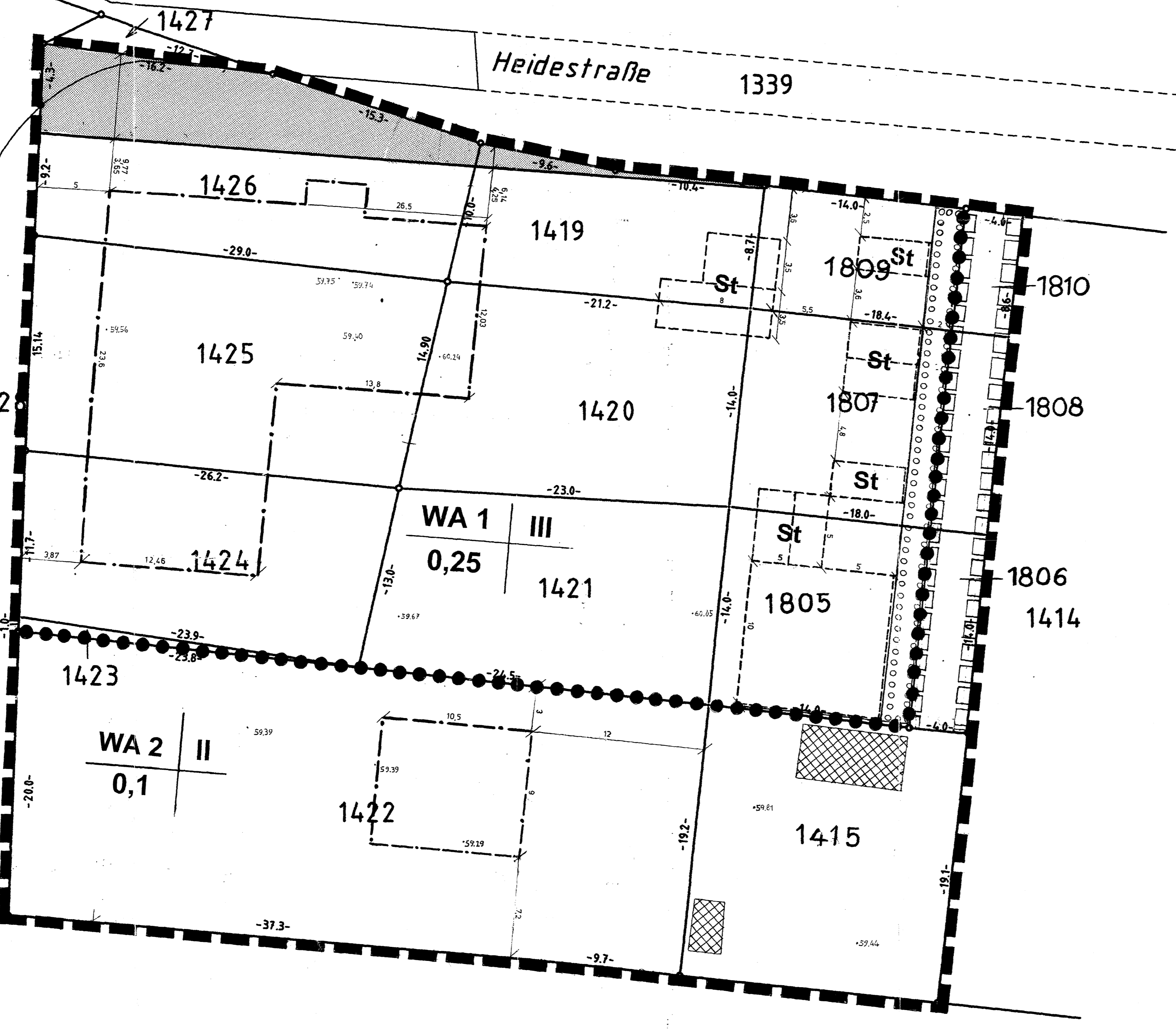


Strausberger Straße

Jägerstraße

Heidestraße



LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen: 0,25 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), II Anzahl der Vollgeschosse (max.) (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)
Sonstige Planzeichen: Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB), Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB), Abgrenzung des Maßes und der Art der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO), Geb., Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

- Gebäudebestand: 1120
Flurstücksnummern / -grenzen: -230-
Maßangaben in Meter: 59,81
Höhenangabe in m: 9
Maßangabe in m: 9
Vorhandene Verkehrsflächen

Verfahrensvermerke

- 1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.03.79. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf vom 07.04.79 sowie durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23.03.79 bis 04.04.79 erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der ersten Phase in Form einer Bürgerversammlung am 28.02.04 durchgeführt. In der zweiten Phase fand die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 23.02. bis 26.03.04 statt. Die Auslegung des Vorentwurfs wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf am 26.03.04 sowie durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23.02. bis 04.04.04 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.02.04 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am 23.05.04 den Entwurf des Bebauungsplanes bestätigt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 20.06. bis 03.07.04 während folgender Zeiten im Rathaus, Heidestraße 1339, im 1. Obergeschoss, öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungstermine von jeder und jedem schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 03.07.04 im Amtsblatt für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf sowie durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 03.07.04 bis 03.08.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Die Gemeinde hat gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2, 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Schreiben vom 20.06.04 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
8. 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 gegenüber dem Katasterwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzeitlichen Grenzen in die Öffentlichkeit ist einzuhalten.
9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 23.05.04 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 20.09.04 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.09.04 genehmigt.
11. Für den aufgestellten 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 06.10.04 angezeigt. Die Anzeige ging dort am 12.10.04 ein. Das Anzeigeverfahren hat zu dem Ergebnis geführt, dass der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden kann. Der Landkreis Märkisch-Oderland hat mit Erklärung vom 06.10.04 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan Rechtsvorschriften des Landes (AG 2002/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100) mit dem Landkreis Märkisch-Oderland hat die Verordnungen des Landes genehmigt bis zum Ablauf des Monatsfrist am 03.11.04 nicht geltend gemacht.
12. Die Bebauungsplanansetzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit aufgestellt.
13. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan nebst Begründung auf Bausachen während der Dienststunden von jeder und jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 03.11.04 im Amtsblatt für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auch die Geltendmachung der Verletzung von in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneter Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung und auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 BauGB hingewiesen worden. Ferner wurde auf die Vorschriften des § 44 Abs. 1 und 2 BauGB auf die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 43 BauGB und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Entstehen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgerechter Geltendmachung hingewiesen.
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung am 01.01.2005 in Kraft getreten.
Petershagen/Eggersdorf, den 03. Januar 2005

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)
Die Baugelände innerhalb des Geltungsbereiches sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 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 Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind maximal drei Vollgeschosse, im WA 2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
2.3 Die Gebäude dürfen im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) eine maximale Höhe von 12 (Firsthöhe), im WA 2 Wohngebiet von 9 m (Firsthöhe) nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird in Metern über Normal Null (m ü. NN) festgelegt. Sie beträgt 59,8 m im WA 1 und 59,3 m im WA 2.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. Verb. mit § 22 BauNVO)
Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. Verb. m. § 23 BauNVO)
4.1 Baugrenzen (s. Einzeichnungen in der Planzeichnung)
4.2 Im WA 1 sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen über 1,0 m Höhe im Sinne des § 14 BauNVO nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Im WA 2 sind die in Satz 1 bezeichneten Anlagen im vorderen Grundstücksbereich - bis maximal 6 m v. d. Straßenbegrenzungslinie - zulässig.
4.3 Innerhalb des WA 2 ist nur eine Teilerkerkerung von maximal 30 m² zulässig, die allseitig einen Abstand von 2 Metern zur Baugrenze einhält.

5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 BbgBO)

- 5.1 Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind mit Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern mit einer Neigung von 35 bis 45 Grad (WA 1) bzw. 25 bis 50 Grad (WA 2) zu errichten.
5.2 Blickdichte Einfriedungen sind nicht zulässig.
5.3 Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
5.4 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 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 1a BauGB)
6.1 Oberflächenbefestigungen für Wege, Pkw-Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Gepflasterte Flächen sind mit Drain- und Kasentugen auszustatten.
6.2 Für die Überbauung von Bodenflächen sind Ausgleichspflanzungen nach Pflanzenliste vorzunehmen. Werden im WA 1 mehr als 340 m² Bodenfläche voll versiegelt, ist je 30 m² zusätzlich versiegelter Fläche ausgleichend ein Baum auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Im WA 2 je vollendeter, vollversiegelter Baufläche von 30 m² ein Baum oder zwei Gehsträucher zu pflanzen.

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der im WA 1 festgesetzten Fläche ist je m² eine Strauchpflanzung nach Pflanzenliste auszuführen.

Pflanzenliste

- Bäume: Acer platanoides, Betula pendula, Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Quercus robur, Tilia cordata
Nur WA 1: Heckensträucher: Buche: Carpinus betulus, Fagus sylvatica
Eiche: Quercus petraea, Quercus robur
Nur WA 2: Großsträucher: Corylus avellana, Sambucus nigra, Sambucus racemosa nigra, Taxus baccata
Pflanzgutqualität: Baume: Hochstämme, Mindeststammumfang 12/14 cm

Nachrichtliche Hinweise

- 1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mit einer Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale. Alle Verdächtigungen, Maßnahmen und Teilerkerkerungen an den Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig (§ 15 Abs. 2 BbgDSchG). Die Termine der Erdarbeiten sind sowohl der Unteren Denkmalschutzbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Außenstelle Frankfurt (Oder), zwei Wochen vorher mitzuteilen.
2. Auf der Grundlage der in der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland vorliegenden Unterlagen - Altlastenkataster - sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten sowie Altlastverdächtigungen registriert. Sollten dennoch im Zuge der geplanten Baumaßnahmen Kontaminationen und (oder) organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend darüber in Kenntnis zu setzen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), in der bis zum 19. Juli 2004 gültigen Fassung;
Bauabstandsverordnung (BauAV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der derzeit gültigen Fassung;
Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), in der derzeit gültigen Fassung;
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I, S. 210), in der derzeit gültigen Fassung;
Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 10.10.2001 (GVBl. I, S. 298), in der derzeit gültigen Fassung;
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I, S. 889), in der derzeit gültigen Fassung;
Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.92 (GVBl. I, S. 208), in der derzeit gültigen Fassung;
Satzung zum Schutz des Baumbestandes Petershagen/Eggersdorf vom 13.03.2003.

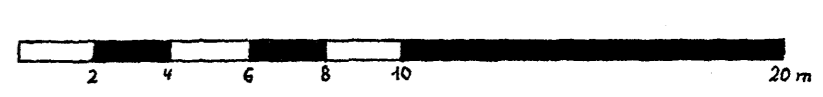
Gemeinde Petershagen / Eggersdorf
Landkreis Märkisch-Oderland

Bebauungsplan
„Jägerstraße / Heidestraße“

Ortsteil Eggersdorf

Satzung

Maßstab 1:200



November 2004

* Hinweis: Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die nachfolgend aufgeführten örtlichen Bauvorschriften verstößt. Diese Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro geahndet werden (§ 79 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 5 BbgBO).