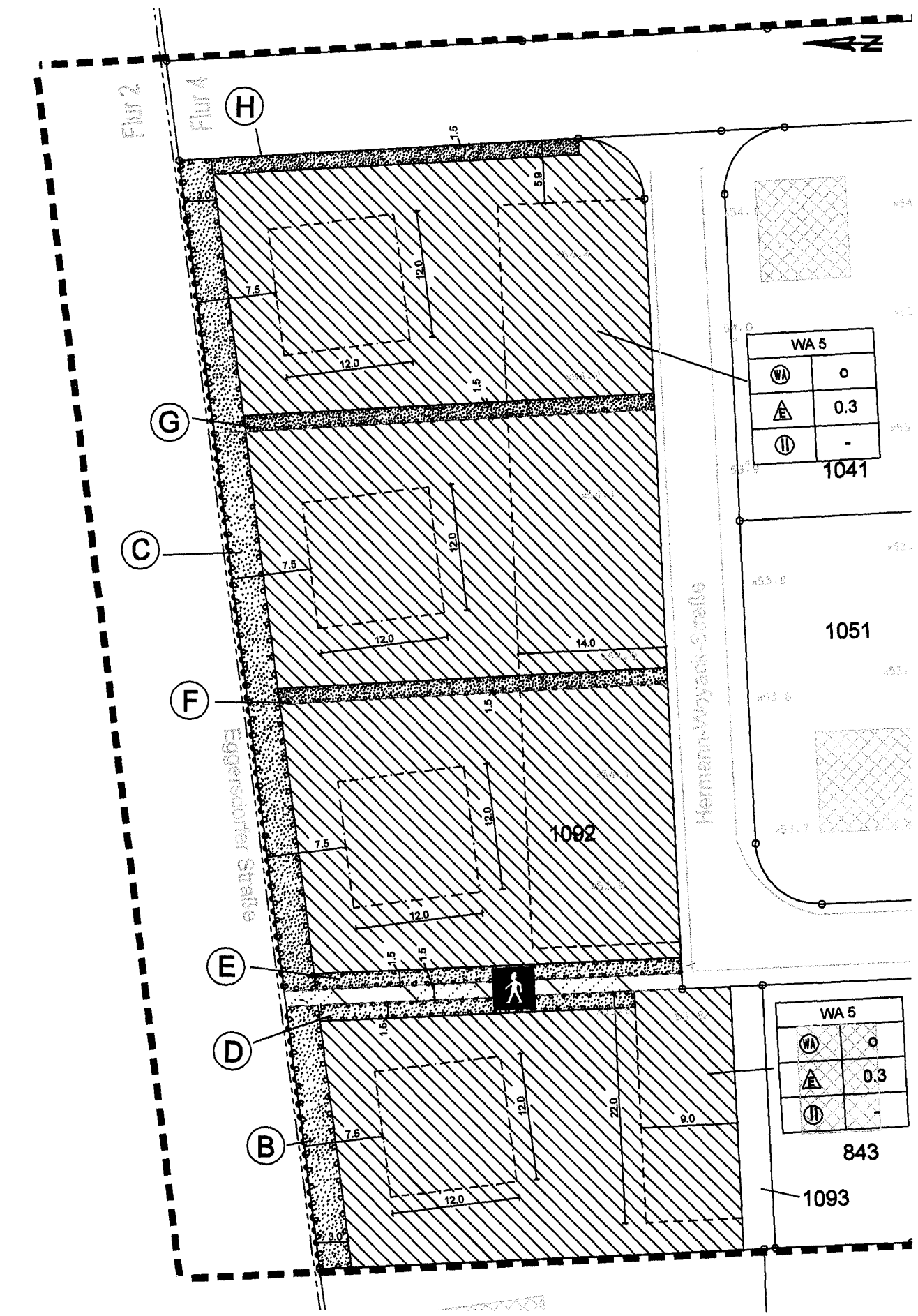


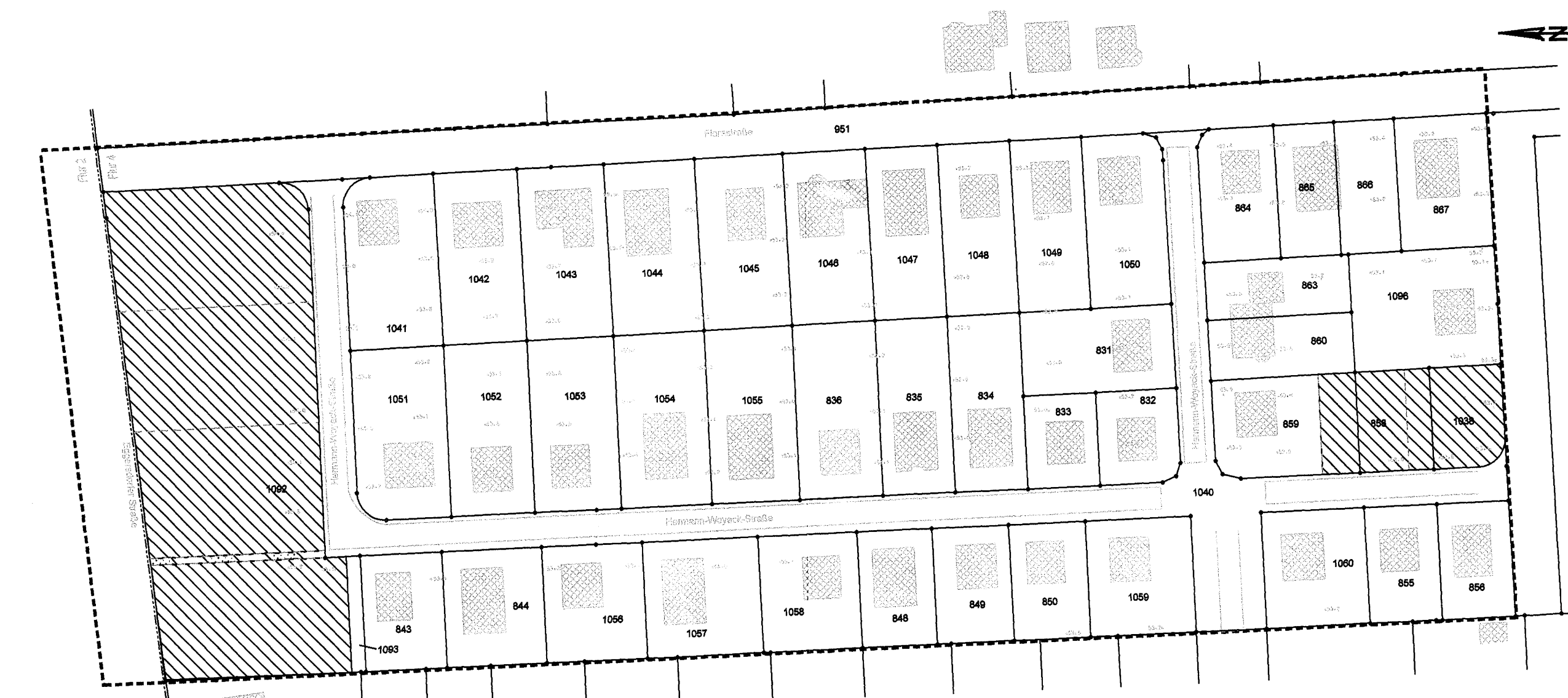
A: Planteil I

Maßstab 1:500



A: Übersicht

Maßstab 1:1000



- 3. Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)
offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
maximale Kantenerlösnr. nördliches WA 5 (Planteil I): EFH 12 m
maximale Kantenerlösnr. südliches WA 4 (Planteil II): EFH 16 m
DH 20 m

- 4. überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 BauGB)
5.1. Gebäude mit Aufenthaltsräumen WA 6 (Planteil II) sind mit Sattel-, Warm- oder Krüppelwalmdächern mit einer Dachneigung von 30 bis 45 Grad zu errichten.
5.2. Gebäude mit Aufenthaltsräumen WA 5 (Planteil I) sind mit Zeltdächern mit einer Dachneigung von max. 30 Grad zu errichten.
5.3. Die an der Eggersdorfer Straße anliegenden Wohngebäude (WA 5) sind entsprechend des Änderungsvertrages zum Erschließungs- und Durchführungsvertrag zu gestalten.
5.4. Für die Einriedung der Grundstücke sind entlang öffentlicher oder nicht öffentlicher Wege Laubbüchsen, Holz- und Metallzäune zulässig. Bei der Verwendung von Zäunen ist ein Bodenabstand von 0,10 m zu gewährleisten.
Höhe der Zäune: max. 1,20 m
Höhe der Hecken: max. 1,50 m.

- 6. Stellung der Gebäude**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Finstichtung WA 6 (Planteil II), siehe Planzeichnung.

C Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

- 7. Baumschutz-, Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Alle vorhandenen Bäume im Geltungsbereich sind grundsätzlich zu erhalten und während der Bauphase gem. DIN 18920 zu schützen. Im Wurzelbereich sind Baustelleneinrichtungen, Materiallagerungen sowie das Befahren durch Baufahrzeuge auszuschließen. Ist aus bautechnischen Gründen eine Beseitigung der im GOP zu erhaltenden Bäume zwingend erforderlich, so ist eine Genehmigung bei den zuständigen Behörden einzuholen.
Für einen evtl. zu rodenden Baum ist eine Ersatzpflanzung von 2 Bäumen gemäß der Pflanzliste, STU 20-25, m.B., 4xv, zu leisten.

- 8. Baumschutz-, Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Es sind nur standortgerechte, heimische Baumarten gem. der Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzung ist fachgerecht durchzuführen, zu unterhalten und bei Ausfällen zu ergänzen.

- 9. Wasserhaushaltschonende Maßnahmen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen)

Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort innerhalb des Geltungsbereiches zur Gewässerfreisetzung der Grundwasserneubildungsrate zu versickern.
Verkehrsfächern (mit Ausnahme der Florastraße), PKW-Stellflächen, Fußwege, Garagenzufahrten und Eingangsbereiche auf den Wohngrundstücken sind mit wasserdurchlässigem Material teil zu versiegeln.

- 10. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die geplanten Anliegerstraßen sind außer der Florastraße mit Betonpflaster auf entsprechend durchlässigem Unterbau mit Bordsteinfassung herzustellen.
Alle PKW-Stellflächen sowie nicht überdachte PKW-Stellflächen und Garagenzufahrten auf den Wohngrundstücken sind im Pflaster mit 30 mm Fugenabstand zu befestigen (Rasen-, Okopfaster).
Alle anderen funktionsbezogenen Wege im Geltungsbereich sind mit Pflaster o. a. wasserdurchlässigen Materialien teil zu versiegeln.

- 11. Grünflächen im allgemeinen Wohngebiet, Wohnbauland**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahme)

Mindestens 70 % der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind als Vegetationsflächen (Hecken-, Strauchpflanzung, Rasen/Wiese, Stauden/Sommerblumen) anzulegen. Zur Festsetzung weiterer Grünflächen im Geltungsbereich wird je Wohngrundstück die Pflanzung von 2 Laubbäumen gemäß Pflanzliste festgesetzt. Auf den Grundstücken vorhandene Bäume werden in die genannte Festsetzung einbezogen.

Entsprechend der Neuparzellierung wird jeweils für die hintere Grundstücksgrenze ein 3,00 m breiter Grünstreifen gem. Pflanzliste festgesetzt WA 6 (Planteil II). Im nördlichen Teil WA 5 (Planteil I) ist ein Grünstreifen östlich und westlich des geplanten Fußweges und an den seitlichen Grundstücksgrenzen anzulegen. An der Eggersdorfer Straße entsteht ein 3,00 m breiter Grünstreifen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Pflanzliste).

- 12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB) (laut Pflanzliste)

Zur Einbindung der geplanten Wohnsiedlung in die Landschaft, aus ökologischen und ästhetischen Gründen sowie als Kompensationsmaßnahme für gerodete Bäume und Sträucher sind neben dem Erhalt von Bäumen Neuanpflanzungen im Geltungsbereich des VEP durchzuführen. Die Maßnahmen beziehen sich auf folgende öffentliche Flächen mit Pflanzbindung:

- Grünflächen des Parkplatzes und der Ranzonen
- Für die Fläche A sind 31 Heckenpflanzen im Abstand von 1,25 m zu pflanzen.
- Grünflächen des Parkplatzes und der Ranzonen
- Für die Fläche B sind 7 Sträucher zu pflanzen.
- In der Fläche C sind 22 Sträucher zu pflanzen.
- Für die Fläche D sind 24 Heckenpflanzen im Abstand von 1,25 m zu pflanzen.
- In der Fläche E sind 28 Heckenpflanzen im Abstand von 1,25 m zu pflanzen.
- Für die Fläche F sind 30 Heckenpflanzen im Abstand von 1,25 m zu pflanzen.
- In der Fläche G sind 31 Heckenpflanzen im Abstand von 1,25 m zu pflanzen.
- Für die Fläche H sind 28 Heckenpflanzen im Abstand von 1,25 m zu pflanzen.

- 13. Fassadenbegrünung WA 4 (Planteil II)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Mindestens 10 % der besonnten Außenwandflächen der Wohngebäude, Garagen und sonstigen Nebengebäude sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- 14. Einfriedungen**
(§ 89 Abs. 1 Bau GB)

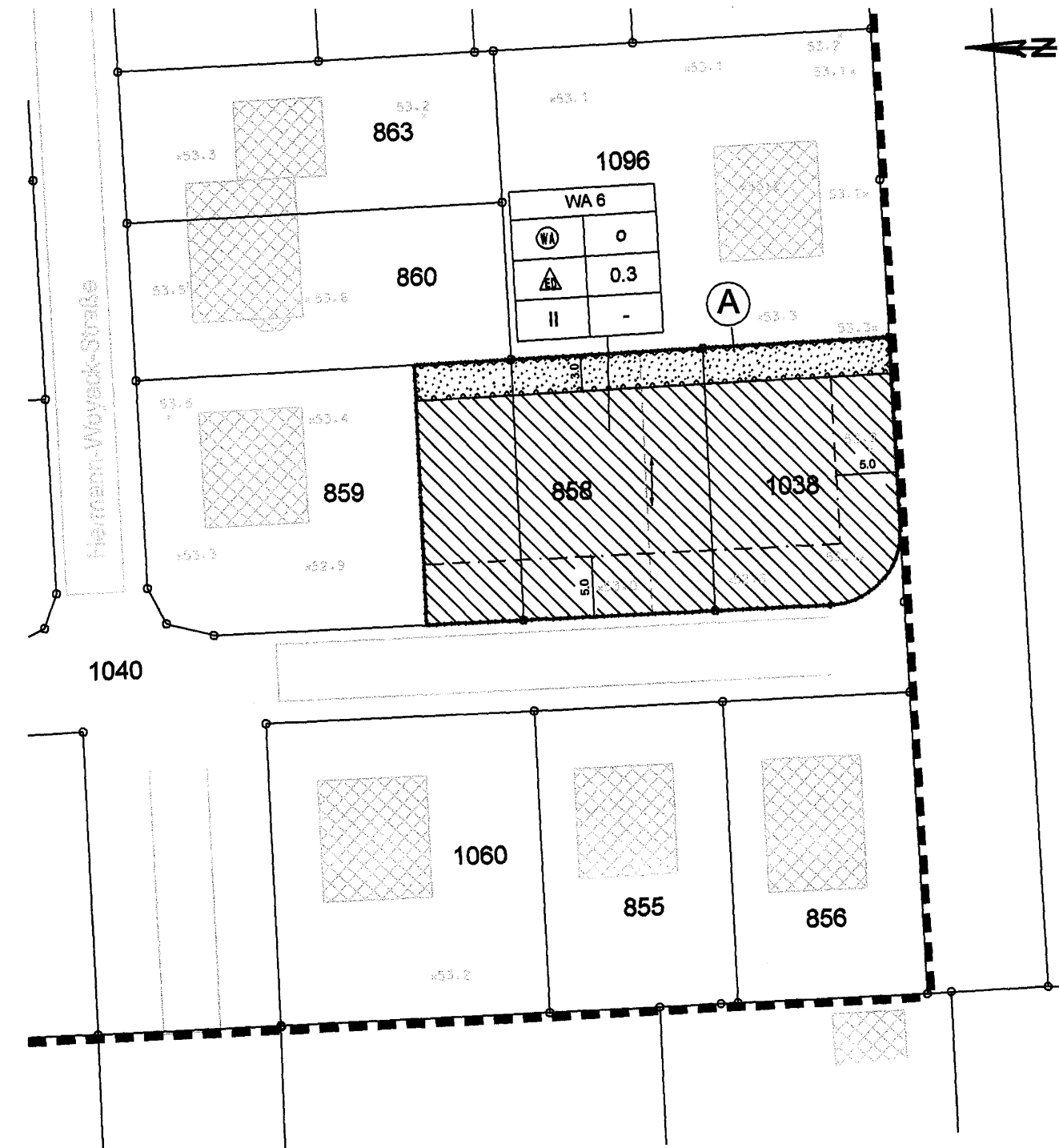
Für die Einfriedung der Grundstücke sind entlang öffentlicher oder nicht öffentlicher Wege Laubbüchsen, Holz- und Metallzäune zulässig. Bei der Verwendung von Zäunen ist ein Bodenabstand von 0,10 m zu gewährleisten. Höhe der Zäune max. 1,20 m, Höhe der Hecken max. 1,50 m.

- 15. Zeitliche Vorgaben**

Die grünordnerischen Maßnahmen einschließlich aller Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in einem zeitlichen Rahmen von 2 Vegetationsperioden ab Fertigstellung der Baumaßnahme zu realisieren.

A: Planteil II

Maßstab 1:500



Pflanzliste

Baumarten

- Acer campestre
- Acer platanoides
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Cornus monogyna
- Cornus lasiocarpa Pauls Scarlet
- Prunus avium
- Sorbus aucuparia
- Tilia cordata Rancho
- Ulmus Hybridus

Mindestqualitäts- und Größenbindung Ho, 3xv m.B., STU 14-16

weltlere Baumarten:

- Sorbus aucuparia
- Sorbus aria esp.
- Acer pseudoplatanus
- Alnus incana
- Eagrus sylvatica
- Tilia platyphyllo
- Betula pendula
- Quercus petraea
- Quercus robur
- Prunus spec.
- Malus
- Sorbus torminalis
- Salix alba
- Fraxinus excelsior

Nadelgehölze

- Pinus sylvestris

Mindestqualitäts- und Größenbindung 3xv m.B., STU 14-16

Sträucher

- Cornus sanguinea
- Euonymus europaeus
- Nonifera xylotoma
- Rubus fruticosus
- Rosa canina
- Viburnum opulus
- Rosa tomentosa
- Genista tinctoria
- Sambucus
- Euonymus in Sorten
- Ribes sanguineum atrubrens'
- Corylus avellana
- Prunus spinosa
- Ligustrum vulgare
- Ribes alpinum
- Rosa in Arten und Sorten
- Spiraea in Arten

Mindestqualitäts- und Größenbindung 2xv, o.B., 60 - 100, 3-4 Tr

Kletterpflanzen

- Hedera helix
- Campis radicans
- Parthenocissus sicus
- Glycinie Wisteria sinensis

Aus gestalterischen Gründen brauchen 10 % der zu verwendeten Sträucher nicht der Pflanzliste entsprechen.

Verfahrensvermerke

Hinweis:
Die Verfahrensvermerke 1 - 11 befinden sich auf der Planzeichnung "Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnanlage Florastraße", in Kraft getreten am 02.01.1996, die Verfahrensvermerke 12 - 18 befinden sich auf der Planzeichnung "Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnanlage Florastraße" (vereinfachtes Änderungsverfahren), beschlossen am 08.06.2000, in Kraft getreten am 02.07.2000. Die Verfahrensvermerke 19 - 27 befinden sich auf der Planzeichnung "Vorhaben und Erschließungsplan Wohnanlage Florastraße" (vereinfachtes Änderungsverfahren), beschlossen am 30.05.2002, in Kraft getreten am 01.12.2002.

28. Die Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf hat am 08.04.2004 und am 10.06.2004 beschlossen, für den Vorhaben- und Erschließungsplan ein Änderungsverfahren nach § 3 und § 4 BauGB durchzuführen.

Petershagen/Eggersdorf, 30. Mai 2005
Der Bürgermeister

29. Die verwendete Planunterlagen 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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

30.05.2005
Petershagen/Eggersdorf, ObVI

30. Der Änderungsentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 18.10.2004 bis 01.11.2004 während folgender Zeiten (Mo, Mi, Do von 9 bis 12 Uhr und 13 bis 16 Uhr; Di von 9 bis 12 Uhr und 13 bis 18 Uhr sowie Fr von 9 bis 12 Uhr) nach § 3 Abs. 2 und 3 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedem und jeder ausschließlich zu den geplanten Änderungen vorgebracht werden können, am 01.10.2004 im Amtsblatt der Gemeinde sowie durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 01.10 bis 16.11.2004 bekannt gemacht worden.

Petershagen/Eggersdorf, 30. Mai 2005
Der Bürgermeister

31. Die von der Planänderung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 4 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB am 15.10.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Petershagen/Eggersdorf, 30. Mai 2005
Der Bürgermeister

32. Die Gemeinde hat gemäß § 13 BauGB mit Schreiben vom 28.01.2004 eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt. Die betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie Träger öffentlicher Belange wurden um eine Stellungnahme gebeten.

Petershagen/Eggersdorf, 30. Mai 2005
Der Bürgermeister

33. Die Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf hat die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am 10.03.2005 geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Petershagen/Eggersdorf, 30. Mai 2005
Der Bürgermeister

34. Die Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf hat in ihrer Sitzung am 14. Juli 2005 die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Wohnanlage Florastraße", OT Petershagen als Sitzung beschlossen. Die Begründung zu den Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14. Juli 2005 gebilligt.

Petershagen/Eggersdorf, 26. Juli 2005
Der Bürgermeister

35. Die Satzung zur Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Petershagen/Eggersdorf, 28. Juli 2005
Der Bürgermeister

36. Der Beschluss über die Satzung zur Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der die Planänderung auf Dauer während der Dienststunden von jeder und jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.07.2005 im Amtsblatt der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 43 BauGB und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgerechter Geltendmachung hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung am 02. August 2005 in Kraft getreten.

Petershagen/Eggersdorf, 02. August 2005
Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

- Standardsymbol nach PlanZV
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)
- 1 = Gebäudefläche
2 = Art der baulichen Nutzung
3 = Bauweise
4 = EP-Eindeckel- und Doppelhäuser
5 = EP-Einzelhäuser
6 = Zahl der Vollgeschosse
03. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
08. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
8.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Bereich ohne Ein-/Ausfahrt
Fußgängerbereich
09. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Private Grünfläche
13. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
13.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
13.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB
15. Sonstige Planzeichen
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Gebäudestellung (Früherichtung)
geplante Grundstücksgrünze
Oberkante Gelände (OKG)
A-H sind Pflanzflächen

Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen dieses VEP sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BauGB, I, S. 2141) in der bis zum 19. Juli 2004 gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeicherverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg, vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I, S.298) in der derzeit gültigen Fassung
- Brandenburgische Bauordnung (BauGB) (GVBl. I, S. 210) in der derzeit gültigen Fassung
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. I, S. 208) in der derzeit gültigen Fassung
- Satzung über den Nachweis notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf (Stellplatzsatzung) vom 11.11.2004
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf vom 13.03.2003

Gemeinde Petershagen/Eggersdorf Landkreis Märkisch-Oderland

Vorhaben- und Erschließungsplan " Wohnanlage Florastraße "

Änderungsverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnanlage Florastraße" OT Petershagen

Gemarkung:	Petershagen
Flur:	4
Flurstück:	859, 858, 1038
Lagebezug:	42/83
Höhenbezug:	DHN92

Planung:
Dipl.-Ing. Matthias Kalb
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Buchhorst 3 15344 Strausberg

Datum	Bearbeiter
28.09.2004	Grapentin, Stefanie
30.05.2005	Grapentin, Stefanie

Auftraggeber:
Wolter & André GbR
Altlandsberger Straße 3
15562 Rödersdorf

Tel. 03341-314420
Fax: 03341-314410
e-mail: mail@vermessung-kalb.de
Tel. (033638) 6373-0
Fax: (033638) 673-11

B: Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und §§ 15-16 BauNVO)
1.1. Der Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA 5 und WA 6) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.
1.2. Die Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
1.3. Innerhalb des WA 6 (Planteil II) dürfen Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur innerhalb des Baufußes errichtet werden. Garagen und Nebenbauten im Sinne des § 14 BauNVO sind als Grenzbebauung nur ausnahmsweise zulässig.
Satz 2 gilt für den gesamten Geltungsbereich (WA 1 - WA 6).
1.4. Innerhalb des WA 5 (Planteil I) dürfen Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Dafür kann die Hecke unterbrochen werden. Die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf sind einzuhalten.
1.5. Innerhalb des WA 5 (Planteil I) ist die Zuwegung zu den Grundstücken über die Eggersdorfer Straße geplant. Der geplante Grünstreifen wird auf einer Breite von 1,50 m pro Grundstück unterbrochen.

- Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 21 a BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl:
WA: 0,3
2.2. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in der BauNVO § 19 (4) Satz 1 genannten Anlagen um bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks überschritten werden.

- 2.3. Anzahl der Vollgeschosse

WA 5: 2

WA 6: 2

2.4. Trauf- und Firsthöhen, bezogen auf OKG (Oberkante Geländeoberfläche)
WA 5 (Planteil I):
zulässige Traufhöhe: 8,5 m über O
min. Traufhöhe: 5,5 m über O

WA 6 (Planteil II):
zulässige Traufhöhe: 4,5 m über O
zulässige Firsthöhe: 10,0 m über OKG

2.5. Fußbodenhöhe
zulässige Oberkante Fertigfußboden (OKFF): 0,3 m bis 0,5 m über OKG