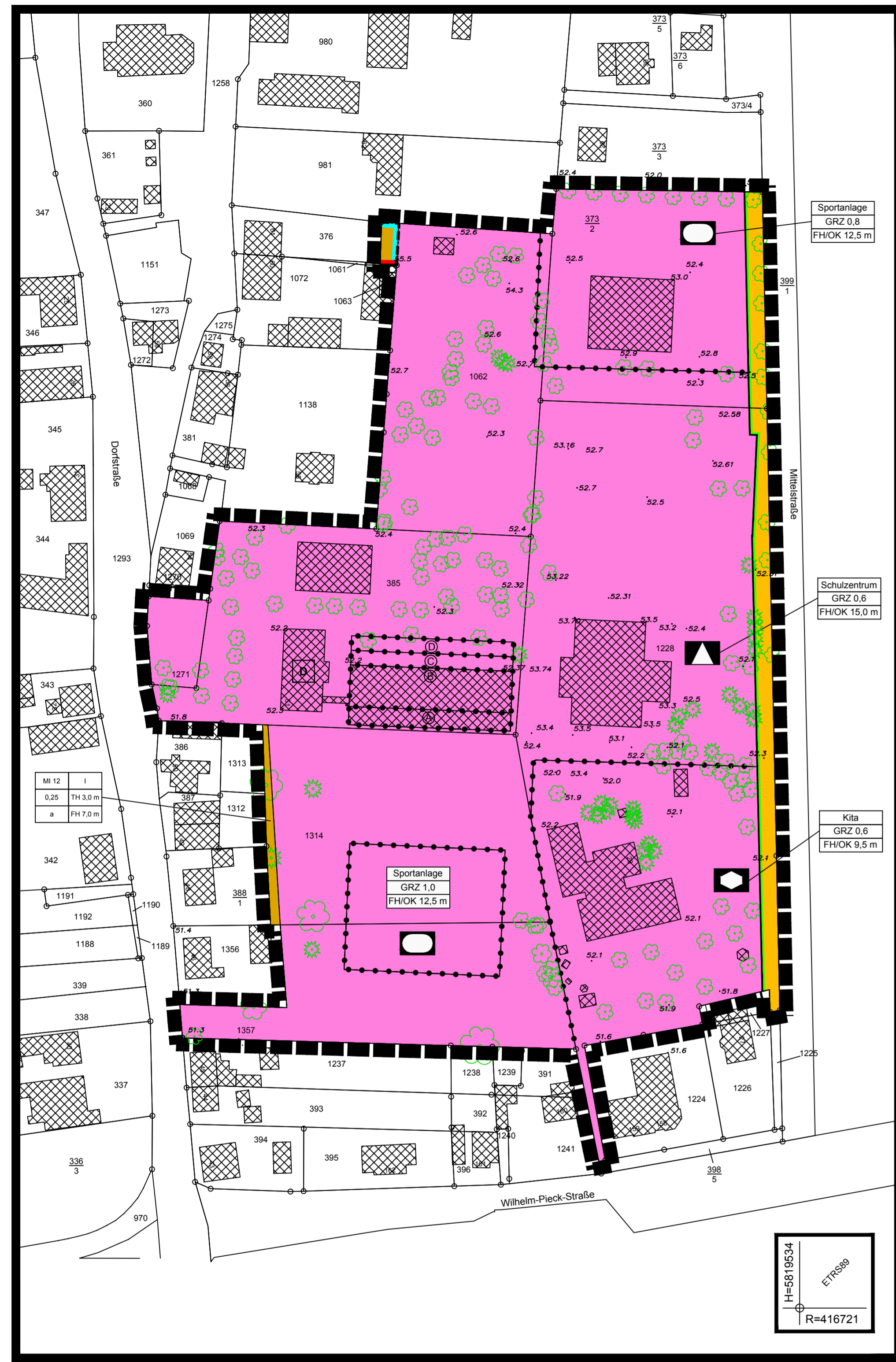


PLANZEICHNUNG (Teil A)



TEXT (Teil B)

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) 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, 2 und 9 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14) und der Satzung zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung des Baumbestandes der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf (Baumschutzsatzung) vom 23. April 2015, zuletzt geändert am 15. November 2015, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf in ihrer Sitzung am 22. Februar 2018 die 12. Änderung des Bebauungsplans „Petershagen-Dorfkern und angrenzende Gebiete“ im Bereich „Grundschulzentrum“ beschlossen.

1. Aufhebung, Ergänzung und Änderung textlicher Festsetzungen

Im Änderungsgebiet werden die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Petershagen-Dorfkern und angrenzende Gebiete“ vom 15. April 1999 und der 1. Änderung vom 10. Juni 1999, der 7. Änderung vom 8. Februar 2007, der 8. Änderung vom 17. Dezember 2009 sowie der 11. Änderung vom 16. Juli 2015 gemäß den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen aufgehoben, ergänzt oder geändert:

§ 1 – Art der baulichen Nutzung

Abs. 1: Die bisherige textliche Festsetzung C.1.5 wird aufgehoben.

Abs. 2: Auf den Flächen für Gemeinbedarf sind

- im Teilbereich Sportanlage Anlagen für schulische und außerschulische Sport- und Spielzwecke,
- im Teilbereich Schulzentrum Anlagen für schulische und kulturelle (Schule) sowie soziale Zwecke (Hort) und
- im Teilbereich Kita Anlagen für soziale Zwecke (Kita) zulässig.

Abs. 3: Auf den Flächen für Gemeinbedarf ist ein Blockheizkraftwerk mit einer Feuerungswärmeleistung von weniger als 1 MW (Megawatt) und die Verwendung von Erdgas als Brennstoff zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Kohlendioxid (CO₂), Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffdioxid (NO_x), Kohlenmonoxid (CO) und Staub in Gramm pro Kilowattstunde (g/kWh) höchstens denen von Erdgas entsprechen.

§ 2 – Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

- Abs. 1:** Auf den Flächen für Gemeinbedarf dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

Abs. 2: Die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen der zulässigen Grundflächen, der Bauweise, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Trauf- und Firsthöhen werden aufgehoben.

Abs. 3: Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Firsthöhen und Oberkanten ist 52,50 m ü.NHN.

Abs. 4: Für den Hort II im Teilbereich Schulzentrum (Bereiche A, B, C und D) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt; die Tiefe der Abstandsflächen beträgt in östlicher und südlicher Richtung jeweils 1 m. Die Oberkante wird für Hauptanlagen im Bereich A mit 3,50 m als Höchstmaß festgesetzt.

§ 3 – Gestaltung der baulichen Anlagen

In den Bereichen A und B des Hortes II im Teilbereich Schulzentrum ist eine vollständige Überdachung der baulichen Anlage zulässig, im Bereich C ist eine Überdachung von 2/3 der baulichen Anlage zulässig, und im Bereich D ist eine Überdachung der baulichen Anlage unzulässig.

§ 4 – Anpflanzung von Bäumen

Abs. 1: Die bisherigen gründerischen Festsetzungen C.III.1.1 und C.III.1.2 werden aufgehoben.

Abs. 2: Wird durch neue bauliche Anlagen eine Bodenfläche zusätzlich versiegelt, so ist je 40 m² neu versiegelter Fläche ein Baum nach Pflanzenliste C.III.3 zu pflanzen. Baumausgleichspflanzungen können bis zu einer Pflanzdichte von 1 Baum je 100 m² Grundstücksfläche gefordert werden. Anstelle eines Laubbaumes können zwei Obstbäume (Hoch-/Halbstämme) entsprechend Pflanzenliste C.III.3 bis zu einer Pflanzdichte von 1 Obstbaum je 65 m² Grundstücksfläche gepflanzt werden. Ist die erforderliche Anzahl an Laub- und/oder Obstbäumen auf dem Grundstück nicht zu verwirklichen, kann ersatzweise eine Strauchpflanzung mit 20 Sträuchern pro einen zu ersetzenden Baum gepflanzt werden. Die Baumausgleichspflanzung für die Umwandlung von Boden in Flächen für bauliche Anlagen hat Vorrang vor Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung.

§ 5 – Befestigung der Sport- und Spielflächen, Wege, Stellplätze und Zufahrten

Die bisherige textliche Festsetzung C.III.1.3 wird aufgehoben.

2. Nachrichtliche Übernahme

• Bodendenkmal

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt vollständig im Bereich des Bodendenkmals „Dorfkern deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Dorfkerne Neuzeit – Nr. 60790“, das in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Landkreis Märkisch-Oderland, Stand 31. Dezember 2014, aufgeführt ist.

Das Plangebiet berührt somit ein Bodendenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004. Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG) und erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 7 Abs. 3 und 4, § 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) sowie Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig.

• Baudenkmal

Die ehemalige Schule (heute Hort I) steht als Einzeldenkmal „Gemeinschafts- Nr. 09180612“ unter Schutz. Gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG ist ... auch die nähere Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist, ... geschützt.

3. Hinweise

• Altlasten

Der Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Umweltamtes Märkisch-Oderland sind für das Änderungsgebiet keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten dennoch im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) 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 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl. I/97, [Nr. 05], S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 32]).

• Kampfmittel

Dem Zentraldienst der Polizei – Kampfmittelbeseitigungsdienst – ist für das Plangebiet keine konkrete Kampfmittelbelastung bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, dürfen diese gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV vom 23. November 1998, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Juli 2009 (GVBl. I/09, Nr. 12, S. 262, 266) nicht berührt und deren Lage nicht verändert werden. Die Fundstelle ist gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

• 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 Lagerstättengesetz 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 16. Juni 2016 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf beschlossen, ein Verfahren zur 12. Änderung des Bebauungsplans „Petershagen-Dorfkern und angrenzende Gebiete“ im Bereich der Flurstücke 373/2, 385, 1062, 1228, 1271, 1314 und 1357 der Flur 4 in der Gemarkung Petershagen einzuleiten (Beschluss Nr. 05/24/274/16).

• Öffentliche Auslegung des Änderungsvorentwurfs

Der Änderungsvorentwurf des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - sowie der Vorentwurf der Begründung haben gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 8. August bis zum 9. September 2016 in den Diensträumen des Rathauses der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf öffentlich ausliegen. 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 2016 im Amtsblatt für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf (Nr. 8/2016) ortsüblich bekanntgemacht worden.

• Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Gemeinde hat gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 8. August 2016 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 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 8. August 2016 die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

• Öffentliche Auslegung des 1. Änderungsentwurfs

Der 1. Änderungsentwurf des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - sowie der Entwurf der Begründung haben gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 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 ausliegen. 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. 8/2017) ortsüblich bekanntgemacht worden.

• Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Gemeinde hat gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 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.

• Öffentliche Auslegung des 2. Änderungsentwurfs

Der 2. Änderungsentwurf des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - sowie der Entwurf der Begründung haben gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11. Dezember bis zum 22. Dezember 2017 in den Diensträumen des Rathauses der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen zu der Ergänzung während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 1. Dezember 2017 im Amtsblatt für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf (Nr. 12/2017) ortsüblich bekanntgemacht worden.

• Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Gemeinde hat gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 20. November 2017 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplans berührt wird, zu einer Stellungnahme aufgefordert.

• Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 1. und 2. Änderungsentwurf auf ihren Sitzungen am 16. November 2017 (Beschluss Nr. 05/40/423/17) sowie am 22. Februar 2018 (Beschluss Nr. 05/43/461/18) geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen.

• Satzungsbeschluss

Die Änderung des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - wurde am 22. Februar 2018 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 05/43/461/18). Die Begründung zur Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf am 22. Februar 2018 gebilligt (Beschluss Nr. 05/43/461/18).

• Ausfertigung

Die Satzung über die 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 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 Schadensersatzansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Petershagen/Eggersdorf, den
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl

FH 12,5 m Firsthöhe

OK 15,0 m Oberkante

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

Baulinie

Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHES, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

Schulen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

HINWEISE

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Baumbestand (Nadelbaum/Laubbaum)

Bereiche für textliche Festsetzungen

Auftraggeber: Gemeinde Petershagen/Eggersdorf Land Brandenburg Am Markt 8 15345 Petershagen/Eggersdorf		
Auftragnehmer: Stadtplanungskontor Dipl.-Ing. Jürgen Thesing Czernikstraße 5 10829 Berlin Tel. 030 / 280 45 281 E-Mail thesing@jura-line.de		
Projekt: 12. Änderung des Bebauungsplans "Petershagen-Dorfkern und angrenzende Gebiete" im Bereich "Grundschulzentrum"		
Maßstab 1 : 1.000 		
Planbezeichnung: BP Pet-Dorfkern 12. Änderung - Bekanntmachung		
Gezeichnet / Datum HRG / 27.02.18		
Dateiname: BP_Pet-Dorf-XII_Bek_180227.dwg		