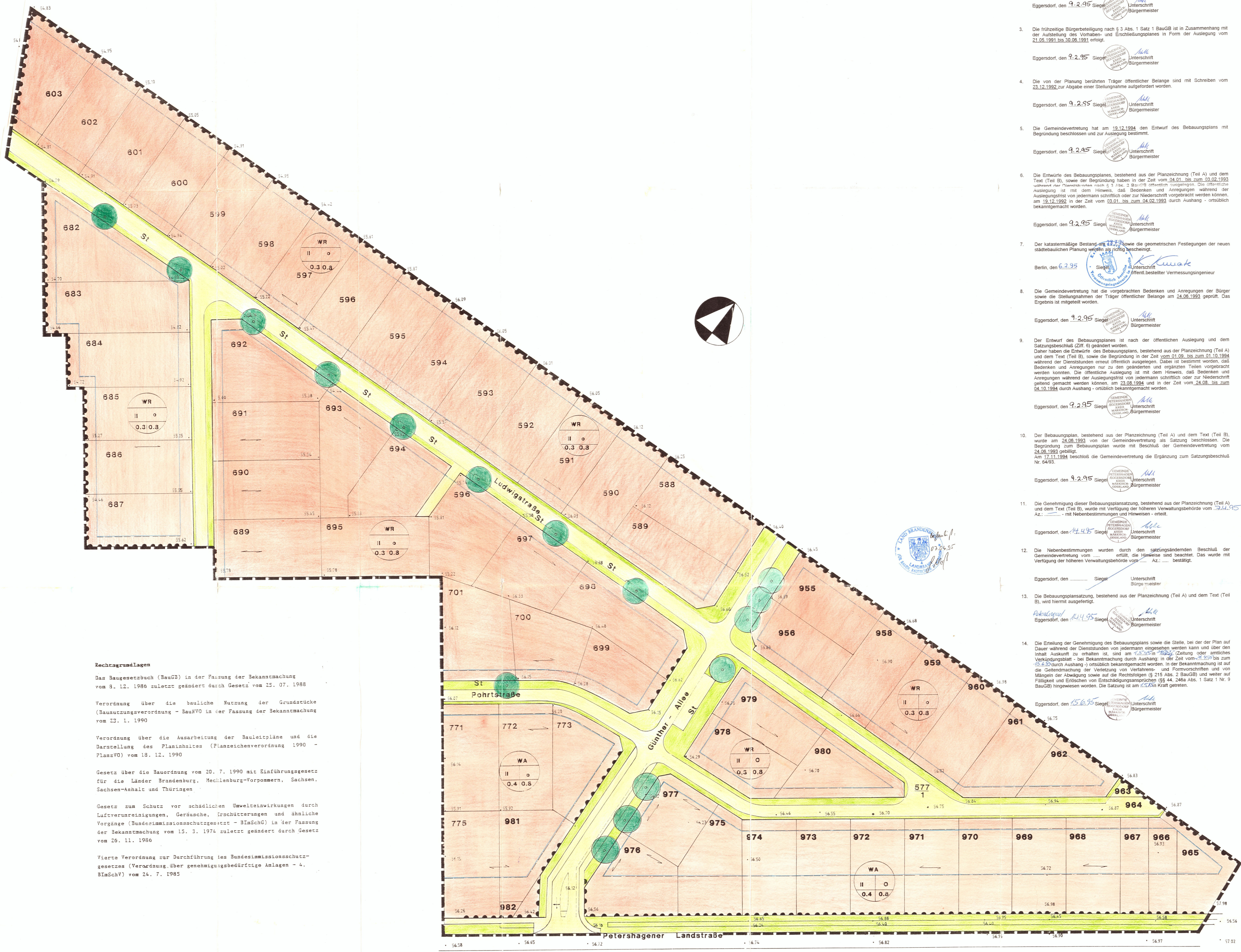


**Teil A**  
**Planzeichnung**



**Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. 12. 1986 zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. 07. 1988

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 1. 1990

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO) vom 18. 12. 1990

Gesetz über die Bauordnung vom 20. 7. 1990 mit Einführungsgesetz für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 3. 1974 zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. 11. 1986

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24. 7. 1985

**Teil B**  
**Textliche Festsetzungen**

**Verfahrensvermerke**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.11.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom ... bis zum ... durch Abdruck in der ... (Zeitung/im amtlichen Verkündungsblatt) am ... erfolgt.  
Eggersdorf, den 9.2.95 Siegel Unterschrift Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.  
Eggersdorf, den 9.2.95 Siegel Unterschrift Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Zusammenhang mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes in Form der Auslegung vom 21.05.1991 bis 30.08.1991 erfolgt.  
Eggersdorf, den 9.2.95 Siegel Unterschrift Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.12.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Eggersdorf, den 9.2.95 Siegel Unterschrift Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 19.12.1994 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Eggersdorf, den 9.2.95 Siegel Unterschrift Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.01. bis zum 03.02.1993 während der Planinhaltsverfahren nach § 3 Abs. 3 BauNVO öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.12.1992 in der Zeit vom 03.01. bis zum 04.02.1993 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Eggersdorf, den 9.2.95 Siegel Unterschrift Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an 687, 2 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden nicht beschleunigt.  
Berlin, den 6.2.95 Siegel Unterschrift öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.06.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Eggersdorf, den 9.2.95 Siegel Unterschrift Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung und dem Satzungsbeschluss (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 01.09. bis zum 01.10.1994 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt. Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.08.1994 und in der Zeit vom 24.08. bis zum 04.10.1994 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Eggersdorf, den 9.2.95 Siegel Unterschrift Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.06.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.06.1993 genehmigt.  
Eggersdorf, den 9.2.95 Siegel Unterschrift Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.11.95 Az.: ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.  
Eggersdorf, den 14.11.95 Siegel Unterschrift Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den sätungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az.: ... bestätigt.  
Eggersdorf, den ... Siegel Unterschrift Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Eggersdorf, den 14.11.95 Siegel Unterschrift Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.11.95 in der Zeitung oder amtlichen Verkündungsblatt - bei Bekanntmachung durch Aushang - in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... im Kraft getreten.  
Eggersdorf, den 15.11.95 Siegel Unterschrift Bürgermeister

- Grundstücksnutzung**
  - Bauvorhaben gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 der BauNVO sind nur zulässig, wenn die Wohnfunktion und die Dimensionierung der Verkehrsflächen es erlauben.
  - Die Freiflächen dürfen nicht zu gewerblichen oder Werbezwecken genutzt werden.
- Bauweise und überbaubare Flächen**
  - Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.
  - Die überbaubaren Flächen können das nach § 17(1) BauNVO und diesen Festsetzungen zulässige Maß der Nutzung einschränken.
- Hohe der Gebäude**
  - Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Wohngebäude beträgt max. 5,0 m in reinen Wohngebiet (WR) und 6,50 m in allgemeinem Wohngebiet (WA) bis zur Traufkante, gemessen von der Oberkante Straßenbefestigung aus.
  - Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Garagen und Nebengebäude beträgt 2,80 m an den Torseite.
  - Die Sockelhöhe ist mit max. 1,50 m über Oberkante Straßenbefestigung festgesetzt.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Baukörper darf zwei nicht überschreiten.
- Sonstiges**
  - Dächer
  - 1.1 Dachneigung der Wohngebäude: 25° - 45°
  - 1.2 Dachform: Satteldach  
Walmdach  
Kr. abh. u. nat. z.  
Dachgauben sind zugelassen.
  - 1.3 Die Dachdeckung ist mit Dachsteinen oder Schindeleindeckung in schieferau oder ziegelrot auszuführen.
  - 1.4 Die Höhe der Einfriedung auf der Straßenseite darf 1,50 m nicht übersteigen.
  - 1.5 Anfallendes Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
  - 1.6 Garagen und Nebengebäude sind nur zulässig:
    - In der seitlichen Bauflucht bzw. dahinter und innerhalb der Baugrenzen im Zusammenhang mit Wohngebäuden.
    - Im Kellerbereich.
    - Wenn sie im Grenzbereich des Grundstückes liegen, müssen sie an ihrer Zufahrtsseite in der gleichen Flucht liegen und an der Oberkante ihres Dachanschlusses gleiche Höhe haben.
    - Es dürfen nicht mehr als zwei Garagengebäude zusammengebaut bzw. keine Nebengebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 10,00 m errichtet werden.
    - Pro Grundstück darf nicht mehr als ein Garagengebäude oder ein Nebengebäude errichtet werden.
- Gründnerische Festsetzungen**
  - 1.1 Pflanzenbindung - auf jeder Parzelle ist mind. 1 Laubbaum heimischer Art je angelegter 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen.
  - 1.2 Das Regenwasser der Dachentwässerungen der Gebäude ist im Gelände auf den Grundstücken zu versickern.
  - 1.3 Die befestigten Flächen auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen bzw. eine Entwässerung durch Versickerung innerhalb des Grundstückes zu gewährleisten.

**Planzeichenerklärung**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Festsetzungen des Bebauungsplanes**  
Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet  
WR Reines Wohngebiet  
II Zahl der max. zu Vollgeschosse  
0,3/0,4 Grundflächenzahl  
0,8 Geschossflächenzahl

**Bauweise/Baugrenze**

o offene Bauweise  
Baugrenze  
589 Flurstück-Nr. 589  
Hauptfirstlinie

**Verkehrsfläche**

— Straßenverkehrsfläche  
— Straßenbegrenzungslinie  
— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
St Stellplätze

**Grünfläche**

— Grünfläche  
● Baum vorh. - Alleebäume Petershagener Straße  
● Baum neu

**Nachrichtliche Übernahme**

— Grundstücksgrenze

**Bebauungsplan Pohrtsche Siedlung Eggersdorf**

Planungsstand: Bebauungsplan	
Zustell-Nr.	610 176
Zustell-Nr.	1:500
Zustell-Nr.	114,8x88,0
Zustell-Nr.	Sept.1993
Zustell-Nr.	Zustell-Nr.

**Teil A**  
Planzeichnung mit  
**Teil B**  
textl.  
Festsetzungen