

TEXT

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. No- vember 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezem- ber 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 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 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf in ihrer Sitzung am _____ den Bebauungsplan „Friedhofstraße/Birkeneck“ als Satzung beschlossen.

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
- 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:

- 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 CDEFGHIJLMC 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. Ein- friedungen, 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 seit- lichen 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 zuläs- sig.

§ 4 - Bauweise

In den Baugebieten sind in der abweichenden Bauweise nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zuläs- sig. 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 zuge- wandt sind, durch mindestens 1 m tiefe Vor- oder Rücksprünge in Abschnitte von höchstens 12 m Länge ge- gliedert sind.

§ 5 - Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen

Abs. 1: Für Hauptanlagen sind Sattel-, Walm- 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 luftdurchlässi- gem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Beton- unterbau, 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 beson- derer 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 NOPQRSTUVWXYN die Befestigung eines 2,50 m breiten Weges in wasser- und luftdurchlässi- gem Aufbau zulässig. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Beton- unterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

§ 10 - Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Abs. 1: Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 40 m² neu versiegelter Baugrundstücksfläche 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 Pflanzdichte von 1 Baum je 100 m² unversiegelter Grundstücksfläche gefordert werden; geschützte Bäume gemäß § 14 Abs. 1 sind hierauf anzurechnen. Baum- ausgleichspflanzungen haben Vorrang vor Baumersatzpflanzungen gemäß § 14.

Abs. 2: Ist die erforderliche Anzahl an Laub- oder Obstbäumen auf einem Baugrundstück nicht zu verwirkli- chen, 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 - 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 Land- schaft - 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 zu- lässig.

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 - Typ1“ 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 Land- schaft - Typ 2“ sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops „Eichen-Vorwald (WVMQ)“ 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 Gehölzen bestockten Randbereiche sind durch regelmäßige einschürige Mahd in Richtung Staudenfluren (Säume) frischer, 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 Laubbaum 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 Ein- friedungen.

§ 14 - Baumschutz und Ersatzpflanzungen

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 Grund- stücksfläche gefordert werden; geschützte Bäume gemäß Abs. 1 sind hierauf anzurechnen. Ist die erforder- liche 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 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 Maß- gabe 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

Bäume:	
Sand-Birke	Betula pendula
Moor-Birke	Betula pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Zweigfrüfliger 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	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor
Bastard Ulme	Ulmus x hollandica

Sträucher:	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna und Crataegus-Hybriden
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Hunds-Rose	Rosa canina agg.
Hecken-Rose	Rosa corymbifera agg.
Filz-Rose	Rosa tomentosa agg.
Sal-Weide	Salix caprea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzenliste II: Trockene Standorte

Bäume:	
Sand-Birke	Betula pendula
Zweigfrüfliger Weißdorn	Crataegus oxyacantha bzw. C. laevigata
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Sträucher:	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna und Crataegus-Hybriden
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hunds-Rose	Rosa canina agg.
Hecken-Rose	Rosa corymbifera agg.
Wein-Rose	Rosa rubiginosa agg.
Filz-Rose	Rosa tomentosa agg.
Sal-Weide	Salix caprea
Besenginster	Sarothamnus scoparius

Pflanzenliste III: Obstgehölze (Hochstämme)

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

§ 16 - Anpflanzungen auf den Straßenverkehrsflächen

Abs. 1: Auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind 10 Laubbäume mit einem Stammumfang von min- destens 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 wer- den die in § 12 festgesetzten „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land- schaft - Typ 2: Eichen-Vorwald“ und die in § 16 festgesetzten „Anpflanzungen auf den Straßenverkehrsflä- chen“ 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 Nieder- schlagswasser kommen kann. Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FF EG) sollte daher auf diesen Baugrundstücken mindestens 0,20 m höher liegen als die Fahrbahnoberkante der Erschließungs- straße.

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

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 Land- kreises anzuzeigen. Die Entdeckung von Bodendenkmalen 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 Boden- denkmalen 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 Abfällen festgestellt werden, ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umge- hend in Kenntnis zu setzen (§ 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) 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 Geset- zes zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Be- reitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz [GeoIDG] vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387) zu erfüllen.