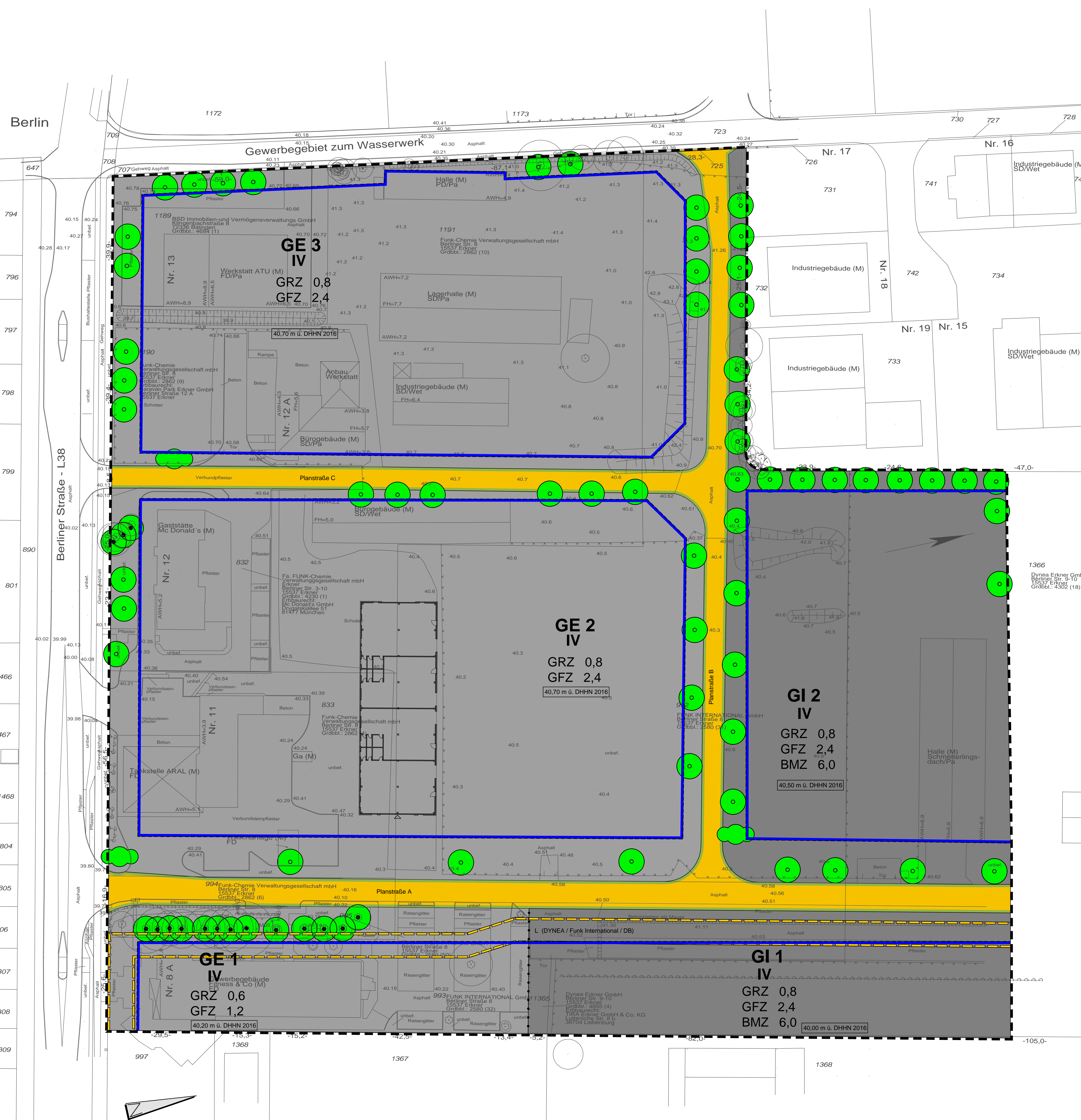


1. qualifizierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/2 der Stadt Erkner "Gewerbegebiet Berliner Straße Teil 2"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTL. FESTSETZUNGEN

A. FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE 1 Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können. Dies sind Anlagen und Betriebe der Abstandsliste des MUNR des Landes Brandenburg vom 06.06.1995
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Tankstellen
- Lagerhäuser und Lagerplätze

ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Spielhallen

nicht zulässig sind:

- Betriebsarten der Abstandslisten I-VII, Nrn. 1-196 mit Ausnahme der Nummern 181-186 und 188-196 der o.g. Abstandsliste sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad
- Sonstige Vergnügungstätten mit Ausnahme von Spielhallen

GE 2

Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentl. Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können. Dies sind Anlagen und Betriebe der Abstandsliste des MUNR des Landes Brandenburg vom 06.06.1995
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Autohäuser

ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

nicht zulässig sind:

- Betriebsarten der Abstandslisten I-VII (Iff. Nrn. 1-196 mit Ausnahme der Nrn. 181-186 und 188-196) der o.g. Abstandsliste sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad
- Vergnügungstätten

GI 1

Eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe der Abstandsliste des MUNR des Landes Brandenburg vom 06.06.95
- Tankstellen

ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebsarten der Abstandslisten I bis V (Iff. Nrn. 1-178 mit Ausnahme der Nrn. 55+65) der o.g. Abstandsliste
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

GI 2

Eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe der Abstandslisten VI und VII, Iff. Nrn. 149-196 der Anlage 1 (Abstandsliste) der Abstandsliste des MUNR des Landes Brandenburg vom 06.06.1995
- Tankstellen

ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- 2,0** Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
- 6,0** Baumassenzahl (BMZ) gem. § 21 BauNVO
- IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 4 und 6 BbgBO

Bei der Bestimmung der Anzahl der Vollgeschosse nach Landesrecht ist von der festgesetzten Geländeoberfläche auszugehen.

40,70m über NN Festgesetzte Geländeoberfläche
FH = 15,00m Maximale Gebäudehöhe über festgesetzter Geländeoberfläche
Ausnahmsweise können technische Betriebsräume wie z.B. Aufzugsbetriebräume oder Dachsanitäre die max. Gebäudehöhe um höchstens 2,00m überschreiten.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**
Die überbaubare Grundstücksfläche ist bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Anpflanzen von Bäumen (gem. Pflanzliste)
- Anpflanzen von Sträuchern (gem. Pflanzliste)
- Erhaltung von Bäumen

6. Sonstige Planzeichen

- L (DYNEA / Funk International / DB) Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten: DYNEA / Funk International / Deutsche Bahn AG (DB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B. Sonstige Darstellungen

- Grundstücksgrenze vorhanden
- Gebäude vorhanden
- 46,35 Geländeoberpunkt über NN
- Böschung
- 659 Flurstücksnummer

C. Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 BbgBO

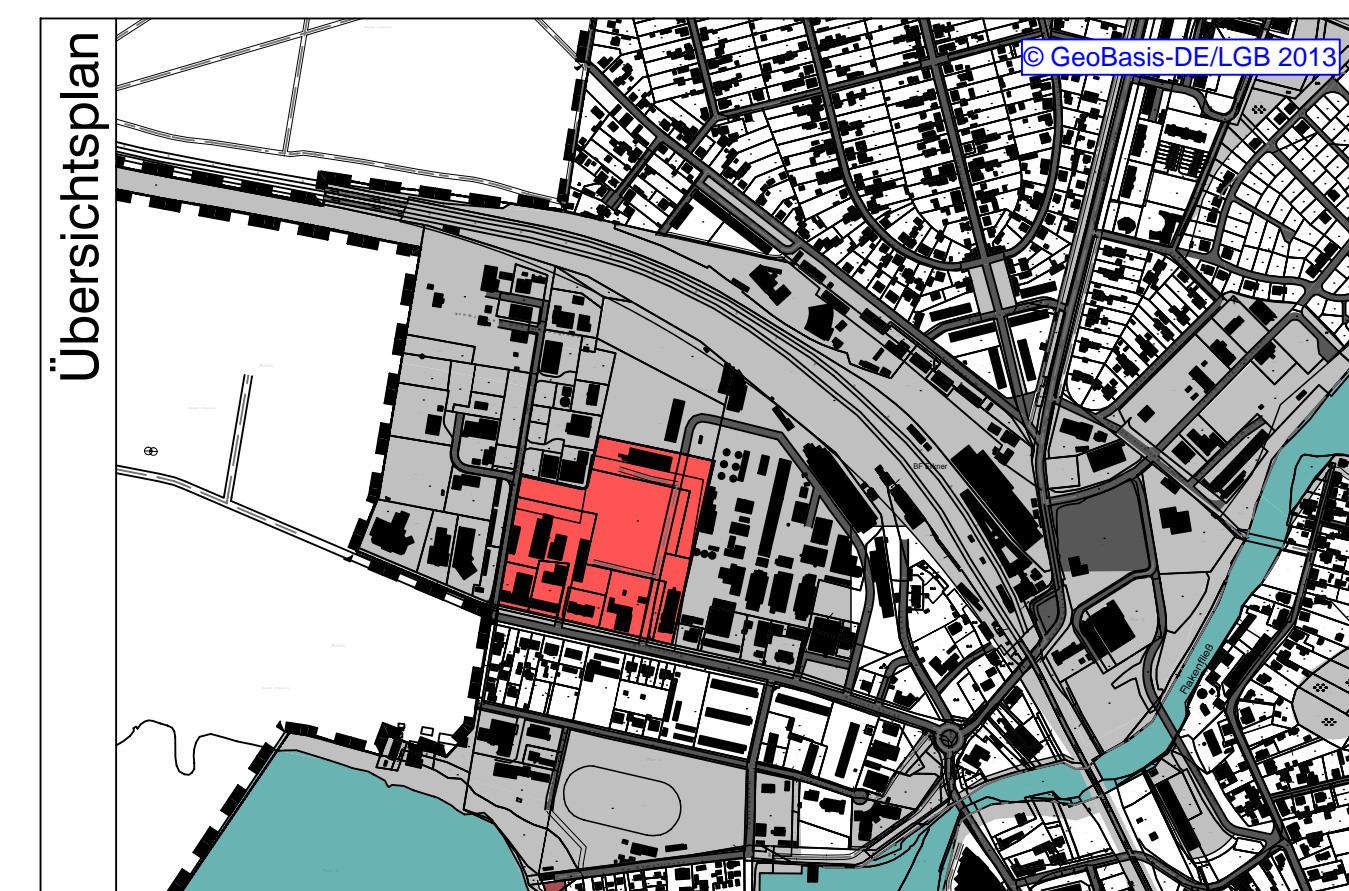
Als örtliche Bauvorschrift nach § 87 BbgBO wird folgendes festgesetzt:

Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Gliederung das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, das Straßenbild und den städtebaulichen Charakter nicht stören.
Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

Pflanzliste (empfohlene Gehölzarten)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides (Cleveland)	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Caragana arborea	Erbsensträucher
Comus mas	Kornelrösche
Comus sanguinea	Hartrieel
Corylus avellana	Hastanuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Fragaria vesicaria	Gemeine Esche
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus catharticus	Purpur-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa tomentosa	Waldrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata (Greenspire)	Winter-Linde (Stadt-Linde)
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Rosa corymbifera	Westrose, Schott. Zaunrose
Rosa rugifolia	Strauchrose
Carpinus betulus (Fastigiata)	Hainbuche

- ### Rechtsgrundlagen
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034), neu gefasst durch Bk. v. 3.11.2017 3634.
 - Die BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), neu gefasst durch Bk. v. 21.11.2017 3786.
 - Die Planzonenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2011 1057.
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
 - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016.
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 Nr. 14) S. 220), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14).



Stadt Erkner
Friedrichstraße 6-8
15573 Erkner

1. qualifizierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/2 der Stadt Erkner "Gewerbegebiet Berliner Straße Teil 2"

Entwurf 01.2018 M. 1:500

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1
07268 MIELENBERG
TEL. 03747010716
FAK. 037448882
MAIL post@horstmann-hoffmann.de

**HORSTMANN
UND HOFFMANN**

Verfahren	
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Stadtrat hat die Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/2 der Stadt Erkner beschlossen.	1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Stadtrat hat die Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/2 der Stadt Erkner beschlossen.
2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG Die Bürger der Stadt Erkner haben sich an der öffentlichen Beteiligung beteiligt.	2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG Die Bürger der Stadt Erkner haben sich an der öffentlichen Beteiligung beteiligt.
3. BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Behörden der Stadt Erkner haben an der öffentlichen Beteiligung teilgenommen.	3. BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Behörden der Stadt Erkner haben an der öffentlichen Beteiligung teilgenommen.
4. ENTWURFSBESCHLUSS Der Stadtrat hat die Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/2 der Stadt Erkner beschlossen.	4. ENTWURFSBESCHLUSS Der Stadtrat hat die Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/2 der Stadt Erkner beschlossen.
5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4/2 der Stadt Erkner ist öffentlich ausgelegt.	5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4/2 der Stadt Erkner ist öffentlich ausgelegt.
6. SATZUNGSBESCHLUSS Der Stadtrat hat die Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/2 der Stadt Erkner beschlossen.	6. SATZUNGSBESCHLUSS Der Stadtrat hat die Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/2 der Stadt Erkner beschlossen.
7. AUSFERTIGUNG DER BEBAUUNGS- PLANSATZUNG Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4/2 der Stadt Erkner ist fertiggestellt.	7. AUSFERTIGUNG DER BEBAUUNGS- PLANSATZUNG Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4/2 der Stadt Erkner ist fertiggestellt.
8. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGS- PLANS Der Bebauungsplan Nr. 4/2 der Stadt Erkner ist in Kraft getreten.	8. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGS- PLANS Der Bebauungsplan Nr. 4/2 der Stadt Erkner ist in Kraft getreten.
9. KATASTERVERMERK Der Katasteramt hat den Bebauungsplan Nr. 4/2 der Stadt Erkner im Kataster vermerkt.	9. KATASTERVERMERK Der Katasteramt hat den Bebauungsplan Nr. 4/2 der Stadt Erkner im Kataster vermerkt.
10. KOPIE Diese Kopie dient als Nachweis für die Einhaltung der Vorschriften.	10. KOPIE Diese Kopie dient als Nachweis für die Einhaltung der Vorschriften.