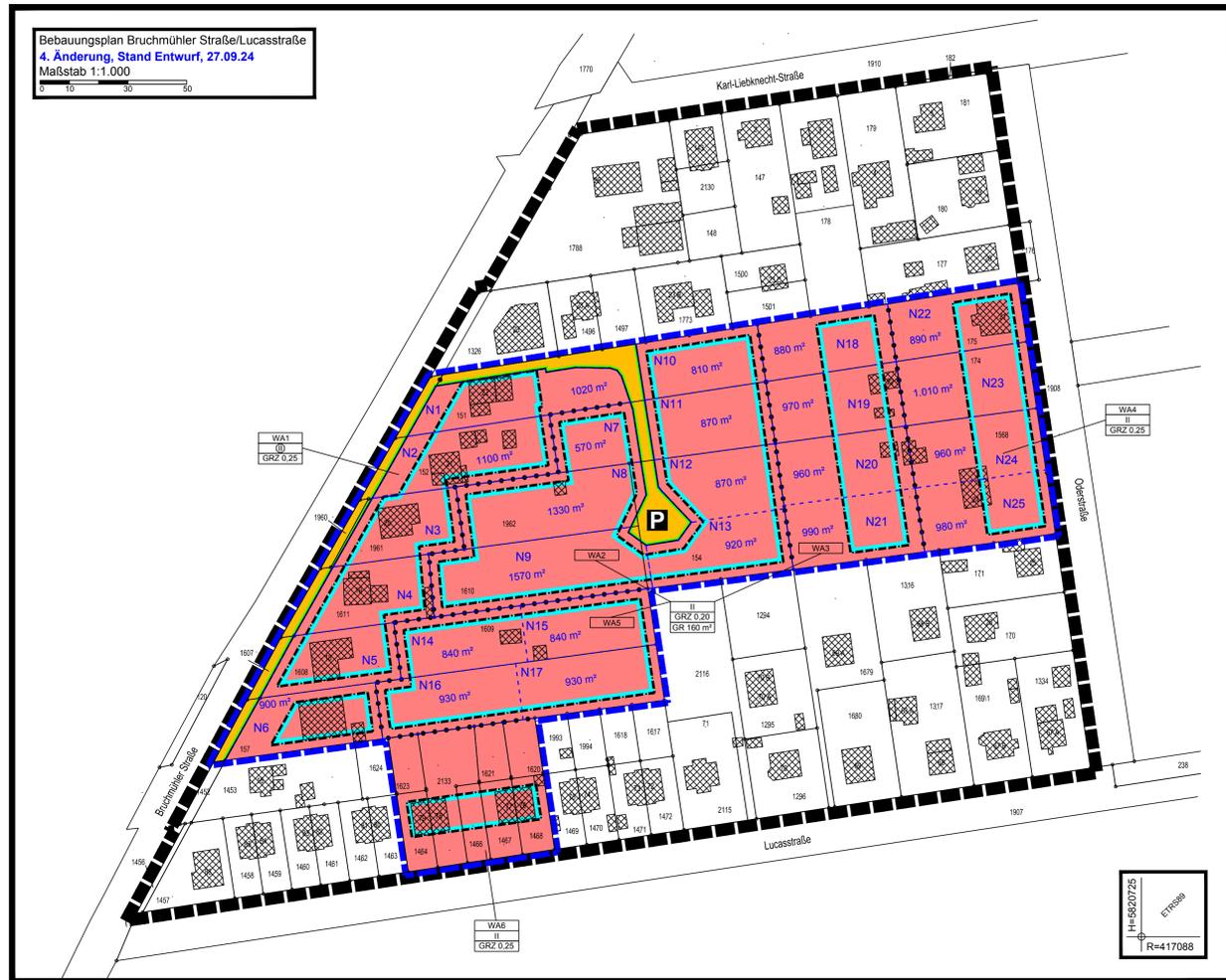


TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 - Aufhebung von Festsetzungen

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Bruchmühler Straße/Lucasstraße“ treten alle Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Satzungsbeschluss vom 12. August 1999 außer Kraft.

§ 2 - 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.

§ 3 - Maß der baulichen Nutzung

Abs. 1: Baugrundstücke müssen in den Baugebieten WA1 bis WA5 mindestens 800 m² groß sein; ausgenommen hiervon sind die Flurstücke 1961 und 1608.

Abs. 2: Auf den Baugrundstücken sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig; ausgenommen hiervon ist das Baugebiet WA1.

Abs. 3: 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 50 vom Hundert überschritten werden.

Abs. 4: Auf den Baugrundstücken ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugengerguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die Grundflächen dieser baulichen Anlagen sind nur zur Hälfte auf die zulässigen Grundflächen sowie die zulässigen Überschreitungen für Nebenanlagen anzurechnen.

Abs. 5: Für Hauptanlagen werden in allen Baugebieten eine Firsthöhe von 10 m und für Hauptanlagen in den Baugebieten WA2, WA3 sowie WA5 zudem eine Traufhöhe von 4,50 m – jeweils als Höchstmaße – festgesetzt. Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO werden für Schrägdächer eine Firsthöhe und für Flachdächer eine Oberkante von jeweils 4,50 m als Höchstmaße festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Firsthöhen und Oberkanten ist 53,5 m über Normalhöhen-Null (NH-N) im DHHN2016.

§ 4 - Bauweise

Abs. 1: In den Baugebieten WA1, WA4 und WA6 sind in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig; in den Baugebieten WA2, WA3 und WA5 nur Einzelhäuser. Die Länge der Gebäudedächer darf 15 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der zulässigen Gebäudekantenlänge um bis zu 5 m zulässig, wenn Außenwände durch mindestens 1 m tiefe Vor- oder Rücksprünge in Abschnitte von höchstens 12 m Länge gegliedert sind.

Abs. 2: Für das Flurstück 151 im Baugebiet WA1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden darf und zur südlichen ein Grenzabstand einzuhalten ist.

§ 5 - Überbaubare Grundstücksflächen

Abs. 1: Die Flächen zwischen den Grenzen der Verkehrsflächen 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: Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in den Baugebieten und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie deren seitlicher Verlängerung zulässig.

Abs. 3: 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.

§ 6 - Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen

Abs. 1: Für Hauptanlagen sind alle geneigten Dächer mit einer Neigung von 20 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.

§ 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: An der Grundstücksgrenze zu den Verkehrsflächen und auf den Flächen zwischen den Verkehrsflächen und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) darf die Höhe der baulichen Einfriedungen 1,50 m nicht überschreiten.

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 - Private Verkehrsflächen

Die privaten Verkehrsflächen dienen der - ausschließlichen - Erschließung der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet WA2; eine Erschließung durch angrenzende Baugebiete ist unzulässig. Auf den privaten Verkehrsflächen sind nur die für die Erschließung erforderlichen baulichen Anlagen zulässig.

§ 9 - Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Abs. 1: Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 40 m² neu versiegelter Grundstücksfläche 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 § 10 Abs. 1 sind hierauf anzurechnen. Baumausgleichspflanzungen haben Vorrang vor Baumsatzpflanzungen gemäß § 10.

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

§ 10 - 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 Stammling 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 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 gemäß 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 § 9 haben Vorrang vor Baumsatzpflanzungen. Die nach Maßgabe der Absätze 4 und 5 durchgeführten Ersatzpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

§ 11 - Pflanzenlisten

Die nachfolgenden Pflanzenlisten sind Gegenstand der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans:

Pflanzenliste I: Feuchte bis frische Standorte

Sand-Birke	Betula pendula
Moor-Birke	Betula pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Zweigriffliger 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
Eisbeere	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 Hartnagel	Cornus sanguinea
Hesselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna und Crataegus-Hybriden
Pflaflenhütchen	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 Hollunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzenliste II: Trockene Standorte

Bäume:

Sand-Birke	Betula pendula
Zweigriffliger 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 Hartnagel	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
Süßkirsche-Sorten	Prunus avium-Kultivare
Sauerkirsche-Sorten	Prunus cerasus-Kultivare
Kulturpfleume-Sorten	Prunus domestica-Kultivare
Kultur-Birne	Pyrus communis-Kultivare

2. HINWEISE

• Artenschutz

Vor dem Abbruch von Gebäuden und der Fällung von Bäumen sind diese zeitnah von einer sachkundigen Person hinsichtlich ganzjährig geschützter Lebensstätten zu untersuchen.

• 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, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.9)) 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.

• 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 umgehend in Kenntnis zu setzen (§ 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 24], S. 1, ber. [Nr. 40]).

• Anzeige-/Dokumentationspflicht bei Bohrungen und Aufschlüssen

Bauherrn 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 (GeoDG) vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387)) zu erfüllen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

VERFAHRENSVERMERKE

• Planunterlage

Ausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Stand: 23. Mai 2023, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Heinrich-Mann-Allee 103, 14473 Potsdam, E-Mail: kundenservice@geobasis-bb.de, Internet: https://geobroker.geobasis-bb.de/

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 23. Mai 2023 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 Orthorektive ist einwandfrei möglich.

Strausberg, den Kataster- und Vermessungsamt Märkisch-Oderland, Unterschrift, Siegel

• Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des geänderten Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf vom übereinstimmt.

Ausgefertigt - Petershagen/Eggersdorf, den Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

• Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf zur Änderung 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 ortsüblich bekanntgemacht 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 Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

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

☐ Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

☐ Grundflächenzahl

☐ Grundfläche

☐ Zahl der Vollgeschosse, zwingend

☐ Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

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

☐ Baugrenze

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

☐ Straßenverkehrsflächen

☐ Private Straßenverkehrsflächen

☐ Straßbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

☐ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Planunterlage

☐ Flurstücksgrenze

☐ Flurstücksnummer

☐ Gebäudebestand

Plangeber: Gemeinde Petershagen/Eggersdorf Am Markt 9 15345 Petershagen/Eggersdorf		Auftragnehmer: Stadtplanungskontor Dipl.-Ing. Jürgen Thesing Czerninkstraße 5, 10829 Berlin Tel.: 030 / 280 45 281 E-Mail: thesing@jura-line.de	 Büro Grigolet Dipl.-Ing. Bert Grigolet Gaudystraße 7, 10437 Berlin Tel.: 030 / 440 310 20 E-Mail: info@buero-grigolet.de
Projekt: 4. Änderung des Bebauungsplans "Bruchmühler Straße/Lucasstraße"			
Maßstab 1 : 1.000 			
Planbezeichnung: 4. Änderung BP Bruchmühler Straße/Lucasstraße - Entwurf			
Gezeichnet / Datum HRG / 27.09.24		Dateiname: BP_Bruch-Lucas_E-014.dwg	