

# PLANZEICHNUNG



# TEXT

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 24. Juni 2004 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298), 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planiinhalts (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 22. Juni 2017 den Bebauungsplan „Rheinstraße/Lucasstraße“ als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 05/36/380/17).

## 1. Textliche Festsetzungen

### § 1 - Art der baulichen Nutzung - allgemeines Wohngebiet (WA)

**Abs. 1:** In dem allgemeinen Wohngebiet sind 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.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

**Abs. 2:** Ausnahmsweise können in dem allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden:

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

**Abs. 3:** In dem allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

### § 2 - Maß der baulichen Nutzung

**Abs. 1:** Baugrundstücke müssen mindestens 800 m² groß sein.

**Abs. 2:** Auf den Baugrundstücken sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

**Abs. 3:** Auf den Baugrundstücken darf die zulässige Grundfläche 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, gemäß Planeinschrieb (NAÜ) überschritten werden.

**Abs. 4:** Für Hauptanlagen wird eine Firsthöhe von 10 m als Höchstmaß festgesetzt. Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO werden die Firsthöhe und die Oberkante mit 3,50 m als Höchstmaß festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Firsthöhen und Oberkanten ist 54,0 m ü.NHN.

### § 3 - Überbaubare Grundstücksflächen

**Abs. 1:** Die Fläche mit den Eckpunkten ABCDEFGHA darf nicht mit Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie offenen Stellplätzen bebaut werden. Dies gilt nicht für Einfriedungen, Wege und Zufahrten, bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 1,00 m sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

**Abs. 2:** Garagen und überdachte Stellplätze sind nur ab der Linie mit den Eckpunkten BCDE bis zu einer Tiefe von 20 m zulässig.

**Abs. 3:** Auf den Baugrundstücken sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur an einer seitlichen Grundstücksgrenze ab der Linie BCDE bis zu einer Tiefe von 10 m und an der anderen seitlichen Grundstücksgrenze ab der Linie BCDE in einer Tiefe von 10 m bis 20 m mit einem Abstand von weniger als 3 m zulässig. Einfriedungen, Wege und Zufahrten, bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 1,00 m sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind hiervon ausgenommen.

**Abs. 4:** Je Baugrundstück sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit einer Höhe von mehr als 1,00 m nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 30 m² zulässig.

### § 4 - Bauweise

Im Baugebiet sind in der abweichenden Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Länge der Gebäudekanten darf 15 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der zulässigen Gebäudekantenlänge um bis zu 5 m zulässig, wenn Außenwände, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, durch mindestens 1 m tiefe Vor- oder Rücksprünge in Abschnitte von höchstens 12 m Länge gegliedert sind.

### § 5 - Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen

**Abs. 1:** Für Hauptanlagen sind alle geeigneten Dächer mit einer Neigung von 25 bis 50° zulässig.

**Abs. 2:** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und bis zu einer Größe von insgesamt 1 m² je Baugrundstück als Höchstmaß zulässig.

### § 6 - Befestigung der Wege, Zufahrten und Stellplätze

Die Befestigung der Wege, Zufahrten und Stellplätze ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

### § 7 - Einfriedungen

**Abs. 1:** Blickdichte bauliche Einfriedungen sind unzulässig; ausgenommen sind an den öffentlichen Verkehrsflächen Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m, wobei Türen und Tore der Zugänge und Zufahrten eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m Höhe aufweisen müssen.

**Abs. 2:** Auf der Fläche mit den Eckpunkten ABCDEFGHA darf die Höhe der baulichen Einfriedungen 1,60 m nicht übersteigen.

**Abs. 3:** Seitliche und rückwärtige bauliche Einfriedungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m Höhe aufweisen.

### § 8 - Anpflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; Obstbäume sind nur als Hochstämme zulässig. Auf den Baugrundstücken vorhandene Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind hierauf anzurechnen.

### § 9 - Private Grünfläche und Wasserfläche

**Abs. 1:** Auf der „Privaten Grünfläche“ ist der Altbaumbestand dauerhaft zu erhalten. Die Erhaltungspflicht gilt für alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen in 1 m Höhe. Ausgenommen hiervon sind Altbäume mit einem Abstand von weniger als 4 m zu einem Nachbargrundstück.

**Abs. 2:** Auf der „Privaten Grünfläche“ und der Wasserfläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Einfriedungen auf den Grundstücksgrenzen und die Abdichtung der Wasserfläche für die Neuanlage eines Teichs.

## 3. Hinweise

### • Anzeige-, Erlaubnis- und Dokumentationspflichten bei der Entdeckung von Bodendenkmalen

Erdarbeiten sind gemäß der §§ 2, 9 und 19 des Brandenburgischen 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 Teilerstörungen an Bodendenkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnis- und dokumentationspflichtig. Im Plangebiet muss aufgrund der Lage mit Bodendenkmalen gerechnet werden.

### • Altlasten

Sollten 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 (§ 31 Abs. 4 Brandenburgisches Abfallgesetz (BbgAbfG) vom 6. Juni 1997, GVBl. I, S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/06, [Nr. 07], S. 74, 82).

### • 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

### • Aufstellungsbeschluss

Auf ihrer Sitzung am 28. Januar 2016 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf beschlossen, den Bebauungsplan "Rheinstraße/Lucasstraße" aufzustellen (Beschluss Nr. 05/18/220/16).

### • Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß Planungsanzeige vom 20. Juli 2015 beteiligt worden.

### • Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Vorentwurf des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - sowie der Vorentwurf der Begründung haben gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 1. Oktober 2016 im Amtsblatt für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf (Nr. 10/2016) ortsüblich bekanntgemacht worden.

### • Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Gemeinde hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10. Oktober 2016 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans berührt wird, zu einer Stellungnahme aufgefordert.

### • Abstimmung mit benachbarten Gemeinden

Die Gemeinde hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10. Oktober 2016 die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

### • Abwägungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden auf ihrer Sitzung am 16. Februar 2017 geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - sowie des Entwurfs der Begründung beschlossen (Beschluss Nr. 05/32/337/17).

### • Öffentliche Auslegung des Entwurfs

Der Entwurf des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - sowie der Entwurf der Begründung haben gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13. März bis zum 13. April 2017 in den Diensträumen des Rathauses der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf öffentlich ausgelegen. 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. März 2017 im Amtsblatt für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf (Nr. 3/2017) ortsüblich bekanntgemacht worden.

### • Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Gemeinde hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13. März 2017 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird, zu einer Stellungnahme aufgefordert.

### • Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange auf ihrer Sitzung am 22. Juni 2017 geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen (Beschluss Nr. 05/36/380/17).

### • Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - wurde am 22. Juni 2017 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. ###). Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf am 22. Juni 2017 gebilligt (Beschluss Nr. 05/36/380/17).

### • 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.

Altlandsberg, den ..... Vermessungsbüro Kracke und Müller, 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 der Gemeindevertretung zur Aufstellung 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

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

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Grundflächenzahl

Zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen

Zahl der Vollgeschosse

## BAUWEISE UND BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22, 23 BauNVO)

Abweichende Bauweise

Baugrenze

## GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

## WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

## SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

## HINWEISE

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Baumbestand (Nadelbaum/Laubbaum)

Eckpunkte für textliche Festsetzungen

<b>Auftraggeber:</b> Gunhild Reinicke, Rheinstraße 7, Raimar Doering, Rheinstraße 12, beide 15370 Petershagen/Eggersdorf Ulrich Doering, Bäkestraße 18 c, 12207 Berlin		
Gemeinde Petershagen/Eggersdorf, Am Markt 8, 15345 Petershagen/Eggersdorf		
<b>Auftragnehmer:</b> Stadtplankontor Jürgen Thesing Czeminskistraße 5 10829 Berlin Tel.: 030 / 280 45 281 E-Mail: thesing@jura-line.de		
<b>Projekt:</b> <b>Bebauungsplan Rheinstraße/Lucasstraße</b>		
<b>Maßstab 1 : 1.000</b> 		
<b>Planbezeichnung:</b> <b>BP Rheinstraße/Lucasstraße - Bekanntmachung</b>		
Gezeichnet / Datum HRG / 26.06.17	Dateiname: BP_Rhein-Lucas_Bek 0717.dwg	