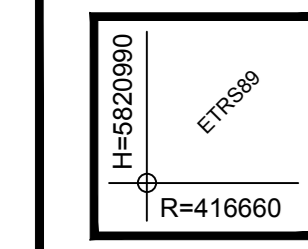
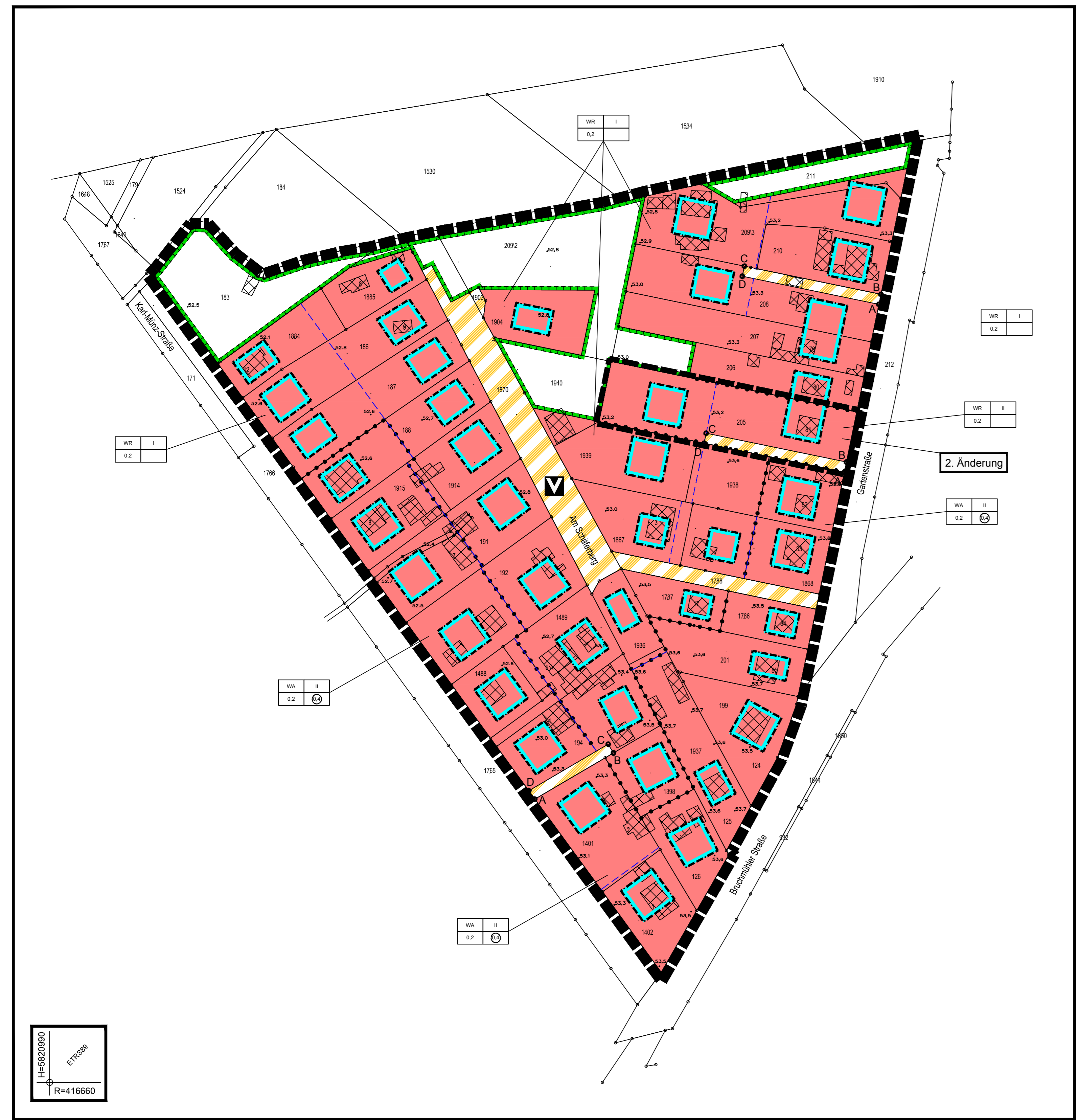


PLANZEICHNUNG (Teil A)



TEXT (Teil B)

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 und 9 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf in ihrer Sitzung am 21. Dezember 2017 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Karl-Münz-Straße/Gartenstraße“ als Sitzung beschlossen (Beschluss Nr. 05/41/438/17).

1. Textliche Festsetzungen

§ 1 - Aufhebung einer textlichen Festsetzung: Gestaltung der baulichen Anlagen

Im Änderungsgebiet wird die textliche Festsetzung Nr. 1.2.4 Satz 2 des Bebauungsplans „Karl-Münz-Straße/Gartenstraße“ vom 2. August 1999 aufgehoben.

§ 2 - Fortgeltende textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 **Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1.1 Siehe Einschriebe in der Planzeichnung.
 - 1.1.2 Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.2.1 Grundflächenzahlen, siehe Einschriebe in der Planzeichnung.
 - 1.2.2 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.
 - 1.2.3 Wasser- und luftdurchlässige Stellplätze und Zuwegungen sind bis zu 50 % in die zulässige Grundfläche einzustellen; vollversiegelte Flächen zu 100 %.
 - 1.2.4 Anzahl der Vollgeschosse, siehe Einschriebe in der Planzeichnung.
 - 1.2.5 Gebäude dürfen eine maximale Firsthöhe von 9 m nicht überschreiten. Das Nullniveau bildet die natürliche, unveränderte Geländeoberfläche.
- 1.3 **Bauweise**
 - 1.3.1 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - 1.3.2 Die Gebäude sind in offener Bauweise herzustellen.
- 1.4 **Überbaubare Grundstücksflächen**
 - 1.4.1 Baugrenzen, siehe Einzeichnungen im Plan.
 - 1.4.2 Liegt die vordere Baugrenze 12 m oder näher an einer öffentlichen Verkehrsfläche, so gilt deren seitliche Verlängerung auch für Garagen, überdachte Stellplätze sowie für Nebenanlagen über 1,0 m Höhe im Sinne des § 14 BauNVO. (Nullniveau bildet die Straßenbegrenzungslinie.)
 - 1.4.3 Garagen und Stellplätze sind nur bis zur seitlich verlängerten hinteren Baugrenze zulässig.
 - 1.4.4 Vom Hochwasserschutzgraben nördlich des Geltungsbereiches ist ein 5 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 1.5 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
 - 1.5.1 Die Planstraße wird als „Verkehrsberuhigter Bereich, Spielstraße“, Zeichen 325 und 326, festgesetzt.
 - 1.5.2 Die Fläche ABCD wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Befestigung der Fläche ist in der Summe insgesamt nicht breiter als 2 m sowie wasser- und luftdurchlässig herzustellen.
- 1.6 **Maßnahmen zum Schutz der Natur**
 - 1.6.1 Die Geländeoberfläche ist höhenmäßig unverändert zu belassen. Geringfügige Nivellierungen sowie Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 0,5 m und einer Grundfläche von 25 m² sind zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind mit Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächern mit einer Neigung von 30 bis 50° oder Mansarddächern mit einer Neigung von bis zu 70°/20° zu errichten.
- 2.2 Blickdichte bauliche Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,3 m und nur direkt an der Karl-Münz-, der Bruchmühlener und der Gartenstraße zulässig. (Nullniveau bildet die Höhe der Straßenbegrenzungslinie.) Sonstige Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten.
- 2.3 Die Verwendung greller Leuchtfarben, blendender oder beweglicher Lichter, von Schaukästen sowie Fahnen oder -masten zu Werbezwecken ist nicht zulässig. Firmen- oder Namensschilder dürfen eine Größe von bis zu 0,5 m² haben und sind an der Stätte der Leistung flach an Gebäudewänden oder Einfriedungen anzubringen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 3.1 **Baumschutzmaßnahmen**
Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die Baumschutzsatzung von Petershagen/Eggersdorf in ihrer aktuellen Fassung. Bei unvermeidbaren Entnahmen von Bäumen im Zusammenhang mit zulässigen Nutzungen ist nach Baumschutzsatzung zu verfahren. Die Baumstandorte, einschließlich abgängiger und zu pflanzender Bäume, sind im Lageplan zum Bauantrag und zur Bauanzeige darzustellen.
- 3.2 **Baumausgleichspflanzung für Bodenversiegelung**
Wird der Boden durch eine Baumaßnahme neu versiegelt, so ist je angefangene 30 m² Versiegelungsfläche ein Baum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Anstelle eines Laubbäumchen können zwei Obstbäume verwendet werden. Priorität bei Baumpflanzangeboten hat die Baumausgleichspflanzung für die Umwandlung von Boden in Flächen für bauliche Anlagen. Nachrangig sind die Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung zu erfüllen. Als Pflanzfläche dient das eigene Grundstück. Dabei ist zu fordern, dass je angefangene 150 m² nicht über- oder unterbaute und von Bäumen nicht bestandene Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt wird. Ist das eigene Grundstück als Pflanzfläche vollständig ausgeschöpft, dient die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Pflanzfläche.
- 3.3 **Allgemeine Pflanzfestsetzungen**
Bei der Verwendung von Gehölzen sind mindestens 80 % heimische Sträucher und Bäume gemäß Pflanzlisten 1 bis 4 und folgende Mindestgrößen einzuhalten:
 - Laubbäume: 3"verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang (SU) 14-16 cm
 - Obstbäume: Hoch-/Halbstamm, 3"verpflanzt, mit Drahtballen, SU 10-12 cm
 - Straßebäume: Hochstämme, 3"verpflanzt, mit Drahtballen, SU 16-18 cm
 - Sträucher: 2"verpflanzt.
 Bepflanzungen innerhalb eines 5 m breiten Streifens entlang des Hochwasserschutzgrabens sind mit dem Wasser- und Bodenverband „Stöbber/Erpe“ abzustimmen.
- 3.4 **Fassadenbegrünung**
Mindestens 50 % der Wandflächen der Garagen und Nebenanlagen, die nicht auf der Flurstücksgrenze stehen, sind mit 2-3 Pflanzen pro laufendem Meter Fassade gemäß Pflanzliste 4 zu begrünen.
- 3.5 **Regenwasserversickerung**
Das Niederschlagswasser der Erschließungsstraße ist in Versickerungsmulden zwischen den Alleebäumen zu versickern. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen ist innerhalb des Geltungsbereiches zur Versickerung zu bringen.
- 3.6 **Alleebaumpflanzung entlang der Planstraße**
Der in Nord-Süd-Richtung liegende Teil der Straße ist mit insgesamt 19 großkronigen Alleebäumen beidseitig, der in Ost-West-Richtung ist mit 12 kleinkronigen Bäumen einseitig zu bepflanzen.
- 3.7 **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Die im nördlichen Teil des Geltungsbereiches gelegenen Flächen sind für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft freizuhalten. Auf dieser Fläche ist 2.200 m² Feldgehölz so zu pflanzen, dass ein Verbund mit den bereits bestehenden Gehölzbiotopen entsteht. Hier sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

2. Hinweis

Anzeige-/Dokumentationspflicht bei Bohrungen und Aufschlüssen
Bauherren haben bei Bohrungen und Erkundigungen durch andere Aufschlüsse die Anzeige- und Dokumentationspflichten gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe gemäß dem Lagerstätten-gesetz vom 4. Dezember 1934 (RGBl. I, S. 1223, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10. November 2001 (BGBl. I S. 2992) zu erfüllen.

VERFAHRENSVERMERKE

• Änderungseinleitungsbeschluss

Auf ihrer Sitzung am 20. Juli 2017 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf beschlossen, ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Karl-Münz-Straße/Gartenstraße“ einzuleiten (Beschluss Nr. 05/37/389/17).

• Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - sowie der Entwurf der Begründung haben gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14. August bis zum 15. September 2017 in den Diensträumen des Rathauses der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen zu den Änderungen und Ergänzungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 1. August 2017 im Amtsblatt für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf (Nr. 08/2017) ortsüblich bekanntgemacht worden.

• Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Gemeinde hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14. August 2017 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplans berührt wird, zu einer Stellungnahme aufgefordert.

• Abstimmung mit benachbarten Gemeinden

Die Gemeinde hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14. August 2017 die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

• Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden auf ihrer Sitzung am 21. Dezember 2017 geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen (Beschluss Nr. 05/41/438/17).

• Satzungsbeschluss

Die 2. Änderung des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - wurde am 21. Dezember 2017 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf als Sitzung beschlossen (Beschluss Nr. 05/41/438/17). Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf am 21. Dezember 2017 gebilligt (Beschluss Nr. 05/41/438/17).

• Ausfertigung

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - wird hiermit ausgefertigt.

Petershagen/Eggersdorf, den
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

• Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung zur 2. Änderung des Bebauungsplans 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 bekanntgemacht 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. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Petershagen/Eggersdorf, den
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
 - Grundflächenzahl
 - Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:
 - Verkehrsberuhigter Bereich

BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
 Verkehrsberuhigter Bereich

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO)

HINWEISE

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Bereiche für textliche Festsetzungen
- Vorschläge für neue Baugrundstücke

Auftraggeber:
Gemeinde Petershagen/Eggersdorf
Land Brandenburg
Am Markt 8
15345 Petershagen/Eggersdorf



Auftragnehmer:
Stadtplanungskontor
Dipl.-Ing. Jürgen Thesing
Czeminskistraße 5
10829 Berlin
Tel. 030 / 280 45 281
E-Mail thesing@jura-line.de

Projekt:
2. Änderung des Bebauungsplans "Karl-Münz-Straße/Gartenstraße"

Maßstab 1 : 1.000
0 10 30 50 100

Planbezeichnung: BP Karl-Münz/Garten - 2. Änderung - Bekanntmachung	 Dateiname: BP_Karl-Münz-Garten-IL_Bek_1801.dwg
Gezeichnet / Datum HRG / 22.12.17	