
4. Textliche Inhalte des Bebauungsplans

Aufgrund der §§ 233 und 244 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 24. Juni 2004 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit den §§ 9 und 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Änderung des Rechts der Vertretung durch Rechtsanwälte vor den Oberlandesgerichten vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850), und in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaurandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) sowie aufgrund des § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Absätze 1, 6 und 9 der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2003 (GVBl. Bbg I S. 210) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf in ihren Sitzungen am 15. Mai 2003, 9. Oktober 2003 und 9. Juni 2005 den Bebauungsplan „Körnerstraße“, OT Petershagen, für das Gebiet zwischen der Rheinstraße, der hinteren (südlichen) Grundstücksgrenze der an die Karl-Liebnecht-Straße grenzenden Flurstücke, der Körnerstraße und der Lucasstraße, als Satzung beschlossen:

4.1 Textliche Festsetzungen

§ 1 - Art der baulichen Nutzung

Abs. 1: Die Baugebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Abs. 2: In den Baugebieten sind allgemein 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.

Abs. 3: Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- ◆ Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ◆ sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- ◆ Anlagen für Verwaltungen.

Abs. 4: In den Baugebieten sind nicht zulässig:

- ◆ Gartenbaubetriebe und
- ◆ Tankstellen.

§ 2 - Maß der baulichen Nutzung

Abs. 1: Die Firsthöhe wird für bauliche Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit 9,00 m als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe wird für bauliche Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit 3,50 m als Höchstmaß festgesetzt. Für bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Firsthöhe mit 4,50 m als Höchstmaß festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten First- und Traufhöhen ist 55,0 m ü.N.N.

Abs. 2: Auf den Baugrundstücken 306, 308 (3), 309/1, 309/2, 310 (2), 310 (3), 310 (6), 311, 312 (2), 313 (2), 314, 1580, 1581, 1583, 1584, 1585, 1595, 1596 und 1597 (1) gemäß der nachfolgenden Übersicht in Abs. 7 darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- ◆ Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- ◆ Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und
- ◆ baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 25 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von

- ◆ 0,20 auf den Baugrundstücken 309/2, 310 (6), 311 und 314,
- ◆ 0,25 auf den Baugrundstücken 306, 309/1, 312 (2) und 313 (2),
- ◆ 0,30 auf den Baugrundstücken 308 (3), 310 (3), 1580, 1581, 1583, 1584, 1585, 1595 und 1596,
- ◆ 0,35 auf den Baugrundstücken 310 (2) und 1597 (1).

Abs. 3: Auf dem Baugrundstück 308 (4) gemäß der nachfolgenden Übersicht in Abs. 7 darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- ◆ Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- ◆ Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und
- ◆ baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 30 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35.

Abs. 4: Auf den Baugrundstücken 305, 308 (1), 308 (2), 310 (1), 310 (4), 1450 (1), 1450 (2) und 1582 gemäß der nachfolgenden Übersicht in Abs. 7 darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- ♦ j Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- ♦ Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und
- ♦ baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 35 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von

- ♦ 0,20 auf den Baugrundstücken 305 und 310 (1),
- ♦ 0,35 auf den Baugrundstücken 308 (1), 308 (2), 310 (4), 1450 (1), 1450 (2) und 1582.

Abs. 5: Auf den Baugrundstücken 312 (1), 313 (1) und 1597 (2) gemäß der nachfolgenden Übersicht in Abs. 7 darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- ♦ Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- ♦ Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und
- ♦ baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

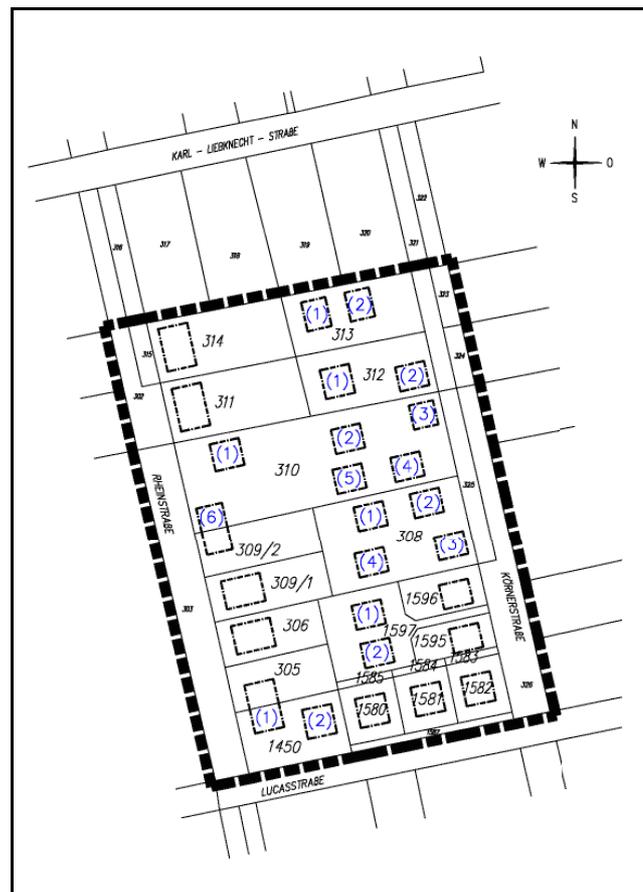
bis zu 40 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35.

Abs. 6: Auf dem Baugrundstück 310 (5) gemäß der nachfolgenden Übersicht in Abs. 7 darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- ♦ Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- ♦ Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und
- ♦ baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,40.

Abs. 7: Übersicht über die Baugrundstücke:



Abs. 8: Auf den Baugrundstücken, die von der Lucasstraße oder der Körnerstraße erschlossen werden, sind Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Grundfläche von jeweils 10 m² zulässig.

Abs. 9: In den Baugebieten dürfen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich von der Grundstücksgrenze entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis zur vorderen Baugrenze oder, wenn die vordere Baugrenze mehr als 5 m von der Grundstücksgrenze entlang öffentlicher Verkehrsflächen entfernt ist, bis zu einer Tiefe von 5 m – gemessen von der Grundstücksgrenze entlang öffentlicher Verkehrsflächen – nicht mit Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO überbaut werden. Dies gilt nicht für Einfriedungen, Wege und Zufahrten, bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 1,0 m sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

§ 3 - Bauweise

In der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 4 - Stellplätze und Garagen

Abs. 1: In den Baugebieten sind nur die notwendigen Stellplätze und Garagen zulässig, soweit nicht andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder landesrechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Abs. 2: Auf den Baugrundstücken, die von der Rheinstraße erschlossen werden, sind Garagen nur ab der Höhe der vorderen bis zur Höhe der hinteren Baugrenze - jeweils von der Rheinstraße aus gesehen - zulässig.

Abs. 3: Auf den Baugrundstücken, die von der Lucasstraße oder der Körnerstraße erschlossen werden, sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Abs. 4: In den Baugebieten sind überdachte und nicht überdachte Stellplätze auch an den Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig.

§ 5 - Befestigung der Wege, Zufahrten, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen für Zufahrten

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

§ 6 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Gemeinschaftsanlagen (Zufahrten)

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Gemeinschaftsanlagen (Zufahrten) an der Körnerstraße dienen dem Anschluß der hinteren Baugrundstücke auf den Flurstücken 308, 310, 312, 313 und 1597 an die öffentlichen Verkehrsflächen und damit der Erfüllung der Anforderungen gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO.

§ 7 - Gestaltung der baulichen Anlagen

Abs. 1: Für Hauptanlagen sind alle geneigten Dachformen zulässig. Die Dachneigung muß zwischen 25 und 50° betragen.

Abs. 2: Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 30° zulässig; Ausnahmen können zugelassen werden.

§ 8 - Einfriedungen

Abs. 1: Blickdichte bauliche Einfriedungen sind an den Grundstücksgrenzen unzulässig; ausgenommen sind Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m.

Abs. 2: Die Höhe der Einfriedungen darf 1,5 m nicht übersteigen.

Abs. 3: Auf den Baugrundstücken müssen Zäune und Sockel am Boden mindestens eine Öffnung von mindestens 0,20 m Breite und mindestens 0,10 m Höhe aufweisen. Zäune und Sockel mit einer Länge von mehr als 15 m müssen mindestens alle 15 m am Boden eine Öffnung von mindestens 0,20 m Breite und mindestens 0,10 m Höhe aufweisen.

Abs. 4: Auf den Flurstücken 310 (3), 310 (4) und 313 (2) müssen Sockel und Pfähle für Einfriedungen einen Abstand von mindestens 1,50 m - gemessen an der Bodenoberfläche - zu Bäumen einhalten.

§ 9 - Grundstücksbezogene Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich

Abs. 1: Die Verursacher baulicher Eingriffe haben für Eingriffe auf den Eingriffsgrundstücken die nachfolgend aufgezählten Maßnahmen zum Pflanzen von Bäumen durchzuführen. Zusätzliche Pflanzungen auf dem Baugrundstück verringern die Anzahl außerhalb entsprechend.

Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
Baugrundstück	mind. Baumpflanzung auf dem Baugrundstück (bei Anrechnung des Bestandes)	Baumpflanzung außerhalb des Baugebiets
308 (1)	0	9
308 (4)	0	9
310 (2)	0	9
310 (5)	2	6
312 (1)	2	8
313 (1)	2	7
1597 (1)	0	9
1597 (2)	1	7
Summen	7	64

Abs. 2: Bei der Anpflanzung von Bäumen sind die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden.

Abs. 3: Eine Anpflanzung von Bäumen außerhalb des Baugebiets gemäß Abs. 1 ist im Plangebiet in der Rheinstraße oder der Körnerstraße oder – soweit dies nicht möglich ist – in der Lucasstraße auf dem Abschnitt zwischen der Lessingstraße und der Elbestraße vorzunehmen.

§ 10 - Pflanzliste

Die nachfolgende Pflanzliste ist Gegenstand der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans:

Pflanzenliste Vegetationseinheiten		
Großbäume (Bäume 1. Ordnung)	Acer platanoides Acer pseudoplatanus Aesculus Hippocastanum Betula pendula Quercus petraea Fagus sylvatica Fagus Atropunicea Tilia cordata Tilia platyphyllos	Spitz-Ahorn Bergahorn Gemeine Roß-Kastanie Sand-Birke Traubeneiche Rot-Buche Blut-Buche Winter-Linde Sommer-Linde
Mittelgroße und Kleinbäume (Bäume 2. (3.) Ordnung)	Acer campestre Aescul. hipp. 'Baumannii' Carpinus betulus Cornus mas Corylus avellana Corylus colurna Crataegus monogyna Sambucus nigra Sorbus aucuparia Tilia x euchlora	Feld-Ahorn Gem. Roß-Kastanie spec. Hain-Buche Kornelkirsche (Solitär!) Haselnuss (Solitär!) Baum-Hasel Eingrifflicher Weißdorn Schwarz. Holunder (Solitär!) Gem. Eberesche Krim-Linde
Obstbäume	<p>Äpfel (Sämlingsunterlage: Malus x domestica), z.B. Apfel aus Lunow / Bittenfelder / Gravensteiner / Kaiser Wilhelm / Klarapfel / Prinzenapfel / Rene / Schöner von Boskopp / Teser Star</p> <p>Birnen (Sämlingsunterlage: Pyrus communis), z.B. Bunte Julibirne / Elsa / Giffards Butterbirne / Gute Luise / Pastorenbirne / Williams Christ</p> <p>Kirschen (Sämlingsunterlage: Prunus avium), z.B. Herz- u. Knorpelkirschen / Amarellen / Glaskirschen / Sauerkirschen (Prunus mahaleb)</p> <p>Pflaumen (Prunus domestica, Pr. cerasifera), z.B. Hauszwetschensorten / Cacaks / Opal / Sanctus Hubertus / Stanley</p> <p>Walnuß (Juglans regia)</p>	

§ 11 - Verkehrsflächen

In der Rheinstraße und Körnerstraße sind beim Straßenausbau die Fahrbahnen ohne Hochborde und Regeneinläufe herzustellen.

§ 12 - Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Je Baugrundstück sind zwei Laubbäume nach Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der nach Baumschutzsatzung geschützte Baumbestand und vorhandene Obstbaumbestände sind hierauf anrechenbar. Angerechnete Obstbäume sind wie von der Baumschutzsatzung erfaßte Bäume geschützt.