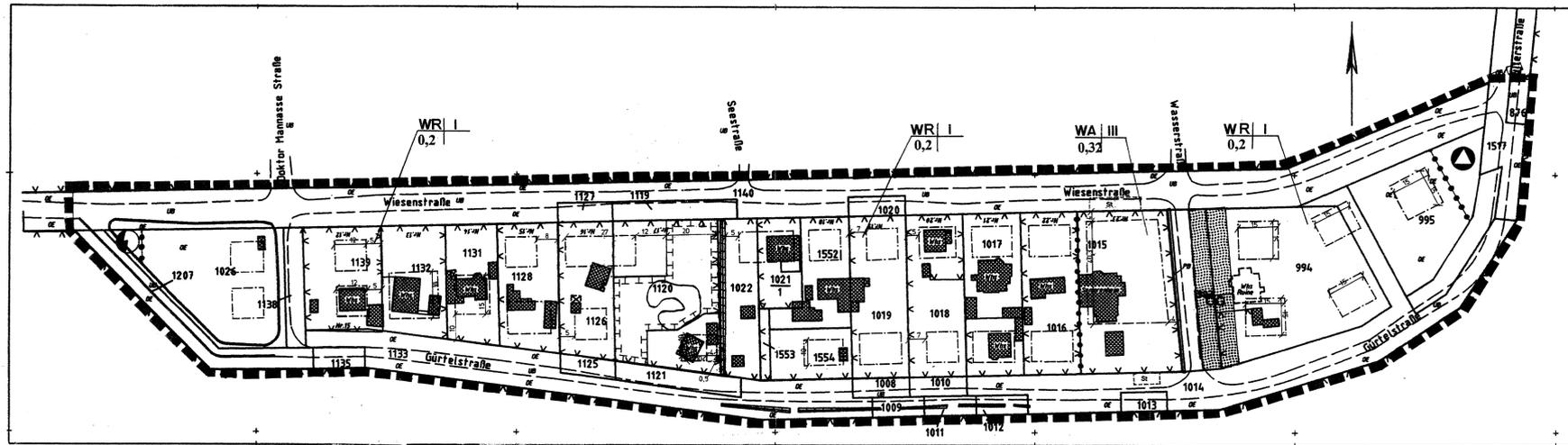


Bebauungsplan Wiesenstraße / Gürtelstraße

Teil A Planzeichnung



Teil B Textliche Festsetzungen

- A Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)
 - Die Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches sind mit Ausnahme des Flurstückes 1015 **Reines Wohngebiet** gemäß § 3 BauNVO.
 - Die das Flurstück 1015 umfassende Fläche ist **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO. Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig.
 - Stellplätze und Garagen sind nur für die durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12, Abs. 2 BauNVO).
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)
 - Grundflächenzahlen** (siehe Einschriebe in der Planzeichnung)
 - Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche von Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO im 'Reinen Wohngebiet' (WR) bis zu 30 % und im 'Allgemeinen Wohngebiet' bis zu 42 % überschritten werden.
 - Anzahl der Vollgeschosse** (s. Einschriebe in der Planzeichnung)
 - Bei drei zulässigen Vollgeschossen ist das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss mit Mansarddach auszubilden.
 - Gebäude mit einem zulässigen Vollgeschoss dürfen eine maximale Höhe von 9,5 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten. Gebäude mit drei zulässigen Vollgeschossen dürfen eine maximale Höhe von 11,5 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird in Metern über Normal Null (m ü. NN) in Abhängigkeit von der Geländehöhe für drei Teilbereiche festgelegt. Sie ist im Teilbereich 1 (Flurstücke 1026, 1139, 1132, 1131, 1128, 1126, 1120, 1022, 1021/1, 1552, 1554, 1019, 1018, 1017, 1016) 51 m ü. NN, im Teilbereich 2 (Flurstücke 994, 1015) 52 m ü. NN und in Teilbereich 3 (Flurstück 995) 53 m.
 - Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. Verb. mit § 22 BauNVO)
 - Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - Die maximale Gebäudekantenlänge auf den Flurstücken 1120 und 1126 beträgt 20 m.
 - Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. Verb. m. § 23 BauNVO)
 - Baugrenzen** (s. Einzeichnungen in der Planzeichnung)
 - Soweit in der Planzeichnung nicht anders angegeben, betragen die seitlichen Baufeldabstände zur Flurstücksgrenze 3 m, die Baufeldtiefe 12 m.
 - Für Garagen, überdachte Stellplätze sowie für Nebenanlagen über 1,0 m Höhe im Sinne des § 14 BauNVO gelten generell Mindestabstände von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie. Auf dem Flurstück 1120 sind Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (ausschließlich Gebäude) ausschließlich innerhalb des nördlichen Baufeldes bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen östlich des südlichen Baufeldes zulässig.
 - Zu dem Entwässerungsgraben zwischen den Flurstücken 1022 und 1120 ist ein Bebauungsabstand von beidseitig 3 m einzuhalten. Eine Ausnahme bildet die für Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO festgesetzte Fläche im südöstlichen Bereich des Flurstückes 1120. Hier ist ein Grenzabstand von einem halben Meter zum Entwässerungsgraben sowie zur östlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.
- 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 BbgBauG).
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 89 Abs. 1 BbgBO)
 - Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind mit Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern mit einer Neigung von 30 bis 50 Grad oder - bei dreigeschossigen Gebäuden - mit Mansarddächern mit einer Neigung von bis zu 70 Grad / 30 Grad zu errichten.
 - Blickdecks-Einfriedigungen sind nicht zulässig.
 - Die Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Sie sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Sockel sind nicht zulässig.
 - Werbeanlagen sind an der Stelle der Leistung, flach an Gebäudewänden oder Einfriedigungen anzubringen. Sie dürfen eine Fläche von 0,5 m² nicht überschreiten. Die Verwendung greller Leuchtfarben, blinkender oder blinkender oder beweglicher Lichter sowie Fahnen und Masten zu Werbezwecken ist nicht zulässig.
- C Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Auf den Grundstücken sind Stellplätze, Zufahrten und Wege flächensparend und in offenen, durchlässigen Bauweisen herzustellen. Auf dem Flurstück 1015 sind Terrassen in versiegelungsfreier Bauweise (Aufsänderung) und Anlieferungsflächen in teilversiegelter Bauweise zu errichten.
 - Werden durch bauliche Anlagen Bodenflächen zusätzlich versiegelt (Rückbauflächen sind abzugreifen), ist je vollendeter, vollversiegelter Baufläche von 75 m² ausgehend ein Baum nach Pflanzenliste zu pflanzen. Diese Ausgleichpflanzung hat Vorrang vor Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung. Das Flurstück 1120 ist von dieser Festsetzung ausgenommen.
 - Der Straßenseitenraum wird als Vegetationsfläche erhalten und entwickelt. Die vorhandenen Gehölze sind in die Gestaltung einzubeziehen. In der Wiesenstraße erfolgen begründet und straßenbegleitend Neupflanzungen von Bäumen.
 - Straßenränder sind ohne Hochborde einzufassen. Lichtschächte, Einläufe und sonstige bauliche Verhüllungen, in denen Kleintiere (Amphibien) gefangen werden können, sind geeignet abzudecken.
 - Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. Verb. mit BaumSchS Petershagen/Eggersdorf)
 - Im WA-Gebiet sind fenestrische Gebäudefassadenflächen oder Teilflächen mit mindestens 12 m² durch Fassadenbegrünung einzudecken.
- Pflanzenliste**
- Pflanzbindungen mit den aufgeführten Arten und in den Qualitätsstufen: Hochstämme mit 3 x verpflanzter Baumschulware Mindeststammumfang 12/14 cm; (Obstbäume Hoch- oder Dreiviertelstäme mit Mindeststammumfang 10/12 cm).
- Großbäume (Bäume 1. Ordnung)**
- | | |
|------------------------|-----------------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Aesculus hippocastanum | Gemeine Ross-Kastanie |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Fagus atropurpurea | Blau-Buche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
- Mittelgroße und Kleinbäume (Bäume 2. und 3. Ordnung)**
- | | |
|--------------------|------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hain-Buche |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weidorn |
| Sorbus aucuparia | Gemeine Eibereiche |
- Obstbäume** (heimische Lokalsorten; Baumschulsorten mit nachgewiesener Vitalität und Lebenserwartung)
- | | |
|----------|--|
| Apfel | (Samlungsunterlage: Malus x domestica) |
| Birnen | (Samlungsunterlage: Pyrus communis) |
| Kirschen | (Samlungsunterlage: Prunus avium) |
| Pflaumen | (Prunus domestica, Pr. cerasifera) |
| Walnuss | (Juglans regia) |
- Nachrichtliche Hinweise**
- Soweit keine Bemaßung vorgenommen wird, - liegen die seitlichen Baugrenzen 3 m von der Flurstücksgrenze entfernt; - beträgt die Baufeldtiefe 12 m.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mit einer Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an den Bodendenkmätern sind dokumentationspflichtig (§ 15 BbgDSchG). Die Termine der Erdarbeiten sind sowohl der Unteren Denkmalbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Außenstelle Frankfurt (Oder), 2 Wochen vorher mitzuteilen.
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Kampfmittelbelasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erd- und Tiefbauarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Der Antrag zur Überprüfung einer konkreten Kampfmittelbelastung ist beim Staatlichen Munitionsdienst drei Monate vor Beginn der Baumaßnahme zu stellen. Im Bereich des Flurstückes 0115 ist keine Kampfmittelbelastung bekannt.
 - Der Geltungsbereich befindet sich nach Angaben des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe innerhalb einer erkundeten Grundwasserlagerstätte.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.06.2002. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde vom 02.07.2002, sowie durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 28.06.2002 bis 23.08.2002 erfolgt.

Petershagen-Eggersdorf, den 10. Februar 2003

Bürgermeister
 - Die für Raumordnung und Landplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Petershagen-Eggersdorf, den 10. Februar 2003

Bürgermeister
 - Die Gemeindevertretung hat den Antrag auf Vorbescheid zum Bauvorhaben 'Neubau Altepflageheim Wasserstraße' am 03.02.02 grundsätzlich befürwortet und beschlossen, die betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie die betroffenen Träger öffentlicher Belange nach § 33 BauGB zu beteiligen.

Petershagen-Eggersdorf, den 10. Februar 2003

Bürgermeister
 - Die Beteiligung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie der betroffenen Träger öffentlicher Belange erfolgte durch öffentliche Auslegung des Antrags auf Vorbescheid zum Bauvorhaben 'Neubau Altepflageheim Wasserstraße' im Zeitraum vom 02.07.2002 bis 23.08.2002. Die öffentliche Auslegung ist am 28.08.2002 im Amtsblatt der Gemeinde sowie durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen in der Zeit vom 02.07.2002 bis 23.08.2002 öffentlich bekannt gemacht worden. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.09.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Petershagen-Eggersdorf, den 10. Februar 2003

Bürgermeister
 - Die Gemeindevertretung hat die während der öffentlichen Beteiligung zum Antrag auf Vorbescheid zum Bauvorhaben 'Neubau Altepflageheim Wasserstraße' vorgebrachten Anregungen am 03.09.2002 geprüft und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB abschließend erteilt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Petershagen-Eggersdorf, den 10. Februar 2003

Bürgermeister
 - Die Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 28.07.2002 durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung fand vom 02.08.2002 bis 23.08.2002 statt.

Petershagen-Eggersdorf, den 10. Februar 2003

Bürgermeister
 - Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.05.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Petershagen-Eggersdorf, den 10. Februar 2003

Bürgermeister
 - Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Petershagen-Eggersdorf, den 10. Februar 2003

Bürgermeister
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 20.08.2002 bis 22.09.2002 während folgender Zeiten: 20.08.2002 bis 13.09.2002, 13.09.2002 bis 22.09.2002, nach § 3 Abs. 2 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jeder und jedem schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 20.08.2002 im Amtsblatt der Gemeinde sowie durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen in der Zeit vom 02.08.2002 bis 23.08.2002 öffentlich bekannt gemacht worden.

Petershagen-Eggersdorf, den 10. Februar 2003

Bürgermeister
 - Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie die Lage und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der neuzubildenden Grenzen ist einwandfrei möglich.

Eichwalde, den 10.02.2003

Vermessungsingenieur
 - Die Gemeindevertretung hat am 02.09.2002 beschlossene, den Entwurf zum Bebauungsplan im Bereich Wasserstraße zu ändern und dem in der Anlage dargestellten Bauvorhaben (Tagespflege und betreutes Wohnen) auf dem Flurstück 1015 anzupassen. Gleichzeitig wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB auf den Flurstücken 1120 und 1126 sowie 1131 mit einer Betroffenheitsbeteiligung durchgeführt.

Petershagen-Eggersdorf, den 10. Februar 2003

Bürgermeister
 - Die Gemeindevertretung hat die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom 20.08.2002 bis 22.09.2002 sowie während der Betroffenheitsbeteiligung vom 02.09.2002 bis 23.08.2002 von Bürgerinnen und Bürgern sowie von Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Petershagen-Eggersdorf, den 10. Februar 2003

Bürgermeister
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.09.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.09.2002 gebilligt.

Petershagen-Eggersdorf, den 10. Februar 2003

Bürgermeister
 - Für den Bebauungsplan ist das Anzeigeverfahren gemäß § 246 Abs. 1a BauGB, § 2 Brandenburgisches Gesetz zur Durchführung des BauGB durchgeführt worden. Der Bebauungsplan wurde dem Landkreis Märkisch-Oderland am 28.08.2003 angezeigt. Die Anzeigegänge sind am 28.08.2003 ein. Der Landkreis Märkisch-Oderland hat mit Schreiben vom 28.08.2003 erklärt, dass der Bebauungsplan Rechtsvorschriften verletzt / hat Maßgaben und Auflagen erteilt, bei deren Erfüllung die Rechtsvorschriften eingehalten werden.

Petershagen-Eggersdorf, den 10. Februar 2003

Bürgermeister
 - Die Gemeindevertretung hat am 28.08.2003 durch den Beitrittsbeschluss / satzungändernden Beschluss die Maßgaben und Auflagen des Landkreises Märkisch-Oderland erfüllt. Dies wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.09.2003 bestätigt.

Petershagen-Eggersdorf, den 10. Februar 2003

Bürgermeister
 - Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Petershagen-Eggersdorf, den 28. August 2003

Bürgermeister
 - Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan nebst Begründung 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 am 28.08.2003 öffentlich bekannt gemacht worden.

Petershagen-Eggersdorf, den 28. August 2003

Bürgermeister
- In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung und auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 BauGB hingewiesen worden. Ferner wurde auf die Vorschriften des § 44 Abs. 1 und 2 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 43 BauGB und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung hingewiesen.
- Die Satzung ist mit dem Tage der Bekanntmachung am 22.09.2002 in Kraft getreten.
- Petershagen-Eggersdorf, den 22. September 2003
- Bürgermeister

LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung**
- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen**
- 0,2** Grundflächenzahl GRZ (max.) (§ 19 BauNVO)
 - 1** Anzahl der Vollgeschosse (max.) (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
 - Baugrenzen, Baufelder** (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (keine Gebäude) und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung**
- Fläche für Versorgungsanlage, Zweckbestimmung Elektrizität** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Fläche für Versorgungsanlage, Zweckbestimmung Abfall** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung des Maßes und der Art der baulichen Nutzung** (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise**
- Gebäudebestand**
 - Flurstücknummern / -grenzen**
 - Maßangaben in Meter**
 - Bestehende Einfriedigungen**
 - Graben**
 - Kleingewässer**
 - Ödland, unbefestigt**

**Gemeinde Petershagen/Eggersdorf
Landkreis Märkisch-Oderland**

**Bebauungsplan
„Wiesenstraße / Gürtelstraße“**

Ortsteil Petershagen

Satzung

Maßstab 1 : 1000

Februar 2003

| Änderungen | Name | Datum |
|--|-------------|------------|
| geändert gemäß Beschluss der Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf (Nr. 102/03 vom 8. September 2003) in Kraft getreten am 1. Oktober 2003 - Verabschiedung der beiden Baufelder auf dem Flurstück 1126. | S. J. J. J. | 20.10.2005 |