



Textliche Festsetzungen

1.1 In Industriegebiet sind Betriebe und Einrichtungen, die nach § 9 der Zonierung Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV), 12. BImSchV, 1.4. F. der Bauvorschriften vom 26. April 2003 (BauB) 18, 603) in der jeweils geltenden Fassung in der Anwendungsbereich der 12. BImSchV fallen, und in ihrer Anlage nach dem Anlagen- und Standortverzeichnis, einschließlich Ausnahmen können für Betriebe zugelassen werden, die nur mittelgroße Stoffe aus dem Anlagen Verweiden, sofern die betreffenden Betriebsstellen ausreichenden Abstand zur Wohnnutzung aufweisen.
Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5, 9 BauVO

1.2 Im Industriegebiet dürfen innerhalb der zulässigen festgesetzten Raden ein Wohngebiete und Wohnanlagen nur solche nach § 9 BauVO regelmäßig zulässigen Anlagen errichtet und betrieben werden, die den jeweils festgesetzten und den daraus folgenden Abstandsklassen nach der Abstandsklasse des Industriegebietes für Umweltschutz und Raumordnung vom 6. Juni 1995 (ABl. 1995, 803) zulässig sind.
Ausnahmen können innerhalb der zulässigen festgesetzten Raden auch einzelne Anlagen und Betriebsstellen aus den jeweils höheren Abstandsklassen zugelassen werden, wenn der Vorstandsgeber gegenüber der Stadt Eberswalde nachweist, dass von der beizutragenden Anlage oder Betriebsstelle kein bestimmter Abstand als nach der Abstandsklasse vorgesehen keine erheblichen Beeinträchtigungen oder Störungen auf die durch die Baukörperplanung geschützte städtebauliche Umgebung der Vorhaben ausgehen können.
Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 4 Nr. 2, Abs. 5 BauVO

1.3 In Industriegebiet sind besondere umweltschützende Industrieanlagen im Sinne des Anhangs I der Richtlinie 86/188/EG des Rates über die integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung (VVO-Richtlinie) vom 24. September 1986, AB. EG Nr. 207, 3. 26. zuletzt geändert durch Art. 12 V (EG) Nr. 162/2008 vom 15. Januar 2008, AB. EG Nr. 1.3, 5, 10/1-Anlage 15, der 16. EG (EG) umzulassen.
Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5, 9 BauVO

1.4 In Industriegebiet können aussergewöhnliche Wohnlagen für Aufwände und Betriebskosten sowie für Betriebskosten und Betriebskosten zugelassen werden, die dem Gewerbesteuer zugerechnet und im jeweiligen Grundbuch und Baunummer eingetragen sind.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO

1.5 In Industriegebiet sind Anlagen für historische, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke umzulassen.
Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 BauVO

1.6 In Industriegebiet sind Einsatzbereiche umzulassen, Wertevorteil ist aussergewöhnlich zulässig, er wird auf 60 m² Grundfläche pro Betrieb für die in diesem Sinne von OT-Wirtschafts-Ware begrenzt.
Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5, 9 BauVO

2.1 Höhenfestsetzung
Die Höhe zulässiger Anlagen darf 10,0 m in DHHN 10 nicht überschreiten. Überschreitungen der festgesetzten Höhe sind zulässig, sofern die zusätzliche Luftbelastung im Zulassungserhalt hat. Satz 1 gilt auch für technische Aufbauten von Gebäuden (Schornsteine, Antennen, Lüftungsteile).
Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO

3.1 Die Baugrubensätze dürfen unter Wahrung der festgesetzten Grundfläche von 0,8 und der Abstandsflächen nach der Bg Bauordnung vollständig überbaut werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO

4.1 Befreiung der Gebäude für PVW
Für die Gebäude für PVW auf einem Baugrundstück ist ein bestimmter Grundbau auf einer mindestens 5 m² großen Baugrubensätze zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauVO

5.1 Öffentliche Flächen im Industriegebiet, auf denen mit Kraftfahrzeugen befahrene Straßen und Wege einschließen der Zufahrt zu den Baugrubensätzen vorhanden sind oder hergestellt werden, sind als Längsgraben zugunsten der Umweltverträglichkeit der Vor- und Entsorgung mit Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation und Abfall sowie mit Gas- und Fernwärme zwischen Herstellung, Unterhaltung und Wartungsarbeiten an den Anlagen zugunsten der Umweltverträglichkeit zu betonen. Diese Verpflichtung vertritt auf Flächen, auf denen eine vorhandene mit Kraftfahrzeugen befahrene Straße oder ein solcher Weg besteht und.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVO

6.1 Flächen im Bereich der 10kV-Freileitung
Eine bauliche Nutzung der im Bereich der 10kV-Freileitung in der Planung festgesetzten Bestimmung der Bebauung hochspannender Flächen ist aussergewöhnlich zulässig, sofern dies gegenüber dem zuständigen Längsgraben beantragt werden ist und dieser sein Einverständnis erteilt hat.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauVO

6.2 Flächen von Oberflächennutz
Entwurf des Ufers des Oberflächennutz zum Zwecke der Befestigung mit Landfahrzeugen mit 0,8 m breiten Straßen, gemessen ab Oberkante der Böschung oder der Unterwölbung des Kanals, von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVO

6.3 Bepflanzung und soffen die in der Planung für räumlicher Hinweis übernommen, beabsichtigte Verlegung einer Eisenbahnlinie innerhalb Industriegebietes ist zulässig, die Nutzung der räumlichen Fläche als Industriegebiet zulässig. Es gelten insoweit sämtliche diesbezüglichen Festsetzungen. Nach der Verlegung ist einmündig die Nutzung der hier genannten Fläche als GI zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauVO (Bepflanzung und befristete Festsetzung)

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO, §§ 3 und 4 BauVO)

- Industriegebiet (GI)
- Abgrenzung unterschiedlicher Abstandsklassen gemäß Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungsleitungen / Fernleitungsleitungen und Wohngebieten im Rahmen der Baukörperplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsklasse) des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06.06.1995 (ABl. 1995, 803)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO, § 16 BauVO)

- 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 10,0 Baumassenzahl als Höchstmaß

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungsfläche
- Bahnanlagen

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauVO)

- 10kV-Freileitung

WASSERLEITUNGEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauVO)

- Wasserflächen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung der Fläche mit dem Bodenniveau "neuzulässiges KZ-Auflager Waldauflager" (§ 9 Abs. 6 BauVO)
- Flurstück im Eigentum des Wasser- und Schifffahrtsamtes des Bundes (NSV), die Zulässigkeit von Vorhaben wird nach § 38 BauVO beurteilt.
- Flächen, die im Rahmen der Neueingriff der 167 ab Bauvorschriftenverfahren durchzuführen sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird nach § 38 BauVO beurteilt.

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauVO)
- Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauVO)

Bestandsangaben (Auszug)

- Flurstücknummer
- Flurstücksgrenze
- Grundbestand
- Zaun
- Hinweise zur Nutzung im Bestand
- Bebauung / Dach
- Geländehöhe (DHHN 92)

1. Die vorliegende Planungsart enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrechtlich relevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlich relevanten Bestandteile geometrisch einwandrig. Die Übernahmigkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist gewährleistet.

Eberswalde, den 23.11.2023
Seigel
Bürgermeister

2. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 20.11.2023 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.11.2023 gebilligt.

Eberswalde, den 20.11.2023
Seigel
Bürgermeister

3. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgesetzt.

Eberswalde, den 20.11.2023
Seigel
Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss über den gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 BauVO aus dem Flächenzonenplan ermittelten Bebauungsplan Nr. 623 „Westlich der Lichtfelder Wassertorbrücke“ sowie die Städte, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.11.2023 in der Bekanntmachung 16 gemäß § 215 Abs. 2 BauVO auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Vorkenntnis von Vorschriften sowie auf die Bestätigung und weiter gemäß § 44 Abs. 5 BauVO auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entscheidungsgegenständen hinweges worden.

Eberswalde, den 20.11.2023
Seigel
Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 623
„Westlich der Lichtfelder Wassertorbrücke“

Auftraggeber: Plan und Recht GmbH
Oderberger Str. 40
10435 Berlin
Tel.: 030 / 440 24 555
Fax: 030 / 440 24 554

Planungsbüro: Vermessungsbüro Mallon
Rudolf-Wildschütz-Str. 27
15225 Eberswalde
Lageplan Stand 11.05.2007

Bearbeiter: Prof. Dr. Jur. G. Schmidt-Eichstadt
Dipl.-Ing. Bernhard Weyrauch
Dipl.-Ing. Tobias Boeselmann

Stand: SATZUNGSBESCHLUSS, Oktober 2008
Name der Datei: 16709_02_Westlich der Lichtfelder Wassertorbrücke.dwg

Maßstab 1 : 1.000