

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 “Gewerbe- und Wohnfläche Am Graben 34-36“

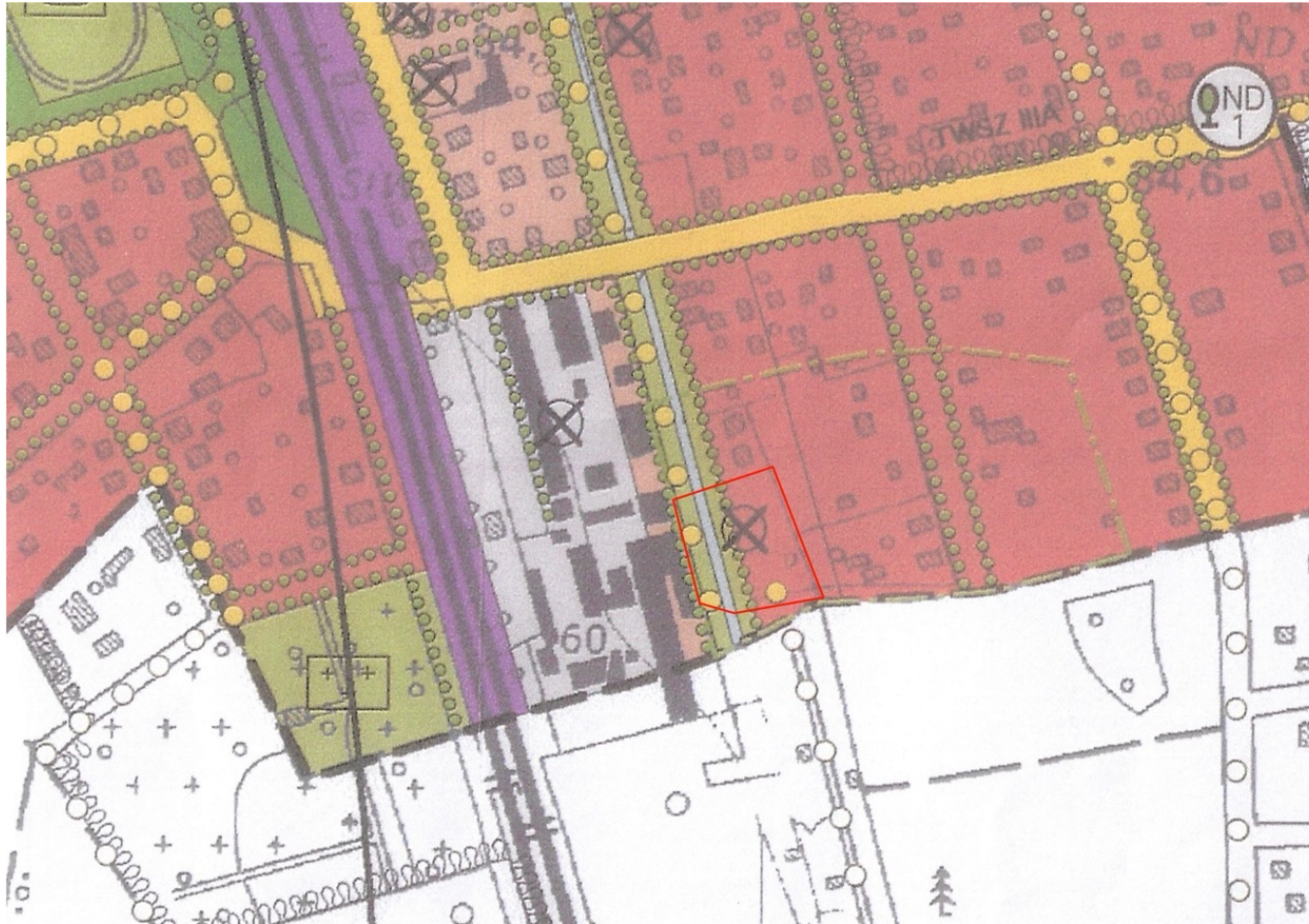
Billigungsbeschluss Vorentwurf

**Gemeinde Eichwalde**

Ortsentwicklungsausschuss – Sitzung am 19. Mai 2026



## Plangebiet - Flächennutzungsplan



### Art der baulichen Nutzung:

- Wohnbaufläche
- Grünfläche (Wegeverbindung)
- Wasserfläche (Graben)

FNP der Gemeinde Eichwalde  
Stand: 2006

## Planungsziele des Bebauungsplans

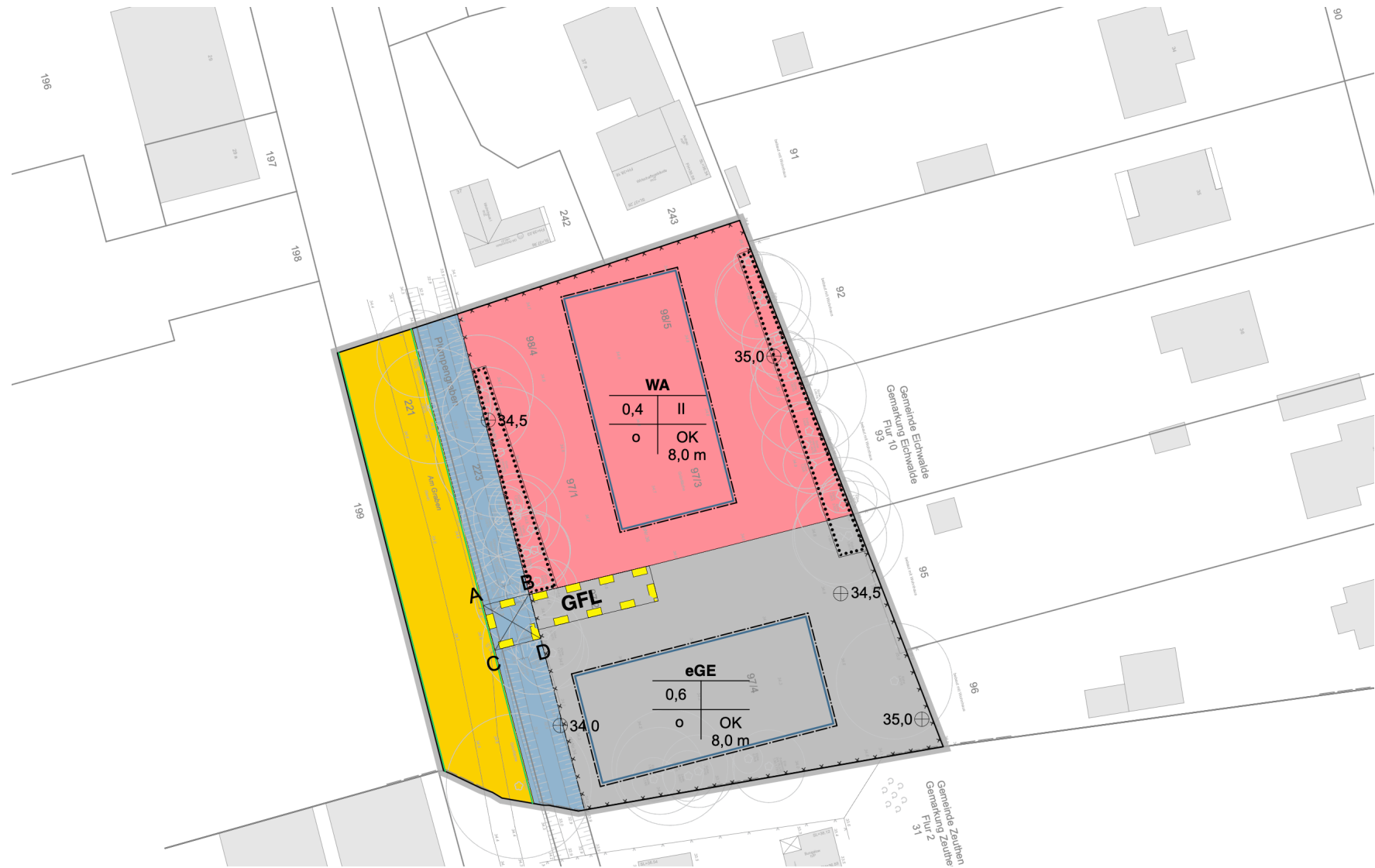
### Planungsziele

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden und nicht störenden Gewerbe,
- Sicherung der Erschließung und
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur-, Immissions- und Klimaschutzes sowie der Landschaftspflege.
  
- Lage im Außenbereich erfordert Baurecht durch Bebauungsplan (nach § 35 BauGB nicht zulässig)

### Verfahren

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelbar
- Zweistufiges Regelverfahren

# Bebauungsplan – Vorentwurf vom 6. Mai 2026



# Bebauungsplan – Vorentwurf vom 6. Mai 2026



## Gebietskategorien:

- Allgemeines Wohngebiet  
*Nicht zulässig:*
  - nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- Gewerbegebiet
  - nur Gewerbe, die immissionsschutzrechtlich in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig wären
- Wasserfläche
- öffentliche Verkehrsfläche
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Überquerung Durchlass)
- Altlastverdachtsfläche (gemäß Darstellung FNP)

## Textliche Festsetzungen:

- GRZ WA: 0,4
- GRZ eGE: 0,6
- Gebäudehöhe: 8,0 m
  - im WA max. Zahl der Vollgeschosse: zwei
- Flächen mit Bindungen zum Erhalt der vorhandenen Vegetation (Bäume)
- Einfriedungen für Kleintiere passierbar

# Städtebauliches Konzept – Vorentwurf vom Mai 2026



- Errichtung zwei Einfamilienhäuser: ca. 900 m<sup>2</sup> pro Haus
- Gewerbehalle: ca. 410 m<sup>2</sup>
- Bürogebäude: ca. 96 m<sup>2</sup>
- Zu- und Ausfahrt über vorhandene Brücke

## Ausblick – weiteres Vorgehen

### Bebauungsplanverfahren

Aufstellungsbeschluss (24.06.2025)



Billigungsbeschluss Vorentwurf (vsl. 16.06.2026)



frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB  
(Q2-Q3 2026)



Billigungsbeschluss Entwurf



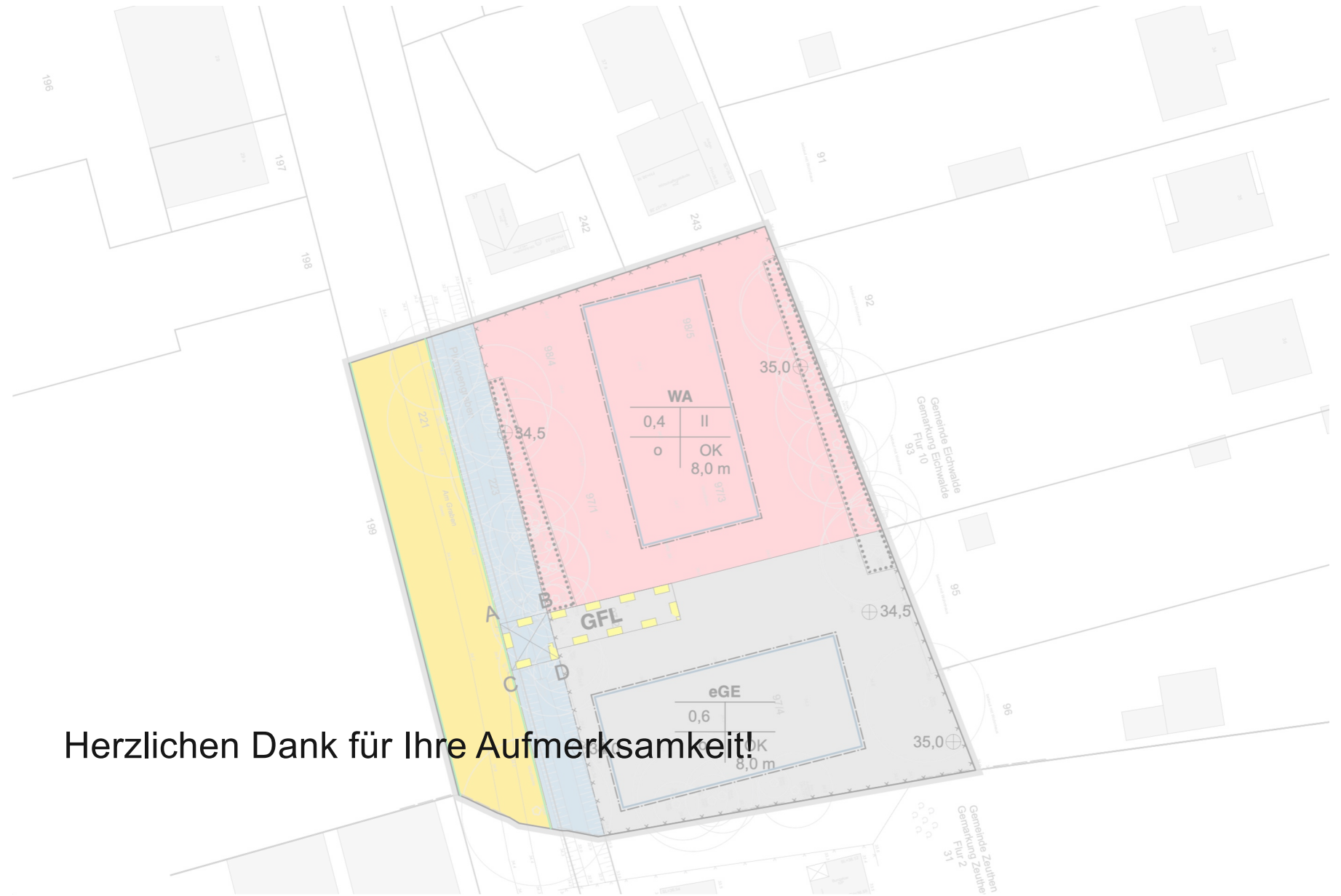
Beteiligung der Behörden und öffentliche Auslegung



Auswertung und Planfassung



Abwägungs- und Satzungsbeschluss



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!