

# **Änderung des Bebauungsplanes „ Triftstraße / Gravenhainstraße“ im Bereich Eggersdorfer Straße**

**OT Petershagen**

**Begründung**

**Stand: August 2012**

---

**Gemeinde Petershagen / Eggersdorf  
Am Markt 8  
15345 Petershagen/Eggersdorf**

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>1. Grundlagen</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Anlass und Verlauf des Änderungsverfahrens</b>	<b>3</b>
<b>1.2 Lage und Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>2. Änderungen</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Ziel der Änderungen</b>	<b>5</b>
<b>2.2 Anzahl der Vollgeschosse</b>	<b>5</b>
<b>2.3 Gebäudehöhe</b>	<b>6</b>
<b>2.4 Dachform und Dachneigung</b>	<b>6</b>
<b>3. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 27. März 2001</b>	<b>7</b>
<b>4. Textliche Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>11</b>
<b>4.1 Textliche Festsetzungen</b>	<b>11</b>

# 1. Grundlagen

## 1.1 Anlass und Verlauf des Änderungsverfahrens

Der Bebauungsplan „Triftstraße / Gravenhainstraße“ wurde am 27. März 2001 von der Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf als Satzung beschlossen und trat am 1. Dezember 2001 in Kraft.

Anlass für die Planänderung ist eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Winkelbungalows als Musterhaus auf dem Eckgrundstück Eggersdorfer Straße / Gravenhainstraße (Flurstück 297). Das Vorhaben widerspricht den Planungszielen des Bebauungsplanes, die sich am Leitbild der sogenannten Stadtvilla orientieren. Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist das Vorhaben jedoch zulässig, da er zwei Vollgeschosse lediglich als maximale Größe festsetzt. Die Umsetzung des städtebaulichen Leitbildes erfordert eine Konkretisierung bzw. Änderung der Festsetzungen zu Vollgeschossen, Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung. Die Änderungen sollen sich auf das Mischgebiet als zentralem Ortsbereich an der Eggersdorfer Straße beschränken.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

Am 22. März 2012 beschloss die Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf, ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB im Bereich Eggersdorfer Straße einzuleiten (Beschluss 4/45/28/12).

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht begründet. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im Baugesetzbuch in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs gemäß § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13. April bis 15. Juni 2012 im Bauamt der Gemeindeverwaltung Petershagen/Eggersdorf. Als berührte Behörde wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB der Landkreis Märkisch-Oderland (Bauordnungsamt) mit Schreiben vom 19. April 2012 um eine Stellungnahme zum Änderungsentwurf gebeten.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Änderungsentwurf abgegeben.

Die Untere Denkmalschutzbehörde / Baudenkmalpflege des Landkreises Märkisch-Oderland weist darauf hin, dass sich in unmittelbarer Umgebung des Änderungsbereiches zwei **Baudenkmale** befinden, die auf der Denkmalliste des Landes Brandenburg geführt werden. Bei den Denkmalen handelt es sich um:

1. Gemeindeschule, Eggersdorfer Straße / Ecke Elbestraße
2. Gedenkstein für Opfer des Faschismus (OdF), Eggersdorfer Straße

Die Behörde regte an, diese in die Hinweise zur Planzeichnung aufzunehmen. Die Gemeindevertretung beschloss in ihrer Sitzung am 23. August 2012 diese Anregung zu berücksichtigen und den Hinweis in die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Die Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf hat die zum Entwurf von den Behörden vorgebrachten Anregungen in ihrer Sitzung am 23. August 2012 geprüft, untereinander und gegeneinander abgewogen und den Abwägungsbeschluss gefasst. In der Sitzung am 23. August 2012 fasst die Gemeindevertretung den Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Triftstraße / Gravenhainstraße, Änderungsbereich Eggersdorfer Straße. Der Satzungsbeschluss wird am 1. September 2012 im Amtsblatt der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung der Satzung in Kraft.

## **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet sich im Ortsteil Petershagen. Er wird im Norden durch die Eggersdorfer Straße, im Osten durch die Triftstraße, im Süden durch die Wilhelm-Pieck-Straße und im Westen durch die Gravenhainstraße begrenzt (s. Abb.). Der Änderungsbereich liegt im Norden des Plangebietes und grenzt unmittelbar an die Eggersdorfer Straße. Er umfasst die Flurstücke 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303 und 305 der Flur 3 der Gemarkung Petershagen (s. Abb.).

Das Änderungsgebiet befindet sich in zentraler Ortslage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ortsteilzentrum am S-Bahnhof Petershagen. Der S-Bahnhof Petershagen Nord liegt etwa 400 m entfernt. Die Eggersdorfer Straße (Kreisstraße K 6422) verbindet als Haupt- und Geschäftsstraße die Ortsteilzentren S-Bahnhof Petershagen und Petershagen Dorfkern. In der nahen Umgebung befinden sich Geschäfte des täglichen und periodischen Bedarfs sowie andere Dienstleistungseinrichtungen. Auf der gegenüberliegenden Seite des Änderungsbereiches befinden sich die FAW-Schule (Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe) und die Giebelseehalle (Mehrzweckhalle).

Von den Grundstücken im Änderungsbereich sind fünf mit Wohnhäusern und eines mit einem Wochenendhaus bebaut. Zwei Grundstücke sind unbebaut. Die Größe des Änderungsgebietes beträgt ca. 0,83 ha.

## **2. Änderungen**

### **2.1 Ziel der Änderungen**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich Mischgebiet mit einer zulässigen Bebauung von maximal zwei Vollgeschossen fest. Diese Festsetzung schließt eine Bebauung mit beispielsweise eingeschossigen Bungalows nicht aus und setzt damit die städtebauliche Zielsetzung „Stadtvilla“ nicht konsequent um. Um eine Bebauung mit freistehenden, villenartigen, zweigeschossigen Gebäuden zu erreichen, soll die Anzahl der Vollgeschosse mit zwingend zwei festgesetzt werden. Weiterhin sind Anpassungen der Gebäudehöhe, der Dachform und der Dachneigung erforderlich.

Die geplante großzügigere Bebauung fügt sich besser in das zentral gelegene Mischgebiet ein. Die entlang der Eggersdorfer Straße existierende Nutzungsstruktur von Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Bildung und Freizeit kann hierdurch weiter entwickelt werden. Auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde Petershagen / Eggersdorf ist der straßenbegleitende Bereich der Eggersdorfer Straße zwischen den Ortsteilzentren am S-Bahnhof und dem Dorfkern mit Ausnahme des Schulkomplexes und der Umgebung des Giebelsees beidseitig als Mischgebietsfläche dargestellt.

Im übrigen Geltungsbereich sollen aufgrund der weniger zentralen Lage die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse, zur Gebäudehöhe sowie zu Dachform und Dachneigung unverändert bleiben.

### **2.2 Anzahl der Vollgeschosse**

Der textliche Festsetzung 1.2.1 regelt die Anzahl der Vollgeschosse. Sie verweist auf die Einschriebe im Plan, wonach im Mischgebiet an der Eggersdorfer Straße maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind.

Die Festsetzung soll dahingehend geändert werden, dass im Mischgebiet an der Eggersdorfer Straße zwingend zwei Vollgeschosse zulässig sind.

Die Planungsziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes verfolgen das städtebauliche Leitbild der sog. Stadtvilla. Bereits zu Beginn der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich durch zweigeschossige Wohngebäude entscheidend geprägt. Diese charakteristische Struktur – freistehende, villenartige Zweigeschosser auf großen Grundstücken mit teilweise starkem Gehölzanteil – soll erhalten werden. Deshalb weist der rechtskräftige Bebauungsplan – von wenigen Ausnahmen abgesehen - relativ große Baufelder aus und verzichtet auf die Ausweisung einer zweiten Baureihe. Durch zweigeschossige Gebäude können ausreichend Wohnraum bzw. Nutzfläche geschaffen werden.

Die an der Eggersdorfer Straße liegenden Grundstücke befinden sich in zentraler Ortslage (s. o.), deren Umgebung bereits durch zwei- und weitere mehrgeschossige Gebäude geprägt ist. Dazu zählen die nördlich des Geltungsbereiches gelegenen größeren Gebäudekomplexe (FAW-Schule, Giebelseehalle), das Wohn- und Geschäftszentrum „Giebelsee-Center) sowie zweigeschossige Einzelgebäu-

de. Der ältere Bestand einzelner eingeschossiger Gebäude entspricht nicht den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen eines zentralen Ortsbereiches und sollte daher nicht verfestigt werden. Auch das in unmittelbarer Nachbarschaft zum Änderungsbereich nördlich der Eggersdorfer Straße geplante Bauvorhaben sieht die Errichtung von drei bis vier Vollgeschossen vor (vgl. B-Plan „Bahnhofsumfeld S-Bahnhof Petershagen - Änderungsbereich Eggersdorfer Straße / Triftstraße“).

### **2.3 Gebäudehöhe**

Die textliche Festsetzung 1.2.2 regelt die Gebäudehöhen. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan dürfen bauliche Anlagen bei einem zulässigen Vollgeschoss eine Höhe von 9,0 m, bei zwei Vollgeschossen 11,0 m nicht überschreiten.

Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird durch die Festsetzung einer Traufhöhe von min. 5,5 m bis 6,0 m ersetzt. Diese Regelung führt nicht zu einer Vergrößerung der maximalen Gebäudehöhe. Sie nimmt jedoch Einfluss auf die Kubatur der Gebäude und entspricht dem Typ „Stadtvilla“.

### **2.4 Dachform und Dachneigung**

Die textliche Festsetzung 2.1.1 regelt Dachform und Dachneigung der baulichen Anlagen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Gebäude mit Aufenthaltsräumen mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern mit einer Neigung von 30 bis 50 Grad oder Mansarddächer mit einer Neigung von bis zu 70 / 20 Grad zulässig.

Im Änderungsbereich sollen geneigte Dächer von 15 Grad bis 25 Grad zulässig sein.

Die Festsetzung zur Dachform im rechtskräftigen Bebauungsplan schließt die Errichtung eines Zeltdaches aus, welches eine gebräuchliche Dachform für den Bautyp „Stadtvilla“ darstellt. Auch der bislang festgesetzte Neigungsbereich von 30 bis 50 Grad entspricht nicht diesem Gebäudetypus. Durch die Erweiterung der Dachformen sind auch Zeltdächer zulässig. Die Festsetzung zur Dachneigung passt sich den geänderten Anforderungen an.

### **3. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 27. März 2001**

#### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(Baugesetzbuch (BauGB) i. d .F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), berichtigt BGBl. 1998 S. 137); Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1.1 Baugebietsausweisungen, siehe Einschriebe im Plan

1.1.2 Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen), sowie Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Maximale Anzahl der Vollgeschosse, siehe Einschriebe im Plan.

1.2.2 Bauliche Anlagen dürfen die folgenden Höhen nicht überschreiten:

- bei einem zulässigen Vollgeschoss: 9,0 m
- bei zwei zulässigen Vollgeschossen: 11,0 m

Das Nullniveau bildet der südlichste Punkt des Baugrundstückes, der an die Begrenzungslinie der jeweiligen Erschließungsstraße grenzt.

1.2.3 Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus den durch Baugrenzen bestimmten Bauflächen.

1.2.4 Auf die zulässige Grundfläche sind bestehende Hauptgebäude anzurechnen.

##### **1.3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

1.3.2 Die maximale Gebäudekantenlänge beträgt 20 m. Dabei darf das Verhältnis von Länge zu Breite im Regelfall nicht mehr als 1,5 betragen.

## 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1.4.1 Baugrenzen (siehe Einzeichnungen im Plan)  
Soweit in der Planzeichnung nicht anders angegeben, betragen die seitlichen Baufeldabstände zur Flurstücksgrenze 3 m, die Baufeldtiefe 15 m oder 20 m.
- 1.4.2 Bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind auch außerhalb der eigentlichen Baufelder zulässig:
- in Wohngebieten um bis zu 30 vom Hundert der Hauptgebäudegrundfläche,
  - in Mischgebieten bis zu 50 vom Hundert der Hauptgebäudegrundfläche. Weitere Überschreitungen sind bei gewerblichen Nutzungen in Ausnahmefällen zulässig.
- Festsetzung 3.1.2 ist zu beachten.
- 1.4.3 Für Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen über 1,2 m Höhe im Sinne des § 14 BauNVO (Nullniveau bildet die Straßenbegrenzungslinie) gelten folgende Mindestabstände von der Straßenbegrenzungslinie:
- im Mischgebiet die vorderen Baugrenzen,
  - in Wohngebieten 5 Meter. Liegt die vordere Baugrenze näher an der Straßenbegrenzungslinie, so gilt die vordere Baugrenze.
- 1.4.4 Der Hochwasserschutzgraben ist beidseitig 5 m von der Böschungskante von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Unterschreitung ist in Ausnahmefällen möglich. Die Zugänglichkeit ist zu gewährleisten. Eine Bepflanzung ist mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 89 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.1994 (GVBl. I S. 126), zuletzt geändert am 08.08.1994).

*Hinweis: Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich 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 BbgBOÄG).*

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 2.1.1 Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalddächern mit einer Neigung von 30° bis 50° oder Mansarddächern mit einer Neigung von bis zu 70°/20° zu errichten.
- 2.1.2 Blickdichte bauliche Einfriedungen sind nur zur Erschließungsstraße bis zu einer Höhe von 0,3 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.
- 2.1.3 Die Verwendung greller Leuchtfarben, blendender, blinkender oder beweglicher Lichter, von Schaukästen sowie Fahnen oder –masten zu Werbezwecken ist nicht zulässig.
- 2.1.4 Werbeanlagen dürfen in Wohngebieten eine Größe von bis zu 0,5 qm haben und sind flach an Gebäudewänden oder Einfriedungen anzubringen.



- 2.1.5 Die Deckenoberkante des Kellergeschosses darf im Mittel nicht mehr als 1 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

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

(§ 7 Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatschG) vom 25.06.92 (GVBl. I S. 208) sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

#### **3.1 Private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 3.1.1 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Gehölzfläche (siehe Einzeichnungen im Plan)
- 3.1.2 Auf privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen (Ausnahme Einfriedungen) unzulässig. Schließt die Grünfläche die Straßenfront vollständig ab, ist die Grundstückszufahrt nicht breiter als 3 m und mit durchlässiger Oberfläche auszuführen.

#### **3.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. BbgBO)

- 3.2.1 Oberflächenbefestigungen für Wege, Stellplätze und Zufahrten sind zum Untergrund mit durchlässigen Belägen auszuführen.
- 3.2.2 Wird durch bauliche Anlagen eine Bodenfläche zusätzlich versiegelt, so ist je vollendeter, voll versiegelter Baufläche von 35 qm ausgleichend ein Baum nach Pflanzenliste zu pflanzen. Diese Ausgleichspflanzung hat Vorrang vor Ersatzpflanzungen nach BaumSchS.
- 3.2.3 Zum Schutz des natürlichen Wasserhaushaltes wird das Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken versickert.
- 3.2.4 Ausgleichend für Eingriffe in den Naturhaushalt durch bauliche Maßnahmen kann, alternativ zu Pflanzbindungen nach Festsetzung 3.2.2., auch die Aufnahme verrohrter Abschnitte des Giebelseegrabens oder seine naturnahe Umgestaltung auf den Baugrundstücken erfolgen. Je vollendeter voll versiegelter Baufläche von 35 qm sind dabei mindestens 10 m Rohrstrecke zu öffnen oder 10 m Grabenlänge naturferner Ausformung in naturnahe Gestaltung zurückzubauen. Eine behördliche Genehmigung (Untere Wasserbehörde) ist jeweils einzuholen.

#### **3.3 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. v. m. Baumschutzsatzung Petershagen/Eggersdorf)

- 3.3.1 Der vorhandene Baumbestand ist geschützt. Er darf nur in dem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist.

- 3.3.2 Auf den Flurstücken 270, 279, 280, 308 und 310 mit sehr dichtem Baumbestand erfolgt für die unvermeidbaren Baumentnahmen im Sinne der Festsetzung 3.3.1 eine Befreiung von Ersatzpflanzungen.
- 3.3.3 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind in Arten und Qualitäten nach Pflanzenliste vorzunehmen. Auch für sonstige Anpflanzungen werden diese Arten empfohlen.

## Pflanzenliste

### Großbäume (Bäume 1. Ordnung)

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Gemeine Rosskastanie
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Tilla cordata	WinterLinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Quercus petraea	Traubeneiche

### Mittelgroße und Kleinbäume (Bäume 2./3. Ordnung)

Acer Campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

### Obstbäume

heimische Lokal-Hoch-/Dreiviertelstammsorten, Baumschulsorten mit lokal nachgewiesener Vitalität und Lebenserwartung, z.B.:

**Äpfel** (Sämlingsunterlage: Malus x domestica) z.B. Äpfel 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- und Knorpelkirschen / Amarellen / Glaskirschen / Sauerkirschen (Prunus mahaleb)

**Pflaumen** (Prunus domestica, Pr. Cerasifera)

z.B. Hauszwetschensorten / Cacaks / Opal / Sanctus Hubertus / Stanley

**Walnuss**

### Pflanzgutqualität

Bei Pflanzbindungen für Bäume sind, insbesondere unter Berücksichtigung der Lichtansprüche der Arten, die Qualitäten Hochstämme, 3 x verpflanzte Baumschulware, Mindeststammumfang 12-14 cm (Obstbäume 10 bis 12 cm) zu verwenden.

## **4. Textliche Inhalte des Bebauungsplanes**

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 24. Juni 2004 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), 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 Artikel 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 de § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1 und 10 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, Nr. 14, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf in ihrer Sitzung am 23. August 2012 die Änderung des Bebauungsplanes „Triftstraße / Gravenhainstraße“ beschlossen.

### **4.1 Textliche Festsetzungen**

#### **§ 1**

#### **Änderung und Ergänzung von Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen 1.2.1, 1.2.2 und 2.1.1 des seit dem 1. Dezember 2001 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden wie folgt geändert und ergänzt. Die Änderungen und Ergänzungen betreffen ausschließlich die Flurstücke 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303 und 305 der Flur 3 der Gemarkung Petershagen.

#### **§ 2**

#### **Änderung der textlichen Festsetzung 1.2.1 – Maß der baulichen Nutzung: Anzahl der Vollgeschosse**

Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt zwingend zwei (s. Einschriebe im Plan).

#### **§ 3**

#### **Änderung der textlichen Festsetzung 1.2.2 – Maß der baulichen Nutzung: Gebäudehöhen**

Die Traufhöhe der Hauptanlagen beträgt 5,5 m bis 6,0 m. Das Nullniveau bildet der südlichste Punkt des Baugrundstückes, der an die Begrenzungslinie der jeweiligen Erschließungsstraße grenzt.

#### **§ 4**

#### **Änderung der textlichen Festsetzung 2.1.1 – Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Dachform / Dachneigung**

Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind mit geneigten Dächern von 15 Grad bis 25 Grad zu errichten.



