

Teil B Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen.

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)
 - 1.1 Die Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches sind mit Ausnahme des Flurstückes 1015 **Reines Wohngebiet** gemäß § 3 BauNVO.
 - 1.2 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.
 - 1.3 Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12, Abs. 2 BauNVO).
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)
 - 2.1 **Grundflächenzahlen** (siehe Einschriebe in der Planzeichnung)
 - 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche 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.
 - 2.3 **Anzahl der Vollgeschosse** (s. Einschriebe in der Planzeichnung)
Bei drei zulässigen Vollgeschossen ist das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss mit Mansarddach auszubilden.
 - 2.4 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 Geländehöhe für drei Teilbereiche festgelegt. Sie ist im Teilbereich 1 (Flurstücke 1026, 1139, 1132, 1131, 1128, 1126, 1120, 1022, 1021/1, 1552, 1554, 1019, 1018, 1017, 1016) 51 m ü. NN, im Teilbereich 2 (Flurstücke 994, 1015) 52 m ü. NN und in Teilbereich 3 (Flurstück 995) 53 m.
3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. Verb. mit § 22 BauNVO)
 - 3.1 Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - 3.2 Die maximale Gebäudekantenlänge auf den Flurstücken 1120 und 1126 beträgt 20 m.
4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. Verb. m. § 23 BauNVO)
 - 4.1 **Baugrenzen** (s. Einzeichnungen in der Planzeichnung)
Soweit in der Planzeichnung nicht anders angegeben, betragen die seitlichen Baufeldabstände zur Flurstücksgrenze 3 m, die Baufeldtiefe 12 m.
 - 4.2 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 Straßengrenzungsline. 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.
 - 4.3 Zu dem Entwässerungsgraben zwischen den Flurstücken 1022 und 1120 ist ein Bauabstand 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.

5. **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.
6. **Anzahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Auf den Flurstücken 1120 und 1126 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.
7. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 7.1 Die Befestigung der Wege und Zufahrten sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.
 - 7.2 Im Seitenstreifen von Wiesenstraße und Gürtelstraße, in Höhe des Flurstückes 1015, werden Flächen für je 8 Stellplätze festgesetzt. *in der Wiesenstraße und vier Stellplätze in der Gürtelstraße*
8. **Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
 - 8.1 Der nordwestliche Teilbereich des Flurstückes 1026 wird als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.
 - 8.2 Der nordöstliche Teilbereich des Flurstückes 995 wird als Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abfallentsorgung festgesetzt.
9. **Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
In östlicher Angrenzung zur Wasserstraße und parallel zu dieser wird eine öffentliche Grünfläche von 14 m Breite festgesetzt.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften*

- * Hinweis: *Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die nachfolgend aufgeführten örtlichen Bauvorschriften verstößt. Diese Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10.000 DM geahndet werden (§ 87 Abs. 1 Pkt. 2 BbgBOÄG).*
10. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 89 Abs. 1 BbgBO)
 - 10.1 Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind mit Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern mit einer Neigung von 30 bis 50 Grad oder - bei dreigeschossigen Gebäuden - mit Mansarddächern mit einer Neigung von bis zu 70 Grad / 20 Grad zu errichten.
 - 10.2 Blickdichte Einfriedungen sind nicht zulässig.
 - 10.3 Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Sie sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Sockel sind nicht zulässig.
 - 10.4 Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung, flach an Gebäudewänden oder Einfriedungen anzubringen. Sie dürfen eine Fläche von 0,5 m² nicht überschreiten. Die Verwendung greller Leuchtfarben, blendender, blinkender oder beweglicher Lichter sowie Fahnen und Masten zu Werbezwecken ist nicht zulässig.

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

11. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 11.1 Auf den Grundstücken sind Stellplätze, Zufahrten und Wege flächensparend und in offenen, durchlässigen Bauweisen herzustellen. Auf dem Flurstück 1015 sind Terrassen in versiegelungsfreier Bauweise (Aufständigung) und Anlieferungsflächen in teilversiegelter Bauweise zu errichten.
 - 11.2 Werden durch bauliche Anlagen Bodenflächen zusätzlich versiegelt (Rückbauflächen sind abzugsfähig), ist je vollendeter, vollversiegelter Baufläche von 25 m² ausgleichend ein Baum nach Pflanzenliste zu pflanzen. Diese Ausgleichspflanzung hat Vorrang vor Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung. Das Flurstück 1120 ist von dieser Festsetzung ausgenommen.
 - 11.3 Der Straßenseitenraum wird als Vegetationsfläche erhalten und entwickelt. Die vorhandenen Gehölze sind in die Gestaltung einzubeziehen. In der Wiesenstraße erfolgen beidseitig und straßenbegleitend Neupflanzungen von Bäumen.
 - 11.4 Straßenränder sind ohne Hochborde einzufassen. Lichtschächte, Einläufe und sonstige bauliche Vertiefungen, in denen Kleintiere (Amphibien) gefangen werden können, sind geeignet abzudecken.
12. **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 fensterlose Gebäudefassadenflächen oder Teilflächen mit mindestens 12 m² durch Fassadenbegrünung einzudecken.

Pflanzenliste

Pflanzbindungen mit den aufgeführten Arten und in den Qualitätsstufen:
Hochstämme mit 3 x verpflanzter Baumschulware Mindeststammumfang 12/14 cm;
(Obstbäume Hoch- oder Dreiviertelstä nme 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 atropunicea	Blut-Buche
Tilia cordata	Winter-Linde

Mittelgroße und Kleinbäume (Bäume 2. und 3. Ordnung)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

Obstbäume

(heimische Lokalsorten; Baumschulsorten 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)

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 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
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);
Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15.10.1993, Art. 1 der Gemeindeordnung des Landes Brandenburg (GO), §§ 5 und 122;
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 BauROG vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081, 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 18.12.97 (GVBl. I S. 124);
Satzung zum Schutz des Baumbestandes Petershagen/Eggersdorf vom 10.8.2000.

Nachrichtliche Hinweise

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