
4. Textliche Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Textliche Festsetzungen

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 (Planzeichenverordnung - 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 2018 (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 – 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 Bürogebäude,
- ◆ Einzelhandelsbetriebe, 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:

- ◆ Vergnügungsstätten 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, 221/13, 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 Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude 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:

$$\begin{aligned} R'_{w,ges} &= L_a - K_{Raumart} \\ \text{mit } L_a &= \text{maßgeblicher Außenlärmpegel} \\ \text{mit } K_{Raumart} &= 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und} \\ &\quad \text{Übernachtungsräume} \\ &= 35 \text{ dB für Büronutzungen oder Ähnlichem} \end{aligned}$$

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

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln $> 50 \text{ dB(A)}$ zu berücksichtigen.

Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Karl-Marx-Straße nur in baulich geschlossener Ausführung (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 Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens „Schalltechnische 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 $60 - 70^\circ$ sowie im oberen Bereich $20 - 35^\circ$ betragen.

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

Abs. 4: Bei Hauptanlagen ist nur eine harte Bedachung gemäß DIN 4102-4 zulässig (gegen Flugfeuer 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 m^2 sowie in den allgemeinen Wohngebieten bis zu einer Größe von 1 m^2 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 ab 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)

Abs. 1: 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 Hecken- oder Strauchpflanzung mit 20 Sträuchern (mindestens 4 unterschiedliche Arten) gemäß Pflanzenlisten I bis II und einer Pflanzdichte 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 Stämmling 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 Stämmlinge 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 Pflanzdichte 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 Hecken- oder Strauchpflanzung mit 20 Sträuchern (mindestens 4 unterschiedliche Arten) gemäß Pflanzenlisten I bis II und einer Pflanzdichte 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 Absätze 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
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus oxyacantha bzw. C. laevigata
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Wild-Apfel	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 x rubens

Eberesche
Elsbeere
Winter-Linde
Berg-Ulme
Flatter-Ulme
Feld-Ulme
Bastard-Ulme

Sorbus aucuparia
Sorbus torminalis
Tilia cordata
Ulmus glabra
Ulmus laevis
Ulmus minor
Ulmus x hollandica

Sträucher:

Roter Hartriegel
Haselnuss
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Faulbaum
Schlehe
Kreuzdorn
Rote Johannisbeere
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Filz-Rose
Sal-Weide
Korb-Weide
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna und Crataegus-Hybriden
Euonymus europaea
Frangula alnus
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Ribes rubrum
Rosa canina agg.
Rosa corymbifera agg.
Rosa tomentosa agg.
Salix caprea
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Pflanzenliste II: Trockene Standorte

Bäume:

Sand-Birke
Zweigrifflicher Weißdorn
Gemeine Kiefer
Zitter-Pappel
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Eberesche

Betula pendula
Crataegus oxyacantha bzw. C. laevigata
Pinus sylvestris
Populus tremula
Quercus petraea
Quercus robur
Sorbus aucuparia

Sträucher:

Roter Hartriegel
Weißdorn
Schlehe
Kreuzdorn
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Wein-Rose
Filz-Rose
Sal-Weide
Besenginster

Cornus sanguinea
Crataegus monogyna und Crataegus-Hybriden
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Rosa canina agg.
Rosa corymbifera agg.
Rosa rubiginosa agg.
Rosa tomentosa agg.
Salix caprea
Sarothamnus scoparius

Pflanzenliste III: Obstgehölze (Hochstämme)

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

4.2 Nachrichtliche Übernahmen

1. Landschaftsschutzgebiet Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet

Das Änderungsgebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet (siehe Nebenzeichnung).

2. Bodendenkmal

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt teilweise im Bereich des Bodendenkmals „Dorfkern Neuzeit, Steinkreuz deutsches Mittelalter, Dorf-kern 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. Wasserschutzgebiet

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

4.3 Hinweise

1. Textliche Festsetzung B 2 des Bebauungsplans vom 15. Juni 1995

Für das Gebiet des Bebauungsplans werden außer dem vorliegenden Bebauungsplan – für planungsrechtliche Festsetzungen – auch die von der Gemeinde erstellten Gestaltungsgrundsätze – für städtebauliche und gestalterische Festlegungen – verbindlich.