

Austauschseiten zur Anlage 3

BV/0380/2026

Bebauungsplan Nr. 628 „Neues Messingwerk“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

ASWU (F3): 23.06.2026

StVV: 30.06.2026

***Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 628 „Neues Messingwerk“ einschließlich
Begründung in der Fassung vom 03.06.2026***

***Die Änderungen sind auf der Planzeichnung und der Seite 76 der Begründung farblich
markiert.***

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung 1

Im Allgemeinen Wohngebiet sind neben den Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen. Dies gilt nicht für Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1-2 BauNVO)

Textliche Festsetzung 2

Nicht Bestandteil des Urbanen Gebiets sind Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO

- Nr. 1 Vergnügungsstätten aller Art,
- Nr. 2 Tankstellen. Dies gilt nicht für Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

(§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

Textliche Festsetzung 3

In dem mit ABCDEFA gekennzeichneten Bereich im MU 1,2 ist im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnung ausgeschlossen. Im MU 2 ist entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ auf einer Tiefe von 8 m eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Im MU 3,3 ist entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privater Quartiersplatz“, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der Privatstraße auf einer Tiefe von 8 m eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Im MU 1, MU 2 und MU 3,3 sind mindestens 10 % der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden. (§ 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO)

In MU 1,3 ist die Wohnnutzung ausgeschlossen.

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Textliche Festsetzung 4

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können nicht großflächige Läden mit einem gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortiment ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die der Versorgung des Gebiets dienen. Der Versorgung des Gebiets dienen Läden, deren Kernsortiment ausschließlich aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche dürfen auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment angeboten werden.

Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen nur:

Bezeichnung gem. WZ 2008	Sortiment
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
47.61	Bücher
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.73	Apotheken (Arzneimittel)
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel; Drogeriartik- kel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)
47.76.1 (tlw.)	Blumen (nicht aber: Pflanz-, Sämereien und Düngemittel)
47.78.1	Augenoptiker
47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Schuh-, Leder- und Kleider- pflegemittel, Bürstenwaren, Haushaltsbürsten und -besen, Kerzen

(Bebauungsplan 1 „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ der Stadt Eberswalde)

Textliche Festsetzung 5

Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ kann im MU 1,2 und MU 2 durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von maximal 0,9 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Textliche Festsetzung 6

Im Teilbereich WA 2,1 kann die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 0,9 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzung 7

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann für technische Aufbauten (wie z.B. Photovoltaikanlagen) um maximal 1,0 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; § 18 BauNVO; § 18 Abs. 2 BauNVO)

Textliche Festsetzung 8

Innerhalb der Teilbereiche WA 1,2, WA 2,2 und WA 3, für die abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind folgende Bauformen zulässig: Einzelhäuser; diese dürfen eine Länge von 30 m nicht überschreiten und müssen einen Abstand zu angrenzenden Grundstücken haben. Doppelhäuser; diese dürfen eine Länge von 45 m nicht überschreiten und müssen außer an den aneinander liegenden Seiten einen Abstand zu angrenzenden Grundstücken haben. Hausgruppen bestehend aus mindestens drei aneinander liegenden Häusern müssen außer an den aneinander liegenden Seiten einen Abstand zu umliegenden Grundstücken haben. Hausgruppen dürfen eine Gesamtlänge von 55 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzung 9

Tiefgaragen können ausnahmsweise um bis zu 10 % der gesamten Grundfläche der Tiefgarage außerhalb der für Tiefgaragen festgesetzten Flächen innerhalb der Baugebiete liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Textliche Festsetzung 10

Innerhalb der in der Planzeichnung mit GFL 1 gekennzeichneten Privatstraßen ist durchgängig eine mindestens 4,0 m breite Fläche mit Geh- und Fahrrchten zugunsten der Anwohnenden sowie für Zufußgehende und Radfahrer sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzung 11

Innerhalb der in der Planzeichnung mit GFL 2 gekennzeichneten Flächen ist durchgängig eine mindestens 4,0 m breite Fläche mit Geh- und Fahrrchten zugunsten der Anwohnenden sowie für Zufußgehende und Radfahrer sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzung 12

Innerhalb der in der Planzeichnung mit GFL 3 gekennzeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist durchgängig eine mindestens 4,0 m breite Fläche mit Geh- und Fahrrchten zugunsten der Fuß- und Radverkehre sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzung 13

Innerhalb der in der Planzeichnung mit JKLOJ gekennzeichneten Flächen ist oberhalb von 27 m über NNH im DHHN 2016 durchgängig eine 6,0 m breite Fläche mit Geh- und Fahrrchten zugunsten des Fuß- und Radverkehrs zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzung 14

Innerhalb der im Plan mit MNOPM gekennzeichneten Flächen ist oberhalb von 27 m über NNH durchgängig eine 18,0 m breite Fläche mit Geh- und Fahrrchten zugunsten des Fuß- und Radverkehrs sowie für die Ver- und Entsorgungsträger und die Anlage der WA 3 zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzung 15

Die Errichtung von PKW-Stellplätzen ist zulässig:

- innerhalb der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen,
- innerhalb der als Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze oder Tiefgaragen gekennzeichneten Flächen,
- vor Reihenhäusern,
- sowie ausnahmsweise in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Privater Quartiersplatz“,
- innerhalb der Baugrenzen und Baulinien, wenn die Stellplätze sich:
 - zwischen oder an den Schmalseiten der Gebäude,
 - zwischen den Vorderseiten und den Schmalseiten der Gebäude befinden.
- Die Errichtung von Stellplätzen ist zudem zulässig:
 - im WA vor und innerhalb von Reihenhäusern im Erdgeschoss,
 - in der im Plan mit VXXZW gekennzeichneten Fläche im Erdgeschoss der Bebauung.

Carports sind ausschließlich zwischen den Schmalseiten der Gebäude zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Textliche Festsetzung 16

Bei baulichen Anlagen muss die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze entsprechend den in der Tabelle aufgeführten Richtzahlen nachgewiesen werden. Bei der Herstellung von Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen sind ≥ 3 % der Pkw-Stellplätze für Menschen mit Behinderungen vorzuhalten. Ausnahme: 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.

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Herstellungspflicht für Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze		
Nutzung	Zahl der Kfz-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze
Wohnnutzungen		
Wohnungen	1 je Wohnung > 110 m² 0,8 je Wohnung > 55 m² 0,5 je Wohnung < 55 m² (jeweils m² Wohnfläche)	3 Plätze je Wohnung > 110 m² 2 Plätze je Wohnung > 55 m² 1 Platz je Wohnung < 55 m²
Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
Büro- und Verwaltungs-räume allgemein	1 je 60 m² Büronutzfläche ⁽¹⁾ , mindestens jedoch 1	1 je 100 m² Büronutzfläche ⁽¹⁾
Räume mit erheblichem Besucher- verkehr (Schalter-, Adressierungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen o. ä.)	1 je 30 m² Nutzfläche ⁽¹⁾ , mindestens jedoch 3	1 je 70 m² Nutzfläche ⁽¹⁾
Verkaufseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe		
Verkaufseinrichtungen, Dienstleistungs- betriebe wie Frisöre, Reinigungen, Paket- shops, u. ä.	1 je 50 m² Nutzfläche ⁽¹⁾ , mindestens jedoch 2	1 je 70 m² Nutzfläche ⁽¹⁾
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 Beherbergungs- betriebe	1 je 6 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
Jugendfreizeithome und dgl.	1 je 15 Besucherplätze	1 je 3 Besucherplätze
Gewerbliche Anlagen		
Handwerks- und Gewerbetriebe	1 je 70 m² Nutzfläche ⁽¹⁾ oder je 3 Beschäftigte ⁽²⁾	1 je 200 m² Nutzfläche ⁽¹⁾
Sonstige Anlagen		
Bei Anlagen, die von den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze nach den besonderen Umständen des Einzelfalles gegebenenfalls in Anlehnung an die Richtzahl vergleichbarer Anlagen durch die Gemeinde zu ermitteln.		

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

- ⁽¹⁾ Nicht zur Büronutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitäräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.
- ⁽²⁾ Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitäräume, Kantinen, Funktionsflächen für betriebliche Anlagen, Verkehrsflächen.
- ⁽³⁾ 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)

Textliche Festsetzung 17

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen Planstraße A, B und C erhalten nach § 6 Abs. 6 BbgStrd die Eigenschaft einer öffentlichen Straße und werden in die Gruppe der Gemeindestraßen eingestuft, die dem Anliegerverkehr vorbehalten sind. Sie werden der Allgemeinheit zum Zeitpunkt der Freigabe für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt und gelten mit Verkehrsübergabe als gewidmet. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 6 BbgStrG)

Textliche Festsetzung 18

In der privaten Grünfläche ist eine Fläche von mind. 500 m² als Kinderspielfläz einzurichten. Auf der Fläche des Kinderspielflazes sind mind. 10 Fahrradstellplätze zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Textliche Festsetzung 19

Im Plangebiet sind 136 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, 3-fach verschult, mit Ballen zu pflanzen und zu erhalten. Es müssen mittel- und kleinkronige Bäume (Bäume 2. und 3. Ordnung) ohne ausgesprochenes Pfahlwurzelssystem und / oder tiefegehende Senkerwurzeln verwendet werden. Es sind standortgerechte und gebietsheimische Baumarten aus der Pflanzliste des Bebauungsplanes auszuwählen. Die gepflanzten Bäume sind bei Abgang nachzupflanzen.

Pflanzliste standortsgerechter Baumarten:

Artname (wiss.)	Artname (deutsch)
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Gem. Hainbuche
Malus sylvestris agg.*	Wild-Äpfel*
Pyrus pyraester agg.*	Wild-Birne*
Salix alba*	Silber-Weide*
Salix caprea*	Sai-Weide*
Sorbus aucuparia	Vogelbe-, Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

(§ 1a Abs. 3 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; §§ 14 und 15 BNatSchG, BarBaumSchV)

Textliche Festsetzung 20

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind mindestens 1.600 Sträucher entsprechend der Pflanzliste standortgerechter Straucharten zu pflanzen und zu erhalten. Mindestens 800 der 1.600 Sträucher sind innerhalb der privaten Grünflächen anzupflanzen. Die Heckengebüze müssen mehrreihig oder als Gehölzgruppen aus mindestens 3 bis 5 Pflanzen gepflanzt werden. Für Einfriedungen können die Sträucher als einreihige Hecken gepflanzt werden. Die Qualität der Sträucher muss pro Strauch aus mindestens vier Trieben bestehen und eine Höhe von 70 - 100 Zentimeter betragen. Es muss gebietseigenes Pflanzgut verwendet werden. Die gepflanzten Sträucher sind bei Abgang nachzupflanzen.

Pflanzliste standortgerechter Straucharten (* nicht in UNB LK BAR 2024b enthalten):

Artname (wiss.)	Artname (deutsch)
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Harntriegel
Corylus avellana	Strauch-Hassel
Crataegus laevigata	Zweigfrügliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginstler
Euonymus europaeus	Pflaflenhütlchen
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa*	Schlehe*
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Ribes uva-crispa*	Stachelbeere*
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige Rose
Rosa tomentosa agg.	Fitz-Rose 205
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

(§ 1a Abs. 3 BauGB; §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; §§ 14 und 15 BNatSchG, BarBaumSchV)

Textliche Festsetzung 21

Innerhalb der mit FGfHf bezeichneten Fläche ist der vorhandene Keller der Werkhalle 20 zu erhalten und als Winterquartier für Fledermäuse zu ertüchtigen. Die Ein- und Ausgänge zu dem Keller müssen den nachgewiesenen Fledermausarten im „Artenerschutzbeftrag Bauungsplan Nr. 628 „Neues Messingwerk““ der UWEG vom 9.Dezember 2024 entsprechend artgerecht gestaltet und gesichert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

Textliche Festsetzung 22

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft des Plangebiets ist ein Reptilien-Ausweichbabit mit einer Flächengröße von mindestens 605 m² anzulegen. Innerhalb des Ausweichhabitats sind an besonder, trockener Stelle zwei Hauferwerke aus für Reptilien geeigneten Materialien zu errichten gemäß beschriebener vorgezogenen Ersatzmaßnahme CEF 4, Umweltbericht zum B-Plan Nr. 628 „Neues Messingwerk“ Eberswalde. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

Textliche Festsetzung 23

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im MU 1,4 und im MU 2 entlang der Altenhofer Straße (auf der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) sowie im MU 1,1 und im WA 1,1 entlang der Mühlenstraße (auf der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den zum Lüften notwendigen Fenstern zu der von der Altenhofer Straße bzw. der Mühlenstraße abgewandten Gebäuseite orientiert sein. Ausnahmen können in begründeten Fällen (z. B. Eckwohnungen) zugelassen werden. Bei Wohnungen in den vorgenannten Bereichen sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die nicht über mindestens

ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäuseite verfügen, die lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) eingehalten oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben. Von der Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mehr als 100 Grad beträgt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzung 24

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bau-schalldämm-Maß (R_wges) aufweisen, das nach folgender Gleichung zu ermitteln ist:

R_wges = La - K_RRaumart
mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit K_RRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der schalltechnischen Untersuchung „Stadt Eberswalde Bauungsplan Nr. 628 „Neues Messingwerk“ Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm“ vom 19.02.2025 abzuleiten. Von diesen Werten kann in begründeten Fällen abgewichen werden, z. B. wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzung 25

Für Einfriedungen zur Abgrenzung der Wohngebietsflächen zu Verkehrsflächen und privaten Grünflächen sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste standortgerechter Straucharten (s. TF 20), in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig. Diese Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Sonstige Einfriedungen innerhalb der Baugrundstücke sind ausschließlich als Hecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste standortgerechter Straucharten zulässig, in die Drahtzäune integriert sein können. Diese Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Die integrierten Zäune dürfen die Hecken nicht überragen. Im Bereich ebenerdiger Terrassen, die nicht unmittelbar an Verkehrsflächen und Grünflächen angrenzen, sind zwischen den Nutzungseinheiten blickdichte Einfriedungen von maximal 2,0 m Höhe und bis zu einem Abstand von 5,0 m von der Außenwand zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 5,7 BbgBO)

Textliche Festsetzung 26

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Rankgerüste für Fassadenbegrünung ist auf eigenem Grundstück bis zu 0,5 Meter zulässig, sofern diese Überschreitung für eine funktionierende Fassadenbegrünung erforderlich ist und in der Summe nicht mehr als ein Drittel der dazugehörigen Fassadenlänge ausmacht. Eine Unterschreitung der festgesetzten Baulinien ist bis zu einer Tiefe von 0,5 Meter zulässig, sofern diese Unterschreitung für eine funktionierende Fassadenbegrünung mit Rankgerüsten erforderlich ist und in der Summe nicht mehr als ein Drittel der dazugehörigen Fassadenlänge ausmacht. (§ 87 Abs. 1 und Abs. 9 BbgBO)

Textliche Festsetzung 27

Aus gestalterischen Gründen sind Gebäude oder Gebäudeteile auf Grundstücken, die an eine Verkehrsfläche grenzen, so auszugestalten, dass die Fassade in Richtung der Verkehrsfläche mind. 25 % Fensterfläche der Fassadenfläche aufweist. Fensterrahmen werden als Bestandteil der Fenster gerechnet. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Textliche Festsetzung 28

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Urbanen Gebiet sind Dächer auf mindestens 50 % der gesamten überbauten Grundfläche in einem Teilgebiet als extensives Gründach zu gestalten. Dabei ist eine Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht von 10 cm herzustellen. Für die Installation von nicht aufgeständerten Photovoltaikanlagen, die Belichtung unterliegender Räume, verglaste Flächen und für erforderliche technische Aufbauten kann ausnahmsweise eine Unterschreitung des Flächenanteils zugelassen werden. Ausgenommen von einer vorgeschriebenen Dachbegrünung sind denkmalgeschützte Gebäude sowie Bestandsgebäude. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Textliche Festsetzung 29

In den Teilgebieten MU 1 und MU 2 und in den Teilbereichen MU 3,3, WA 1,1, WA 1,2, WA 1,3, WA 2,1 und WA 2,2 dürfen über dem dritten Vollgeschoss sowie in dem Teilgebiet WA 3 und den Teilbereichen MU 3,2 und WA 2,3 über dem zweiten Vollgeschoss die höchstgelegenen Geschosse ab einer lichter Höhe von 2,00 m höchstens zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Textliche Festsetzung 30

Zur Vermeidung von Beinträchtigungen nachaktiver Tierarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 1.600 bis 2.400, maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig verschlossener Leuchtengehäuse zulässig (Schutzklasse IP 65). Die Beleuchtung darf nur nach unten strahlen (nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen 0 % Upward Light Ratio) und kein Licht nach oben emittieren. Im Bereich der Ein- und Ausgänge zum Fledermauswinterquartier sind Beleuchtungen jeglicher Art unzulässig. Auch ist das Umfeld aller Fledermausquartiere so zu gestalten, dass eine Beleuchtung der Ein- und Ausflugsöffnung vermieden wird. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Planzeichnung



Nachrichtliche Übernahmen

Im Plangebiet befinden sich Teile der Denkmalbereichssatzung für die Messingverkleidung in Eberswalde mit Beschluss vom 06.12.1996. Gemäß § 2 der Denkmalbereichssatzung sind „im Geltungsbereich dieser Satzung [sind] der Grund und die das äußere Erscheinungsbild prägende historische Substanz der baulichen Anlagen geschützt. Eingeschlossen sind Gebäude, Straßen, Wege, Plätze, Frei- und Wasserflächen mit ihrer Befestigung/Begrünung sowie markante Sichtachsen und die Silhouette der Siedlung.

Im Plangebiet befinden sich Einzelndkmale aus der Denkmalliste des Landes Bran-denburg Landkreiis Barmim mit der Bezeichnung „Messingwerk, Fabrikhallen auf dem Gelände des Altklosters: Krippelgebiethalle, Abfallmagazin, Drahtkütte und Tiegelfabrik mit Erweiterungs-bauart“ Kennnummer: 09175658

Das Plangebiet ist Teil der Trinkwasserschutzzone „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Eberswalde (Finow) vom 9. Oktober 2012 (GVBl. II/12, [Nr. 86])“. Es gelten die Bestimmungen der Verordnung zur Schutzzone III.

Sollten bei Erdarbeiten Funde oder Befunde (z. B. Steinsetzungen, Verfallungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barmim anzuzeigen (§ 11 BbgDSchG).

Städtebaulicher Vertrag

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird zwischen dem Investor und der Stadt Eberswalde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Regelungsinhalte des zum Bebauungsplan zugehörigen städtebaulichen Vertrages sind insbesondere:

- die Verpflichtung zur Durchführung von Maßnahmen des Natur- und Artenschutzes
- die Verpflichtung zum Abschluss eines Vertrages mit dem ZWA zur Sicherung der medienseitigen Erschließung
- die Verpflichtung zur Waldumwandlung
- die Verpflichtung zum Bau, Finanzierung und Übertragung der öffentlichen Verkehrsanlagen im Vertragsgebiet
- die Verpflichtung zur Verlegung und Öffnung des Lichterfelder Hauptgrabens nach Maßgabe des Plangenehmigungsschlusses der OVB
- die Verpflichtung zur Durchführung von Maßnahmen zur Löschwassersicherung, Altlastensanierung, Versickerung
- die Verpflichtung zur Eintragung von Grunddienstbarkeiten

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Novemb-er 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18]).

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BauGB. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl./13 Nr. 21)], zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl./25, [Nr. 17])

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

Piangrundlage

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 10.07.2025 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.

Parketal, den

Öffentlicher Vermessungsingenieur

Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 628 „Neues Messingwerk“ in ihrer Sitzung am gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Eberswalde, den Siegel Bürgermeister

Inkrafttreten

Zulässige Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, maximale Höhe baulicher Anlagen

Zeichnerische Festsetzung

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, die zulässige Geschossflächenzahl und die maximale Höhe baulicher Anlagen werden in den Teilgebieten und Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes wie folgt begrenzt:

Teilgebiet / Teilbereich	Vollgeschosse	GFZ	Maximale Höhe baulicher Anlagen
WA 1.1	IV	1,9	
WA 1.2	IV	1,1	OK 45,5m über NHN im DHHN 2016
WA 1.3	IV	1,8	OK 44,5m über NHN im DHHN 2016 OK 46,5m über NHN im DHHN 2016
WA 1.4	II	1,8	OK 40m über NHN im DHHN 2016
WA 2.1	IV	2,1	OK 43m über NHN im DHHN 2016
WA 2.2	IV	1,7	OK 43m über NHN im DHHN 2016
WA 2.3	III	1,1	OK 40m über NHN im DHHN 2016
WA 3	III	1,0	OK 39,5m über NHN im DHHN 2016

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §18 & §20 BauNVO)

Begründung:

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich im Teilgebiet und den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes am städtebaulichen Kontext und an dem städtebaulichen Konzept (der Rahmenplanung), dass sich auf die Vorprägung durch die Industriebauten mit den denkmalgeschützten Gebäuden und weiteren erhaltenswerten Gebäuden bezieht und dabei auch die Grundsätze des flächensparenden Bauens berücksichtigt. Die Ausbildung des obersten Vollgeschosses wird dabei durch die Textliche Festsetzung (TF) 29 begrenzt und darf nur als Dach- oder Staffelgeschoss ausgebildet werden.

Die Definition der maximalen Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf NHN im DHHN 2016. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen variiert entsprechend der topographischen Lage, der jeweils vorgesehenen Maßnahmen zur Altlastensicherung, die teilweise Aufschüttungen beinhaltet sowie auf den jeweils unmittelbaren städtebaulichen Kontext, insbesondere bezogen auf die denkmalgeschützte Bebauung. So wird beispielsweise im Teilgebiet WA 3 die Anzahl der Vollgeschosse auf III begrenzt und die maximale Höhe der baulichen Anlagen mit OK 39,5m über NHN im DHHN 2016 festgesetzt. Dies orientiert sich am städtebaulichen Konzept und am städtebaulichen Kontext mit dem ehemaligen Zinkwerk sowie dem westlich gelegenen dreistöckigen Mehrfamilienhaus.

Im Teilbereich WA 2.3 wird die Anzahl der Vollgeschosse ebenfalls auf III begrenzt und die maximale Höhe der baulichen Anlagen mit OK 40m über NHN im DHHN 2016 festgesetzt. Hier ist die räumliche Vorprägung des Baufeldes sowie die Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Drahtütte Grundlage dieser reduzierten Höhenfestsetzungen.