Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die jeweilige betriebsbezogene Verkaufsfläche darf 2.000 m² nicht überschreiten. Das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche beträgt 0,26.

1. Allgemein zulässig sind:

a) großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem breiten Sortiment (Vollversorger). Von der zulässigen Verkaufsfläche müssen mindestens 75 vom Hundert durch die nachfolgend genannten Sortimente eingenommen werden:
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren,
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel),
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.

b) Einzelhandelsbetriebe mit einem biologisch erzeugtem Sortiment (Biomarkt). Von der zulässigen Verkaufsfläche müssen mindestens 75 vom Hundert durch die nachfolgend genannten Sortimente eingenommen werden:
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren.

2. Ausnahmsweise zulässig sind:

a) Sonstige Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten:
- Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren,
- Beleuchtungsartikel, Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel),
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren,
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren,
- Heimtextilien,
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente,
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel,
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck,
- Spielwaren,
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde,
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere,
- Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker),
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software, Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone,
- Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör,
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör,
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe,
- Antiquitäten und Gebrauchtwaren

b) Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht zentrenrelevante Sortimenten, sofern die summierte Verkaufsfläche von 3.000 m² nicht überschritten wird:
- Kraftwagen, Kraftwagenteile und Zubehör
- Aus der Unterklasse Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
- Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
- Wohnmöbel
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik)
- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
- Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
- Mineralölerzeugnisse

1.2 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum“ sind außerdem folgende Nutzungen zulässig:
a) Schank- und Speisewirtschaften,
b) Arztpraxen, Therapie- und Sanitätseinrichtungen
c) Geschäfts- und Bürogebäude,
d) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
d) ungedeckte Pkw-Stellplätze bis zu einer Stellplatzanzahl von insgesamt max. 155
e) Fahrradabstellplätze bis insgesamt max. 50.

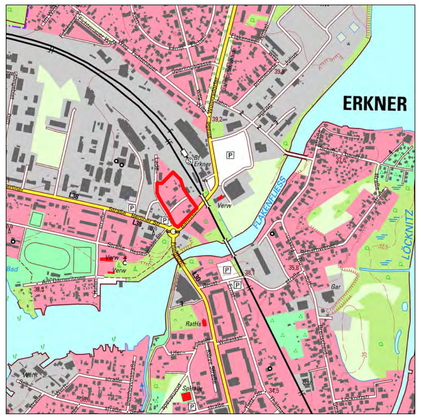
1.3 Im Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

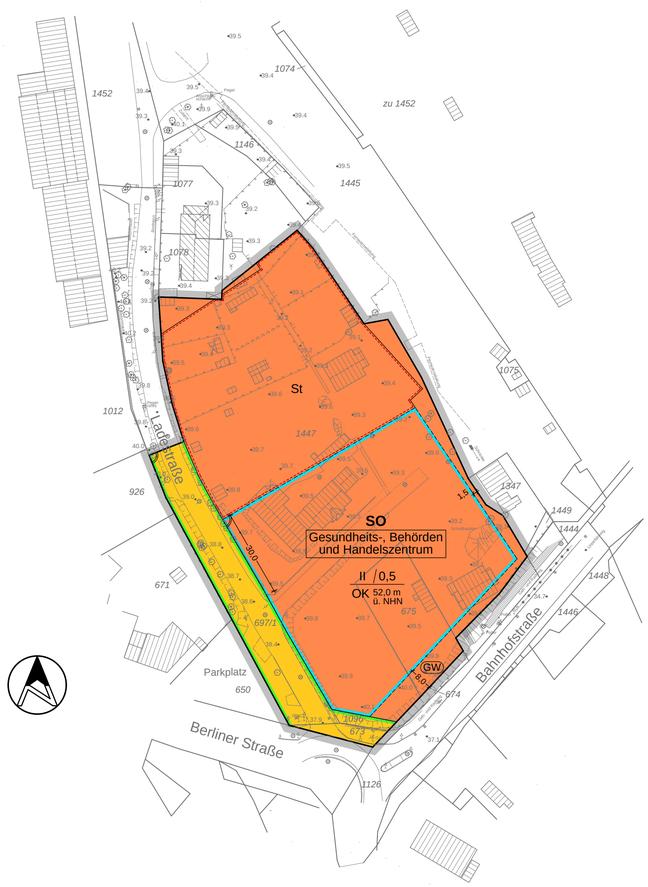
Nachrichtliche Übernahme (N) und Hinweise (H)

1. In der Denkmalliste des Landes Brandenburg vom 31.12.2014 ist das Bodendenkmal BD-Nr. 90361 aufgeführt. Es betrifft das Flurstück 697/1 der Ladestraße. Gemäß § 9 Abs. 1 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale Im Land Brandenburg (BbgDSchG) vorn 24. Mai 2004, GVBl. 1/04 Nr. 9 sind alle Maßnahmen, die in das Bodendenkmal beeinträchtigen könnten, erlaubnispflichtig. Mit dem Erlaubnisantrag sind beurteilungsfähige Unterlagen inklusive genauer Darstellung der Erdeingriffe durch den Verursacher an die untere Denkmalschutzbehörde zu übergeben. (N)

2. Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Belange sind folgende Maßnahmen vom Investor bzw. dem Bauherren zu berücksichtigen:
2.1 Baumfällungen und Abriss von Gebäuden sind außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Februar) durchzuführen.
2.2 Vor dem Abriss der Gebäude ist sicher zustellen, dass keine Winterquartiere von Fledermäusen vorhanden sind.
2.3 Zwei Fledermausfassadenkästen sind nach Abschluss der Bauarbeiten anzubringen. Das Anbringen ist für die Untere Naturschutzbehörde zu dokumentieren. Das Informationsblatt zum „Umgang mit bei Bauarbeiten aufgefundenen Fledermäusen“ ist den mit Abrissarbeiten befassten Unternehmen zu übergeben.
2.4 Am geplanten Gebäude (Obergeschoss bzw. Dach) sind 12 Nistkästen für Gebäude- und Nischenbrüter vorzusehen.
2.5 Außerhalb des Plangebiets, z. B. unterhalb von Brücken über den Bretterschen Graben, sind mindestens 3 Nistbrettern bzw. Kunstnestern für Rauchschwalben anzubringen. Der Ort zum Anbringen ist vor Beginn des Abrisses der ruinösen Gebäude zu konkretisieren und mit der Stadt Erkner abzustimmen.
2.6 11 Nistkästen unterschiedlicher Ausführung sind in Bäumen, die erhalten bleiben (Randlage bzw. außerhalb des Plangebiets im Frühjahr nach den Baumfällungen (ggf. erst nach Neupflanzungen in Plangebiet) anzubringen.
2.7 Es ist konsequent auf die Anpflanzung heimischer Pflanzenarten zu achten – in Form von dichten Hecken/Sträuchern. Alle Begrünungsflächen und besonders die Randflächen nördlich und östlich der Stellplätze sind dafür geeignet. (H)

Übersichtsplan





Planunterlage

Amtlicher Lageplan M 1:500, gemessen 02/2015
Katasternachweis 02/2015

Höhenbezug DHHN 92

Vermessungsbüro Schlachter & Schmidt
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure im Land Brandenburg

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Gesundheits-, Behörden und Handelszentrum — Zweckbestimmung

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

0,5 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 4 BbgBO)

OK 52,0 m ü.NHN — Oberkante als Höchstmaß über NHN (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Festsetzungen

St — Fläche für Stellplätze

GW — Grundwassermesstelle / Pegel

Geltungsbereich des Bebauungsplans

6. Planunterlage

Wohngebäude

Wirtschaftsgebäude, Garage, Nebengebäude

675 — Flurstück mit Flurstücksnummer

Böschung

34.1 — Geländehöhe in m über DHHN92

Laubbaum

Zaun

Hecke

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I, Nr. 14)

Verfahrensvermerke

1. 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 geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Königs Wusterhausen, ...
Siegel ..... Andreas Schmidt - Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 2 BauGB am 30.06.2015 beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Erkner ortsüblich bekannt gemacht.
Erkner, ...
Siegel ..... Jochen Kirsch - Bürgermeister

3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Die dem Bebauungsplan beigefügte Planbegründung wurde gebilligt.
Erkner, ...
Siegel ..... Jochen Kirsch - Bürgermeister

4. Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Erkner, ...
Siegel ..... Jochen Kirsch - Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan ist am ..... gemäß § 10 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Erkner Nr. ..... vom ..... mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit der Begründung bei der Stadtverwaltung Erkner von jedermann eingesehen und Auskunft verlangt werden kann. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4; § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Mit der o.g. Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Erkner, ...
Siegel ..... Jochen Kirsch - Bürgermeister

STADT ERKNER

Bebauungsplan Nr. 21

Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum Bahnhofstraße / Ladestraße

Stand: Satzungsbeschluss 25.10.2016

Maßstab: 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Auftragnehmer:

PLK Städtebau
ALBANI WILHELM
Kaiser-Friedrich-Straße 90
10585 Berlin-Charlottenburg
Telefon: 030 / 421 21 67
E-Mail: info@urbanistica.de