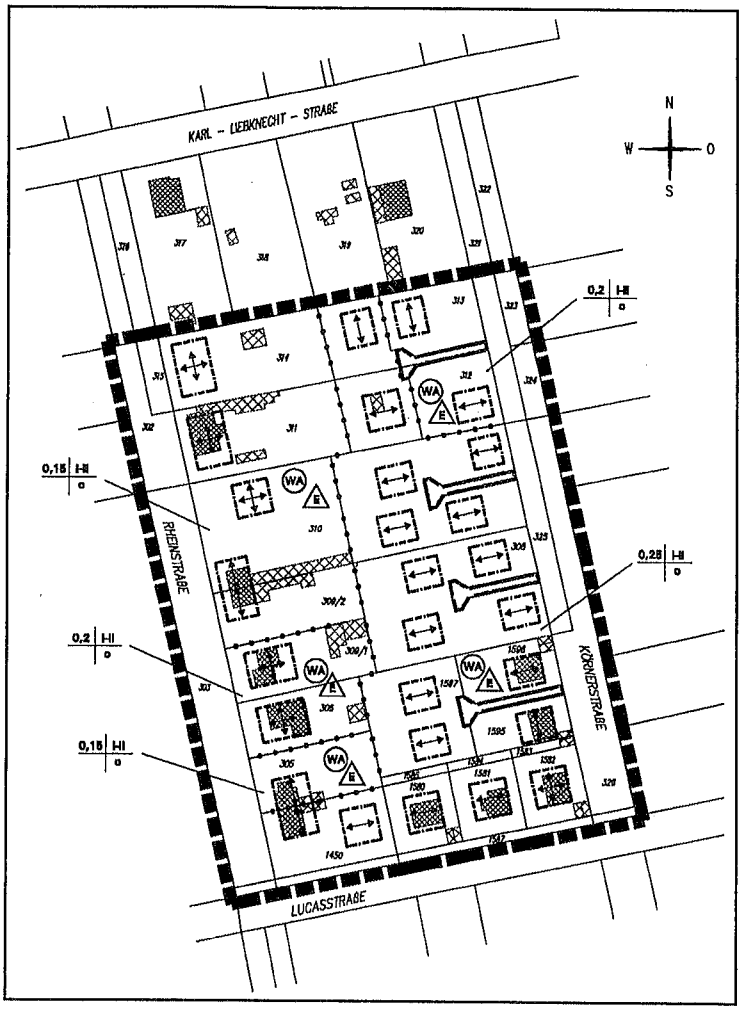


Begründung

zum Bebauungsplan

„Körnerstraße“

im Ortsteil Petershagen
der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

Oktober 2003

Redaktionelle Änderungen: Juni 2005

Auftraggeber:

Gemeinde Petershagen/Eggersdorf
Am Markt 8
15345 Petershagen/Eggersdorf

ABS Bau GmbH
Rennbahnstraße 22
13086 Berlin - Weißensee

Auftragnehmer:

Stadtplanungskontor
Dipl.-Ing. Jürgen Thesing
Marienstraße 25
10117 Berlin - Mitte

Tel.: 030 / 280 45 281
Fax: 030 / 280 45 282
eMail: Thesing@jura-line.de

Inhalt

	Tabellenverzeichnis	4
	Abbildungsverzeichnis	4
	Verzeichnis der textlichen Festsetzungen	4
1.	Grundlagen	5
1.1	Planungsgrundlagen und Verlauf des Planverfahrens	5
1.2	Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung	7
1.3	Lage und Geltungsbereich	8
2.	Bestand	9
2.1	Nutzung und Bebauung	9
2.2	Natur- und Landschaftsschutz	14
2.3	Verkehr	16
2.4	Ver- und Entsorgung	16
2.5	Soziale Infrastruktur	16
2.6	Denkmalschutz	16
2.7	Altlasten	17
3.	Entwicklungsziele und städtebauliches Konzept	18
3.1	Nutzung und Bebauung	20
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	20
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	21
3.1.3	Bauweise	29
3.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	29
3.1.5	Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen, Einfriedungen	30
3.2	Natur- und Landschaftsschutz	32
3.3	Verkehr und Erschließung	37
3.4	Ver- und Entsorgung	39
3.5	Soziale Infrastruktur	40
3.6	Denkmalschutz	40
3.7	Altlasten	40
4.	Textliche Inhalte des Bebauungsplans	41
4.1	Textliche Festsetzungen	41
4.2	Hinweise	49
5.	Verfahrensvermerke	50

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke und Nutzungen, Grundstücksflächen, Grundflächen der Haupt- und Nebenanlagen 10
Tabelle 2: Baugrundstücksgrößen, überbaubare Grundstücksflächen, Grundflächenzahlen, zulässige Grundflächen, realisierbare Grundflächen für Hauptanlagen 23
Tabelle 3: Zulässige Grundflächen für Nebenanlagen 28
Tabelle 4: Ausgleichsbedarf für über § 34 BauGB hinausgehende Baurechte gemäß B-Plan 36

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets 8
Abbildung 2: Flurstücke und Gebäudebestand 11
Abbildung 3: Baugrenzen gemäß § 34 BauGB 13
Abbildung 4: Lage und Nummerierung der bestehenden und geplanten Baugrundstücke 24

Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

§ 1 - Art der baulichen Nutzung 41
§ 2 - Maß der baulichen Nutzung 42
§ 3 - Bauweise 45
§ 4 - Stellplätze und Garagen 45
§ 5 - Befestigung der Wege, Zufahrten, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen für Zufahrten 45
§ 6 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Gemeinschaftsanlagen (Zufahrten) 45
§ 7 - Gestaltung der baulichen Anlagen 45
§ 8 - Einfriedungen 46
§ 9 - Grundstücksbezogene Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich 46
§ 10 - Pflanzliste 47
§ 11 - Verkehrsflächen 48
§ 12 - Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen 48

1. Grundlagen

1.1 Planungsgrundlagen und Verlauf des Planverfahrens

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)[1] aufgestellt, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf hat in Ihrer Sitzung am 17. Januar 2002 beschlossen, den Bebauungsplan „Körnerstraße" aufzustellen. Danach werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben
- Bauliche Verdichtung und geordnete städtebauliche Entwicklung
- Entwicklung ökologisch und städtebaulich verträglicher Formen der Erschließung der hinteren Grundstücksteile
- Ordnung und Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen in der Rhein- und Körnerstraße.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB per Aushang am 22. Januar 2002 und im Amtsblatt für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf am 1. Februar 2002 ortsüblich bekannt gemacht. Außerdem wurden die betroffenen Grundstückseigentümer durch ein Anschreiben der Gemeinde im März 2002 auf das Planungsverfahren sowie eine hierzu veranstaltete Bürgerversammlung am 23. April 2002 hingewiesen und um Anregungen auf einem Formblatt bzw. auf der Bürgerversammlung gebeten.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf vom 22. Juli bis zum 23. August 2002 in den Diensträumen des Bauamtes der Gemeindeverwaltung durchgeführt. Parallel holte die Gemeinde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird.

Nach der Abwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Anregungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange im Bauausschuß am 26. September 2002 und im Umweltausschuß am 30. September 2002 hat die Gemeindevertretung den in einigen wenigen Punkten gegenüber dem Vorentwurf geänderten Entwurf auf ihrer Sitzung am 17. Oktober 2002 bestätigt und dessen Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Diese fand vom 18. November 2002 bis zum 20. Dezember 2002 in den Diensträumen des Bauamtes der Gemeindeverwaltung

1 Baugesetzbuch vom 24. Juni 2004 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).

statt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird, um eine weitere Stellungnahme gebeten.

Die zum Entwurf eingegangenen Anregungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurden im Umweltausschuß am 27. Januar 2003, im Bauausschuß am 30. Januar 2003 und in der Gemeindevertretung am 13. Februar 2003 abgewogen. Daraus ergab sich - neben erforderlichen Ergänzungen der Begründung - die Änderung von zwei textlichen Festsetzungen sowie die Aufnahme einer neuen textlichen und einer neuen zeichnerischen Festsetzung. Außerdem beschloß die Gemeindevertretung aufgrund aktueller Bauvoranfragen die Ergänzung zweier textlicher Festsetzungen.

Die öffentliche Auslegung des zweiten Entwurfs fand vom 17. März 2003 bis zum 4. April 2003 statt. Die Gemeinde hat neben dieser verkürzten Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, daß gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Die zum zweiten Entwurf eingegangenen Anregungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurden in der Gemeindevertretung am 15. Mai 2003 abgewogen. Daraus ergab sich - neben Ergänzungen der Begründung - kein Erfordernis zur Änderung von zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen, so daß der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden konnte.

Am 16. Juli 2003 wurde die neue Brandenburgische Bauordnung im Landtag beschlossen und damit u.a. der Vollgeschoßbegriff geändert. Um den Bebauungsplan an die seit dem 1. September 2003 geltende Fassung der Bauordnung anzupassen, hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 9. Oktober 2003 eine Änderung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen beschlossen. Die Änderung der Festsetzungen gewährleistet, daß Bauvorhaben in genau dem Umfang zulässig sein werden, in dem sie nach der bisherigen Bauordnung und dem bisherigen Bebauungsplan zulässig gewesen wären. Eine öffentliche Auslegung der Änderungen war daher nicht erforderlich, so daß das seinerzeit noch erforderliche Anzeigeverfahren durchgeführt werden konnte.

Durch die rechtsaufsichtliche Prüfung ergab sich, daß eine textliche Festsetzung zu streichen war. Entsprechend hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 9. Juni 2005 die Streichung beschlossen, so daß nun die Bekanntmachungsfassung vorgelegt werden kann.

1.2 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach § 17 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)[2] ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn durch den Bebauungsplan im Sinne von § 2 Absatz 3 Nr. 3 UVPG die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben der Anlage 1 zum UVPG begründet werden soll. Die von Nr. 1 bis 17 und 19 erfaßten Vorhaben werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Körnerstraße" aber nicht berührt.

Nach § 17 Satz 2 UVPG kann ferner eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für die in Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG genannten „bauplanungsrechtlichen Vorhaben" bestehen. Für das Plangebiet „Körnerstraße" käme nur die Nr. 18.8 unter Verweis auf die Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG in Betracht, doch beträgt die festgesetzte Grundfläche nur ca. 3.800 m² und liegt damit weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m², so daß für das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Körnerstraße" eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchzuführen ist.

2 UVPG vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungs-RL, der IVU-RL und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

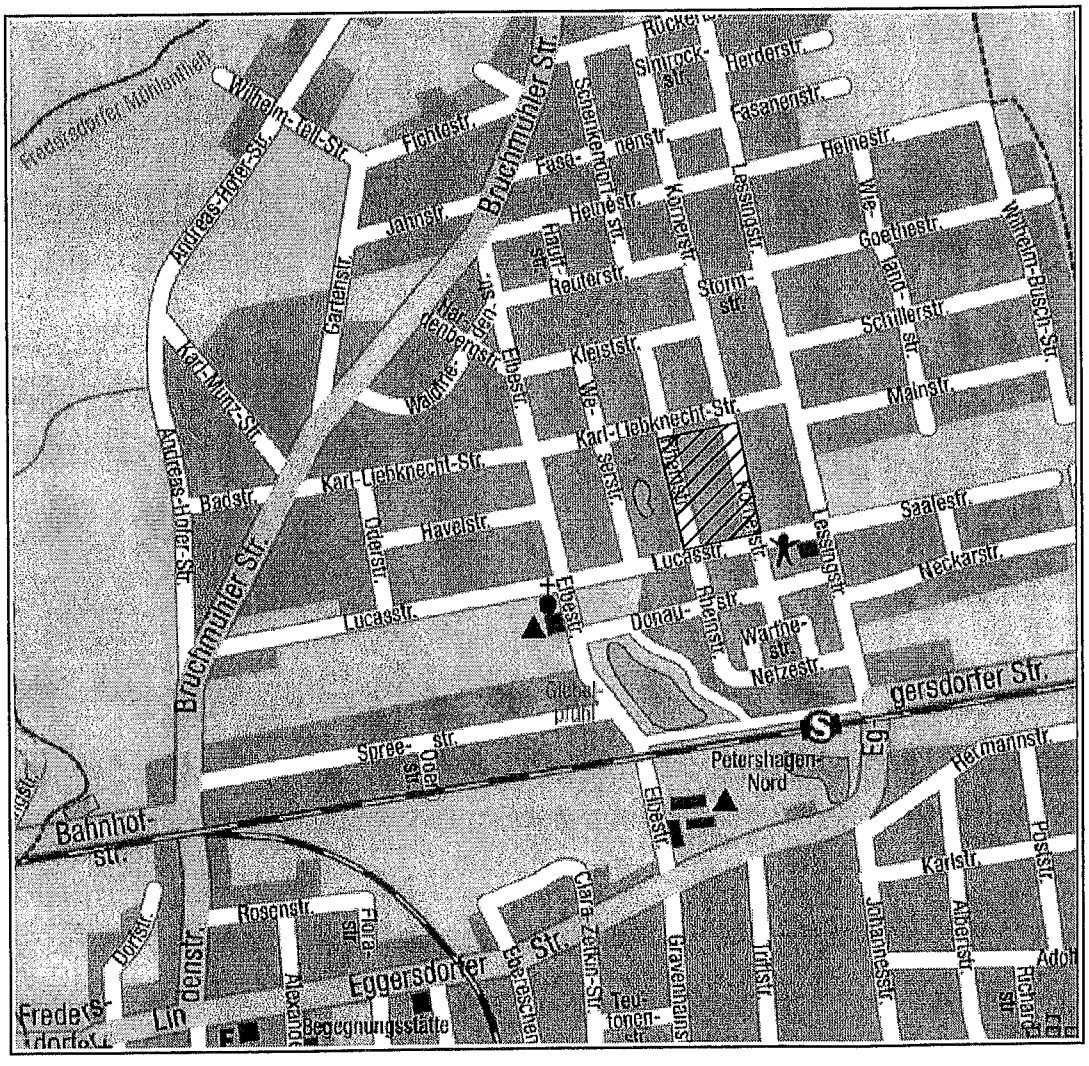
1.3 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Ortsteils Petershagen und liegt ca. 400 m vom S-Bahnhof Petershagen-Nord entfernt (Luftlinie). Es wird im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze der von der Karl-Liebknecht-Straße erschlossenen Flurstücke, im Osten durch die Körnerstraße, im Süden durch die Lucasstraße und im Westen durch die Rheinstraße begrenzt (vgl. Abbildung 1).

Der Geltungsbereich umfaßt in der Flur 2 der Gemarkung Petershagen die Flurstücke 302 (teilweise), 303, 305, 306, 308 bis 315, 321 (teilweise), 323 bis 326, 1450, 1580 bis 1585, 1587 und 1595 bis 1597. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 26.100 m².

Im Nordwesten, Norden, Osten und Süden schließen sich an das Plangebiet überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaute Bereiche an. Im Westen liegt jenseits der Rheinstraße eine große Freifläche, die gemäß dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf größtenteils als Grünfläche erhalten bzw. entwickelt werden soll.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



2. Bestand

2.1 Nutzung und Bebauung

Im Plangebiet sind von den heutigen 18 Flurstücken 12 mit Einfamilienhäusern bebaut. Diese Flurstücke haben insgesamt eine Größe von 8.700 m². 6 Flurstücke mit einer Fläche von insgesamt 11.500 m² sind unbebaut, teilweise finden sich Reste einer ehemaligen Gartennutzung. Zum Plangebiet gehören ferner Teile der Rhein- und Körnerstraße mit insgesamt ca. 5.900 m² Verkehrsfläche.

Die bisherige Bebauung erfolgte relativ einheitlich; entlang der Rheinstraße stehen die Hauptanlagen in einem nahezu identischen Abstand zur Straße; Nebengebäude befinden sich neben, überwiegend hinter den Hauptanlagen. An der Ecke Lucasstraße/Körnerstraße erfolgte die Bebauung erst im letzten bzw. in diesem Jahr. Es handelt sich um kleine Einfamilienhäuser mit recht ähnlichem Erscheinungsbild, die mit fast identischem Abstand zu den Straßen errichtet wurden. Im gesamten Plangebiet weisen die Hauptanlagen ein Vollgeschoß (nach bisheriger Bauordnung) bzw. ein bis zwei Vollgeschosse (nach neuer Bauordnung) auf, wobei sich ggf. das obere Vollgeschoß im Dach befindet.

Insgesamt ergibt sich – abgesehen von den unbebauten Grundstücken – ein harmonisches Erscheinungsbild; eine städtebauliche Ordnung ist deutlich erkennbar.

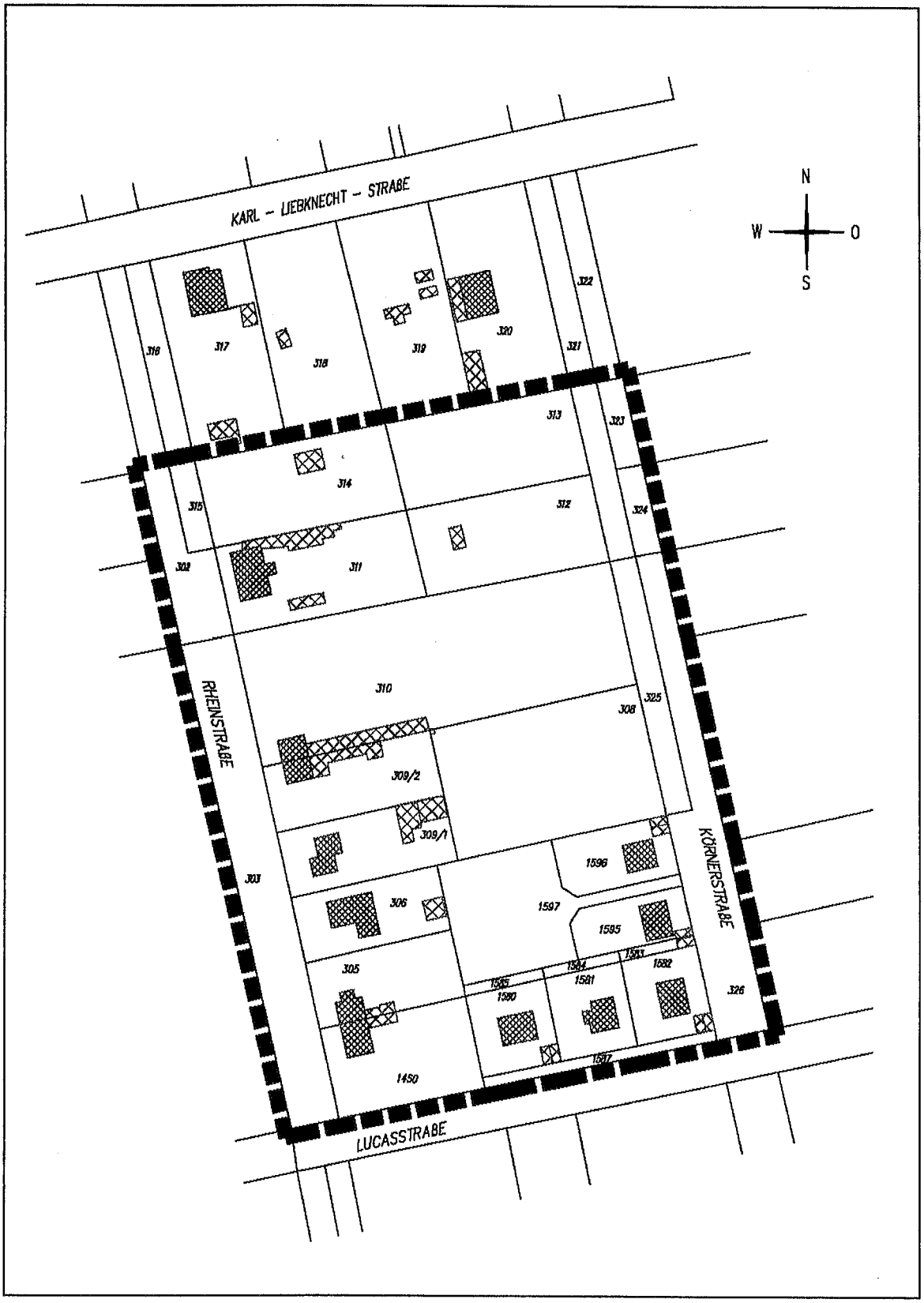
Die vorhandenen Flurstücke, deren Größe, Nutzung und ggf. Grundflächen der Haupt- und Nebenanlagen gibt die Tabelle 1 auf Seite 10 wieder. Die Lage der Flurstücke und Gebäude ist aus der Abbildung 2 auf Seite 11 ersichtlich.

Tabelle 1: Flurstücke und Nutzungen, Grundstücksflächen, Grundflächen der Haupt- und Nebenanlagen

Flurstück	Nutzung	Grundstücks-fläche in m²	Grundfläche der Hauptanlagen in m²	Geschoß-zahl[3]	Grundfläche der Nebenanlagen in m²
302	Verkehrsfläche[4]	562,44			
303	Verkehrsfläche	2.009,67			
305	Wohnen	806,58	57,68	1	21,69
306	Wohnen	799,11	126,98	1	30,93
308	unbebaut	2.258,91			
309/1	Wohnen	913,29	75,08	1	104,02
309/2	Wohnen	924,17	47,76	1	80,77
310	Wohnen, überwiegend unbebaut	3.990,59	48,62	1	132,04
311	Wohnen	1.405,46	135,99	1	133,04
312	unbebaut	1.324,45			
313	unbebaut	1.338,29			
314	unbebaut	1.391,37			
315	Verkehrsfläche	187,58			
321	Verkehrsfläche[2]	375,21			
323	Verkehrsfläche	189,01			
324	Verkehrsfläche	188,84			
325	Verkehrsfläche	544,19			
326	Verkehrsfläche	1.515,29			
1450	Wohnen	1.098,09	74,81	1	24,00
1580	Wohnen	531,89	78,82	1	25,00
1581	Wohnen	522,94	70,14	1	
1582	Wohnen	533,30	78,84	1	25,00
1583	zugehörig zu 1595	65,15			
1584	zugehörig zu 1581	65,93			
1585	zugehörig zu 1580	68,72			
1587	Verkehrsfläche	200,85			
1595	Wohnen	461,15	78,84	1	25,00
1596	Wohnen	561,82	67,87	1	25,00
1597	unbebaut	1.277,12			
gesamt		**26.111,41**	**941,43**		**626,49**

3 Zahl der Vollgeschosse gemäß bisheriger Bauordnung.
4 In der Tabelle ist nur die Grundstücksfläche im Plangebiet erfaßt.

Abbildung 2: Flurstücke und Gebäudebestand

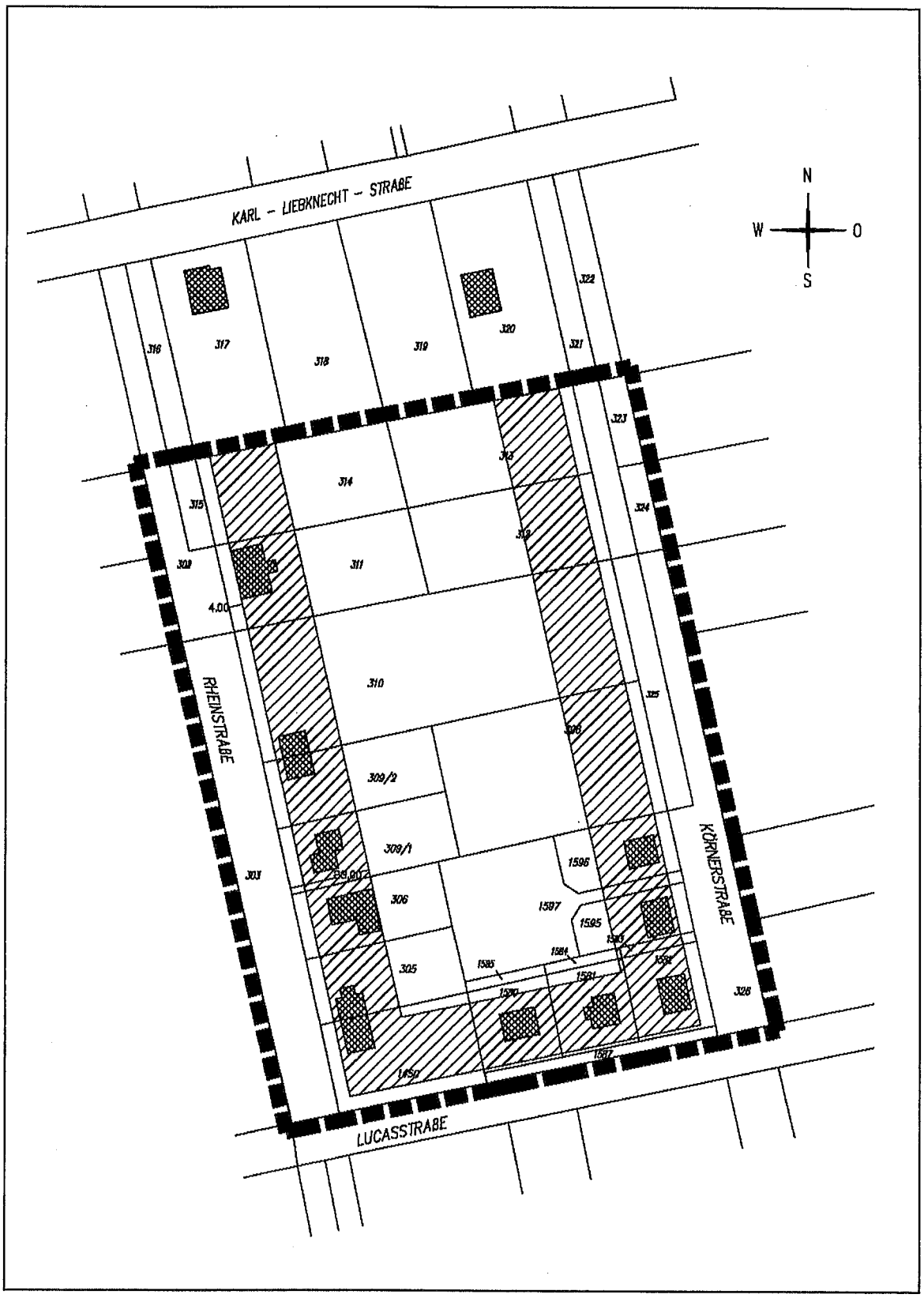


Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist im Plangebiet bisher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Nach dessen Absatz 1 ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO, beurteilt sich die Art der zulässigen Nutzung allein nach § 34 Abs. 2 BauGB.

Im Plangebiet „Körnerstraße" ergibt sich aufgrund der Einheitlichkeit des Gebiets und des Bestandes ein entsprechend einheitliches Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB. Maßgebend ist die Bebauung auf dem Flurstück 311, und zwar sowohl für die Haupt- als auch für die Nebenanlagen. Einschließlich einem Sicherheitszuschlag von 10 %, ergibt sich - jeweils auf- bzw. abgerundet - für die Hauptanlagen eine zulässige Grundfläche von 150,00 m² und für die Nebenanlagen eine zulässige Grundfläche von 145,00 m².

Die überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich gemäß § 34 BauGB zwischen einer vorderen Baugrenze mit einem Abstand von 4,00 m zur Straße und einer hinteren Baugrenze mit einem Abstand von 23,00 m zur Straße. Maßgebend hierfür sind die Flurstücke 311 und 306 (vgl. Abbildung 3 auf Seite 13).

Abbildung 3: Baugrenzen gemäß § 34 BauGB



2.2 Natur- und Landschaftsschutz

❑ Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Natur- und/oder Landschaftsschutzgebiet.

❑ Gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß §§ 31 - 35 BbgNatSchG

Im Plangebiet sind weder Alleen (§ 31 BbgNatSchG), bestimmte Biotope gemäß § 32 BbgNatSchG, Horststandorte (§ 33 BbgNatSchG) noch Gewässer (§ 35 BbgNatSchG) vorhanden. Betroffen wird das Gebiet jedoch von § 34 BbgNatSchG:

- *Nist-, Brut- und Lebensstätten*

Zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten sind folgende Maßnahmen bzw. Tätigkeiten unzulässig:

1. Bäume, Gebüsch, Ufervegetation oder ähnlichen Bewuchs außerhalb des Waldes in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden, zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen,
2. die Bodendecke auf Feldrainen, Böschungen, nicht bewirtschafteten Flächen und an Wegrändern abzubrennen oder mit chemischen oder anderen nichtmechanischen Mitteln niedrig zu halten oder zu vernichten,
3. Bäume oder Felsen mit Horsten oder Bruthöhlen zu besteigen oder Bäume mit Horsten zu fällen,
4. Höhlen, Stollen, Erdkeller oder ähnliche Räumlichkeiten, die als Winterquartier von Fledermäusen dienen, in der Zeit vom 1. Oktober bis 31. März unbefugt aufzusuchen.

Für das Plangebiet sind die Punkte 1. und 2. von Bedeutung. Dabei ist zu beachten, daß sich der Schutz des § 34 BbgNatSchG auch auf kleinflächige Biotope erstreckt.

❑ Geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzsatzung)

Die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf hat am 10. August 2000 ihre Satzung zum Schutz des Baumbestandes vom 19. Juni 1997 geändert, die den Baumbestand im Gemeindegebiet als Landschaftsbestandteile gemäß § 24 BbgNatSchG schützt. Von der Satzung werden weiterhin die im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen erfaßt. Unter den Schutz der Satzung fallen insbesondere den Ortscharakter prägende Baumbestände, Straßen- und Alleebäume, alte Einzelbäume oder Baumgruppen sowie Einzelbäume, deren Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 40 cm beträgt. Obstbäume, mit Ausnahme von Eßkastanien, Maulbeerbäumen und Walnußbäumen, sind nicht ge-

schützt. Die Satzung trifft u.a. Aussagen zur Erhaltungspflicht, zu verbotenen Handlungen, zu Ausnahmen und Befreiungen, zu Ersatzpflanzungen und zur Ausgleichsabgabe.

❑ Landschaftsbild[5]

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine geringe Bebauungsdichte mit großen Gartenflächen aus. Zusammen mit Gehölzrändern, Solitärbäumen, Baumreihen und Hecken sowie insbesondere Laub- und Obstbäumen auf Wiesenflächen ergibt sich im jahreszeitlichen Wechsel der Erlebniswert. Insofern ist das Plangebiet geeignet, eine Erholungsfunktion zu erfüllen. Dem entspricht auch die Bewertung im Landschaftsplan, in dem entsprechende Ortslagen mit „eingeschränkter Erholungseignung" eingestuft werden.

❑ Böden

Aufgrund der naturräumlichen Entstehungsgeschichte stehen in der Gemarkung allgemein anhydromorphe Sand-Geschiebelehm-Mosaike als Sand-Braunerden über Tieflehm-Fahlerden an, deren geringe Nährkraft durch die vorhandene Vegetation bestätigt wird. Die Bodenkarte weist für das Plangebiet sickerwasserbestimmte Diluvialsande im Oberboden aus. Kleine Geschiebe sind eingelagert. Für den Untergrund wird sandiger Lehm angegeben.

Westlich der Rheinstraße liegen alluviale Flußsande an, die die Nordspitze der Einsenkung des Giebelsees darstellen. Damit sind humose Sande über durchlässigem Sand bei nahem Grundwasser präsent.

Die Böden sind im Plangebiet durch intensive Nutzung gestört und antropogen überformt. Selbst die unbebauten Flächen an der Körnerstraße werden intensiv gepflegt. Auf ca. 50 % der Fläche des Plangebiets ist durch bauliche Anlagen eine erhebliche Störung der Böden eingetreten. Durch langjährige Gartennutzungen sind Hortisolböden entstanden. Infolge des geringen Überbauungsgrades ist das Regenerationspotenzial jedoch erheblich.

5 Diese und die weiteren Angaben nach: Hartung, Rolf, Gruber, Sabine: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Körnerstraße, Neuenhagen 2002.

2.3 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Karl-Liebknecht-Straße, die Lucas-, die Körner- und die Rheinstraße; die Karl-Liebknecht-Straße und die Lucasstraße dienen dem örtlichen Verkehr, die Körner- und die Rheinstraße dienen ausschließlich dem Anliegerverkehr. Die Verkehrsbelastung ist auf allen vier Straßen gering bzw. sehr gering.

Die Körner- und die Rheinstraße weisen unbefestigte Verkehrsflächen auf, Geh- und/oder Radwege sind nicht vorhanden. In der Lucasstraße ist teilweise eine befestigte Fahrbahn (Asphalt) vorhanden; befestigte Geh- und/oder Radwege gibt es aber auch hier nicht. In der Karl-Liebknecht-Straße ist die Fahrbahn gepflastert und mit Kantsteinen von den Geh- und Radwegen getrennt.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Möglichkeit zum Anschluß an die zentrale Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist im gesamten Plangebiet vorhanden. Die Regenentwässerung erfolgt in der Regel durch Versickerung auf den Grundstücken; der Versiegelungsgrad ist gering.

Elektrizitätsversorgung und Straßenbeleuchtung sind vorhanden; ebenso die Erdgasversorgung.

Einrichtungen für die Telekommunikation sind vorhanden. Die Verlegung der Leitungen erfolgt im Regelfall im Bereich der Straßenseitenräume.

2.5 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet befinden sich keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

2.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es keine baulichen Denkmale. Bodendenkmale sind jedoch möglich, weshalb ein Hinweis auf der Planzeichnung gegeben wird, wonach Erdarbeiten zwei Wochen vorher der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises angezeigt werden müssen.

2.7 Altlasten

Altlasten sowie Altlastverdachtsflächen sind für das Plangebiet nicht registriert.

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Daher ist vor der Ausführung von Erarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Die Verursacher von Baumaßnahmen müssen entsprechend Anträge zur Überprüfung einer konkreten Kampfmittelbelastung beim Staatlichen Munitionsbergungsdienst stellen. Diese Anträge müssen mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahmen eingereicht werden. Auf der Planzeichnung ist ein entsprechender Hinweis vorhanden.

3. Entwicklungsziele und städtebauliches Konzept

Die Hauptziele des Bebauungsplanes sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben;
- bauliche Verdichtung und geordnete städtebauliche Entwicklung;
- Entwicklung ökologisch und städtebaulich verträglicher Formen der Erschließung der hinteren Grundstücksteile;
- Ordnung und Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen in der Rhein- und Körnerstraße.

Das städtebauliche Konzept geht - abgesehen von diesen im Aufstellungsbeschluß benannten Planungszielen - von den raumordnerischen Zielen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans, von den im Flächennutzungsplan der Gemeinde festgelegten Entwicklungszielen sowie dem vorhandenen Bestand aus.

Im Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEPeV)[6] ist das Plangebiet als Siedlungsbereich, in der Festlegungskarte des Regionalplans Oderland-Spree (RegPl)[7] als Allgemeine Siedlungsfläche dargestellt. Ferner ist die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf im regionalen Teilplan der Region Oderland-Spree „Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte, Ländliche Versorgungsorte" als Selbstversorgerort eingestuft.

Nach Möglichkeit soll eine Verdichtung innerhalb der bebauten Ortsteile erfolgen; dies ist beim Plangebiet der Fall; denn es liegt mitten im Ortsteil Petershagen-Nord.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Dem entspricht auf den bebauten Flurstücken der Bestand; es handelt sich ausschließlich um Wohngebäude mit zugehörigen Nebenanlagen. Gewerbebetriebe oder sonstige Einrichtungen sind derzeit nicht vorhanden.

Aufgrund der Nähe zum S-Bahnhof Petershagen-Nord, zu den Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in der Lessingstraße und der Eggersdorfer Straße, zu einer Kindertagesstätte in der Lucasstraße und der Schule in der Elbestraße - alle genannten Einrichtungen sind weniger als 500 m Luftlinie entfernt -, bietet sich das Plangebiet für eine Verdichtung an.

Dabei berücksichtigt das Konzept, daß sich in den vergangenen Jahrzehnten entlang der Rheinstraße bereits eine klare Struktur mit Einfamilienhäusern und typischen Grundstücksgrößen ergeben hat. Diese Struktur soll erhalten und auf den noch freien Parzellen fortgeführt werden.

6 Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin vom 2. März 1998 (GVBl. II S. 186).

7 Regionalplan der Region Oderland-Spree (RegPL), Beschluß der Regionalversammlung vom 26. November 2001.

Die Grundstücke entlang der Körnerstraße sind in der Regel wesentlich größer als an der Rheinstraße und weisen vor allem eine deutlich größere Tiefe auf. Diese Grundstücke wurden bisher überwiegend nicht bebaut und sind nur rudimentär genutzt (einzige Ausnahme sind nahe der Lucasstraße die Flurstücke 1595 und 1596; dort wurden in den letzten Monaten zwei Einfamilienhäuser errichtet). Aufgrund der Tiefe der Grundstücke wurde im Verfahren geprüft, ob es möglich und städtebaulich sinnvoll ist, eine von der Körnerstraße erschlossene „dritte" Baureihe im mittleren Bereich des Blockes vorzusehen und so zu erschließen, daß in den vorhandenen Baumbestand an den bisherigen Grundstücksgrenzen möglichst wenig eingegriffen werden muß.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben sich vier Bürger gegen diese „dritte" Baureihe gewandt und vor allem ausgeführt, daß „Kleinstgrundstücke" und dadurch eine zu dichte Bebauung im Sinne eines „Wohnparks" entstehen würden.

Die Größe der neuen Baugrundstücke, die durch die Baufelder und die Erschließung in einem hohen Maße vorgegeben sind, ist jedoch recht unterschiedlich und beträgt zwischen 450 und 700 m². Dies entspricht dem heute durchaus üblichen Maß.

Von einer zu dichten Bebauung ist nicht auszugehen, da die gemäß der Bauordnung erforderlichen Abstände nicht nur eingehalten werden, sondern die Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen sogar in der Regel weitaus größer sind.

Außerdem ist zu beachten, daß die überbaubaren Grundstücksflächen in der Regel etwas größer sind, als es für heute übliche Einfamilienhäuser erforderlich wäre, so daß die Bebauung voraussichtlich aufgelockerter sein wird, als die Planzeichnung vorzugeben scheint.

Ein monotoner Wohnpark ist nicht zu befürchten, da durch die Festsetzungen die Gestaltungsmöglichkeiten kaum eingeschränkt werden; so sind z.B. sämtliche geneigten Dachformen einschließlich Drempel zulässig, und es gibt auch keine Einschränkungen hinsichtlich der Baumaterialien.

Da die Körner- und die Rheinstraße jeweils nur rein erschließende Funktionen für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke haben und da beide Straßen mit Verkehrsflächen von 15 m Breite recht großzügig dimensioniert sind, wurde außerdem im Planungsverfahren geprüft, ob Teile der bisherigen Verkehrsflächen als Wohngebiete festgesetzt werden könnten bzw. sollten und welche Auswirkungen dies auf die festzusetzenden Baurechte hätte. Im Verfahren hat die Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf jedoch entschieden, daß die bisherigen Verkehrsflächen in vollem Umfang als Verkehrsflächen erhalten werden sollen, um im Zuge des Ausbaus der beiden Straßen Alleen anlegen zu können.

Die zur Erreichung der Ziele getroffenen Festsetzungen werden in den folgenden Kapiteln erläutert.

3.1 Nutzung und Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf ist das Plangebiet „Körnerstraße" als Wohnbaufläche dargestellt, da der Bestand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans dem Wohnen diente und die noch unbebauten Grundstücke künftig dienen sollen. An diesen Voraussetzungen hat sich nichts geändert; im Verfahren wurde jedoch erörtert, ob das Plangebiet als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO[8] oder als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden soll.

Reine Wohngebiete (WR) dienen dem Wohnen; entsprechend sind Wohngebäude zulässig, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Aufgrund der Größe der Grundstücke und der zulässigen Grundflächen, insbesondere an der Rheinstraße, der günstigen Lage des Plangebiets und der Struktur der Bevölkerung in Petershagen/Eggersdorf sowie den nördlich angrenzenden Grundstücken an der Karl-Liebknecht-Straße, die im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt sind, sprach sich die Gemeinde dafür aus, ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, um den Katalog der zulässigen Vorhaben in einem verträglichen Rahmen zu erweitern. Im Einzelnen wird daher festgesetzt:

❑ **Allgemein zulässige Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten (WA)**

Da das Plangebiet vorwiegend dem Wohnen im Sinne von § 4 BauNVO dienen soll, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

❑ **Ausnahmsweise zulässige Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten (WA)**

Gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO wird festgesetzt, daß

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen

nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

8 Baunutzungsverordnung 1990 in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

❑ Ausschluß zulässiger Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten (WA)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird ferner festgesetzt, daß

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig sind. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt aber gewahrt.

Die Zulässigkeit derartiger Betriebe muß ausgeschlossen werden, da von diesen regelmäßig Störungen der mit dem städtebaulichen Konzept angestrebten vorwiegenden Wohnnutzung ausgehen würden.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

❑ Hauptanlagen

Aufgrund der Größe der vorhandenen Grundstücke und der durch die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) mehr oder minder vorgegebenen künftigen Baugrundstücke werden Teilbereiche mit unterschiedlichen Grundflächenzahlen (GRZ) - jeweils unterhalb der in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen - festgesetzt. Dies ermöglicht einerseits, Vorhaben verschiedener Größe zu realisieren, beschränkt den Eingriff andererseits aber auf das erforderliche Maß.

Die GRZ wurde für die jeweiligen Teilbereiche so festgesetzt, daß die zulässigen Grundflächen die Größe der Baufelder in der Regel ein wenig überschreitet. Die Baufelder können also in der Regel vollständig bebaut werden. Außerdem kann ein Teil der zulässigen Grundflächen für den Bau von Nebenanlagen verwendet werden.

Auf den bereits bebauten Grundstücken im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen wurden die Hauptanlagen in der Regel als ein Ein- oder Anderthalbgeschosser errichtet. Um diesen städtebaulichen Charakter zu erhalten und die in Petershagen/Eggersdorf übliche umfangreiche Begrünung der Baugrundstücke zu unterstützen, wurde während des Planverfahrens entsprechend der seinerzeit geltenden Brandenburgischen Bauordnung einheitlich ein Vollgeschoß festgesetzt.

Durch die zwischenzeitliche Änderung der Brandenburgischen Bauordnung mußte diese Festsetzung jedoch angepaßt werden. Bisher galten gemäß § 2 Abs. 5 BbgBO[9] nur solche oberirdischen Geschosse als Vollgeschosse, die über mindestens 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m hatten. Diese Einschränkung ist im Zuge der Änderung der Bauordnung[10] entfallen.

9 Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 25. März 1998, GVBl. Bbg I S. 82 ff.

10 Brandenburgische Bauordnung vom 16. Juli 2003 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2003, GVBl. Bbg I S. 210 ff.

Ohne eine Anpassung der Festsetzung wären die für Einfamilienhäuser typischen 1 ½-Geschosser unzulässig. Da aber die Gemeinde die Errichtung gerade solcher Häuser durch den Bebauungsplan anstrebt, wird nunmehr die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit ein bis zwei festgesetzt.

Um die Zulässigkeit baulicher Anlagen hierdurch nicht zu erweitern, wird außerdem eine Traufhöhe festgesetzt, so daß keine zwei Vollgeschosse plus Dach, sondern zwei Vollgeschosse einschließlich Dach (-geschoß) zulässig sind, also der typische 1 ½-Geschosser.

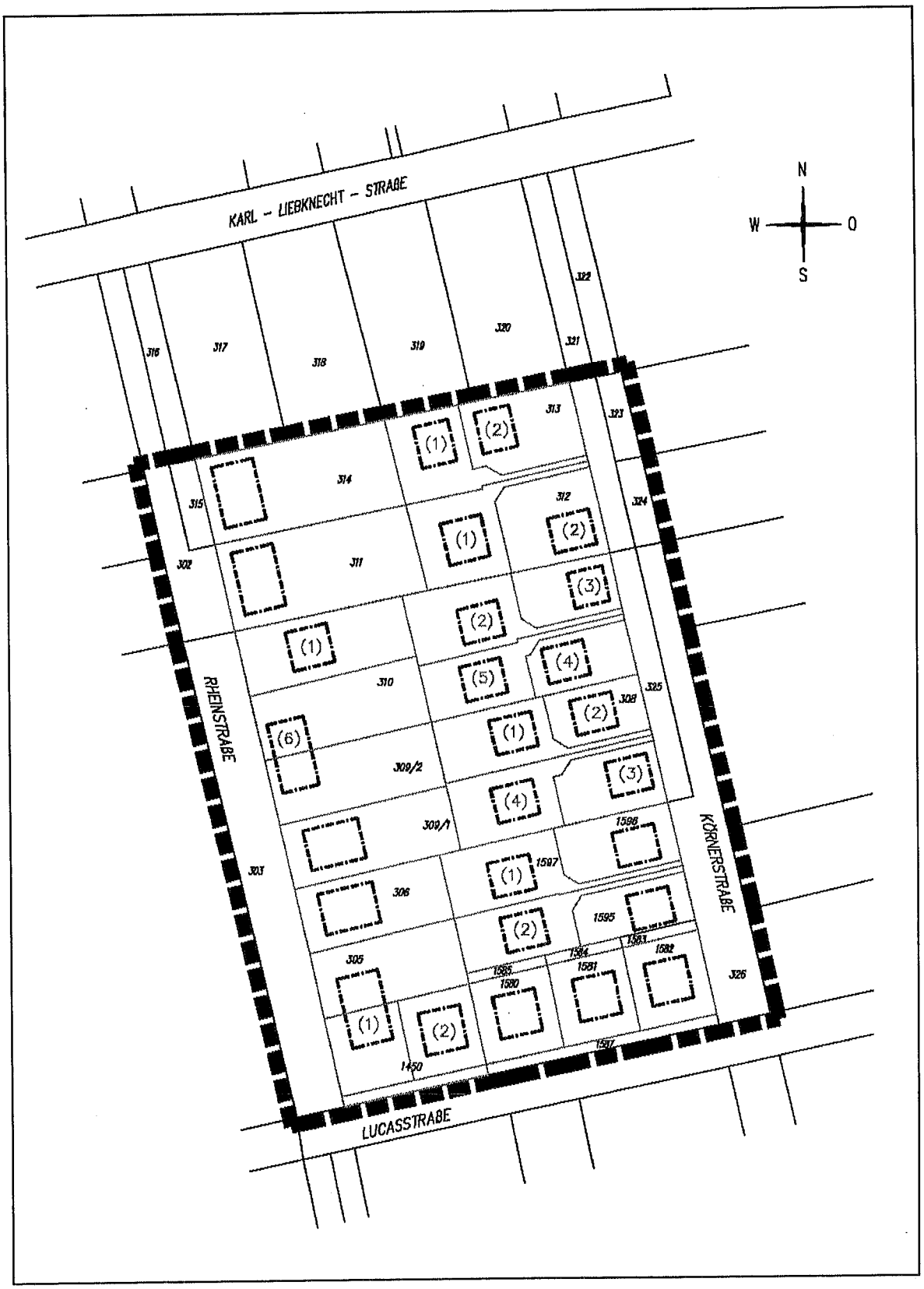
Zusammen mit den schon zuvor festgesetzten Dachformen und Firsthöhen ergibt sich, daß durch die Änderung weder die Belange der Bürger noch der Träger öffentlicher Belange berührt werden, da die Änderung nur eine Anpassung an die neue Bauordnung darstellt und gesichert wird, daß Bauvorhaben in genau demselben Maße wie zuvor zulässig sein werden.

Die Größe der Baugrundstücke, der überbaubaren Grundstücksflächen, der Grundflächenzahlen, der zulässigen Grundflächen und der maximal realisierbaren Grundflächen für Hauptanlagen können der Tabelle 2 auf Seite 23 entnommen werden. Für die Berechnung der zulässigen Grundflächen wird von geplanten Baugrundstücken ausgegangen, da durch die Lage der Baufelder und deren Erschließung die allein den Eigentümern überlassene Teilung mehr oder weniger stark vorgegeben wird, wenn die Baurechte ausgeschöpft werden sollen. Da die Teilung aber nicht festgesetzt werden kann, handelt es sich um eine theoretische Betrachtung, die in erster Linie dazu dienen soll, die Schlüssigkeit des städtebaulichen Konzepts aufzuzeigen - die Baugrundstücksgrößen und die Baurechte also in einem sinnvollen Verhältnis stehen. Die Lage und Nummerierung der bestehenden und der geplanten Baugrundstücke können der Abbildung 4 auf Seite 24 entnommen werden.

Tabelle 2: Baugrundstücksgrößen, überbaubare Grundstücksflächen, Grundflächenzahlen, zulässige Grundflächen, realisierbare Grundflächen für Hauptanlagen

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Flurstück (Bestand)	Größe des Baugrundstücks (Bestand) in m²	Flurstück (Planung)	Größe des Baugrundstücks (Planung) in m²	überbaubare Grundstücksfläche I in m * m	überbaubare Grundstücksfläche II in m²	Grundflächenzahl (GRZ)	zulässige Grundfläche in m²	max. realisierbare Grundfläche für Hauptanlagen in m²
305	806,58	305	806,58	10,00 * 12,00	120,00	0,15	120,99	120,00
306	799,11	306	799,11	11,74 * 16,00	187,81	0,20	159,82	159,82
308	2.258,91	308 (1)	640,83	10,00 * 12,00	120,00	0,25	160,21	120,00
		308 (2)	435,24	10,00 * 12,00	120,00	0,25	108,81	108,81
		308 (3)	522,60	10,00 * 12,00	120,00	0,25	130,65	120,00
		308 (4)	660,25	10,00 * 12,00	120,00	0,25	165,06	120,00
309/1	913,29	309/1	913,29	11,62 * 16,00	185,89	0,20	182,66	182,66
309/2	924,17	309/2	924,17	10,00 * 10,63	106,30	0,15	138,63	106,30
310	3.990,59	310 (1)	893,30	11,16 * 12,00	133,93	0,15	134,00	133,93
		310 (2)	683,54	10,00 * 12,00	120,00	0,25	170,89	120,00
		310 (3)	457,40	10,00 * 10,00	100,00	0,25	114,35	100,00
		310 (4)	458,29	10,00 * 12,00	120,00	0,25	114,57	114,57
		310 (5)	560,13	10,00 * 12,00	120,00	0,25	140,03	120,00
		310 (6)	937,92	10,00 * 10,63	106,30	0,15	140,69	106,30
311	1.405,46	311	1.405,46	17,67 * 12,00	211,98	0,15	210,82	210,82
312	1.324,45	312 (1)	675,03	12,00 * 12,00	144,00	0,25	168,76	144,00
		312 (2)	689,20	10,00 * 12,00	120,00	0,20	137,84	120,00
313	1.338,29	313 (1)	608,86	12,00 * 10,00	120,00	0,25	152,22	120,00
		313 (2)	689,65	12,00 * 10,00	120,00	0,20	137,93	120,00
314	1.391,37	314	1.391,37	17,67 * 12,00	211,98	0,15	208,71	208,71
1450	1.098,09	1450 (1)	485,50	10,00 * 12,00	120,00	0,25	121,38	120,00
		1450 (2)	484,88	12,00 * 12,00	144,00	0,25	121,22	121,22
1580	531,89	1580 + 1585	600,61	12,00 * 12,00	144,00	0,25	150,15	144,00
1581	522,94	1581 + 1584	588,87	12,00 * 12,00	144,00	0,25	147,22	144,00
1582	533,30	1582	533,30	12,00 * 12,00	144,00	0,25	133,33	133,33
1583	65,15							
1584	65,93							
1585	68,72							
1595	461,15	1595 + 1583	526,26	10,00 * 12,00	120,00	0,25	131,57	120,00
1596	561,82	1596	561,82	10,00 * 12,00	120,00	0,25	140,46	120,00
1597	1.277,12	1597 (1)	681,68	10,00 * 12,00	120,00	0,25	170,42	120,00
		1597 (2)	595,43	10,00 * 12,00	120,00	0,25	148,86	120,00
Summe	**20.338,33**		**20.210,57**		**3.884,19**		**4.262,20**	**3.798,46**

Abbildung 4: Lage und Nummerierung der bestehenden und geplanten Baugrundstücke



❑ Höhe baulicher Anlagen

Die Firsthöhe baulicher Anlagen, die auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wird einheitlich auf 9 m festgesetzt - zu messen ab dem in der textlichen Festsetzung § 2 Abs. 1 festgesetzten unteren Bezugspunkt von 55,0 m ü.N.N.

Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und der damit erforderlichen Festsetzung von ein bis zwei Vollgeschossen (s.o.) wird außerdem eine Traufhöhe für bauliche Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen von einheitlich 3,50 m festgesetzt - ebenso zu messen ab dem in der textlichen Festsetzung § 2 Abs. 1 festgesetzten unteren Bezugspunkt von 55,0 m ü.N.N.

Die Firsthöhe von Garagen, überdeckten Stellplätzen, Gewächshäusern und Nebengebäuden für Abstellräume, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wird einheitlich auf 4,50 m festgesetzt - wiederum zu messen ab dem in der textlichen Festsetzung § 2 Abs. 1 festgesetzten unteren Bezugspunkt von 55,0 m ü.N.N.

❑ Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke dürfen Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO errichtet werden, soweit nicht andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (s.u.) oder landesrechtliche Vorschriften entgegenstehen. Garagen und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer Wandhöhe von nicht mehr als 3 m sind gemäß § 6 Abs. 10 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)[11] unmittelbar an den Grundstücksgrenzen und ohne Abstandsflächen zulässig. Eine solche Grenzbebauung darf insgesamt eine Länge von 15 m und entlang einer Grundstücksgrenze eine Länge von 9 m nicht überschreiten.

Dadurch wäre es möglich, daß es entlang der Lucas- und der Körnerstraße zu einer dichten Abfolge von Hauptanlagen und Nebengebäuden käme und somit der Blick ins Innere des Baublocks nahezu unmöglich würde. Die Folge wäre der optische Eindruck einer sehr hohen Verdichtung, der jedoch vermieden werden soll, weshalb festgesetzt wird, daß Nebengebäude mit einer Grundfläche von jeweils **mehr** als 10 m² auf den Baugrundstücken, die von der Lucas- und der Körnerstraße aus erschlossen werden, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind.

In den Baugebieten sind nur die notwendigen Stellplätze und Garagen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO), soweit nicht andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder landesrechtliche Vorschriften entgegenstehen.

11 Brandenburgische Bauordnung vom 16. Juli 2003 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2003, GVBl. Bbg I S. 210 ff.

Garagen dürfen gemäß der textlichen Festsetzung § 4 nur auf den Baugrundstücken errichtet werden, die von der Rheinstraße erschlossen werden; zulässig sind sie nur ab der Höhe der vorderen bis auf die Höhe der hinteren Baugrenze - jeweils von der Rheinstraße aus gesehen.

Grundsätzlich erachtet die Gemeinde die Errichtung von z.B. Schuppen und Gerätehäuschen in den Vorgärten als städtebaulich nicht wünschenswert. Derartige Anlagen können im Grundsatz - ohne Einschränkungen der Funktionalität - neben oder hinter der Hauptanlage errichtet werden, ohne den Gesamteindruck eines Grundstücks zu dominieren oder anderweitig negativ zu beeinflussen.

Im Plangebiet mußten jedoch wegen des Baumbestands einige überbaubare Grundstücksflächen in größerer Entfernung zu den öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden. Auf den entsprechenden Grundstücken würde die Nutzbarkeit deutlich eingeschränkt, wenn Schuppen und dergleichen nur neben oder hinter der Hauptanlage errichtet werden dürften.

Um dennoch dem Ziel der Gemeinde gerecht zu werden und den Bereich der Vorgärten von solchen Nebenanlagen frei zu halten, wird in der textlichen Festsetzung § 2 Abs. 9 bestimmt, daß Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1m vor der vorderen Baugrenze nur errichtet werden dürfen, wenn diese mehr als 5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt ist.

Im Gegensatz zu Schuppen, Gerätehäuschen und dergleichen erachtet die Gemeinde Stellplätze an den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen städtebaulich als nicht störend. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze, sogenannte Carports. Da aber in der Brandenburgischen Garagen- und Stellplatzverordnung[12] in § 2 Abs. 1 geregelt wird, daß zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein müssen, wird in der textlichen Festsetzung § 4 Abs. 4 bestimmt, daß Stellplätze auch an den Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig sind.

Die maximal realisierbaren Grundflächen für Nebenanlagen auf den einzelnen bestehenden bzw. geplanten Baugrundstücken gibt die Tabelle 3 auf Seite 28 wieder. Dabei ist zu beachten, daß sich die geplanten Baugrundstücke aus der Lage und Größe der Baufelder sowie der Erschließung ergeben. Da die Baugrundstücke aber nicht festgesetzt werden können, handelt es sich um eine theoretische Betrachtung, die nur dazu dienen soll, die Schlüssigkeit des städtebaulichen Konzepts aufzuzeigen (vgl. dazu auch die Hinweise im Abschnitt zu den Hauptanlagen).

Als Lesebeispiel soll das Flurstück 305 dienen:

In der Spalte 2 wird zunächst die zulässige Grundfläche wiedergegeben, die für Hauptanlagen nicht ausgeschöpft werden kann. Dies ergibt sich aus einem Vergleich der Spalten 6 (überbaubare Grundstücksfläche) und 8 (zulässige Grundflä-

12 Brandenburgische Verordnung über den Bau von Garagen und Stellplätzen und den Betrieb von Garagen (Brandenburgische Garagen- und Stellplatzverordnung – BbgGStV) vom 12. Oktober 1994 (GVBl. II/94 S.948), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20. September 2001 (GVBl. II/01 S.572).

che) der Tabelle 2 auf Seite 23 betreffend der Hauptanlagen. Dabei wird davon ausgegangen, daß für die Hauptanlagen das Maximum der realisierbaren Grundfläche angestrebt wird (Spalte 9 in der benannten Tabelle). Ist die zulässige Grundfläche größer als die überbaubare Grundstücksfläche kann dieser „überschießende" Teil für die Errichtung von Nebenanlagen verwendet werden - hier also 0,99 m²

Nur der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, daß entsprechend gilt, daß, wenn die maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen nicht ausgeschöpft wird, der nicht in Anspruch genommene Teil für die Errichtung von Nebenanlagen verwendet werden kann.

Spalte 3 der Tabelle 3 auf Seite 28 (betreffend der Nebenanlagen) entspricht der textlichen Festsetzung § 2 Abs. 2 - 6, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 25, 30, 35, 40 oder 50 vom Hundert überschritten werden darf.

In Spalte 4 findet sich die nach dieser Regelung zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen in Quadratmeter - hier 42,35 m². Diese zulässige Überschreitung für Nebenanlagen wird mit der für Hauptanlagen nicht ausgeschöpften Grundfläche addiert, so daß sich die Werte in Spalte 5 ergeben. Dieser Wert aus der Spalte 5 wird nun mit dem Wert aus der Spalte 9 der Tabelle für die Hauptanlagen (max. realisierbare Grundfläche für Hauptanlagen, s. S. 23) addiert, so daß sich die Werte in Spalte 6 der Tabelle für die Nebenanlagen ergeben.

Durch die textliche Festsetzung § 2 Abs. 2 – 6 wird die Versiegelung durch bauliche Anlagen (Haupt- und Nebenanlagen) aber insgesamt begrenzt. Dadurch soll erreicht werden, daß der mögliche Eingriff in den Naturhaushalt auf das erforderliche Maß beschränkt wird. Die Werte für die maximale GRZ von Haupt- und Nebenanlagen insgesamt gibt die Spalte 7 wieder. In der Spalte 8 stehen die diesen GRZ-Werten entsprechenden maximalen Grundflächen - hier 161,32 m².

In der Spalte 9 schließlich finden sich die maximal realisierbaren Grundflächen für die Nebenanlagen, und zwar unter der Annahme, daß die für Hauptanlagen möglichen Grundflächen im vollen Umfang auch für Hauptanlagen ausgeschöpft werden. Diese Werte ergeben sich aus dem Vergleich der Spalten 6 und 8; ist der Wert in Spalte 6 kleiner, wird dadurch das zulässige Maß begrenzt und in Spalte 9 steht der Wert aus Spalte 5. Ist der Wert in Spalte 6 aber größer als der in Spalte 8, greift die Begrenzungsregel aus der textlichen Festsetzung, so daß sich der Wert in Spalte 9 aus Spalte 8 abzüglich der maximal realisierbaren Grundfläche für die Hauptanlagen ergibt (Spalte 9 in der Tabelle für die Hauptanlagen) – im Beispiel also 41,32 m².

Teilweise sind die realisierbaren Grundflächen für die Nebenanlagen gemäß der Spalte 9 relativ klein. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, daß diese Werte unter der Maßgabe stehen, daß die zulässigen Grundflächen für die Hauptanlagen voll ausgeschöpft werden. Erfolgt dies nicht, steigt automatisch die zulässige Grundfläche für die Nebenanlagen an.

Tabelle 3: Zulässige Grundflächen für Nebenanlagen

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Flurstück (Planung)	für Hauptanlagen nicht realisierbare zulässige Grundfläche in m²	für Nebenanlagen zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche in %	für Nebenanlagen zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche in m²	Summe für Hauptanlagen nicht realisierbarer Grundfläche und zulässiger Überschreitung für Nebenanlagen in m²	Summe max. realisierbarer Grundfläche für Hauptanlagen und zulässiger Überschreitung für Nebenanlagen in m²	Begrenzung auf eine max. GRZ für Haupt- und Nebenanlagen von insgesamt	max. Grundfläche für Haupt- und Nebenanlagen insgesamt in m²	max. realisierbare Grundfläche von Nebenanlagen in m² (bei voller Ausschöpfung der realisierbaren Grundfläche für Hauptanlagen)
305	0,99	35	42,35	43,33	163,33	0,20	161,32	41,32
306	0,00	25	39,96	39,96	199,78	0,25	199,78	39,96
308 (1)	40,21	35	56,07	96,28	216,28	0,35	224,29	96,28
308 (2)	0,00	35	38,08	38,08	146,89	0,35	152,33	38,08
308 (3)	10,65	25	32,66	43,31	163,31	0,30	156,78	36,78
308 (4)	45,06	30	49,52	94,58	214,58	0,35	231,09	94,58
309/1	0,00	25	45,66	45,66	228,32	0,25	228,32	45,66
309/2	32,33	25	34,66	66,98	173,28	0,20	184,83	66,98
310 (1)	0,06	35	46,90	46,96	180,89	0,20	178,66	44,73
310 (2)	50,89	25	42,72	93,61	213,61	0,35	239,24	93,61
310 (3)	14,35	25	28,59	42,94	142,94	0,30	137,22	37,22
310 (4)	0,00	35	40,10	40,10	154,67	0,35	160,40	40,10
310 (5)	20,03	50	70,02	90,05	210,05	0,40	224,05	90,05
310 (6)	34,39	25	35,17	69,56	175,86	0,20	187,58	69,56
311	0,00	25	52,70	52,70	263,52	0,20	281,09	52,70
312 (1)	24,76	40	67,50	92,26	236,26	0,35	236,26	92,26
312 (2)	17,84	25	34,46	52,30	172,30	0,25	172,30	52,30
313 (1)	32,22	40	60,89	93,10	213,10	0,35	213,10	93,10
313 (2)	17,93	25	34,48	52,41	172,41	0,25	172,41	52,41
314	0,00	25	52,18	52,18	260,88	0,20	278,27	52,18
1450 (1)	1,38	35	42,48	43,86	163,86	0,35	169,93	43,86
1450 (2)	0,00	35	42,43	42,43	163,65	0,35	169,71	42,43
1580 + 1585	6,15	25	37,54	43,69	187,69	0,30	180,18	36,18
1581 + 1584	3,22	25	36,80	40,02	184,02	0,30	176,66	32,66
1582	0,00	35	46,66	46,66	179,99	0,35	186,66	46,66
1595 + 1583	11,57	25	32,89	44,46	164,46	0,30	157,88	37,88
1596	20,46	25	35,11	55,57	175,57	0,30	168,55	48,55
1597 (1)	50,42	25	42,61	93,03	213,03	0,35	238,59	93,03
1597 (2)	28,86	40	59,54	88,40	208,40	0,35	208,40	88,40
Summe	**463,74**		**1.280,73**	**1.744,47**	**5.542,93**		**5.675,88**	**1.699,50**

3.1.3 Bauweise

Zur Wahrung und Entwicklung des Gebietscharakters wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser.

3.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Verdichtung über das nach § 34 BauGB zulässige Maß hinaus zu ermöglichen. Daher wurde im Planverfahren geprüft, ob eine „dritte Reihe" im mittleren Bereich des Blockes zugelassen werden kann. Ausgehend von den bisher unbebauten Grundstücken an der Körnerstraße, die eine größere Tiefe aufweisen als diejenigen an der Rheinstraße, und unter Berücksichtigung des Baumbestandes sowie der Lage der Grundstücke (insbesondere Besonnung) und den Möglichkeiten der Erschließung werden daher überbaubare Grundstücksflächen (Baufelder) zur Festsetzung vorgeschlagen, die sich eher östlich - zur Körnerstraße hin – orientieren.

Von den acht Baufeldern in der „dritten Reihe" haben 7 eine Größe von 10 m* 12 m, also 120 m², eines die Größe von 12 m * 12 m, also 144 m².

Von den acht Baufeldern entlang der Körnerstraße haben ebenso 7 eine Größe von 10 m* 12 m, also 120 m², eines die Größe von 10 m * 10 m, also 100 m².

Von den fünf Baufeldern an der Lucasstraße haben 4 eine Größe von 12 m* 12 m, also 144 m², eines die Größe von 10 m * 12 m, also 120 m².

Am unterschiedlichsten fallen die Maße für die acht Baufelder an der Rheinstraße aus; die Bandbreite reicht von ca. 106 m² bis ca. 212 m². Dies ist zum einen auf die Größe der Grundstücke zurückzuführen, zum anderen darauf, daß hier - abgesehen vom Flurstück 310 - keine Teilung vorgeschlagen wird.

Damit bieten sich alle überbaubaren Grundstücksflächen für eine Bebauung mit heute üblichen Einfamilienhäusern an. Entlang der Rheinstraße sind teils sogar recht großzügige Gebäude möglich.

Die Größen der überbaubaren Grundstücksflächen können für jedes Baugrundstück der Tabelle 2 auf Seite 23 entnommen werden.

3.1.5 Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen, Einfriedungen

❑ Stellung der baulichen Anlagen

Für alle Baugrundstücke werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auf den überbaubaren Grundstücksflächen Firstrichtungen einzeln festgesetzt.

Entlang der Rheinstraße weist der Bestand bereits unterschiedliche Firstrichtungen auf. Zudem soll durch die Größe der Baufelder und Nutzungsmaße auch künftig die Möglichkeit bestehen, durchaus unterschiedliche Gebäude errichten zu können. Entsprechend werden sowohl eine trauf- wie auch eine giebelständige Bebauung als zulässig festgesetzt.

An der Lucasstraße wird für die drei mittleren Baufelder eine traufständige Ausrichtung festgesetzt. Dies orientiert sich den zwei erst jüngst bebauten Grundstücken. An der Ecke Lucasstraße/Rheinstraße wurde ein vorhandenes Gebäude (Grenzbebauung) in den letzten Jahren aufwendig instandgesetzt und modernisiert. Da auf absehbare Zeit mit keinen wesentlichen Änderungen zu rechnen ist, wird die gegebene traufständige Ausrichtung zur Rheinstraße als Festsetzung übernommen. An der Ecke Lucasstraße/Körnerstraße wurde im vergangenen Jahr ein Wohnhaus traufständig zur Körnerstraße errichtet; der Bebauungsplan setzt jedoch sowohl eine giebel- wie traufständige Ausrichtung fest, da hier beides verträglich ist.

Unmittelbar nördlich schließt sich in der Körnerstraße ein traufständiges, erst jüngst errichtetes Wohnhaus an; dies wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Im übrigen sollen die festgesetzten Baufelder an der Körnerstraße giebelständig bebaut werden, da aufgrund der Grundstückszuschnitte eine entsprechende Ausrichtung sinnvoll ist. Eine Ausnahme stellen nur die Baufelder auf dem Flurstück 313 dar. Wegen des dort vorhandenen Baumbestandes werden die Baufelder im mittleren und hinteren Grundstücksteil angeordnet und um 90° gegenüber den südlich anschließenden Baufeldern gedreht. Entsprechend soll dort eine traufständige Bebauung erfolgen.

❑ Gestaltung der baulichen Anlagen

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 9 BbgBO können örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Da das Plangebiet nicht exponiert ist, ist es ausreichend, eine Regelung zur Dachneigung zu treffen. Gemäß der textlichen Festsetzung § 7 Abs. 1 sind Dachneigungen zwischen 25 und 50° zulässig. Weitere Festsetzungen z.B. zur Dachform und den verwendbaren Materialien werden für nicht erforderlich gehalten. Im Gegenteil würde eine gewisse Vielfalt begrüßt; insbesondere sei auf die Möglichkeiten zur Nutzung der Solarenergie hingewiesen, da die Lage und Ausrichtung der Baufelder deren Nutzbarkeit unterstützt.

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind gemäß der textlichen Festsetzung § 7 Abs. 2 Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 30° zulässig; Ausnahmen können zugelassen werden.

❑ Einfriedungen

Im Vorentwurf wurden Hecken als zulässige Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen festgesetzt, um damit einen Teil des erforderlich werdenden Ausgleichs erbringen zu können. Da inzwischen gesichert ist, daß der Ausgleich durch Baumpflanzungen erfolgen kann, ist diese Festsetzung nicht mehr erforderlich.

Um eine städtebauliche Ordnung zu schaffen, wird festgesetzt, daß blickdichte bauliche Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen unzulässig sind. Ausgenommen sind Sockel bis zu einer Höhe von 30 cm. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Für den Entwurf wurde zwecks Vermeidung eines Eingriffs in den Lebensraum wild lebender Kleintiere gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ferner vorgeschlagen, daß Zäune und Sockel alle 15 m eine Öffnung von mindestens 20 cm Breite und 10 cm Höhe vorsehen müssen, um die Durchlässigkeit für die Kleintiere zu gewährleisten. Die entsprechende textliche Festsetzung war aber nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde unzureichend, da sie davon ausging, daß im ungünstigsten Fall die Entfernung zweier entsprechender Öffnungen 30 m hätte betragen können.

Die Gemeinde hat bei ihrer Abwägung hervorgehoben, daß die vorhandenen Einfriedungen weitgehend durchlässig sind und neue Einfriedungen es auch sein werden, da Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken benötigt werden, deren Türen und Tore bereits eine ausreichende Durchlässigkeit am Boden haben werden. Zudem ist die Verkehrsbelastung in den Anliegerstraßen äußerst gering, die darüber hinaus breite, begrünte Seitenstreifen aufweisen, die auch dem Schutz von Kleintieren dienen.

Die textliche Festsetzung soll vor dem Hintergrund der Breite der Grundstücke von 15 bis 25 m und der damit verbundenen Abfolge von Zugängen und Zufahrten vor allem dazu dienen, Extreme auszuschließen. Aufgrund der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde hat sich die Gemeinde aber entschlossen, die textliche Festsetzung dahingehend zu ergänzen, daß mindestens alle 15 m und mindestens pro Grundstück eine entsprechende Öffnung am Boden vorgesehen werden muß. Damit wird sicher gestellt, daß es nicht zu der von der Unteren Naturschutzbehörde angenommen Situation (Entfernung bis zu 30 m) kommen kann.

Zum Schutz der vorhandenen Bäume wird ergänzend für die Flurstücke 310 (3), 310 (4) und 313 (2) festgesetzt, daß Sockel und Pfähle für Einfriedungen einen Abstand von mindestens 1,50 m - gemessen an der Bodenoberfläche - zu Bäumen einhalten müssen.

3.2 Natur- und Landschaftsschutz

❑ Landschaftsbild[13]

Die durch den Bebauungsplan mögliche Verdichtung des Plangebiets wird zu Lasten der bisherigen Gärten erfolgen. Es ist davon auszugehen, daß die nach der Bebauung verbleibenden Gartenflächen zu Intensivrasenflächen des Rasen-/Koniferentyps entwickelt werden. Damit würde die Attraktivität des Landschaftsbilds zunächst gemindert, vor allem auch wegen der erforderlichen Entwicklungszeit für die neue Vegetation.

Die Festsetzungen haben jedoch zum Ziel, dieser üblicherweise eintretenden Entwicklung möglichst weitgehend entgegenzutreten. Daher werden die Grundflächenzahlen mit 0,15 bis 0,25 recht niedrig festgesetzt, und auch die Überschreitung für Nebenanlagen wird gegenüber dem nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Maß mit hier – weit überwiegend – 25 bis 35 % deutlich beschränkt.

Außerdem werden die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, daß der vorhandene Baumbestand weitestgehend erhalten werden kann. Durch Festsetzungen für Ausgleichspflanzungen auf den Baugrundstücken wird der Strukturverlust minimiert, so daß das Landschaftsbild weitgehend bewahrt werden kann.

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird daher festgesetzt, daß je Baugrundstück zwei Laubbäume nach Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Der nach Baumschutzsatzung geschützte Baumbestand und vorhandene Obstbaumbestände sind hierauf anrechenbar. Angerechnete Obstbäume sind wie von der Baumschutzsatzung erfaßte Bäume geschützt. Damit ist sichergestellt, daß ein Ausgleich nur auf den Baugrundstücken erfolgen muß, auf denen der Eingriff in das Landschaftsbild erheblich ist.

In der Rhein- und der Körnerstraße wird der umfangreiche Gehölzbestand erhalten und durch Pflanzung von Alleebäumen in dafür geeigneten Abschnitten ergänzt.

Insgesamt kann durch die geordnete Entwicklung der Bau- und Freiflächen und die Ausgleichsfestsetzung eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds vermieden und in Teilen sogar eine Aufwertung erreicht werden.

❑ Böden

Da eine Bebauung zum dauerhaften Entzug und zur nachhaltigen Vernichtung der Bodenfunktionen führt, ist insbesondere die Grundflächenzahl zur Begrenzung der Auswirkungen von Bedeutung. Aufgrund der nutzungsbedingten Vorbelastung der Böden und der im Plangebiet bereits nach § 34 BauGB möglichen Versiegelung sind die Grundflächenzahlen mit 0,15 bis 0,25 vertretbar. Dies gilt auch, wenn die Nebenanlagen in die Betrachtung einbezogen werden, da im Plangebiet die mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO einge-

13 Diese und die weiteren Angaben nach: Hartung, Rolf, Gruber, Sabine: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Körnerstraße, Neuenhagen 2002.

schränkt wird. Entsprechend den Bedingungen des jeweiligen geplanten Baugrundstücks darf die zulässige Grundfläche im Plangebiet um überwiegend nur 25 bis 35 % überschritten werden.

Um die Bodenfunktionen und das Bodenleben möglichst weitgehend zu erhalten, ist die Befestigung von Wegen, offenen Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig. Auf den Flurstücken 312 und 313 sind die Zufahrten zudem im Bereich der vorhandenen Bäume (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) mit einem wurzelschonenden, leichtem Aufbau auszuführen.

Zum Schutz des Grundwassers ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser eben dort zu versickern. Eine Festsetzung ist hierfür nicht erforderlich, da dies bereits durch das Brandenburgische Wassergesetz geregelt ist.

❑ Baumbestand

Vor allem durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, aber auch durch zulässige Nebenanlagen, ist eine Beeinträchtigung bzw. Beseitigung von Bäumen zu erwarten, die nach der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes Petershagen/Eggersdorf vom 10. August 2000" (Baumschutzsatzung) geschützt sind. Nach § 5 Abs. 1 Nr. 2 Baumschutzsatzung ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Baumschutzsatzung zu erteilen, wenn eine nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften (baurechtlich) zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Die Ausnahmegenehmigung ist bei der Gemeinde zu beantragen und hat nach der Erteilung eine Gültigkeit von einem halben Jahr (eine Verlängerung um ein Jahr ist möglich). Mit der Ausnahmegenehmigung werden erforderliche Ersatzpflanzungen festgelegt. Es ist davon auszugehen, daß im Falle der Hauptanlagen eine Ausnahmegenehmigung grundsätzlich zu erteilen ist, da der Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen eindeutig festsetzt. Im Falle der zulässigen Nebenanlagen ist im Ausnahmegenehmigungsverfahren zu prüfen, ob die Nebenanlagen auf dem Grundstück nicht ohne oder mit geringerer Beeinträchtigung des Baumbestandes verwirklicht werden können.

Bei der grundstücksbezogenen Eingriffsbewertung wurde die Anzahl der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans betroffenen, (derzeit) geschützten Bäume erfaßt. Danach müssen 11 Bäume gefällt werden, für die nach gegenwärtigem Stand 17 Ersatzpflanzungen erforderlich wären. Festzulegen sind diese jedoch erst im Rahmen des jeweiligen Ausnahmegenehmigungsverfahrens nach Baumschutzsatzung, da sich im Verlauf der Jahre der Stammumfang von Bäumen erhöht und sich somit auch das Erfordernis von Ersatzpflanzungen erhöhen kann. Außerdem können einzelne Bäume, die heute noch nicht unter den Baumschutz fallen und daher nicht erfaßt wurden, zwischenzeitlich infolge des Wachstums geschützt sein.

Zum Schutz der vorhandenen Bäume wird für die Flurstücke 310 (3), 310 (4) und 313 (2) festgesetzt, daß Sockel und Pfähle für Einfriedungen einen Abstand von mindestens 1,50 m - gemessen an der Bodenoberfläche - zu Bäumen einhalten müssen.

❑ Schutz von Kleintieren

Zum Schutz von Kleintieren sind die Straßen ohne Hochborde und Regeneinläufe herzustellen. Einfriedungen und deren Sockel müssen auf jedem Baugrundstück mindestens einen Durchlaß und mindestens alle 15 m einen Durchlaß von mindestens 20 cm Breite und mindestens 10 cm Höhe aufweisen.

❑ Eingriffe in Natur und Landschaft

Trotz der oben beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen ermöglicht der Bebauungsplan Eingriffe in den Naturhaushalt. Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG) in der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Ergänzend zu den Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB mittels eines Städtebaulichen Vertrages getroffen werden.

Eingriffe im Sinne des § 8a BNatSchG i.V.m. §10 Abs. 1 BbgNatSchG sind tatsächliche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie unbesiedelten Bereich, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Zu berücksichtigen ist dabei, daß auf der Ebene des Bebauungsplans eine Verpflichtung zum Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nur für solche Eingriffe besteht, die nicht bereits vor der planerischen Entscheidung, d.h. vor der Aufstellung des Bebauungsplans, erfolgten oder nach Maßgabe des § 34 BauGB zulässig gewesen wären. Dies bedeutet, daß die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe unter Umständen nicht oder nur teilweise auszugleichen sind. Bei der grundstücksbezogenen Bemessung der Ausgleichsmaßnahmen wird dies berücksichtigt.

Der Ausgleichsbedarf kann der Tabelle 4 auf Seite 36 entnommen werden. Dabei ist zu beachten, daß die Berechnung des Ausgleichserfordernisses auf der Grundlage angenommener Grundstücksteilungen erfolgt, die allein den Eigentümern obliegen und nicht festgesetzt werden können. Die geplanten Grundstücksteilungen ergeben sich aber fast zwangsläufig aus der Anordnung der Baufelder und der Erschließung und damit auch die realisierbaren Grundflächen auf der Basis der festgesetzten Grundflächenzahlen.

Wie anhand der Tabelle 4 ersichtlich ist, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf nur für die Baugrundstücke in der „zweiten Reihe", die von der Körnerstraße aus erschlossen werden. Einzige Ausnahme stellt das Flurstück 1450 an der Ecke Lucasstraße/ Rheinstraße dar.

Außerdem zeigt die Tabelle 4, daß durch den Bebauungsplan die Summe der maximal zulässigen Grundflächen von Haupt- und Nebenanlagen gegenüber dem nach § 34 BauGB zulässigen Maß sinkt - von 5.900 m² auf ca. 5.500 m². Zugleich

zeigt die Tabelle 4, daß es durch den Bebauungsplan zu einer Verschiebung der zulässigen Grundflächen von den Nebenanlagen zu Hauptanlagen kommt; denn statt bisher 3.000 m² sind künftig ca. 3.800 m² Grundfläche für Hauptanlagen zulässig, während die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen von 2.900 m² auf ca. 1.700 m² sinkt.

Die Summe des in der Tabelle 4 ausgewiesenen Ausgleichsbedarfs von ca. 1.760 m² wurde anhand einer strikt grundstücksbezogenen Betrachtung ermittelt. Dabei wurde - wie oben dargelegt - von den geplanten Baugrundstücken ausgegangen. Entsprechend konnte das Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB, das auf die vorderen (künftigen) Baugrundstücke entfällt und dort nicht ausgeschöpft wird, nicht den hinteren Baugrundstücken zugeschlagen werden, obwohl nach § 34 BauGB in den hinteren Grundstücksteilen Nebenanlagen zulässig gewesen wären.

Um den Interessen der Eigentümer gerecht zu werden, die bisher in den hinteren Grundstücksteilen Nebenanlagen hätten errichten dürfen und die für die damit verbundene Versiegelung keinen Ausgleich hätten erbringen müssen, aber auch den infolge des Bebauungsplans objektiv möglichen Eingriff in die hinteren Grundstücksteile durch den Bau von Hauptanlagen zu berücksichtigen, wird als tatsächlicher, ausgleichsbedürftiger Eingriff *nur* der das bisher nach § 34 BauGB zulässige Maß überschreitende Teil des nach Bebauungsplan zulässigen Maßes für die Hauptanlagen in Höhe von 3.798,46 m² abzüglich 3.000 m² gleich 798,46 m² gewertet.

Für den Ausgleich in dieser Höhe haben die Verursacher baulicher Eingriffe auf den Eingriffsgrundstücken je vollendeter, vollversiegelter Grundfläche von 35 m² einen Baum nach der Pflanzliste zu pflanzen.

Außerdem wertet die kleinteilige Überbauung der vorhandenen großen Gartenflächen die Siedlungsbiotope ab. Davon sind etwa 4.600 m² der inneren Gartenflächen betroffen (2. Baureihe). Der Eingriff wird ausgeglichen durch Baumpflanzungen und die damit verbundene Aufwertung von Lebensräumen. Der Ausgleich ergibt sich durch eine Baumpflanzung je 100 m² abgewerteter Grundstücksfläche.

Ist die Ausgleichspflanzung auf dem Eingriffsgrundstück aus tatsächlichen Gründen nicht möglich, so hat die Pflanzung im sonstigen Plangebiet, vorzugsweise im Straßenraum der Körner- und der Rheinstraße zu erfolgen. Dort können ca. 25 Bäume gepflanzt werden. Sollten diese Straßenräume für die Pflanzungen nicht ausreichen, erfolgt die Pflanzung auf Kosten des Verursachers des baulichen Eingriffs durch die Gemeinde in der Lucasstraße im OT Petershagen, und zwar auf dem Abschnitt zwischen der Lessingstraße und der Elbestraße. Dort können ca. 20 Bäume gepflanzt werden.

Zu beachten ist auch, daß für den geplanten Ausbau der Straßen ein Ausgleich zu erbringen ist. Dafür sieht der B-Plan die jeweils östliche Straßenseite vor, so daß mit der Straßenausbauplanung auch die Baumpflanzungen festgelegt werden können.

Tabelle 4: Ausgleichsbedarf für über § 34 BauGB hinausgehende Baurechte gemäß B-Plan

1	2	3	4	5	6	7	8
	Baurecht gemäß B-Plan			Baurecht gemäß § 34 BauGB			
Flurstück (Planung)	max. realisierbare Grundfläche für Hauptanlagen in m²	max. realisierbare Grundfläche für Nebenanlagen in m²	Summe der max. realisierbaren Grundflächen für Haupt- und Nebenanlagen in m²	max. Grundfläche für Hauptanlagen inkl. Dehnungszuschlag in m²	max. Grundfläche für Nebenanlagen inkl. Dehnungszuschlag in m²	Summe der max. Grundfläche für Haupt- und Nebenanlagen in m²	Ausgleichsbedarf in m²
305	120,00	41,32	161,32	150,00	145,00	295,00	
306	159,82	39,96	199,78	150,00	145,00	295,00	
308 (1)	120,00	96,28	216,28	0,00	0,00	0,00	216,28
308 (2)	108,81	38,08	146,89	150,00	145,00	295,00	
308 (3)	120,00	36,78	156,78	150,00	145,00	295,00	
308 (4)	120,00	94,58	214,58	0,00	0,00	0,00	214,58
309/1	182,66	45,66	228,32	150,00	145,00	295,00	
309/2	106,30	66,98	173,28	150,00	145,00	295,00	
310 (1)	133,93	44,73	178,66	150,00	145,00	295,00	
310 (2)	120,00	93,61	213,61	0,00	0,00	0,00	213,61
310 (3)	100,00	37,22	137,22	150,00	145,00	295,00	
310 (4)	114,57	40,10	154,67	150,00	145,00	295,00	
310 (5)	120,00	90,05	210,05	0,00	0,00	0,00	210,05
310 (6)	106,30	69,56	175,86	150,00	145,00	295,00	
311	210,82	52,70	263,52	150,00	145,00	295,00	
312 (1)	144,00	92,26	236,26	0,00	0,00	0,00	236,26
312 (2)	120,00	52,30	172,30	150,00	145,00	295,00	
313 (1)	120,00	93,10	213,10	0,00	0,00	0,00	213,10
313 (2)	120,00	52,41	172,41	150,00	145,00	295,00	
314	208,71	52,18	260,88	150,00	145,00	295,00	
1450 (1)	120,00	43,86	163,86	75,00	72,50	147,50	16,36
1450 (2)	121,22	42,43	163,65	75,00	72,50	147,50	16,15
1580 + 1585	144,00	36,18	180,18	150,00	145,00	295,00	
1581 + 1584	144,00	32,66	176,66	150,00	145,00	295,00	
1582	133,33	46,66	179,99	150,00	145,00	295,00	
1595 + 1583	120,00	37,88	157,88	150	145,00	295,00	
1596	120,00	48,55	168,55	150,00	145,00	295,00	
1597 (1)	120,00	93,03	213,03	0,00	0,00	0,00	213,03
1597 (2)	120,00	88,40	208,40	0,00	0,00	0,00	208,4
Summen	**3.798,46**	**1.699,50**	**5.497,97**	**3.000,00**	**2.900,00**	**5.900,00**	**1.757,81**

3.3 Verkehr und Erschließung

❑ Öffentliche Straßen

Die Rhein- und die Körnerstraße sind unbefestigt, die Lucasstraße weist eine befestigte Fahrbahnfläche auf. Der Ausbau aller drei Straßen ist beabsichtigt; wegen fehlender Haushaltsmittel können aber keine Aussagen darüber getroffen werden, wann dieser Ausbau erfolgen wird.

Der Vorentwurf sah aufgrund der Beschlüsse von Bauausschuß und Umweltausschuß zwei Varianten vor. Gemäß dem Beschluß des Bauausschusses wurden entlang der Körnerstraße und der Rheinstraße jeweils Streifen von 5 m Breite den Baugebieten zugeschlagen. Die Gemeindevertretung hat für den Entwurf beschlossen, daß dem Vorschlag des Umweltausschusses gefolgt werden soll, der die Beibehaltung der heutigen Verkehrsflächen fordert, um die seitlichen Vegetationsflächen zu erhalten und zu entwickeln und um an der jeweils westlichen Seite Alleebäume pflanzen zu können.

Zur Vermeidung eines Eingriffs in den Lebensraum wild lebender Kleintiere wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, daß in der Rheinstraße und der Körnerstraße beim Straßenausbau die Fahrbahnen ohne Hochborde und Regeneinläufe herzustellen sind. In der rechtsaufsichtlichen Prüfung wurde darauf hingewiesen, daß die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Bebauungsplanung und daß die getroffene Festsetzung daher im Rahmen der entsprechenden Straßenausbauprojekte zu berücksichtigen sei.

Die textliche Festsetzung dient jedoch wie bereits ausgeführt dem Kleintierschutz und kann getroffen werden, weil die Straßenverkehrsflächen der Rheinstraße und der Körnerstraße im Bereich des Bebauungsplans in ihn einbezogen sind. Die Gemeinde trifft damit auch keine Aussage zur Einteilung der Straßenverkehrsfläche (z.B. wo in welcher Breite Fahrbahnen oder Gehwege anzulegen wären), sondern bestimmt, welche Maßnahmen zu unterlassen sind, um einen Eingriff zu vermeiden. Von daher teilt die Gemeinde auch die Einschätzung des Bauplanungsamtes, wonach die Festsetzung im Rahmen der entsprechenden Straßenausbauprojekte zu berücksichtigen ist.

❑ Grundstückszufahrten als Gemeinschaftsanlagen

Zur Erschließung der „dritten Reihe" kamen drei Varianten in Betracht, und zwar eine C-förmige Erschließungsstraße, Stichstraßen als öffentliche Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten als (private) Gemeinschaftsanlagen.

Eine C-förmige Erschließungsstraße könnte von der Körnerstraße über das Flurstück 1597 in die Wohngebiete und von dort nach Nordwesten bis zur Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 312 und 313 führen, um dort zurück zur Körnerstraße zu leiten. Diese Möglichkeit wurde jedoch verworfen, da dadurch der Baumbestand, der sich insbesondere an den derzeitigen Flurstücksgrenzen befindet,

empfindlich getroffen worden wäre. Außerdem hätte eine flächensparende Erschließung zur Folge gehabt, daß die Erschließungsstraße als Einbahnstraße hätte ausgewiesen werden müssen, so daß alle Bewohner und Besucher an den ersten betroffenen Grundstücken hätte vorbeifahren müssen. Und schließlich wäre damit eine Realisierung der Baurechte davon abhängig gewesen, daß zunächst die Erschließungsstraße hätte gebaut werden müssen.

Daher wurde von der Gemeinde eine Variante mit Stichstraßen zur Erschließung der dritten Reihe befürwortet. Grundsätzlich könnte eine solche Erschließung sowohl auf öffentlichen als auch privaten Flächen erfolgen. Da die Stichstraßen nur der Erschließung jeweils zweier Grundstücke dienen sollen, ist das öffentliche Interesse aber naturgemäß gering - insbesondere in Anbetracht der verfügbaren Haushaltsmittel. Eine Realisierung käme daher nur in Betracht, wenn die betroffenen Grundstückseigentümer entsprechend einem zu schließenden Vertrag die Kosten in voller Höhe übernehmen würden.

Weil die betroffenen Grundstückseigentümer daher sowieso die Kosten in voller Höhe tragen müßten und die Flächen nicht notwendigerweise öffentliche sein müssen, hat sich die Gemeinde entschlossen, daß die Grundstückszufahrten für die beiden jeweils betroffenen Grundstückseigentümer als Gemeinschaftsanlagen errichtet und betrieben werden sollen. Das bedeutet, daß die Eigentümer der damit erschlossenen hinteren Baugrundstücke für diese Zufahrten eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts zum Bau und Betrieb bilden müssen. Nur der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, daß dies nicht zur Folge hat, daß eine gemeinsame Zufahrt als ein eigenes Flurstück abgetrennt werden müßte. Es würde bereits genügen, wenn gegenseitige Dienstbarkeiten eingeräumt werden.

Zur Sicherung der erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden diese zeichnerisch festgesetzt und in der textlichen Festsetzung § 6 bestimmt, wem diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen sollen.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt möglichst gering zu halten, wird für Wege, Zufahrten und Stellplätze festgesetzt, daß die Befestigung nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig ist. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Das Straßenverkehrsamt des Landkreises Märkisch-Oderland hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf darauf hingewiesen, daß die gemeinschaftlichen Zufahrten an der Einmündung in die Körnerstraße so zu gestalten sind, daß es zu keinen Problemen hinsichtlich der Vorfahrtsregelung kommen kann. In der Abwägung verwies die Gemeinde darauf, daß es sich um durchaus übliche Grunstücksausfahrten mit einer Breite von 3,50 m handeln wird und die Zufahrten zudem gemäß textlicher Festsetzung nur mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau versehen werden dürfen, so daß sie deutlich von der Fahrbahn unterscheidbar und als Grundstücksausfahrten erkennbar sein werden.

3.4 Ver- und Entsorgung

❑ Elektroenergieversorgung

Der zuständige Träger öffentlicher Belange hat keine grundsätzlichen Einwände gegenüber dem Bebauungsplan geäußert, wies aber darauf hin, daß für eine bedarfsgerechte Versorgung des Plangebiets ein Ausbau der Versorgungsanlagen in der Körnerstraße erforderlich ist.

Außerdem wird darauf hingewiesen, daß vor der Aufnahme von Erdarbeiten eine Bestandsplan-Auskunft beim Versorgungsträger eingeholt werden sollte, um Beschädigungen des Versorgungsnetzes vermeiden zu können.

❑ Gasenergieversorgung

Der zuständige Träger öffentlicher Belange hat keine Einwände gegen die Bebauungsplanung geäußert.

❑ Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung angeschlossen, so daß sich hieraus keine Einschränkungen für die Nutzung der durch den Bebauungsplan angestrebten Baurechte ergeben.

❑ Abfallentsorgung

Die zur Erschließung der hinteren Baureihe der Körnerstraße vorgesehenen Zufahrten weisen an ihrem Ende jeweils kleine Wendehammer auf, die die Zu- und Abfahrt auf bzw. von den hinteren Baugrundstücken erleichtern sollen. Diese Wendehammer reichen jedoch nicht zum Wenden von Lastkraftwagen aus. Daher kann die Abfallentsorgung der hinteren Baugrundstücke nicht direkt erfolgen, sondern nur von der Körnerstraße aus. Aus diesem Grunde war zunächst vorgesehen, am Beginn der Zufahrten Flächen für die Aufstellung von Abfallsammelbehältern bereitzustellen. Dabei wurde von der vom Bauausschuß favorisierten Variante ausgegangen, derzufolge ein Streifen von 5 m Breite der heutigen Straßenverkehrsfläche dem Baugebiet zugeschlagen werden sollte.

Da die Gemeindevertretung nunmehr aber beschlossen hat, der Variante des Umweltausschusses zu folgen, wonach die Straßenverkehrsflächen in ihrer heutigen Breite erhalten werden sollen, würde eine entsprechende Aufweitung der Flächen für die Zufahrten der hinteren Baureihe bedeuten, daß die Baugrundstücke in der vorderen Reihe deutlich verkleinert werden müßten. Dies hätte auch eine deutliche Beschränkung der Baurechte zur Folge, die nur durch eine höhere Grundflächenzahl ausgeglichen werden könnte. Um die damit verbundene stärkere Versiegelung zu vermeiden, sollen die Aufweitungen für die Abfallsammelbehälter entfallen.

D.h. die Bewohner der hinteren Baugrundstücke müssen an den Abfuhrtagen die Abfallsammelbehälter jeweils von ihren Grundstücken über die Zufahrt zum Straßenrand bringen. Ein durchaus gängiges Verfahren, das hinnehmbar erscheint.

3.5 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden, und es werden auch keine geplant, da die anderorts bestehenden Einrichtungen trotz des Nachverdichtungspotentials ausreichend sind.

3.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es keine baulichen Denkmale. Da Bodendenkmale aber möglich sind, ist ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung vorhanden.

3.7 Altlasten

Der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Umweltamtes Märkisch-Oderland sind für das Plangebiet keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten dennoch im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen (§§ 31 und 37 BbgAbfG vom 6. Juni 1997). Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung vorhanden.

4. Textliche Inhalte des Bebauungsplans

Aufgrund der §§ 233 und 244 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 24. Juni 2004 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit den §§ 9 und 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Änderung des Rechts der Vertretung durch Rechtsanwälte vor den Oberlandesgerichten vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850), und in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) sowie aufgrund des § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Absätze 1, 6 und 9 der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2003 (GVBl. Bbg I S. 210) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/ Eggersdorf in ihren Sitzungen am 15. Mai 2003, 9. Oktober 2003 und 9. Juni 2005 den Bebauungsplan „Körnerstraße", OT Petershagen, für das Gebiet zwischen der Rheinstraße, der hinteren (südlichen) Grundstücksgrenze der an die Karl-Liebknecht-Straße grenzenden Flurstücke, der Körnerstraße und der Lucasstraße, als Satzung beschlossen:

4.1 Textliche Festsetzungen

§ 1 - Art der baulichen Nutzung

Abs. 1: Die Baugebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Abs. 2: In den Baugebieten sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Abs. 3: Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen.

Abs. 4: In den Baugebieten sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

§ 2 - Maß der baulichen Nutzung

Abs. 1: Die Firsthöhe wird für bauliche Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit 9,00 m als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe wird für bauliche Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit 3,50 m als Höchstmaß festgesetzt. Für bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Firsthöhe mit 4,50 m als Höchstmaß festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten First- und Traufhöhen ist 55,0 m ü.N.N.

Abs. 2: Auf den Baugrundstücken 306, 308 (3), 309/1, 309/2, 310 (2), 310 (3), 310 (6), 311, 312 (2), 313 (2), 314, 1580, 1581, 1583, 1584, 1585, 1595, 1596 und 1597 (1) gemäß der nachfolgenden Übersicht in Abs. 7 darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 25 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von

- 0,20 auf den Baugrundstücken 309/2, 310 (6), 311 und 314,
- 0,25 auf den Baugrundstücken 306, 309/1, 312 (2) und 313 (2),
- 0,30 auf den Baugrundstücken 308 (3), 310 (3), 1580, 1581, 1583, 1584, 1585, 1595 und 1596,
- 0,35 auf den Baugrundstücken 310 (2) und 1597 (1).

Abs. 3: Auf dem Baugrundstück 308 (4) gemäß der nachfolgenden Übersicht in Abs. 7 darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 30 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35.

Abs. 4: Auf den Baugrundstücken 305, 308 (1), 308 (2), 310 (1), 310 (4), 1450 (1), 1450 (2) und 1582 gemäß der nachfolgenden Übersicht in Abs. 7 darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 35 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von

- 0,20 auf den Baugrundstücken 305 und 310 (1),
- 0,35 auf den Baugrundstücken 308 (1), 308 (2), 310 (4), 1450 (1), 1450 (2) und 1582.

Abs. 5: Auf den Baugrundstücken 312 (1), 313 (1) und 1597 (2) gemäß der nachfolgenden Übersicht in Abs. 7 darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

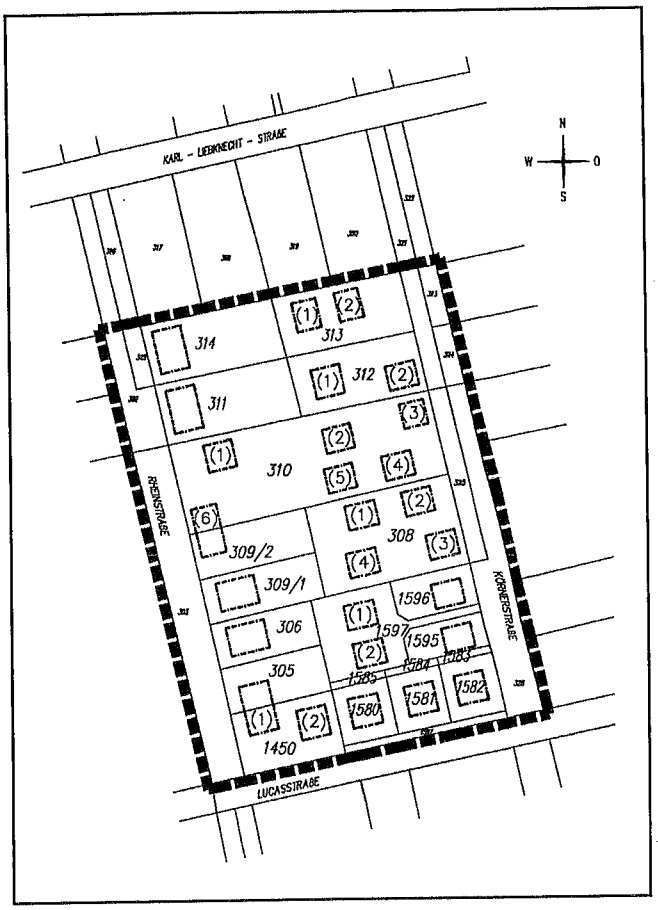
bis zu 40 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35.

Abs. 6: Auf dem Baugrundstück 310 (5) gemäß der nachfolgenden Übersicht in Abs. 7 darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,40.

Abs. 7: Übersicht über die Baugrundstücke:



Abs. 8: Auf den Baugrundstücken, die von der Lucasstraße oder der Körnerstraße erschlossen werden, sind Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Grundfläche von jeweils 10 m² zulässig.

Abs. 9: In den Baugebieten dürfen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich von der Grundstücksgrenze entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis zur vorderen Baugrenze oder, wenn die vordere Baugrenze mehr als 5 m von der Grundstücksgrenze entlang öffentlicher Verkehrsflächen entfernt ist, bis zu einer Tiefe von 5 m – gemessen von der Grundstücksgrenze entlang öffentlicher Verkehrsflächen – nicht mit Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO überbaut werden. Dies gilt nicht für Einfriedungen, Wege und Zufahrten, bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 1,0 m sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

§ 3 - Bauweise

In der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 4 - Stellplätze und Garagen

Abs. 1: In den Baugebieten sind nur die notwendigen Stellplätze und Garagen zulässig, soweit nicht andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder landesrechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Abs. 2: Auf den Baugrundstücken, die von der Rheinstraße erschlossen werden, sind Garagen nur ab der Höhe der vorderen bis zur Höhe der hinteren Baugrenze - jeweils von der Rheinstraße aus gesehen - zulässig.

Abs. 3: Auf den Baugrundstücken, die von der Lucasstraße oder der Körnerstraße erschlossen werden, sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Abs. 4: In den Baugebieten sind überdachte und nicht überdachte Stellplätze auch an den Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig.

§ 5 - Befestigung der Wege, Zufahrten, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen für Zufahrten

In den Baugebieten ist die Befestigung der Wege, Zufahrten, Stellplätze und der Gemeinschaftsanlagen für Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

§ 6 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Gemeinschaftsanlagen (Zufahrten)

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Gemeinschaftsanlagen (Zufahrten) an der Körnerstraße dienen dem Anschluß der hinteren Baugrundstücke auf den Flurstücken 308, 310, 312, 313 und 1597 an die öffentlichen Verkehrsflächen und damit der Erfüllung der Anforderungen gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO.

§ 7 - Gestaltung der baulichen Anlagen

Abs. 1: Für Hauptanlagen sind alle geneigten Dachformen zulässig. Die Dachneigung muß zwischen 25 und 50° betragen.

Abs. 2: Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 30° zulässig; Ausnahmen können zugelassen werden.

§ 8 - Einfriedungen

Abs. 1: Blickdichte bauliche Einfriedungen sind an den Grundstücksgrenzen unzulässig; ausgenommen sind Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m.

Abs. 2: Die Höhe der Einfriedungen darf 1,5 m nicht übersteigen.

Abs. 3: Auf den Baugrundstücken müssen Zäune und Sockel am Boden mindestens eine Öffnung von mindestens 0,20 m Breite und mindestens 0,10 m Höhe aufweisen. Zäune und Sockel mit einer Länge von mehr als 15 m müssen mindestens alle 15 m am Boden eine Öffnung von mindestens 0,20 m Breite und mindestens 0,10 m Höhe aufweisen.

Abs. 4: Auf den Flurstücken 310 (3), 310 (4) und 313 (2) müssen Sockel und Pfähle für Einfriedungen einen Abstand von mindestens 1,50 m - gemessen an der Bodenoberfläche - zu Bäumen einhalten.

§ 9 - Grundstücksbezogene Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich

Abs. 1: Die Verursacher baulicher Eingriffe haben für Eingriffe auf den Eingriffsgrundstücken die nachfolgend aufgezählten Maßnahmen zum Pflanzen von Bäumen durchzuführen. Zusätzliche Pflanzungen auf dem Baugrundstück verringern die Anzahl außerhalb entsprechend.

Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
Baugrundstück	**mind. Baumpflanzung auf dem Baugrundstück** (bei Anrechnung des Bestandes)	**Baumpflanzung außerhalb des Baugebiets**
308 (1)	0	9
308 (4)	0	9
310 (2)	0	9
310 (5)	2	6
312 (1)	2	8
313 (1)	2	7
1597 (1)	0	9
1597 (2)	1	7
Summen	**7**	**64**

Abs. 2: Bei der Anpflanzung von Bäumen sind die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden.

Abs. 3: Eine Anpflanzung von Bäumen außerhalb des Baugebiets gemäß Abs. 1 ist im Plangebiet in der Rheinstraße oder der Körnerstraße oder – soweit dies nicht möglich ist – in der Lucasstraße auf dem Abschnitt zwischen der Lessingstraße und der Elbestraße vorzunehmen.

§ 10 - Pflanzliste

Die nachfolgende Pflanzliste ist Gegenstand der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans:

Pflanzenliste Vegetationseinheiten		
Großbäume (Bäume 1. Ordnung)	Acer platanoides Acer pseudoplatanus Aesculus Hippocastanum Betula pendula Quercus petraea Fagus sylvatica Fagus Atropunicea Tilia cordata Tilia platyphhyllos	Spitz-Ahorn Bergahorn Gemeine Roß-Kastanie Sand-Birke Traubeneiche Rot-Buche Blut-Buche Winter-Linde Sommer-Linde
Mittelgroße und Kleinbäume (Bäume 2. (3.) Ordnung)	Acer campestre Aescul. hipp.´Baumannii´ Carpinus betulus Cornus mas Corylus avellana Corylus colurna Crataegus monogyna Sambucus nigra Sorbus aucuparia Tilia x euchlora	Feld-Ahorn Gem. Roß-Kastanie spec. Hain-Buche Kornelkirsche (Solitär!) Haselnuss (Solitär!) Baum-Hasel Eingriffliger Weißdorn Schwarz. Holunder (Solitär!) Gem. Eberesche Krim-Linde
Obstbäume	**Äpfel** (Sämlingsunterlage: Malus x domestica), z.B. Apfel aus Lunow / Bittenfelder / Gravensteiner / Kaiser Wilhelm / Klarapfel / Prinzenapfel / Rene / Schöner von Boskopp / Teser Star **Birnen** (Sämlingsunterlage: Pyrus communis), z.B. Bunte Julibirne / Elsa / Giffards Butterbirne / Gute Luise / Pastorenbirne / Williams Christ **Kirschen** (Sämlingsunterlage: Prunus avium), z.B. Herz- u. Knorpelkirschen / Amarellen / Glaskirschen / Sauerkirschen (Prunus mahaleb) **Pflaumen** (Prunus domestica, Pr. cerasifera), z.B. Hauszwetschensorten / Cacaks / Opal / Sanctus Hubertus / Stanley **Walnuß** (Juglans regia)	

§ 11 - Verkehrsflächen

In der Rheinstraße und Körnerstraße sind beim Straßenausbau die Fahrbahnen ohne Hochborde und Regeneinläufe herzustellen.

§ 12 - Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Je Baugrundstück sind zwei Laubbäume nach Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der nach Baumschutzsatzung geschützte Baumbestand und vorhandene Obstbaumbestände sind hierauf anrechenbar. Angerechnete Obstbäume sind wie von der Baumschutzsatzung erfaßte Bäume geschützt.

4.2 Hinweise

1. Anzeige-, Erlaubnis- und Dokumentationspflichten bei der Entdeckung von Bodendenkmalen

Erdarbeiten sind gemäß §§ 2, 9 und 19 des Brandenburgisches Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG vom 24. Mai 2004, GVBl. I S. 215) zwei Wochen vorher der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist nach § 11 BbgDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen ein Bodendenkmal entdeckt worden ist. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilzerstörungen an Bodendenkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnis- und dokumentationspflichtig. Im Gebiet des Bebauungsplans muß aufgrund der Lage mit Bodendenkmalen gerechnet werden.

2. Anzeige- und Dokumentationspflicht bei Bohrungen und Aufschlüssen

Bauherren habe bei Bohrungen und Erkundigungen durch andere Aufschlüsse die Anzeige- und Dokumentationspflichten gegenüber dem Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg gemäß dem Lagerstättengesetz vom 4. Dezember 1934 (RGBl. I, S. 1223, zuletzt geändert am 2. März 1974, BGBl. I, S. 469) zu erfüllen.

3. Altlasten

Der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Umweltamtes Märkisch-Oderland sind für das Plangebiet keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten dennoch im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen (§§ 31 und 37 BbgAbfG vom 6. Juni 1997).

4. Munitionsfreigabebescheinigung

Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreigabebescheinigung beim Staatlichen Munitionsbergungsdienst einzuholen, da das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet liegt. Ein Antrag auf Erteilung einer Munitionsfreigabebescheinigung ist mindestens 3 Monate vor Beginn der Erdarbeiten beim Staatlichen Munitionsbergungsdienst einzureichen.

5. Verfahrensvermerke

- **Aufstellungsbeschluß**

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Körnerstraße" wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf auf ihrer Sitzung am 17. Januar 2002 beschlossen - Beschluß Nr. 10/02. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB a.F. am 1. Februar 2002 im Amtsblatt für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf und in der Zeit vom 22. Januar 2002 bis zum 20. März 2002 per Aushang.

Petershagen/Eggersdorf, den .....
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

- **Anfrage nach den Zielen der Raumordnung**

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß Planungsanzeige vom 29. April 2002 beteiligt worden.

Petershagen/Eggersdorf, den .....
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

- **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB a.F. wurde in Form einer Bürgerversammlung am 23. April 2002 und durch eine Bürgerbefragung in der Zeit vom 23. April 2002 bis zum 21. Mai 2002 sowie durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans vom 22. Juli bis zum 23. August 2002 in den Diensträumen des Bauamtes der Gemeindeverwaltung durchgeführt. Die Auslegung des Vorentwurfs wurde am 1. Juli 2002 im Amtsblatt für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf und in der Zeit vom 1. Juli 2002 bis 17. September 2002 per Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Petershagen/Eggersdorf, den .....
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

- **Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Gemeinde hat gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB a.F. mit Schreiben vom 23. Juli 2002 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans berührt wird, frühzeitig zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Petershagen/Eggersdorf, den .....
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

- **Frühzeitige Abstimmung mit benachbarten Gemeinden**

Die Gemeinde hat gemäß §§ 2 Absatz 2, 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB a.F. mit Schreiben vom 23. Juli 2002 die Nachbargemeinden frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Petershagen/Eggersdorf, den .....
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

- **Auslegungsbeschluß**

Auf ihrer Sitzung am 17. Oktober 2002 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs des Bebauungsplanes - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - und der Begründung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen - Beschluß Nr. 160/02.

Petershagen/Eggersdorf, den .....
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

- **Öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs**

Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - sowie der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB a.F. in der Zeit vom 18. November 2002 bis zum 20. Dezember 2002 in den Diensträumen des Rathauses der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 1. November 2002 im Amtsblatt für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf ortsüblich bekannt gemacht worden.

Petershagen/Eggersdorf, den .....
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

- **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Gemeinde hat gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB a.F. mit Schreiben vom 20. November 2002 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans berührt wird, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Petershagen/Eggersdorf, den .....
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

- **Abstimmung mit benachbarten Gemeinden**

Die Gemeinde hat gemäß §§ 2 Absatz 2, 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB a.F. mit Schreiben vom 20. November 2002 die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Petershagen/Eggersdorf, den .....
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

- **Abwägung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf hat die zum 1. Entwurf vorgebrachten Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange auf ihrer Sitzung am 13. Februar 2003 geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen - Beschluß Nr. 22/03. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Petershagen/Eggersdorf, den .....
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

- **Änderungsbeschluß**

Auf ihrer Sitzung am 13. Februar 2003 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf die Änderung des 1. Entwurfs des Bebauungsplanes beschlossen - Beschluß Nr. 23/03.

Petershagen/Eggersdorf, den .....
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

- **Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs**

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - sowie der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB a.F. in der Zeit vom 17. März 2003 bis zum 4. April 2003 in den Diensträumen des Rathauses der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen zu den geplanten Änderungen (Ergänzungen) während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 1. März 2003 im Amtsblatt für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf ortsüblich bekannt gemacht worden.

Petershagen/Eggersdorf, den .....
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

- **Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Gemeinde hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB a.F. mit Schreiben vom 17. März 2003 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs berührt wird, erneut zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Petershagen/Eggersdorf, den .....
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

- **Abwägung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf hat die zum 2. Entwurf vorgebrachten Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange auf ihrer Sitzung am 15. Mai 2003 geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen - Beschluß Nr. 87/03. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Petershagen/Eggersdorf, den .....
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

- **Satzungsbeschluß**

Der Bebauungsplan - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - wurde am 15. Mai 2003 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf als Satzung beschlossen - Beschluß Nr. 88/03. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf am 15. Mai 2003 gebilligt - Beschluß-Nr. 88/03.

Petershagen/Eggersdorf, den .....
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

- **1. Satzungsänderungsbeschluß zum Satzungsbeschluß**

Auf Ihrer Sitzung am 9. Oktober 2003 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf einen Satzungsänderungsbeschluß zum Satzungsbeschluß Nr. 88/03 vom 15. Mai 2003 gefaßt (Beschluß Nr. 175/03). Die Begründung wurde in der geänderten Fassung mit Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf am 9. Oktober 2003 gebilligt (Beschluß-Nr. 175/03).

Petershagen/Eggersdorf, den .....
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

- **2. Satzungsänderungsbeschluß zum Satzungsbeschluß**

Auf Ihrer Sitzung am 9. Juni 2005 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf einen Satzungsänderungsbeschluß zum Satzungsbeschluß Nr. 88/03 vom 15. Mai 2003 gefaßt (Beschluß Nr. 61/05).

Petershagen/Eggersdorf, den .....
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

- **Planunterlage**

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nauen, den .....
Vermessungsbüro Böger, Unterschrift, Siegel

- **Ausfertigung**

Die Satzung des aufgestellten Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - wird hiermit ausgefertigt.

Petershagen/Eggersdorf, den .....
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

- **Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluß vom 15. Mai 2003 und die Satzungsänderungsbeschlüsse vom 9. Oktober 2003 und vom 9. Juni 2005 der Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf zum Bebauungsplan "Körnerstraße" sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt des Bebauungsplans Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.

Petershagen/Eggersdorf, den .....
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel