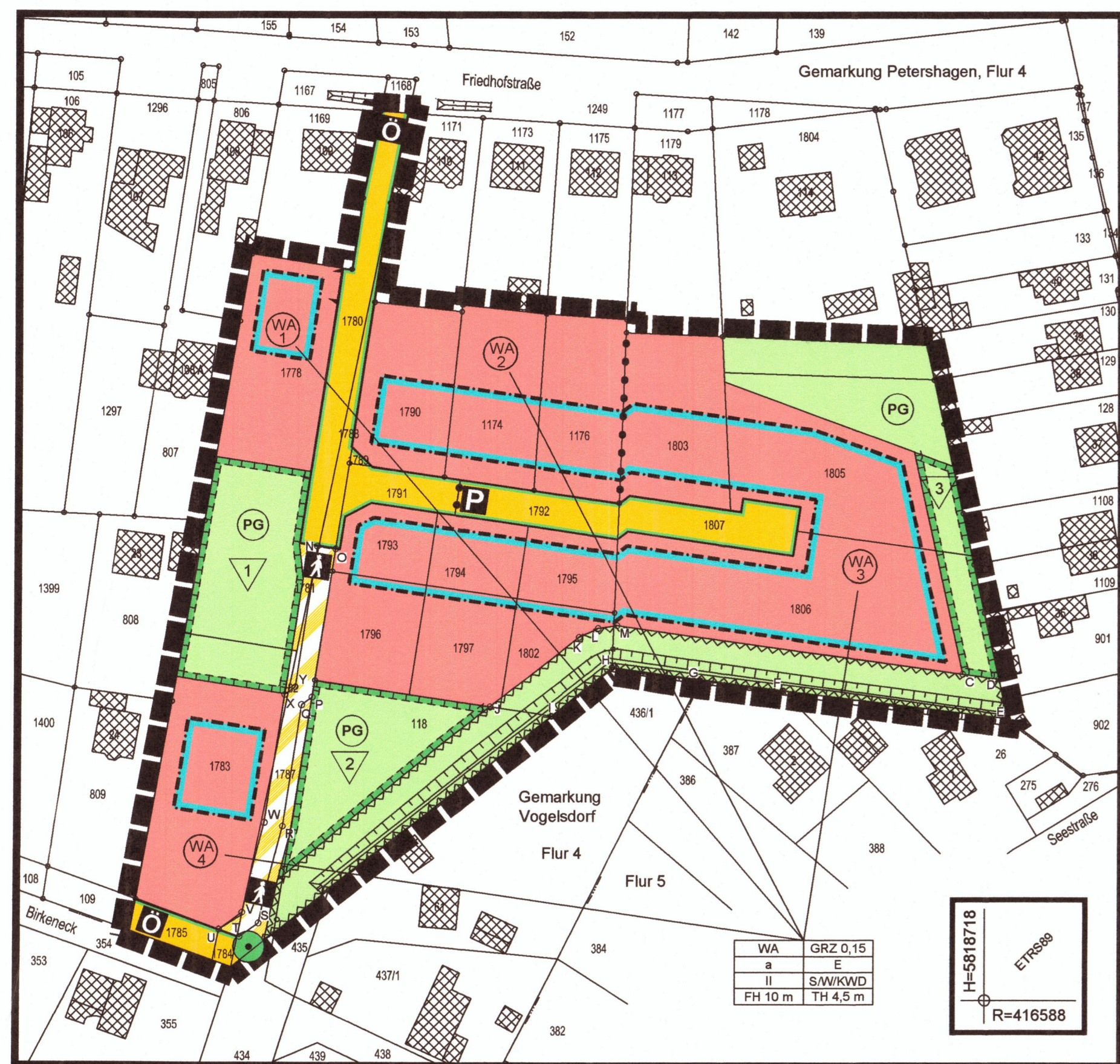


PLANZEICHNUNG



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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)...

1. Textliche Festsetzungen

§ 1 - Art der baulichen Nutzung - allgemeine Wohngebiete (WA)

Abs. 1: In den allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:
• Wohngebäude,
• die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und...

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:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
• Anlagen für Verwaltungen.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
• Gartenbaubetriebe und
• Tankstellen.

§ 2 - Maß der baulichen Nutzung

Abs. 1: Baugrundstücke müssen im Baugebiet WA2 mindestens 700 m² und in den Baugebieten WA1, WA3 und WA4 mindestens 800 m² groß sein. Bei der Ermittlung der Größe eines Baugrundstücks im allgemeinen Wohngebiet WA3 sind die Flächen des Grundstücks, die auf den privaten Grünflächen mit den Eckpunkten CDEFGHJKLM liegen, mitzurechnen.

Abs. 2: Auf den Baugrundstücken darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von
• Garagen und 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 70 vom Hundert überschritten werden.

Abs. 3: Für Hauptanlagen werden eine Firsthöhe von 10 m und eine Traufhöhe von 4,50 m als Höchstmaße festgesetzt. Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO werden eine Firsthöhe von 3,50 m und eine Oberkante von 3,00 m als Höchstmaße festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Firsthöhen und Oberkanten ist in den Baugebieten WA1, WA2 und WA3 50,0 m ü.NHN und im WA4 51,0 m ü.NHN.

§ 3 - Überbaubare Grundstücksflächen

Abs. 1: Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Grenze der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) dürfen nicht mit Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie offenen Stellplätzen bebaut werden. Dies gilt nicht für 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.

Abs. 2: Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 dürfen Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO an einer seitlichen Grundstücksgrenze ab der Höhe der vorderen Baugrenze bis zu einer Tiefe von 7,5 m, an der anderen seitlichen Grundstücksgrenze ab der Höhe der vorderen Baugrenze in einer Tiefe von 7,5 bis zur hinteren Baugrenze errichtet werden. 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, dürfen an beide seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

Abs. 3: In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind Garagen und überdachte Stellplätze nur auf den und auf der Höhe der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Abs. 4: Je Baugrundstück sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit einer Höhe von mehr als 1,00 m nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 30 m² zulässig.

§ 4 - Bauweise

In den Baugebieten sind in der abweichenden Bauweise nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Länge der Gebäudekanten darf 15 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der zulässigen Gebäudekantenlänge um bis zu 5 m zulässig, wenn Außenwände, die den Verkehrsflächen zugewandt sind, durch mindestens 1 m tiefe Vor- oder Rücksprünge in Abschnitte von höchstens 12 m Länge gegliedert sind.

§ 5 - Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen

Abs. 1: Für Hauptanlagen sind Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 25 bis 50° zulässig.

Abs. 2: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und bis zu einer Größe von insgesamt 1 m² je Baugrundstück als Höchstmaß zulässig.

§ 6 - Befestigung der Wege, Zufahrten und Stellplätze in den Baugebieten

Die Befestigung der Wege, Zufahrten und Stellplätze in den Baugebieten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

§ 7 - Einfriedungen

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

Abs. 2: Auf den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Grenze der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) darf die Höhe der baulichen Einfriedungen 1,50 m nicht übersteigen.

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

Abs. 4: Auf den privaten Verkehrsflächen ist die Errichtung von Einfriedungen unzulässig.

§ 8 - Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind alle Arten von baulichen Anlagen (auch Einfriedungen) sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

§ 9 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - ist innerhalb der Fläche mit den Eckpunkten NOPQRSTUVWXYZ die Befestigung eines 2,50 m breiten Weges in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

§ 10 - Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Abs. 1: Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 40 m² neu versiegelter Baugrundstückfläche ein Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 130 cm Höhe, zu pflanzen. Es sind Baumarten bzw. -sorten der Pflanzenlisten I bis III zu verwenden. Obstbäume sind nur als Hochstämme zulässig. Baumausgleichspflanzungen können bis zu einer Pflanzlichte von 1 Baum je 100 m² unversiegelter Baugrundstückfläche gefordert werden; geschützte Bäume gemäß § 14 Abs. 1 sind hierauf anzurechnen. Baumausgleichspflanzungen haben Vorrang vor Baumersatzpflanzungen gemäß § 14.

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 Pflanzlichte von 1 Strauch pro 1 m² für einen zu ersetzenden Baum angepflanzt werden.

§ 11 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Typ 1: Feldgehölz

Abs. 1: Auf der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Typ 1“ sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops „Feldgehölz mittlerer Standorte (BFM)“ führen können, unzulässig. Hierzu gehören auch die Intensivierung oder Änderung der Nutzung und der Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen. Eine gärtnerische Pflege und Gestaltung der Bestände sind nicht zulässig.

Abs. 2: Die Errichtung von Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 19 Abs. 4 und § 14 Abs. 1 BauNVO ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen auf den äußeren Grenzen der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Typ 1“ sowie auf den Grundstücksgrenzen.

§ 12 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Typ 2: Eichen-Vorwald

Abs. 1: Auf der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Typ 2“ sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops „Eichen-Vorwald (VW/VQ)“ führen können, unzulässig. Hierzu gehören auch die Intensivierung oder Änderung der Nutzung und der Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen. Eine gärtnerische Pflege und Gestaltung der Bestände sind nicht zulässig.

Abs. 2: Die dem gesetzlich geschützten Biotop vorgelagerten, nicht von Gehäusen bestockten Randbereiche sind durch regelmäßige einschürige Mahd in Richtung Staudenfururen (Säume) fischer, nährstoffreicher Standorte zu entwickeln.

Abs. 3: Die Errichtung von Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 19 Abs. 4 und § 14 Abs. 1 BauNVO ist nicht zulässig.

§ 13 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Typ 3: Baum-Hecke

Innerhalb der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Typ 3“ ist eine mindestens 7 m breite Baum-Hecke anzupflanzen. Es sind 20 Sträucher (mindestens vier unterschiedliche Arten) sowie ein Laubbäum oder ein Hochstamm-Obstbaum je 45 m² anzupflanzen. Es sind nur Arten der Pflanzenlisten I bis III zulässig. Nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzte Flächen sind als Krautsäume oder extensive Wiese anzulegen. Bauliche Anlagen sind unzulässig, ausgenommen sind Einfriedungen.

§ 14 - Baumschutz und Ersatzpflanzungen

- Abs. 1: Geschützt sind:
• Laubbäume, Nadelbäume und Obstbäume der Arten Eskastanie und Walnuss mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm in 130 cm Höhe über dem Erdboden gemessen sowie
• mehrstämmige Bäume, wenn ein Stämmeling 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 Pflanzlichte 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 gem. 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 Pflanzlichte von 1 Strauch pro 1 m² ersetzt werden. Strauchpflanzungen als Ersatzpflanzungen können bis zu einem Flächenanteil von 25 % der Baugrundstückfläche 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.

§ 15 - Pflanzenlisten

Die nachfolgenden Pflanzenlisten sind Gegenstand der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans:

Pflanzenliste I: Feuchte bis frische Standorte

Table with 2 columns: Bäume and Sträucher. Lists various tree and shrub species like Betula pendula, Corylus avellana, Prunus spinosa, etc.

Pflanzenliste II: Trockene Standorte

Table with 2 columns: Bäume and Sträucher. Lists various tree and shrub species like Betula pendula, Crataegus oxyacantha, Pinus sylvestris, etc.

Table with 2 columns: Roter Hartiegel, Weißdorn, Schlehe, Kreuzdorn, Hunds-Rose, Hecken-Rose, Wein-Rose, Filz-Rose, Sal-Weide, Besenginster. Lists various shrub species.

Pflanzenliste III: Obstgehölze (Hochstämme)

Table with 2 columns: Echte Walnuss, Kultur-Äpfel-Sorten, Süßkirsche-Sorten, Sauerkirsche-Sorten, Kulturpflaume-Sorten, Kultur-Birne, Juglans regia, Malus domestica-Kultivare, Prunus avium-Kultivare, Prunus cerasus-Kultivare, Prunus domestica-Kultivare, Pyrus communis-Kultivare.

§ 16 - Anpflanzungen auf den Straßenverkehrsflächen

Abs. 1: Auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind 10 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 130 cm Höhe, zu pflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzenlisten I bis II zu verwenden.

Abs. 2: Auf der privaten Straßenverkehrsfläche sind 4 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 130 cm Höhe, zu pflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzenlisten I bis II zu verwenden.

§ 17 - Zuordnungsfestsetzungen

Abs. 1: Den öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen auf den Flurstücken 117, 120 und 1170 werden die in § 12 festgesetzten „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Typ 2 Eichen-Vorwald“ und die in § 16 festgesetzten „Anpflanzungen auf den Straßenverkehrsflächen“ zugeordnet.

Abs. 2: Der privaten Straßenverkehrsfläche auf dem Flurstück 1180 wird die in § 13 festgesetzte „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Typ 3 Baum-Hecke“ zugeordnet.

2. Hinweise

1. Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss

Das Plangebiet fällt von Nord nach Süd ab, weshalb es bei Starkregen insbesondere auf den im Baugebiet WA3 südlich der Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücken zu einem erhöhten Anfall von Niederschlagswasser kommen kann. Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FF) sollte daher auf diesen Baugrundstücken mindestens 0,20 m höher liegen als die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße.

2. Anzeige-, Erlaubnis- und Dokumentationspflichten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern

Erdarbeiten 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 Bodendenkmälern 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 Bodendenkmälern sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnis- und dokumentationspflichtig.

3. Altlasten

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Altlasten 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 (BbgAbtBodG) vom 6. Juni 1997, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

4. Anzeige-/Dokumentationspflicht bei Bohrungen und Aufschlüssen

Bauherren 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 Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz (GeoGDG) vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387) zu erfüllen.

VERFAHRENSVERMERKE

• Aufstellungsbeschluss

Auf ihrer Sitzung am 20. Juli 2017 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf beschlossen, den Bebauungsplan „Friedhofstraße/Birkeneck“ aufzustellen (Beschluss Nr. 0537/390/17).

• Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß Planungsanzeige vom 18. April 2017 beteiligt worden.

• Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 17. Mai 2018 und die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - sowie des Vorentwurfs der Begründung in der Zeit vom 16. April 2018 bis zum 18. Mai 2018 in den Diensträumen des Rathauses der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 3. April 2018 im Amtsblatt für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf (Nr. 04/2018) ortsüblich bekannt gemacht worden.

• Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Gemeinde hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18. April 2017 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans berührt wird, zu einer Stellungnahme aufgefordert.

• Abstimmung mit benachbarten Gemeinden

Die Gemeinde hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18. April 2017 die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

• Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf hat auf ihrer Sitzung am 16. Mai 2019 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - sowie des Entwurfs der Begründung beschlossen (Beschluss Nr. 0560/609/19).

• Öffentliche Auslegung des Entwurfs

Der Entwurf des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - sowie der Entwurf der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12. Juni 2019 bis zum 19. Juli 2019 in den Diensträumen des Rathauses der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 4. Juni 2019 im Amtsblatt für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf (Nr. 6/2019) ortsüblich bekannt gemacht worden.

• Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Gemeinde hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11. Juni 2019 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird, zu einer Stellungnahme aufgefordert.

• Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange auf ihrer Sitzung am 07. Juni 2017 geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen (Beschluss Nr. 0637/246/17).

• Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - wurde am 02. Juni 2022 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 0637/246/22). Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf am 02. Juni 2022 gebilligt (Beschluss Nr. 0637/246/22).

• Planunterlagen

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Königs Wusterhausen, den 20.05.2022

• Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des aufgestellten Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf vom 02. Juni 2022 übereinstimmt.

Ausgefertigt - Petershagen/Eggersdorf, den 19.06.2022

• Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung 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 15. Juni 2022 in der Bekanntmachung ortsüblich bekannt gemacht 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 Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Petershagen/Eggersdorf, den 17.06.2022

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

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

☐ Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 5,19 Grundflächenzahl

3 Zahl der Vollgeschosse

TH 10,0 Firsthöhe

TH 4,5 m Traufhöhe

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

☐ Nur Einzelhäuser zulässig

☐ Abweichende Bauweise

☐ Baugrenze

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

☐ Straßenverkehrsflächen

☐ Öffentliche Straßenverkehrsflächen

☐ Private Straßenverkehrsflächen

☐ Straßenbegrenzungslinie

☐ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

☐ Fußgängerbereich

☐ Einfahrtsbereich

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

☐ Private Grünflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

☐ Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

☐ Maßnahmen von Nr. gemäß textlicher Festsetzung

☐ Zu erhaltender Baum

SONSTIGE PLANZEICHEN

☐ Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

☐ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

HINWEISE

☐ Flurstücksgrenze

☐ Flurstücknummer

☐ Gebäudebestand

☐ Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdach

☐ Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

☐ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

☐ Flurstücksgrenze

☐ Flurstücknummer

☐ Gebäudebestand

☐ Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdach

☐ Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

☐ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

☐ Flurstücksgrenze

☐ Flurstücknummer

☐ Gebäudebestand

☐ Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdach

☐ Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

☐ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

☐ Flurstücksgrenze

☐ Flurstücknummer

☐ Gebäudebestand

☐ Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdach

☐ Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

☐ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

☐ Flurstücksgrenze

☐ Flurstücknummer

☐ Gebäudebestand

☐ Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdach

☐ Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind