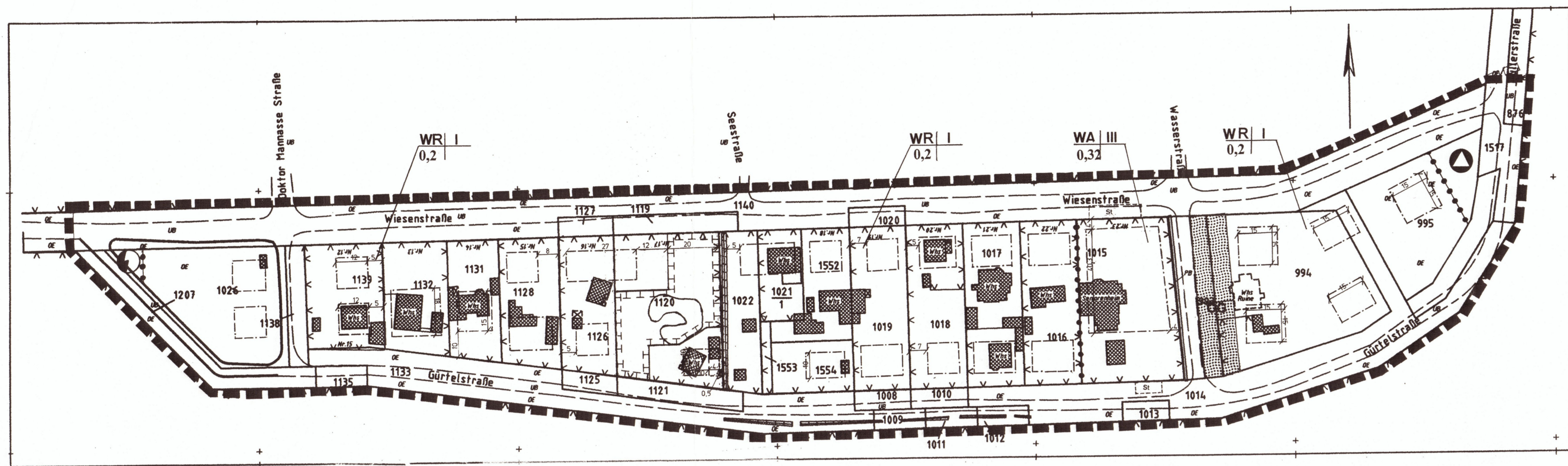


# Bebauungsplan Wiesenstraße / Gürtelstraße

## Teil A Planzeichnung



## Teil B Textliche Festsetzungen

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)
  - Die Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches sind mit Ausnahme des Flurstückes 1015 **Reines Wohngebiet** gemäß § 3 BauNVO.
  - Die das Flurstück 1015 umfassende Fläche ist **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO. Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig.
  - Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12 Abs. 2 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)
  - Grundflächenzahlen** (siehe Einschriebe in der Planzeichnung)
  - Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO im 'Reinen Wohngebiet' (WR) bis zu 30 % und im 'Allgemeinen Wohngebiet' bis zu 42 % überschritten werden.
- Anzahl der Vollgeschosse** (s. Einschriebe in der Planzeichnung)
  - Bei drei zulässigen Vollgeschossen ist das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss mit Mansarddach auszubilden.
  - Gebäude mit einem zulässigen Vollgeschoss dürfen eine maximale Höhe von 9,5 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten. Gebäude mit drei zulässigen Vollgeschossen dürfen eine maximale Höhe von 11,5 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird in Metern über Normal Null (m ü. NN) in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe für drei Teilbereiche festgelegt. Sie ist im Teilbereich 1 (Flurstücke 1026, 1139, 1132, 1131, 1128, 1126, 1120, 1022, 1021, 1552, 1554, 1019, 1018, 1017, 1016) 51 m ü. NN, im Teilbereich 2 (Flurstücke 994, 1015) 52 m ü. NN und im Teilbereich 3 (Flurstück 995) 53 m.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. Verb. mit § 22 BauNVO)
  - Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
  - Die maximale Gebäudekantenlänge auf den Flurstücken 1120 und 1126 beträgt 20 m.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. Verb. mit § 23 BauNVO)
  - Baugrenzen** (s. Einschreibungen in der Planzeichnung)
    - Soweit in der Planzeichnung nicht anders angegeben, betragen die seitlichen Baufeldabstände zur Flurstücksgrenze 3 m, die Baufeldtiefe 12 m.
  - Für Garagen, überdachte Stellplätze sowie für Nebenanlagen über 1,0 m Höhe im Sinne des § 14 BauNVO gelten generell Mindestabstände von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie. Auf dem Flurstück 1120 sind Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (ausschließlich Gebäude) ausschließlich innerhalb des nördlichen Baufeldes bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen östlich des südlichen Baufeldes zulässig.
  - Zu dem Entwässerungsgraben zwischen den Flurstücken 1022 und 1120 ist ein Bebauungsabstand von beidseitig 5 m einzuhalten. Eine Ausnahme bildet die für Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO festgesetzte Fläche im südöstlichen Bereich des Flurstückes 1120. Hier ist ein Grenzabstand von einem halben Meter zum Entwässerungsgraben sowie zur östlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.

### B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften\*

- Größe der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
  - Baugrundstücke müssen eine Mindesttiefe von 25 m haben. Davon ausgenommen sind mehrfach erschlossene Grundstücke (Eckgrundstücke) sowie das Flurstück 1554.
- Anzahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - Auf den Flurstücken 1120 und 1126 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Die Befestigung der Wege und Zufahrten sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.
  - Im Seitenstreifen von Wiesenstraße und Gürtelstraße, in Höhe des Flurstückes 1015, werden Flächen für 8 Stellplätze festgesetzt. In der Wiesenstraße sind 8 Stellplätze in der Gürtelstraße in der Gurtelstraße festzusetzen.
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
  - Der nordwestliche Teilbereich des Flurstückes 1026 wird als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.
  - Der nordöstliche Teilbereich des Flurstückes 995 wird als Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abfallentsorgung festgesetzt.
- Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
  - In städtischer Angrenzung zur Wasserstraße und parallel zu dieser wird eine öffentliche Grünfläche von 14 m Breite festgesetzt.

### C Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Auf den Grundstücken sind Stellplätze, Zufahrten und Wege flächensparend und in offenen, durchlässigen Bauweisen herzustellen. Auf dem Flurstück 1015 sind Terrassen in versiegelte Bauelemente (Aufständerung) und Anlieferungsflächen in teilversiegelter Bauweise zu errichten.
  - Werden durch bauliche Anlagen Bodenflächen zusätzlich versiegelt (Rückbauflächen sind abzugleich), ist je vollendeter, vollversiegelter Baufläche von 75 m<sup>2</sup> ausgleichend ein Baum nach Pflanzenliste zu pflanzen. Diese Ausgleichsplanung hat Vorrang vor Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung. Das Flurstück 1120 ist von dieser Festsetzung ausgenommen.
  - Der Straßeneintrittsräum wird als Vegetationsfläche erhalten und entwickelt. Die vorhandenen Gehölze sind in die Gestaltung einzubeziehen. In der Wiesenstraße erfolgen beidseitig und straßenbegleitend Neupflanzungen von Bäumen.
  - Straßenränder sind ohne Hochborte einzufassen. Lichtschächte, Einläufe und sonstige bauliche Vertiefungen, in denen Kleintiere (Amphibien) gefangen werden können, sind geeignet abzudecken.
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. Verb. mit BaumSchS Petershagen/Eggersdorf)
  - Im WA-Gebiet sind fenestrierte Gebäudefassadenflächen oder Teilflächen mit mindestens 12 m<sup>2</sup> durch Fassadenbegrünung einzudecken.

### D Pflanzenliste

- Pflanzbindungen mit den aufgeführten Arten und in den Qualitätsstufen: Hochstämmle mit 3 x verplanzter Baumschulware Mindeststammumfang 12/14 cm; (Obstbäume Hoch- oder Dreiviertelstämme mit Mindeststammumfang 10/12 cm).
- Großbäume (Bäume 1. Ordnung)**
- Acer platanoides Spitz-Ahorn
  - Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
  - Aesculus hippocastanum Gemeine Ross-Kastanie
  - Betula pendula Sand-Birke
  - Quercus petraea Trauben-Eiche
  - Fagus sylvatica Rot-Buche
  - Fagus sylvatica Blut-Buche
  - Tilia cordata Winter-Linde
- Mittelgroße und Kleinbäume (Bäume 2. und 3. Ordnung)**
- Acer campestre Feld-Ahorn
  - Carpinus betulus Hain-Buche
  - Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
  - Sorbus aucuparia Gemeine Weißdorn
- Obstbäume** (heimische Lokalorten; Baumschulorten mit nachgewiesener Vitalität und Lebenserwartung)
- Äpfel (Sämlingsunterlage: Malus x domestica)
  - Birnen (Sämlingsunterlage: Pyrus communis)
  - Kirschen (Sämlingsunterlage: Prunus avium)
  - Pflaumen (Prunus domestica; Pr. cerasifera)
  - Walnuss (Juglans regia)

### E Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt BGBl. 1998 I S. 137);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466);
- Planungsrecht (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 38);
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** vom 01.06.1994 (GVBl. I, S. 126, ber. S. 404), geändert durch das Gesetz zur Änderung der BbgBO und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. I, S. 124);
- Kommunalleistungs- und WohnbaulandG** vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466);
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 BauRG vom 18.12.1997 (BGBl. I, S. 208), 2110);
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.92 (GVBl. I, S. 208), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.12.1997 (GVBl. I, S. 124);
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes Petershagen/Eggersdorf** vom 10.8.2000.

### F Nachrichtliche Hinweise

- Soweit keine Bemerkung vorgenommen wird, - liegen die seitlichen Baugrenzen 3 m von der Flurstücksgrenze entfernt; - beträgt die Baufeldtiefe 12 m.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mit einer Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerzürstungen an den Bodendenkmälern sind dokumentationspflichtig (§ 15 BbgDSchG). Die Termine der Erdarbeiten sind sowohl der Unteren Denkmalbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Außenstelle Frankfurt (Oder), 2 Wochen vorher mitzuteilen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erd- und Tiefarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Der Antrag zur Überprüfung einer konkreten Kampfmittelbelastung ist beim Staatlichen Munitionsbüro drei Monate vor Beginn der Baumaßnahme zu stellen. Im Bereich des Flurstückes 1015 ist keine Kampfmittelbelastung bekannt.
- Der Geltungsbereich befindet sich nach Angaben des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe innerhalb einer erkundeten Grundwasserlagerstätte.

### G Verfahrensvermerke

- Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10. Februar 2003. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde vom 27.08.2003, sowie durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 27.08.2003 bis 23.09.2003 erfolgt.
 

Petershagen-Eggersdorf, den 10. Februar 2003 *[Signature]* Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
 

Petershagen-Eggersdorf, den 10. Februar 2003 *[Signature]* Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat den Antrag auf Vorbescheid zum Bauvorhaben 'Neubau Altenpflegeheim Wasserstraße' am 23.01.2000 grundsätzlich befürwortet und beschlossen, die betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie die berührten Träger öffentlicher Belange nach § 33 BauGB zu beteiligen.
 

Petershagen-Eggersdorf, den 10. Februar 2003 *[Signature]* Bürgermeister
- Die Beteiligung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie der berührten Träger öffentlicher Belange erfolgte durch öffentliche Auslegung des Antrages auf Vorbescheid zum Bauvorhaben 'Neubau Altenpflegeheim Wasserstraße' nach während folgender Zeiten: vom 11.02.2000 bis 11.03.2000 im Amtsblatt der Gemeinde sowie durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen in der Zeit vom 22.02.2000 bis 22.03.2000 öffentlich bekanntgemacht worden. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.02.2000 über Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 

Petershagen-Eggersdorf, den 10. Februar 2003 *[Signature]* Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die während der öffentlichen Beteiligung zum Antrag auf Vorbescheid zum Bauvorhaben 'Neubau Seniorenpflegeheim Wasserstraße' vorgebrachten Anregungen am 25.04.2000 geprüft und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB abschließend erteilt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 

Petershagen-Eggersdorf, den 10. Februar 2003 *[Signature]* Bürgermeister
- Die Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Bürgerversammlung ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 27.02.2000 durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung fand vom 22.02.2000 bis 22.03.2000 statt.
 

Petershagen-Eggersdorf, den 10. Februar 2003 *[Signature]* Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.02.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 

Petershagen-Eggersdorf, den 10. Februar 2003 *[Signature]* Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 

Petershagen-Eggersdorf, den 10. Februar 2003 *[Signature]* Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.02.2000 bis 22.03.2000 während folgender Zeiten: vom 11.02.2000 bis 11.03.2000 im Amtsblatt der Gemeinde sowie durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen in der Zeit vom 22.02.2000 bis 22.03.2000 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder und jedem schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 22.02.2000 im Amtsblatt der Gemeinde sowie durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen in der Zeit vom 22.02.2000 bis 22.03.2000 öffentlich bekanntgemacht worden.
 

Petershagen-Eggersdorf, den 10. Februar 2003 *[Signature]* Bürgermeister
- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrechtlichen baulichen Anlagen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
 

Eichwalde, den 10.02.2003 *[Signature]* Vermessungsingenieur
- Die Gemeindevertretung hat am 21.02.2000 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan im Bereich Wasserstraße zu ändern und dem in der Anlage dargestellten Bauvorhaben (Tagespflege und betreutes Wohnen) auf dem Flurstück 1015 anzupassen. Gleichzeitig wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB auf den Flurstücken 1120 und 1126 sowie 1131 mit einer Betroffenenbeteiligung durchgeführt.
 

Petershagen-Eggersdorf, den 10. Februar 2003 *[Signature]* Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom 22.02.2000 bis 22.03.2000 während der öffentlichen Beteiligung vom 22.02.2000 bis 22.03.2000 von Bürgerinnen und Bürgern sowie von Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 

Petershagen-Eggersdorf, den 10. Februar 2003 *[Signature]* Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.02.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.02.2000 gebilligt.
 

Petershagen-Eggersdorf, den 10. Februar 2003 *[Signature]* Bürgermeister
- Für den Bebauungsplan ist das Anzeigeverfahren gemäß § 246 Abs. 1a BauGB, § 2 Brandenburgisches Gesetz zur Durchführung des BauGB durchgeführt worden. Der Bebauungsplan wurde dem Landkreis Märkisch-Oderland am 21.02.2003 angezeigt. Die Anzeige ging dort am 23.02.2003 ein. Das Anzeigeverfahren hat zu dem Ergebnis geführt, dass der Bebauungsplan in Kraft treten kann. Der Landkreis Märkisch-Oderland hat mit Erklärung vom 27.02.2003 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt (Az. 2003/3/0003).
 

Strausberg, den 27.02.2003 *[Signature]* Genehmigungsbehörde

## LEGENDE

Art der baulichen Nutzung	
	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen	
	Grundflächenzahl GRZ (max.) (§ 19 BauNVO)
	Anzahl der Vollgeschosse (max.) (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
	Baugrenzen, Baufelder (§ 23 BauNVO)
Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (keine Gebäude) und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung	
	Fläche für Versorgungsanlage, Zweckbestimmung Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
	Fläche für Versorgungsanlage, Zweckbestimmung Abfall (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Grünflächen	
	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung des Maßes und der Art der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	
	Gebäudebestand
	Flurstücksnummern /-grenzen
	Maßangaben in Meter
	Bestehende Einfriedungen
	Vorhandene Verkehrsflächen
	Graben
	Kleingewässer
	Ödland, unbefestigt

**Gemeinde Petershagen/Eggersdorf  
Landkreis Märkisch-Oderland**

**Bebauungsplan  
„Wiesenstraße / Gürtelstraße“**

Ortsteil Petershagen

---

**Satzung**

Maßstab 1 : 1000

Februar 2003

Änderungen	Name	Datum
geändert gemäß Beschluss der Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf (Nr. 102/03 vom 8. September 2003) in Kraft getreten am 1. Oktober 2003 - Verschiebung der beiden Baufelder auf dem Flurstück 1206	<i>[Signature]</i>	20.10.2005