verwendung gebietsheimischer Gehölze vom 02.12.2019)

| | |
|---|---|
| Bäume | |
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Corylus columa | Baumhasel |
| Malus sylvestris agg. | Holzapfel |
| Pinus sylvestris | Gemeine Kiefer |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Pyrus pyaster agg. | Wild-Birne |
| Sorbus aria | Gemeine Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Sträucher | |
| Cornus sanguinea | Blutroter Hartriegel |
| Corylus avellana | Gemeine Hasel |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Cytisus scoparius | Besen-Ginster |
| Euonymus europaeus | Gemeines Pfaffenhütchen |
| Rharnnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa canina agg. | Hunds-Rose |
| Rosa corymbifera agg. | Hecken-Rose |
| Rosa rubiginosa agg. | Wein-Rose |
| Rosa eletica agg. | Keilblättrige Rose |
| Rosa tomentosa agg. | Filz-Rose |
| Samtucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Virburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

## 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.

Eberswalde, den .....

Öffentlich Bestellter
Vermessungsingenieur

**2. Ausfertigungsvermerk**

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

Ausgefertigt Eberswalde, den .....

Bürgermeister

**3. 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 ..... im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde 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

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

**Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03. Juli 2023 (BGBl I S. 176)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S . 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung vom 16. Oktober 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

**Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBL.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

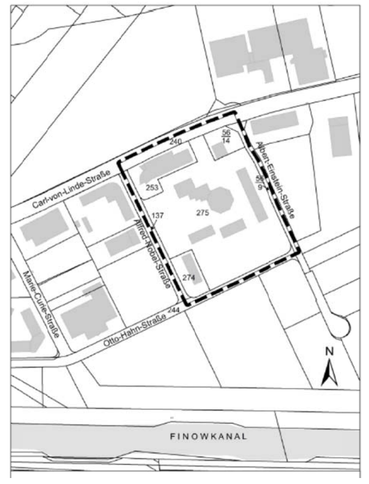
**Waldgesetz des Landes Brandenburg (LaLWaldG)** vom 20. April 2004 (GVBl. I/04 Nr. 06, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, Nr. 24).

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25 Nr. 17)

**Richtlinie 92/43/EWG des Rates** vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 anlässlich des Beitritts Kroatiens zur Europäischen Union

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 25. November 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 282) geändert worden ist.

## Übersichtskarte




# Stadt Eberswalde
# Bebauungsplan Nr. 401
# "TGE-InnoZent"

Volker Schmidt - Ort + Plan - Pfeilstraße 11, 16225 Eberswalde

| | |
|---|---|
| Verfahrensstand: Entwurf | Maßstab: 1 : 1000 |
| Stadt Eberswalde<br>Stadtentwicklungsamt | Datum: 22.12.2025 |