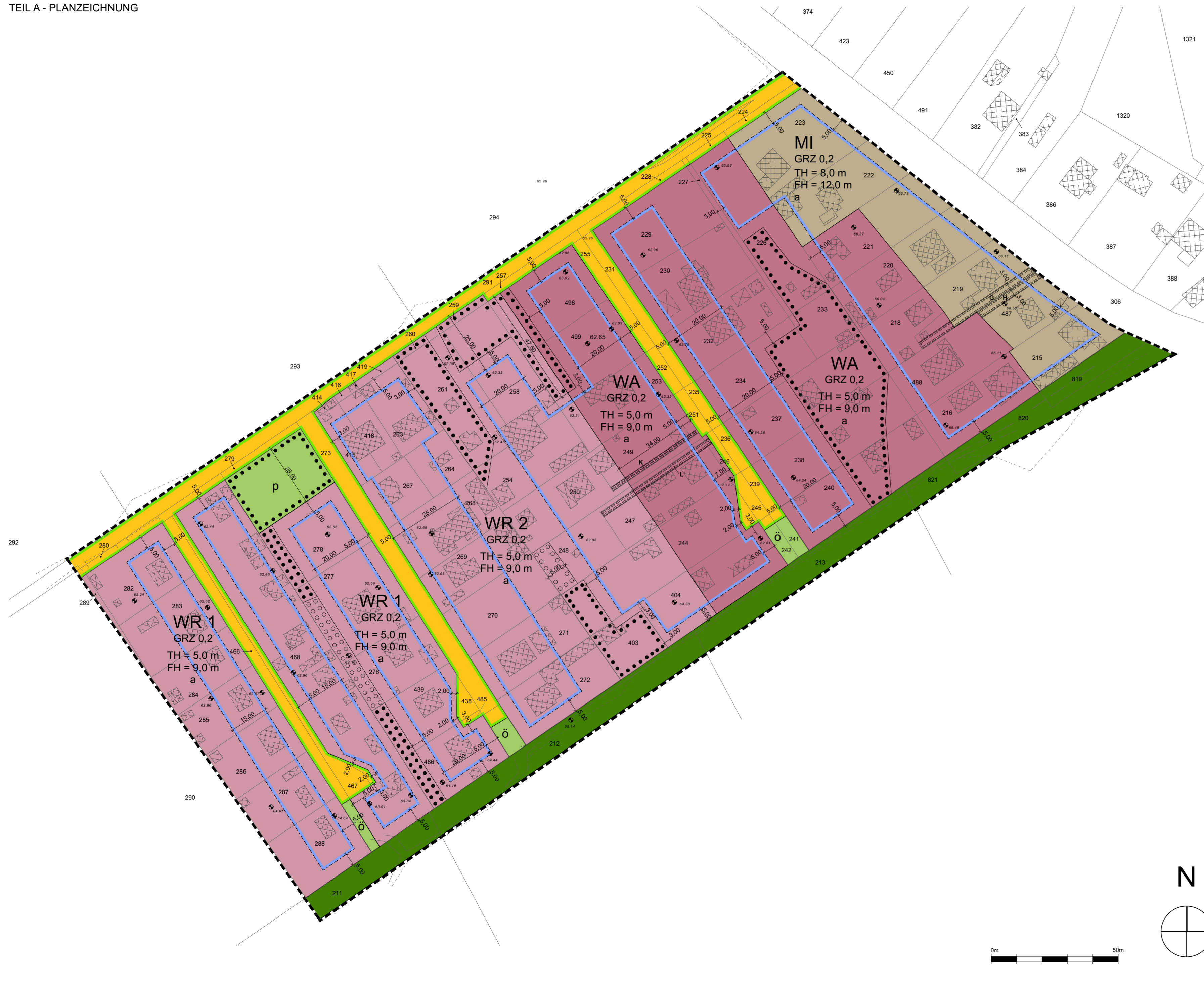


TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL B - TEXT

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Städtebauliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Mischgebiet (MI) sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO - Gartenbau-betriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten - und Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 - Vergnügungsstätten - nicht zulässig.
1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht zulässig.
1.3 In den Reinen Wohngebieten (WR) sind Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO - Läden, Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3, Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die durch Höhenbezugspunkte festgesetzten Geländehöhen (Meter über NNH im DHHN 92). Die Geländehöhe zwischen zwei festgesetzten Höhenbezugs-punkten ist durch lineare Interpolation zu ermitteln.
Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen) bis zu einer Höhe von 1,0 m.
2.2 Auf Grundstücken mit einer Größe von mehr als 900 m² darf die Grundfläche je bauliche Anlage 180 m² nicht überschreiten.
Die festgesetzte GRZ bleibt von dieser Fest-setzung unberührt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 18 BauNVO)

3. Bauweise

Für das Mischgebiet, das Allgemeine Wohngebiet und die Reinen Wohngebiete wird die abweichende (offene) Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Die Gebäudelänge und die Gebäudetiefe dürfen 16 m nicht überschreiten.

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

4. Anzahl der Wohnungen

In den Reinen Wohngebieten und im Allgemeinen Wohngebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5. Anordnung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

- 5.1 Im Geltungsbereich sind auf den zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der in einem Abstand von 2 m, 3 m, 5 m bzw. 7 m parallel verlaufenden Baugrenze gelegenen Teilflächen der Baugrundstücke Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, unzulässig.
5.2 Im Geltungsbereich sind auf den zwischen den festgesetzten öffentlichen Grünflächen und der in einem Abstand von 5 m parallel verlaufenden Baugrenze gelegenen Teilflächen der Baugrundstücke Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, unzulässig.

5.3 Im Geltungsbereich sind auf den Grundstücks-bereichen zwischen den südöstlichen Baugrenzen und den in einem Abstand von 5 m parallel verlaufenden Baugrenzen und deren lineare Verlängerung Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen - sowie Garagen und Stellplätze unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO)

6. Verkehrsrflächen

Die Einteilung der Verkehrsrflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 7.1 Die in der Planzeichnung mit „G“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 218 der Flur 4 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
7.2 Die in der Planzeichnung mit „H“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 488 der Flur 4 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 18 BauNVO)

3. Bauweise

Für das Mischgebiet, das Allgemeine Wohngebiet und die Reinen Wohngebiete wird die abweichende (offene) Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Die Gebäudelänge und die Gebäudetiefe dürfen 16 m nicht überschreiten.

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

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 8. Gestaltung der Dächer
Im Geltungsbereich sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mindestens 30° und höchstens 50° zulässig.
Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu 24 m².
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO)

9. Einfriedungen

Im Geltungsbereich sind Einfriedungen als offene Zäune mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszubilden.

Zulässig sind außerdem als straßenseitige Grundstückseinfriedungen Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,3 m - gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche - sowie Pfeiler aus Naturstein und Ziegelmauerwerk.

Die Höhe der Einfriedungen darf 1,5 m - gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche - nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO)

Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

- 10. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
10.1 Im Geltungsbereich sind alle einheimischen Laubbäume und die Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris) mit einem Stammumfang (STU) von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über Geländeoberkante, zu erhalten. Abgehende Bäume sind in Art und Anzahl im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Zu ersetzende Bäume sind mit einem STU 16/18 cm nachzupflanzen.
10.2 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind alle Bäume mit einem Stammumfang (STU) von mindestens 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über Geländeoberkante, zu erhalten. Abgehende Bäume und Sträucher sind in Art und Anzahl im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Zu ersetzende Bäume sind mit einem STU 16/18 cm nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 11.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 150 m² Pflanzfläche ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen. Es sind Bäume mit einem Stammumfang (STU) von 16/18 cm als Hochstämme zu pflanzen. Unter den Bäumen ist je 2 m² Pflanzfläche 1 standortgerechter, einheimischer Strauch zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.
11.2 Auf allen Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen. Es sind Bäume mit einem Stammumfang (STU) von 16/18 cm als Hochstämme zu pflanzen.

Auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume anrechenbar sind vorhandene Bäume, sofern sie der Mindestqualität in Art und Stammumfang entsprechen oder gemäß Textfestsetzung 10.1 und 10.2 zu erhalten oder gemäß Textfestsetzung 11.1 gepflanzt worden sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12. Wasser- und Bodenschutz

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen und auf den Baugrundstücken sind sämtliche Wege, Zufahrten und Stellplätze in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

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

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- 1. Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“.
2. Im Geltungsbereich gilt die Satzung „Satzung über den Nachweis notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf - Stellplatzsatzung“.

III. HINWEISE

- 1. Artenschutz Vor der Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Dazu sind die Gehölze und Gebäude von fachkundigen Experten nach Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Grundstücke mit waldartiger Baumbestand müssen außerdem auf die Existenz von Höhlen staatenbildender Waldameisen untersucht werden. Sofern Fledermausquartiere und ganzjährig geschützte Fortpflanzungs- und Lebensstätten von Vögeln und Ameisen vorhanden sind, ist zu prüfen, ob diese erhalten bleiben können. Sofern eine Beseitigung notwendig ist, sind vorgezogene Ersatzmaßnahmen (Ersatzquartiere und Ersatzniststätten) vorzusehen.
Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Baumaßnahmen und bauvorbereitende Maßnahmen wie Gebäudeabrisse, Baumfällungen, Enternung von Oberboden und Vegetation, Baustelleneinrichtung etc. grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeiten von Anfang September bis Ende Februar sowie vor dem Bezug / nach der Auflösung der Wochenstuben bzw. der Winterquartiere von Fledermäusen durchzuführen. Andernfalls ist sicherzustellen und nachzuweisen, dass im Baufeld keine Vögel brüten bzw. keine Wochenstuben oder Winterquartiere von Fledermäusen existieren. Gegebenenfalls sind bei der zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen einzuholen.

IV. PFLANZENLISTE

Für Anpflanzungen wird die Verwendung der in der Pflanzenliste genannten Arten empfohlen.

Table with 2 columns: Tree/Plant Name and Characteristics. Includes entries like Spitzahorn, Bergahorn, Sandbirke, etc.

ZEICHENERKLÄRUNG

Legend for the site plan showing symbols for different types of areas: residential zones (WR, WA, MI), green spaces (public/private), roads, and other features. Includes a table for the 'Örtlicher Geltungsbereich' with plot numbers and their respective zoning codes.

Örtlicher Geltungsbereich:

Table listing plot numbers (Flurstücke) and their corresponding zoning codes (e.g., 211 tw, 226, 239, 253, 270, 286, 438, 821 tw).

Project information including the name of the municipality (Gemeinde Petershagen / Eggersdorf), the address (Am Markt 8, 15345 Eggersdorf), and the contact details for the planning office (SPÖK, SPO OK, SP POK, S POK).

Rechtsgrundlagen: BauGB, BauNVO, PlanzV 90, BbgBO, BNatSchG, BbgNatSchAG. Includes references to specific laws and articles.

Kartengrundlage: Stand Katasterunterlagen: 27.08.2021, Stand örtliche Aufnahme: April 2017. Includes information about the surveying system and the responsible person.

Gemeinde Petershagen / Eggersdorf, 1. Änderung des Bebauungsplanes "Stiller Grund" ENTWURF. Includes the date of the draft (01. September 2021) and the scale (M 1:1.000).



Table showing the layout of the planning area with plot numbers and their zoning codes.

Project details including the name of the municipality (Gemeinde Petershagen / Eggersdorf), the address (Am Markt 8, 15345 Eggersdorf), and the contact details for the planning office (SPÖK, SPO OK, SP POK, S POK).