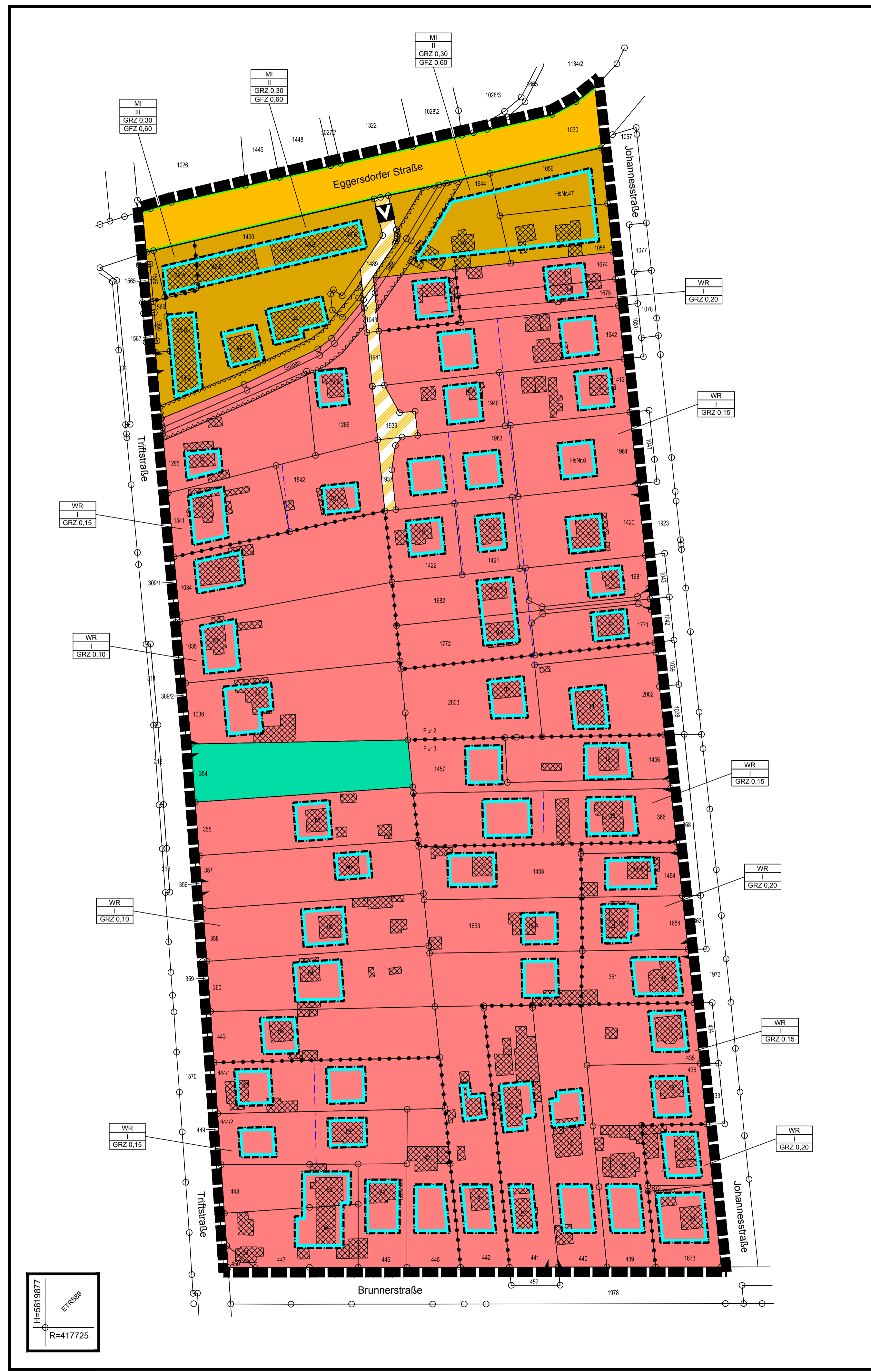


PLANZEICHNUNG (Teil A)



TEXT (Teil B)

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 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), 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 Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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 19. Oktober 2017 die Änderung des Bebauungsplans „Trittstraße/Johannesstraße“ als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. BV/273/2017).

1. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Satzungsbeschluss vom 19. März 1998 bleiben unverändert.

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
 - 1.1.1 Gebietsausweisungen, siehe Einschriebe im Plan
 - 1.1.2 Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 (Sonstige Gewerbebetriebe), Nr. 6 (Gartenbetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) sowie Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) sind unzulässig.
 - 1.1.3 Verkaufsflächen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Verkaufsfläche pro Geschäft wird auf 120 m², die von Gaststätten auf 150 m² beschränkt.
 - 1.1.4 Großflächiger Einzelhandel ist unzulässig.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 1.2.1 Grundflächenzahlen, siehe Einschriebe im Plan
 - 1.2.2 In Mischgebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 70 vom Hundert überschritten werden.
 - 1.2.3 Geschossflächenzahlen, siehe Einschriebe im Plan
 - 1.2.4 Anzahl der Vollgeschosse, siehe Einschriebe im Plan
 - 1.2.5 Im Reinen Wohngebiet dürfen Grundstücke, die in einer Breite von weniger als 5 m an öffentliche Straßenverkehrsflächen anliegen (sog. Hammergrundstücke), zum Zwecke der verkehrlichen Erschließung die GRZ um bis zu 0,15 überschreiten. Voraussetzung ist, dass
 - a) die Befestigung für Zuwegungen in der Summe nicht breiter als 2 Meter ist und
 - b) die Befestigung wasser- und luftdurchlässig (breitflügeliges Pflaster, Rasengittersteine, ...) hergestellt wurde (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
 - 1.2.6 Bauliche Anlagen dürfen die folgenden Höhen nicht überschreiten
 - bei bis zu einem Vollgeschoss: 9,0 m
 - bei zwei Vollgeschossen: 11,0 m
 - bei drei Vollgeschossen: 12,5 m
 Nullniveau bildet die natürliche, unveränderte Geländeoberfläche (§ 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 BbgBO).
 - 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 im Reinen Wohngebiet 20 m, im Mischgebiet 25 m.
 - 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).
 - 1.4.2 Für Garagen, überdachte Stellplätze sowie für 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.
Im Reinen Wohngebiet: in der Tritt- und Brunnerstraße acht Meter, in der Johannesstraße von Nr. 3 bis Nr. 15 sechs Meter, südlich der Nr. 15 vier Meter, in der Planstraße fünf Meter.
 - 1.4.3 Der Hochwasserschutzgraben ist beidseitig 5 m von der Böschungskante von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Zugänglichkeit ist zu gewährleisten. Eine Befestigung ist mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.
 - 1.5 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 1.5.1 Im Reinen Wohngebiet ist die Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei pro Baufeld beschränkt.
 - 1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 1.6.1 Die Planstraße ist im Reinen Wohngebiet als "Verkehrsberuhigter Bereich, Spielstraße", Zeichen 326, zu widmen.
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 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 BbgBOAG).
- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 BbgBO)
 - 2.1.1 Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind mit Sattel- oder Walmdächern mit einer Neigung von 30° bis 50° zu errichten. Für Gebäude mit drei Vollgeschossen ist auch ein gleichförmiges Zeltdach mit einer Maximalneigung von 35° Grad zulässig.
 - 2.1.2 Blickdichte, bauliche Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig (Nullniveau bildet die Höhe der Straßenbegrenzungslinie).
 - 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 Firmen- oder Namensschilder dürfen im Reinen Wohngebiet eine Größe von bis zu 0,5 m² haben und sind flach an Gebäudewänden oder Einfriedungen anzubringen.
 - 2.2 Stellung der Gebäude (§ 89 Abs. 1 BbgBO)
 - 2.2.1 Gebäude, die näher als 15 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, sind parallel zu dieser zu errichten.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 3.1 Bodenschutz, Wasserhaushalt
 - 3.1.1 Niederschlagswasser ist dezentral am Anfallort, d.h. auf den Grundstücken zu versickern. Im Mischgebiet kann, bei nachweislich unzureichender Sickerkapazität, eine Einleitung in den Hochwasser-schutzgraben erfolgen.
 - 3.1.2 Wege, ebenerdige Zufahrten und Pkw-Stellplätze sind zum Untergrund luft- und wasserdurchlässig auszuführen.
 - 3.1.3 Die Oberflächen der das Grundstück unterbauenden Anlagen sind mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht zu bedecken. Unterbaute Flächen bis 50 m² sind mit einer Mindestschichtdicke von 30 cm (Stauden/Gehölzbegehrungen), Flächen > 50 m² sind mit einer Schichtdicke von ≥ 40 cm (für Strauchpflanzungen - Vegetationsschicht ≥ 25 cm und Dränschicht ≥ 15 cm) zu überdecken.
 - 3.1.4 Für den Bodenschutz sind § 202 BauGB und DIN 18915 (Bodenarbeiten) zu beachten, Anteile des anfallenden Oberbodens sind im Baubereich für Pflanzflächen und den Fugenaufbau von Pflaster- und Steifflächen zu verwenden.
 - 3.1.5 Der Umgang mit dem Baumbestand regelt sich nach der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde (BaumSchS). Baumaßnahmen sind in der Regel im Winterhalbjahr (1. Okt. - 31. März) vorzunehmen. Sie sind i.S. dieses B-Planes nur in unmittelbarem Zusammenhang mit Baumaßnahmen auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Sind Pflanzbindungen auf den betroffenen Grundstücken nachweislich nicht realisierbar, ist gemäß BaumSchS § 7 (Ausgleichsmaß) zu verfahren. Für die i.S. dieser Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Pflanzungen sind nur standortgerechte Gehölze nach Pflanzenliste zulässig.
 - 3.1.6 Im Ausgleich für dauerhaften Bodenentzug durch neue bauliche Anlagen sind der befestigten Flächen entsprechende, grundstücksbezogene Baumpflanzungen vorzunehmen. Dabei ist je 35 m² überbauter Fläche ein Baum nach Pflanzenliste zu pflanzen.
Der Rückbau versiegelter Flächen ist anzurechnen.
 - 3.1.7 Baumaßnahmen sind zusätzlich auszugleichen und nach BaumSchS zu behandeln. In der Bauanzeige (Lageplan) ist der von den Baumaßnahmen berührte, geschützte Baumbestand gemäß § 5 BaumSchS zu kennzeichnen. Erforderliche Gehölzanzahl und Flächen für die Ausgleichsmaßnahme sind einzu-tragen.
 - 3.1.8 Der Krontraufbereich von Bäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch bauliche Anlagen überbaut werden. Bei erforderlichen Ausnahmen ist nach § 5 BaumSchS zu verfahren. Ist die Führung der Zufahrten/Wege über durchwurzelte Baumbereiche im Einzelfall unumgänglich, so ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden. Bei Nutzungsänderungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Schädigungen im Wurzelbereich der Bäume (Verdichtungen, Bodenabgrabungen oder -aufträge, Über-deckung) zu verhindern.
 - 3.1.9 Auf dem Flurstück 1031 sind zur Erhaltung/Entwicklung der Vegetationsschicht mindestens folgende Pflanzungen (Pflanzenliste) vorzunehmen:

Gehölzart	Anzahl	Standort
Laubbaume	2. Ordnung: 6	Innenhofbereich, ostl. Zufahrt
	1. Ordnung: 5	angrenzender Straßenraum
Straucher	sonstige: 12	Freiflächengestaltung
Schling-/Kletterpflanzen	ca. 330 lfm	Freiflächen
	mind. 200 m ²	Fassaden, Freiflächen/Pergola

2. Hinweise

- **Anzeige-, Erlaubnis- und Dokumentationspflichten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern**
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 Bodendenkmälern 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 Bodendenkmälern sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnis- und dokumentationspflichtig. Im Plangebiet muss aufgrund der Lage mit Bodendenkmälern 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 zu setzen (§ 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**
Bauherrn 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 12. September 2002 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf beschlossen, ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Trittstraße/Johannesstraße" einzuleiten (Beschluss Nr. 146/02).
- **Öffentliche Auslegung des 1. Änderungsentwurfs**
Der 1. Änderungsentwurf des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - sowie der 1. Entwurf der Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16. Dezember 2002 bis zum 17. Januar 2003 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. Dezember 2002 im Amtsblatt für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf (Nr. 12/2002) ortsüblich bekanntgemacht worden.
- **Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Die Gemeinde hat gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16. Dezember 2002 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 § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16. Dezember 2002 die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- **Beschluss zur öffentlichen Auslegung des 2. Änderungsentwurfs**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf hat am 20. April 2017 den 2. Änderungsentwurf des Bebauungsplans „Trittstraße/Johannesstraße“ (OT Petershagen) bestätigt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen (Beschluss Nr. 05/34/355/17).
- **Öffentliche Auslegung des 2. Änderungsentwurfs**
Der 2. Änderungsentwurf des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - sowie der 2. Entwurf der Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 8. Mai bis zum 9. Juni 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 2. Mai 2017 im Amtsblatt für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf (Nr. 5/2017) ortsüblich bekanntgemacht worden.
- **Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Die Gemeinde hat gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 8. Mai 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 Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden auf ihrer Sitzung am 19. Oktober 2017 geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen (Beschluss Nr. 05/39/415/17).
- **Satzungsbeschluss**
Die Änderung des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - wurde am 19. Oktober 2017 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 05/39/415/17). Die Begründung zur Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf am 19. Oktober 2017 gebilligt (Beschluss Nr. 05/39/415/17).
- **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 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)
 - ☐ Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - ☐ Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- ☐ GRZ 0,3 Grundflächenzahl
 - ☐ GFZ 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - ☐ 3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)
- ☐ Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- ☐ Straßenverkehrsflächen
 - ☐ Straßenbegrenzungslinie
 - ☐ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - ☐ Zweckbestimmung:
 - ☑ Verkehrsberuhigter Bereich
 - ☐ Einfahrtbereich
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- ☐ Flächen für Wald
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- ☐ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - ☐ 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
 - ☐ Vorschlag für neue Baugrundstücksgrenze
 - ☐ Gebäudebestand
 - ☐ Hausnummer

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:
1. Änderung des Bebauungsplans "Trittstraße/Johannesstraße"

Maßstab 1 : 1.000

Planzeichnung:
BP Tritt/Johannes - 1. Änderung - Bekanntmachung

Gezeichnet / Datum
HRG / 27.10.17

Dateiname:
BP_Tritt-Johannes-1_Bek 1710.dwg