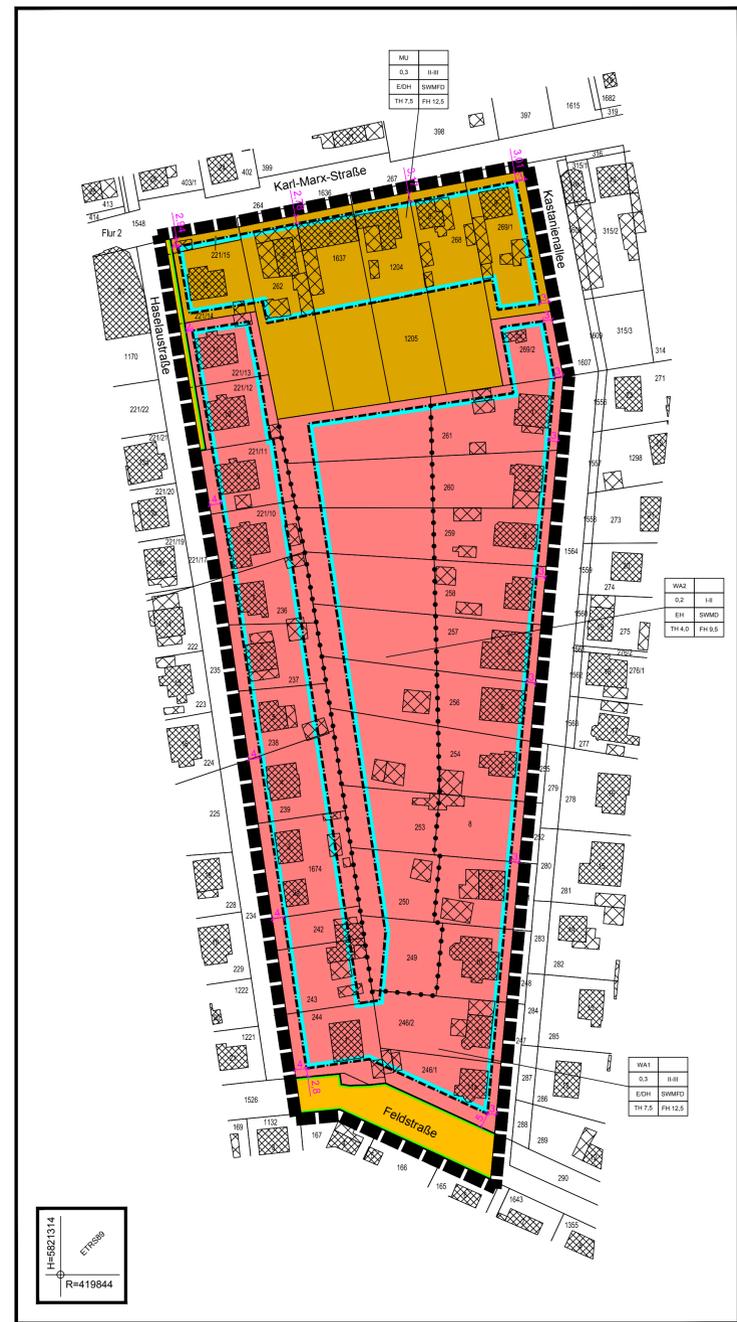


PLANZEICHNUNG



TEXT

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1, 6 und 9 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GVBl. I/18, (Nr. 39)), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf in ihrer Sitzung am die 10. Änderung des Bebauungsplans „Eggersdorf-Zentrum“ im Bereich „Kastanienallee/Haselaustraße“ als Satzung beschlossen.

1. Textliche Festsetzungen

§ 1 – Aufhebung von Festsetzungen

Im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans „Eggersdorf-Zentrum“ treten alle Festsetzungen nach § 9 BauGB des bisherigen Bebauungsplans vom 15. Juni 1995, zuletzt geändert am 20. September 2012, außer Kraft.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung: Urbane Gebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6a BaunVO)

Abs. 1: In den urbanen Gebieten sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürobauwerke,
- Einzelhandelsbetriebe gemäß § 2, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Abs. 2: In den urbanen Gebieten sind nicht zulässig:

- Vergnügungsgelände und
- Tankstellen.

§ 3 – Art der baulichen Nutzung: allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BaunVO)

Abs. 1: In den allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Abs. 2: Ausnahmsweise können in den allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Abs. 3: In den allgemeinen Wohngebieten sind nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

§ 4 – Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1, 3 und 6 BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 6 und 9 BbgBO; §§ 16, 18 und 19 BaunVO)

Abs. 1: Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen mindestens 600 m² groß sein; ausgenommen hiervon sind die Baugrundstücke auf den Flurstücken 221/10, 221/12, 221/14, 236, 238 und 269/2. Baugrundstücke für Doppelhäuser müssen je Doppelhaushälfte mindestens 350 m² groß sein.

Abs. 2: In dem urbanen Gebiet MU und in dem allgemeinen Wohngebiet WA1 sind je Wohngebäude höchstens 4 Wohneinheiten sowie im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.

Abs. 3: In allen Baugebieten darf nach § 19 Abs. 4 BaunVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BaunVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden.

Abs. 4: Auf den Baugrundstücken ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die Grundflächen dieser baulichen Anlagen sind nur zur Hälfte auf die zulässigen Grundflächen sowie die zulässigen Überschreitungen für Nebenanlagen anzurechnen.

Abs. 5: Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BaunVO werden für Schrägdächer eine Firsthöhe und für Flachdächer eine Oberkante von jeweils 4,50 m als Höchstmaße festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Firsthöhen sowie Oberkanten ist über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 58,50 m.

§ 5 – Bauweise, Garagen und Stellplätze sowie überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 12, 22, 23 BaunVO)

Abs. 1: Im urbanen Gebiet MU sind sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise, in den allgemeinen Wohngebieten nur die offene Bauweise zulässig.

Abs. 2: Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in den Baugebieten und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie deren seitlicher Verlängerung zulässig.

Abs. 3: Auf den Baugrundstücken darf der Bereich von der Grundstücksgrenze entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis zur vorderen Baugrenze nicht mit Nebenanlagen im Sinne von § 14 BaunVO überbaut werden; ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, Wege und Zufahrten, bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 1,00 m sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

§ 6 – Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbereiche schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R_{w,ges}) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

R_{w,ges} = La – KRaumart
mit La = maßgeblicher Außenlämppegel
mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume
= 35 dB für Büroräumlichkeiten oder Ähnlichem

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlämppegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die luftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmenden Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Karl-Marx-Straße nur in baulich geschlossener Ausföhrung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlämppegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens „Schallschlichte Untersuchung Nr. SIP 23-065-01“ vom 29.01.2024 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

§ 7 – Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO)

Abs. 1: Gebäudekanten dürfen höchstens 20 m lang sein; ausnahmsweise dürfen sie um bis zu 5 m länger sein, wenn sie nach mindestens 12 m einen Versatz von mindestens 1 m aufweisen.

Abs. 2: Für Hauptanlagen sind Sattel-, Walm- und Mansarddächer zulässig. Der Neigungswinkel von Sattel- und Walmdächern muss mindestens 20° und von Mansarddächern im unteren Bereich 60° – 70° sowie im oberen Bereich 20° – 35° betragen.

Abs. 3: Im urbanen Gebiet MU und im allgemeinen Gebiet WA1 sind bei Hauptanlagen mit zwei Vollgeschossen auch Flachdächer zulässig.

Abs. 3: Bei Hauptanlagen ist nur eine harte Bedachung gemäß DIN 4102-4 zulässig (gegen Flugföwer und strahlende Wärme widerstandsfähige Bedachung); davon unberührt sind Gründächer und die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sowie die Verwendung solcher Anlagen als Dacheindeckung zulässig.

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

Werbeanlagen sind in allen Baugebieten nur an der Stätte der Leistung und im urbanen Gebiet MU bis zu einer Größe von höchstens 4 m² sowie in den allgemeinen Wohngebieten bis zu einer Größe von 1 m² zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

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

Abs. 1: Blickdichte bauliche Einfriedungen sind unzulässig; ausgenommen sind an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m. Türen und Tore der Zugänge und Zufahrten müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m Höhe aufweisen.

Abs. 2: An den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und auf den Flächen an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen bis zur vorderen Baugrenze (Vorgärten) darf die Höhe der baulichen Einfriedungen 1,40 m nicht übersteigen.

Abs. 3: Seitliche und rückwärtige bauliche Einfriedungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m Höhe aufweisen.

Abs. 4: Die Höhen der Einfriedungen nach den Absätzen 1 und 2 sind auf die jeweils angrenzende Geländeoberfläche der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu beziehen.

§ 10 – Anpflanzungen auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen. Es sind Baumarten bzw. -sorten der Pflanzenlisten I bis III zu verwenden. Obstbäume sind nur als Hochstämme zulässig. Baumausgleichspflanzungen haben Vorrang vor Baumersatzpflanzungen gemäß § 11.

Abs. 2: Ist die erforderliche Anzahl an Laub- oder Obstbäumen auf einem Baugrundstück nicht zu verwirklichen, kann ersatzweise eine freiwachsende Hecke- oder Strauchpflanzung mit 20 Sträuchern (mindestens 4 unterschiedliche Arten) gemäß Pflanzenlisten I bis II und einer Pflanzdicke von 1 Strauch pro 1 m² für einen zu ersetzenden Baum angepflanzt werden.

§ 11 – Baumschutz und Ersatzpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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 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 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 60 cm Stammumfang in 130 cm Höhe ein Baum und für je weitere angefangene 30 cm Stammumfang ein weiterer Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 130 cm Höhe, zu pflanzen. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge der Stämme maßgeblich, die 50 cm überschreiten. Es sind Baumarten bzw. -sorten der Pflanzenlisten I bis III zu verwenden. Obstbäume sind nur als Hochstämme zulässig.

Abs. 5: Ersatzpflanzungen können bis zu einer Pflanzdicke von 1 Baum je 100 m² unversiegelter Grundstücksfläche gefordert werden; geschützte Bäume gemäß Abs. 1 sind hierauf anzurechnen. Ist die erforderliche Anzahl an Laub- oder Obstbäumen auf einem Baugrundstück nicht zu verwirklichen, können die gemäß Abs. 4 als Ersatz zu pflanzenden Bäume jeweils durch eine freiwachsende Hecke- oder Strauchpflanzung mit 20 Sträuchern (mindestens 4 unterschiedliche Arten) gemäß Pflanzenlisten I bis II und einer Pflanzdicke von 1 Strauch pro 1 m² ersetzt werden. Strauchpflanzungen als Ersatzpflanzungen können bis zu einem Flächenanteil von 25 % der Baugrundstücksfläche gefordert werden.

Abs. 6: Baumausgleichspflanzungen nach § 10 haben Vorrang vor Baumersatzpflanzungen. Die nach Maßgabe der Abs. 4 und 5 durchgeführten Ersatzpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

§ 12 – Pflanzenlisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nachfolgenden Pflanzenlisten sind Gegenstand der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans:

Pflanzenliste I: Feuchte bis frische Standorte

Bäume:

Sand-Birke	Betula pendula
Moor-Birke	Betula pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus oxyacantha bzw. C. laevigata
Wild-Äpfel	Malus sylvestris agg.
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Wild-Kirsche	Prunus avium
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Bruch-Weide	Salix fragilis
Hohe Weide	Salix rubens
Eberesche	Sorbus aucuparia
Eisbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor

Sträucher:

Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna und Crataegus-Hybriden

Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Schlehe	Prunus spinosa
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Hunds-Rose	Rosa canina agg.
Hecken-Rose	Rosa corymbifera agg.
Filz-Rose	Rosa tomentosa agg.
Sal-Weide	Salix caprea
Korb-Weide	Salix viminalis
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzenliste II: Trockene Standorte

Bäume:

Sand-Birke	Betula pendula
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus oxyacantha bzw. C. laevigata
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna und Crataegus-Hybriden
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina agg.
Hecken-Rose	Rosa corymbifera agg.
Wein-Rose	Rosa rugosissima agg.
Filz-Rose	Rosa tomentosa agg.
Sal-Weide	Salix caprea
Besenginster	Sarothamnus scoparius

Pflanzenliste III: Obstgehölze (Hochstämme)

Echte Walnuss	Juglans regia
Kultur-Äpfel-Sorten	Malus domestica-Kultivare
Süßkirsche-Sorten	Prunus avium-Kultivare
Sauerkirsche-Sorten	Prunus cerasus-Kultivare
Kulturpfalme-Sorten	Prunus domestica-Kultivare
Kultur-Birne	Pyrus communis-Kultivare

2. Nachrichtliche Übernahmen

1. Landschaftsschutzgebiet Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet (s. Nebenzeichnung).

2. Bodendenkmal

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt teilweise im Bereich des Bodendenkmals „Dorfkern Neuzitz, Steinkreuz deutsches Mittelalter, Dorfken deutsches Mittelalter“ (Nr. 60652), das in der Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand 31. Januar 2021) aufgeführt ist.

Das Plangebiet berührt somit ein Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004. Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG) und erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmassnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 7 Abs. 3 und 4, § 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) sowie Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig.

3. Watterschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III B des Watterschutzgebietes Eggersdorf. Entsprechend sind die Verbote gemäß § 4 der Verordnung zur Festsetzung des Watterschutzgebietes Eggersdorf vom 15. November 2006 (GVBl. Bbg. I vom 12. Dezember 2006, S. 497 ff.) zu beachten.

3. Hinweise

1. Anzeige-, Erlaubnis- und Dokumentationspflichten bei der Entdeckung von Bodendenkmalen

Erarbeiten 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 Bodendenkmalen 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 Bodendenkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnis- und dokumentationspflichtig.

2. Altlasten

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) des Bodens sowie Abfalleinlagerungen festgestellt werden, ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen (§ 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)).

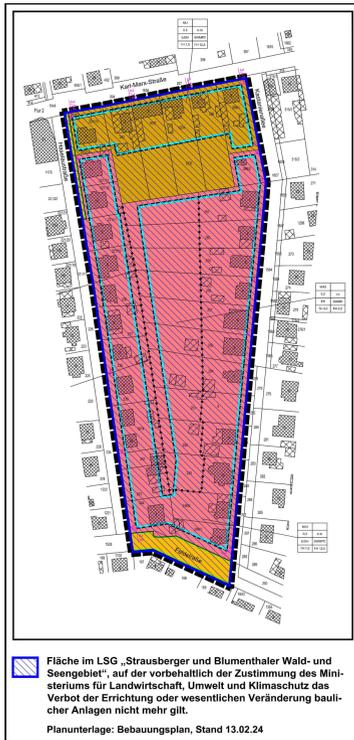
3. Anzeige-/Dokumentationspflicht bei Bohrungen und Aufschlüssen

Bauherrn haben bei Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen die Anzeige-, Mitteilungs- und Auskunftspflichten gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe gemäß § 8 des Gesetzes zur staatlichen geologischen Landesaufweisung sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Veröffentlichung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz (GeoDG) vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387)) zu erfüllen.

4. Schallschutz - DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01

Für die Ermittlung des bewerteten Gesamt-Bauschalldämm-Maßes und des maßgeblichen Außenlämppegels werden die DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau - Teil 1; Mindestanforderungen, und die DIN 4109-2:2018-01 Schallschutz im Hochbau - Teil 2; Technische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, im Rathaus der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf für jedermann zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können sie über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden - www.beuth.de.

Nebenzeichnung: Lage im Landschaftsschutzgebiet



VERFAHRENSVERMERKE

• Planunterlagen

Ausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftskatastersystem (ALKIS), © GeoBasis-DE/LGB, d-de/by-2-0, Stand: 23. Mai 2023, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Heinrich-Mann-Allee 103, 14473 Potsdam, E-Mail: kundenservice@geobasis-bb.de, Internet: https://geobroker.geobasis-bb.de/

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 23. Mai 2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Strausberg, den Kataster- und Vermessungsamt Märkisch-Oderland, Unterschrift, Siegel

• Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des geänderten Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf vom übereinstimmt.

• Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf 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 ortsbüch 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 Falligkeit 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

▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

▬ Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BaunVO)

▬ Urbanes Gebiet (§ 6a BaunVO)

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

▬ Grundflächenzahl

▬ Zahl der Vollgeschosse

▬ Traufhöhe

▬ Firsthöhe

BAUWEISE UND BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BaunVO)

▬ Nur Einzelhäuser zulässig

▬ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

▬ Bauweise

STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

▬ Straßenverkehrsflächen

▬ Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

▬ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

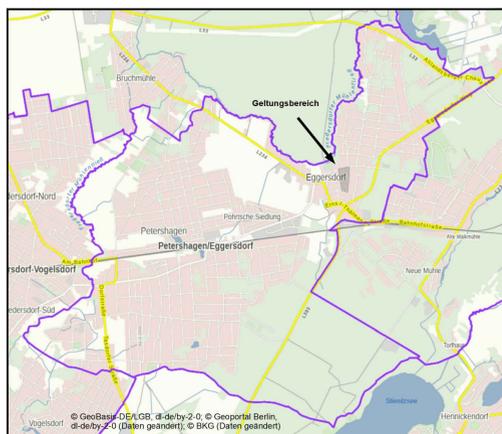
Planunterlage

▬ Flurstücksgrenze

▬ Flurstücksnummer

▬ Hauptanlagen

▬ Nebenanlagen



Plangeber:
Gemeinde Petershagen/Eggersdorf
Am Markt 8
15345 Petershagen/Eggersdorf



Auftragnehmer:
Stadtplanungskontor
Dipl.-Ing. Jürgen Thesing
Czerninkstraße 5, 10829 Berlin
Tel.: 030 / 280 45 281
E-Mail: thesing@ura-line.de



Büro Grigolet
Dipl.-Ing. Bert Grigolet
Gaudystraße 7, 10437 Berlin
Tel.: 030 / 440 310 20
E-Mail: info@buero-grigolet.de



Projekt:
10. Änderung des Bebauungsplans "Eggersdorf-Zentrum" im Bereich "Kastanienallee/Haselaustraße"

Maßstab 1 : 1.000

0 10 30 50 100