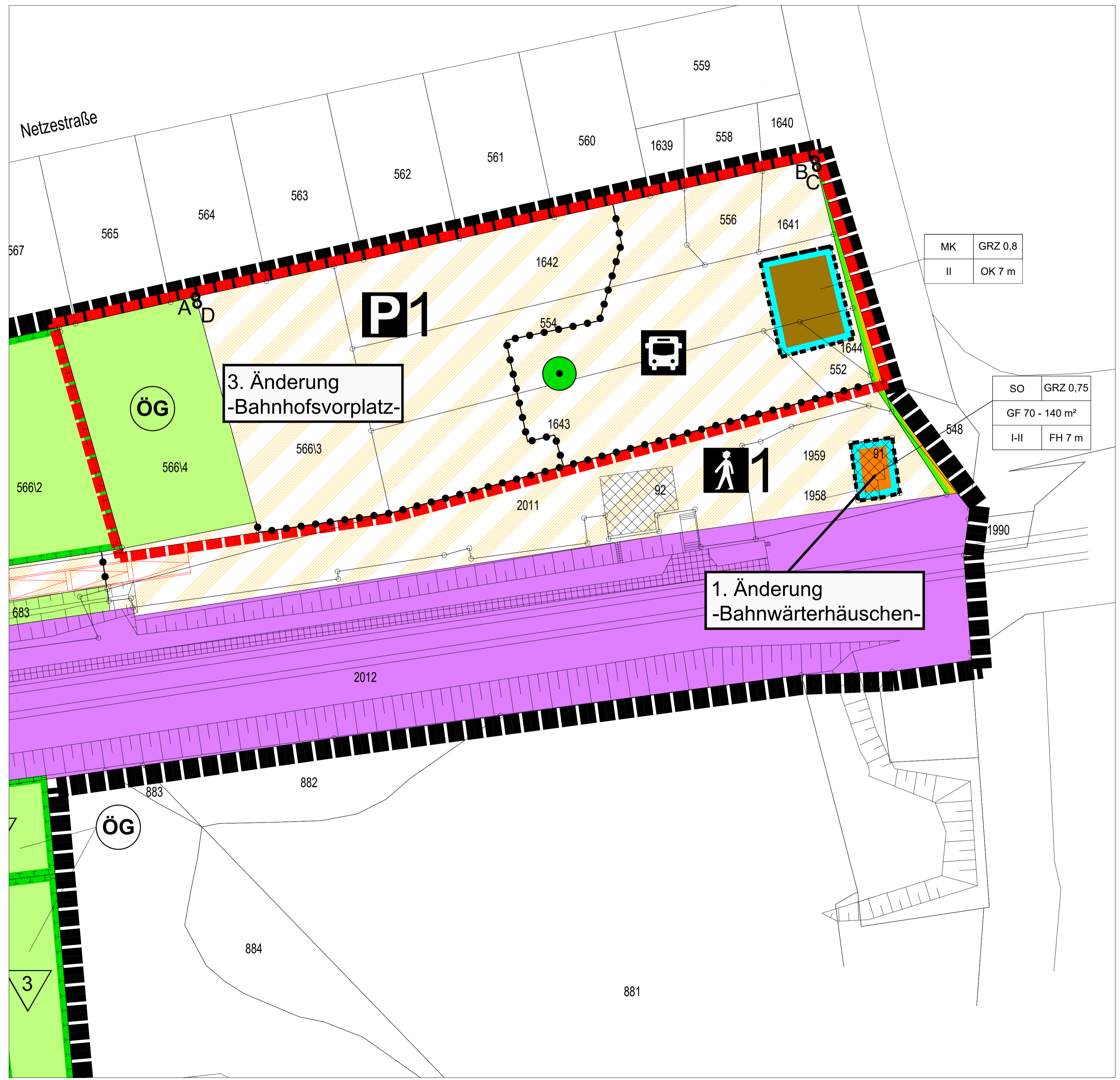


TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), 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), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie aufgrund des § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Absätze 1 und 9 der Brandenburgischen Bauordnung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 44], S. 9), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf in ihrer Sitzung am **XX. Monat 2021** die 3. Änderung des Bebauungsplans "Bahnhofsumfeld S-Bahnhof Petershagen" vom 01. Februar 2006, geändert am 02. Juli 2007 und am 02. Mai 2011, beschlossen.

TF 1: Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Bahnhofsumfeld S-Bahnhof Petershagen“ vom 01. Februar 2006, geändert am 02. Juli 2007 und am 02. Mai 2011, werden wie folgt geändert.

TF 2: Folgende Festsetzungen entfallen:
 § 1 – Art der Nutzung - Sondergebiet SO 1, Abs. 1 - 5
 § 2 – Art der Nutzung - Sondergebiet SO 2, Abs. 1 - 5
 § 6 – Passive Lärmschutzmaßnahmen, Abs. 1

TF 3: Die textliche Festsetzung § 3 wird geändert und wie folgt gefasst:
 § 3 – Art der Nutzung - Kerngebiet MK und Sondergebiet SO
 Abs. 1: Im Kerngebiet MK sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungstätigkeiten, bordellartige Einrichtungen, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie die in § 7 Abs. 2 Nr. 5, 6, 7 und Abs. 3 BauNVO geregelten Nutzungen unzulässig.
 Abs. 2: Das Sondergebiet SO dient der Unterbringung von bahnhofstypischem Gewerbe. Zulässige Nutzungen sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe in Ladenform oder mit Läden.
 Abs. 3: Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist im Sondergebiet SO nicht zulässig.

TF 4: Die textliche Festsetzung § 5 wird geändert und wie folgt gefasst:
 § 5 – Maß der Nutzung
 Abs. 1: Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Firsthöhe von 11,6 m festgesetzt.
 Abs. 2: Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der für die einzelnen Baugebiete festgesetzten Oberkanten / Firsthöhen ist im Kerngebiet MK und im Sondergebiet SO 54 m ü.N.N. und in dem allgemeinen Wohngebiet 53 m ü.N.N.
 Abs. 3: Im Sondergebiet SO darf die zulässige Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 10 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,825 überschritten werden.
 Abs. 4: Im Kerngebiet MK darf die zulässige Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

TF 5: Die textliche Festsetzung § 7 wird geändert und wie folgt gefasst:
 § 7 – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Abs. 1: Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich 1 und Fußgängerbereich 2 - sind beschränkt öffentliche Wege, die dem Fußgänger- und Radverkehr dienen. Sie werden gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Abs. 5 Nr. 2 BbgStrG in die Straßengruppe der sonstigen öffentlichen Straßen eingestuft. Träger der Straßenbaulast ist die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf.
 Abs. 2: Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Bahnhofsvorplatz / Busstation - ist eine öffentliche Verkehrsfläche, die neben der Nutzung als Bahnhofsvorplatz und Busstation auch der Zu- und Abfahrt zu der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche 1 - dient. Sie wird gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Abs. 5 BbgStrG in die Straßengruppe der sonstigen öffentlichen Straßen eingestuft. Träger der Straßenbaulast ist die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf.
 Abs. 3: Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereiche 1 und 2 - sind bei in Trogbauweise hergestellten Wegen die seitlichen Wände der Trogbauwerke so zu errichten, daß sie mindestens 20 cm über die Oberfläche des angrenzenden Bodens ragen. Innerhalb der Fläche KLMOPQ sind in Trogbauweise hergestellte Wege und über den Erdboden ragende Sockel nicht zulässig. Entlang der Linie zwischen den Punkten M und O sowie entlang der Linie zwischen den Punkten P und Q ist der Weg jeweils so zu errichten, daß er von Amphibien nicht überwunden werden kann.
 Abs. 4: Die Fahrbahnoberflächen der Zufahrten und der Fahrgassen sind auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche 2 - in nicht geriffeltem Gußasphalt auszuführen.
 Abs. 5: Die Befestigung der Stellplätze auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkflächen 1 und 2 - ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
 Abs. 6: Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche 2 - ist bei der Anlage der Stellplätze ein Baum pro drei Stellplätze gemäß Pflanzlisten I bis IV zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer Mindestgröße im Stammumfang von STU 14-16, drei mal verpflanzt, zu pflanzen. Um jeden Baum ist eine Vegetationsfläche mit einer Größe von mindestens 8 m² anzulegen.
 Abs. 7: Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche 1 und Bahnhofsvorplatz / Busstation - ist bei der Anlage der Stellplätze ein Baum pro drei Stellplätze gemäß Pflanzlisten II bis IV zu pflanzen. Die Bäume sind mit Hochstamm und einer Mindestgröße im Stammumfang von STU 16-18, mindestens drei mal verpflanzt mit Drahtballen, zu pflanzen. Um jeden Baum auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche 1 - ist eine Vegetationsfläche mit einer Größe von mindestens 8 m² anzulegen.
 Abs. 8: Der auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Bahnhofsvorplatz / Busstation - zeichnerisch als zu erhaltender Baum festgesetzte Walnussbaum, ist bei Abgang mit einem gleichartigen Baum mit Hochstamm und einer Mindestgröße im Stammumfang von STU 18-20, drei mal verpflanzt mit Drahtballen, am Standort nachzupflanzen. Befestigungen unterhalb der Krone des Walnussbaums, dürfen innerhalb eines Radius von 7 m vom Stamm aus gemessen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Jegliche Art der Pflasterung sowie die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.
 Abs. 9: Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche 1 sowie Bahnhofsvorplatz / Busstation - ist auf der Fläche ABCDA ein mindestens 2 m hoher blickdichter Sichtschutz als besondere Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu errichten. Die bauliche Anlage ist zu begrünen und nicht durch bauliche Anlagen beanspruchte Flächen sind zu bepflanzen.
 Abs. 10: Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche 2 - ist auf der Fläche EFGHE entlang der Fahrbahn einseitig eine mindestens 2,00 m breite Vegetationsfläche anzulegen und alle 10 m mit einem Baum gemäß Pflanzlisten I bis IV zu bepflanzen. Die Bäume sind mit einer Mindestgröße im Stammumfang von STU 14-16, drei mal verpflanzt, zu pflanzen.

Abs. 11: Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind unversiegelte Flächen, soweit sie nicht bereits für Anpflanzungen gemäß Absatz 6 bis 10 in Anspruch genommen werden, zu bepflanzen.

TF 6: Die folgenden textlichen Festsetzungen werden ergänzt:
 § 13 – Gestaltung der baulichen Anlagen im Kerngebiet MK
 Abs. 1: Im Kerngebiet sind die Dächer als Flachdächer auszubilden.
 Abs. 2: Im Kerngebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

§ 14 – Baumschutz und Ersatzpflanzungen im Änderungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans
 Abs. 1: Geschützt sind:
 - Laubbäume, Nadelbäume und Obstbäume der Arten Esskastanie und Walnuss mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm in 130 cm Höhe über dem Erdboden gemessen sowie - Mehrstämmige Bäume, wenn ein Stämming in 130 cm Höhe über dem Erdboden gemessen einen Stammumfang von mindestens 50 cm hat.
 Abs. 2: Geschützte Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.
 Abs. 3: Ein geschützter Baum darf gefällt werden, wenn
 - der Stammumfang kleiner als 120 cm in 130 cm Höhe über dem Erdboden gemessen ist oder
 - der Stammumfang größer als 120 cm in 130 cm Höhe über dem Erdboden gemessen ist, aber sonst ein zulässiges Vorhaben nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann.
 Abs. 4: Wird ein geschützter Baum gefällt, ist als Ersatz für die ersten 100 cm Stammumfang in 130 cm Höhe ein Baum und für je weitere angefangene 50 cm Stammumfang ein weiterer Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm gemessen in 100 cm Höhe, zu pflanzen. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge der Stämmlinge maßgeblich, die 50 cm überschreiten. Es sind Baumarten bzw. -sorten der Pflanzlisten I bis IV zu verwenden; Obstbäume sind nur als Hochstämme zulässig.
 Abs. 5: Die nach Maßgabe des Abs. 4 durchgeführten Ersatzpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
- Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

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

- Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Geschößfläche als Mindest- und Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- Firsthöhe als Höchstmaß über festgesetztem Höhenbezugspunkt
- Gebäude-Oberkante als Höchstmaß über festgesetztem Höhenbezugspunkt

BAULINIEN UND BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Bahnanlagen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
 - Fußgängerbereich
 - Öffentliche Parkfläche
 - Bahnhofsvorplatz / Busstation

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b sowie Abs. 6 BauGB)

- Zu erhaltender Baum

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

HINWEISE

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand

Auftraggeber:
Gemeinde Petershagen/Eggersdorf
 Land Brandenburg
 Am Markt 8
 15345 Petershagen/Eggersdorf

Auftragnehmer:
GRUPPE PLANWERK
 GP Planwerk GmbH
 Umlandstraße 97
 10715 Berlin

Projekt:
3. Änderung des Bebauungsplans "Bahnhofsumfeld S-Bahnhof Petershagen" -Änderungsbereich Bahnhofsvorplatz -

Maßstab 1 : 500
 0 10 30 50 100

Entwurf - Nicht rechtsverbindlich
Stand: 13.01.2021