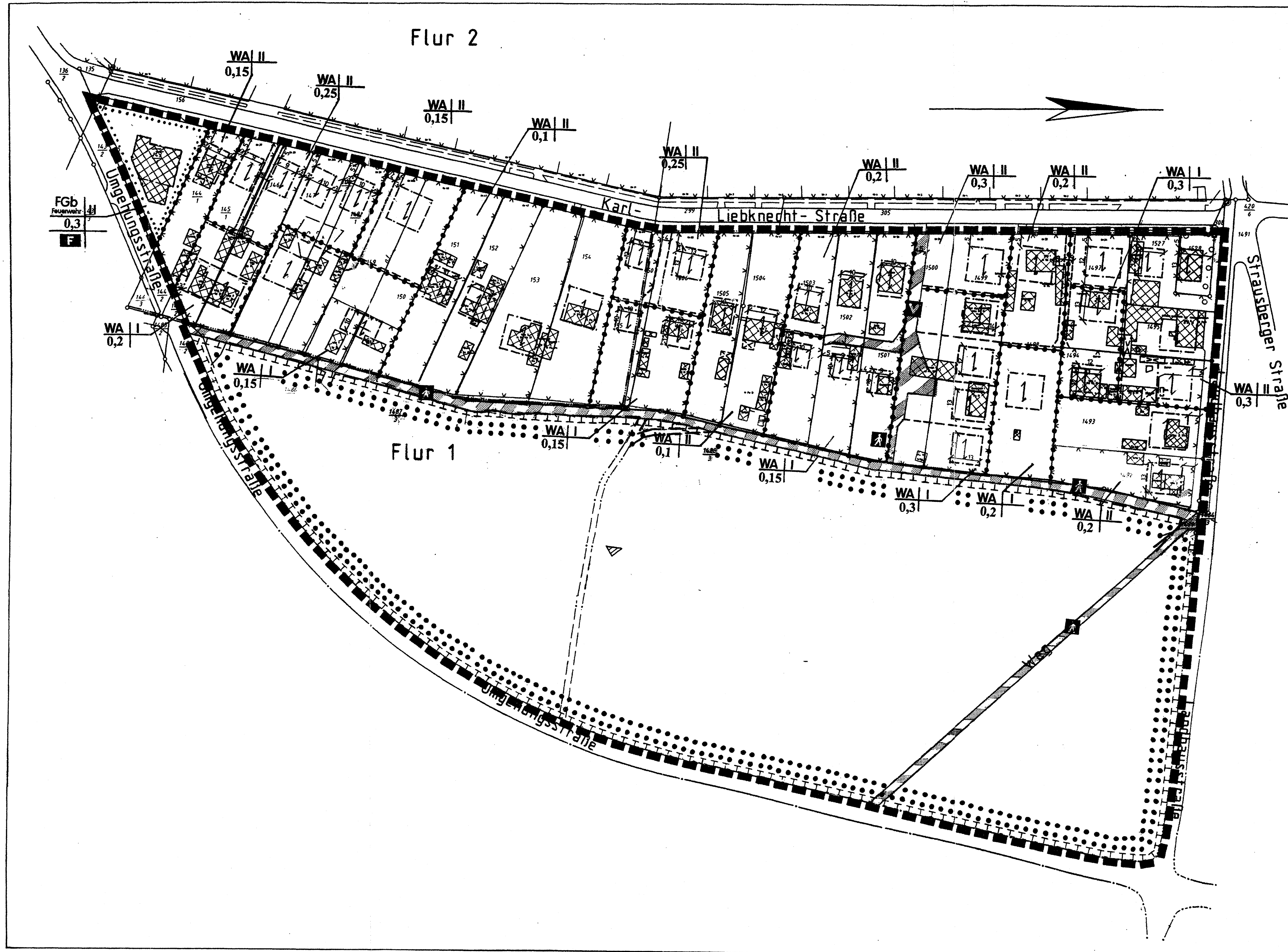


Bebauungsplan Karl-Liebkecht-Straße

Teil A Planzeichnung



LEGENDE

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 0,3** Grundflächenzahl GRZ (max.) (§ 19 BauNVO)
 - II** Anzahl der Vollgeschosse (max.) (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
 - Baugrenzen, Baufelder (§ 23 BauNVO)
 - Firstrichtung zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - F** Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - FGB** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - F** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Absperzung des Weges / Entwicklung von Waldbiotopflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes (§ 16 Abs. 5 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen / Informelle Angaben**
- Gebäudebestand
 - Flurstücksnummern/-grenzen
 - Maßangaben in Meter
 - Bestehende Einfriedungen
 - Vorschläge für neue Flurstücksgrenzen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Art. 1 BauGBÄndG vom 20.07.1996 (BGBl. III S. 1189); Massnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MassnahmenG) i.d.F. vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622); Bauzonenverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466); Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, Teil I S. 58); Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 (GVBl. Teil 1 Nr. 12, 1 S. 126), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.97 (GVBl. I S. 124); Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15.10.1993, Art. 1 der Gemeindeordnung des Landes Brandenburg (GO), §§ 5 und 122; Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 BauROG vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081, 2110); Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1992 (GVBl. Teil 1 Nr. 13, S. 208 vom 29.06.1992), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124); Satzung zum Schutz des Baumbestandes Petershagen/Eggersdorf vom 19.06.97.

Verfahrensvermerke

1. Aufgefordert gemäß § 2 Abs. 1 BauGB des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.6.96... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde vom 22.7.96 sowie durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 22.8.96 bis 22.9.96 erfolgt.
Petershagen/Eggersdorf, den 15. Dezember 1996
[Signature] Bürgermeister
2. Der Geltungsbereich des B-Planes wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.10.96... erweitert. Die ortsübliche Bekanntmachung der Erweiterung des Geltungsbereiches erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde vom 11.11.96... sowie durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 22.11.96 bis 22.12.96.
Petershagen/Eggersdorf, den 15. Dezember 1996
[Signature] Bürgermeister
3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Petershagen/Eggersdorf, den 15. Dezember 1996
[Signature] Bürgermeister
4. Die Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 22.10.96... durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung fand vom 6.10.96 bis 7.11.96... statt.
Petershagen/Eggersdorf, den 15. Dezember 1996
[Signature] Bürgermeister
5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.10.96... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Petershagen/Eggersdorf, den 15. Dezember 1996
[Signature] Bürgermeister
6. Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Petershagen/Eggersdorf, den 15. Dezember 1996
[Signature] Bürgermeister
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.10.96... bis 22.11.96... während folgender Zeiten an den Bekanntmachungsstellen im Amtsbereich der Gemeinde... öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder und jedem schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 11.11.96... im Amtsblatt der Gemeinde sowie durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen in der Zeit vom 22.10.96... bis 22.11.96... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Petershagen/Eggersdorf, den 15. Dezember 1996
[Signature] Bürgermeister
8. Die vorliegende Planzeichnung... ist im Amtsblatt der Gemeinde... am 15.11.97... veröffentlicht worden.
Eichwalde, den 15.11.97
[Signature] Bürgermeister
9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.12.97... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Petershagen/Eggersdorf, den 15. Dezember 1996
[Signature] Bürgermeister
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 19.12.97... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.12.97... gebilligt.
Petershagen/Eggersdorf, den 15. Dezember 1996
[Signature] Bürgermeister
11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.01.98... Az. 02/98... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Petershagen/Eggersdorf, den 23. März 1998
[Signature] Bürgermeister
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsergänzenden Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.01.98... erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.01.98... Az. 10/98... bestätigt.
Petershagen/Eggersdorf, den 24. Januar 2000
[Signature] Bürgermeister
13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Petershagen/Eggersdorf, den 25. Januar 2000
[Signature] Bürgermeister
14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder und jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde und durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen in der Zeit vom 02.01.98... bis 02.01.98... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsrechten (§ 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.01.98... in Kraft getreten.
Petershagen/Eggersdorf, den 6. März 2000
[Signature] Bürgermeister

Teil B Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)
- 1.1 Der westliche Teil des Geltungsbereiches ist mit Ausnahme des Flurstückes 143/1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig.
- 1.2 Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12, Abs. 2 BauNVO).
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)
- 2.1 Grundflächenzahlen (s. Einschriebe in der Planzeichnung)
- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) darf durch die Grundfläche von Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, durch vollversiegelte sowie teilversiegelte Flächen insgesamt bis zu 75 % überschritten werden. Im einzelnen berechnet sich die GRZ wie folgt:
 - a. Die zulässige GRZ darf durch die Grundfläche von Hauptgebäuden nicht überschritten werden (GRZ I).
 - b. Die zulässige GRZ darf durch die Grundfläche von Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie anderen vollversiegelten Flächen um 25 % überschritten werden (GRZ 2).
 - c. Die zulässige GRZ darf durch teilversiegelte Flächen (wasser- und luftdurchlässige Stellplätze und Zuwegungen) um 75 % überschritten werden (GRZ 3).
- 2.3 Anzahl der Vollgeschosse (s. Einschriebe in der Planzeichnung) Bei zwei Vollgeschossen ist das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss mit Mansarddach auszubilden.
- 2.4 Gebäude dürfen eine maximale Firsthöhe von 9,5 m nicht überschreiten. Eine Ausnahme besteht für ein Feuerwehrgebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 12,3 m. Das Nullniveau bildet die natürliche, unveränderte Geländeoberfläche.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. Verb. mit § 22 BauNVO)
- 3.1 Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 Die Gebäude sind in offener Bauweise herzustellen.
4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. Verb. m. § 23 BauNVO)
- 4.1 Baugrenzen (s. Einschreibungen in der Planzeichnung)
- 4.2 Für Garagen, überdachte Stellplätze sowie für Nebenanlagen über 1,0 m Höhe im Sinne des § 14 BauNVO gelten die folgenden Mindestabstände von der Straßenbegrenzungslinie:
 - in der Landhausstraße die vorderen Baugrenzen von 4 bzw. 5 m und deren seitliche Verlagerungen;
 - in der Karl-Liebkecht-Straße ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten;
 - in der Planstraße ist ein Mindestabstand von 4 m einzuhalten.
 Auf den an den Waldweg angrenzenden Grundstücken ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 10 m von der östlichen Grundstücksgrenze einzuhalten. In Ausnahmefällen ist ein geringerer Abstand möglich.
5. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Das Flurstück 143/1 ist Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr).
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Die Planstraße ist als "Verkehrsberuhigter Bereich, Spielstraße", Zeichen 325 und 326, festzusetzen.
- 6.1 Die Planstraße ist als "Verkehrsberuhigter Bereich, Spielstraße", Zeichen 325 und 326, festzusetzen.
- 6.2 Planstraße und Zuwegungen sind nur in dem unbedingt notwendigen Maß zu versiegeln. Vorzugsweise sind Befestigungsarten mit guten Sickerseigenschaften zu verwenden (z.B. Ökopflaster, Rasengitter, Rasenschotter).

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften*

- *Hinweis: Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die nachfolgend aufgeführten örtlichen Bauvorschriften verstößt. Diese Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10.000 DM geahndet werden (§ 87 Abs. 1 Pkt. 2 BbgBO).
7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 BbgBO)
 - 7.1 Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern mit einer Neigung von 30 bis 50 Grad oder Mansarddächern mit einer Neigung von bis zu 70 Grad / 20 Grad zu errichten.
 - a. Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten nach § 67 Abs. 2 Nr. 1 BbgBOAG;

- 7.2 Blickdichte Einfriedungen sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausgeschlossen an der Umgebungstraße können blickdichte Einfriedungen in einer Höhe bis zu 1,50 m errichtet werden.
- 7.3 Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten und sind mit Umfassung für Kleintiere durchlässig zu gestalten.
- 7.4 Werbeanlagen sind grundsätzlich an der Straße der Leistung anzubringen.
- 7.5 Werbeanlagen dürfen grundsätzlich eine Fläche von 1 m² nicht überschreiten. An der Landhausstraße sind ausnahmsweise größere Werbeanlagen zulässig, wenn sich diese in Form, Farbe und räumlichem Umfang eindeutig der Gestalt der Gebäude und der Umgebung unterordnen.
- 7.6 Die Verwendung greller Leuchtfarben, blendender, blinkender oder beweglicher Lichter sowie Fahnen und Masten zu Werbezwecken ist nicht zulässig.
8. Stellung der Gebäude (§ 89 Abs. 1 BbgBO) Gebäude mit Aufenthaltsräumen, die an der Karl-Liebkecht-Straße anliegen, sind giebelständig zu errichten. Gebäude, die an der Landhausstraße und Planstraße anliegen, sind traufständig zu errichten.
9. Abstandsflächen (§ 89 Abs. 1 BbgBO) Die seitlichen Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze betragen grundsätzlich mindestens 3 m. Geringere Abstandsflächen sind möglich, wenn diese durch private Verkehrsflächen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) begrenzt werden.
10. Schallschutzmaßnahmen (§ 89 Abs. 6 BbgBO) Wohngebäude, die näher als 70 m von der Straßenbegrenzungslinie der Umgehungsstraße (L 303) entfernt liegen, sind mit Schallschutzfenstern als passive Lärmschutzmaßnahme auszustatten.
11. Meldepflichtige Anlagen (§ 89 Abs. 6 BbgBO) Nachfolgend aufgeführte, nach § 67 BbgBOAG genehmigungsfreie Vorhaben der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung sind der Gemeinde einen Monat vor Durchführung zu melden:
 - a. Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten nach § 67 Abs. 2 Nr. 1 BbgBOAG;

- b. Oberirdische Garagen und überdeckte Stellplätze mit nicht mehr als einem Geschoss nach § 67 Abs. 2 Nr. 3 BbgBOAG;
 - c. Gewächshäuser mit mehr als 20 m² Grundfläche in Anlehnung an § 67 Abs. 2 Nr. 5 BbgBOAG.
- #### C. Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft
12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 12.1 Die nicht überbauten Grundflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu begrünen (s. § 9 BbgBO).
 - 12.2 Wird durch neue bauliche Anlage eine Bodenfläche zusätzlich versiegelt, so ist je vollendeter 35 m² Baufläche ausgleichend ein Baum nach Pflanzenliste zu pflanzen. _____
 - 12.3 Die durch den Wald führende Zufahrt zu Wohngrundstücken (s.a. Karteneintragung) wird abgesperrt, rückgebaut und der Sukzession und Entwicklung zur Waldfläche überlassen.
 - 12.4 Auf Baugrundstücken sind die Waldflächen (Flächen mit Kronenschluß des Waldbestandes) weitgehend der natürlichen Vegetationentwicklung _____ zuzuführen.
 - 12.5 Zur Förderung des natürlichen Wasserhaushaltes ist das auf den Grundstücken und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser dezentral am Anfallort zu versickern.
 - 12.6 Die Geländefläche ist höhenmäßig unverändert zu belassen. Geringfügige Nivelierungen sowie Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 0,5 m und einer Grundfläche von 25 m² sind zulässig. _____
 13. Anpflanzung und Erhaltung von Blumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. Verb. mit Baumschutzsatzung Petershagen/Eggersdorf und BbgWaldG)
 - a. _____

Pflanzenliste

- Baumarten für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen**
- | | |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides | Spitze-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
- Obstbäume (heimische Lokal-Hoch-/3/4-Stammsorten, Baumschulsorten) sowie Juglans regia (Walnuß).

Nachrichtliche Hinweise

1. Soweit keine Bemaßung vorgenommen wird, liegen die seitlichen Baugrenzen 3 m von der Flurstücksgrenze entfernt, betragen Baufluchtlinie bzw. -breite 15 m. Die Baufluchtlinie auf dem Feuerweggrundstück entspricht den tatsächlichen Maßen des Gebäudes.
2. Der Geltungsbereich liegt innerhalb im Trinkwasserzuzugsgebiet des Wasserwerkes Stenzlitz. Die Grundstücke für die Reinhaltung des Grundwassers gemäß § 34 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 12.11.1996 sind einzuhalten.
3. Nach § 26 Bundeswaldgesetz ist im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand ausserhalb einer von den Forstbehörden errichteten oder genehmigten Feuerstelle das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers verboten. Nutzungsrechte auf ihren Grundstücken bedürfen keiner Genehmigung, sofern der Abstand des Feuers zum Wald mindestens 30 Meter beträgt. Davon betroffen sind auch offene Feuerstellen (Kamine) innerhalb der Gebäude.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mit einer Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale. Nach Brandenburgischem Denkmalschutzgesetz § 2 Abs. 5 sind Bodendenkmale Reste und Spuren von Gegenständen, Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden. Alle Veränderungen, Massnahmen und Teilerörungen an den Bodendenkmals sind dokumentationspflichtig. Die Termine der Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Außenstelle Frankfurt/Oder, 2 Wochen vorher mitzuteilen.

Gemeinde Petershagen/Eggersdorf
Landkreis Märkisch-Oderland

Bebauungsplan
"Karl-Liebkecht-Straße"

Ortsteil Eggersdorf

Satzung

Masstab 1 : 1000