# Textliche Festsetzungen

1.
In den Urbanen Gebieten ist die Ausnahme nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6a BauNVO)

2.
a)
Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann durch ein Staffelgeschoss überschritten werden. Dabei darf dieses Staffelgeschoss eine Höhe von 52,5 m über NHN nicht überschreiten und das Staffelgeschoss darf keine zusätzliche Abstandsfläche gemäß § 6 BbgBO erzeugen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
b)
Ausnahmsweise darf eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 2,0 m für untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie, Brüstungen, Belichtungselemente, Treppenaufgänge und Schachtköpfe) zugelassen werden, deren je Grundfläche 10 qm nicht überschreitet.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

3.
In dem Baugebiet MU-2 ist die bestehende Tankstelle bis zu der endgültigen Aufgabe des Tankstellenbetriebes allgemein zulässig. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen sind ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO)

4.
Die Baugrenzen dürfen durch unterirdische Bauteile um maximal 2,4 m überschritten werden, jedoch maximal bis zu der Baugebietsgrenze.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

5.
In dem Baugebiet MU-1 darf die östliche Abstandsflächentiefe auf 1,9 m reduziert werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m § 6 Abs. 5 Satz 4 BbgBO und § 23 Abs. 1 BauNVO)

6.
a)
In dem räumlichen Geltungsbereich ist die Befestigung von oberirdischen Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftundurchlässigem Aufbau herzustellen.
b)
Gebäude mit Wohnnutzungen sowie wohnungsbezogene Freiflächen sind auf der Fläche mit Kennzeichnung einer erheblichen Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen so lange unzulässig, bis auf den betreffenden Flächen ein Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von 0,5 m durchgeführt worden ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

7.
Die in den Baugebieten MU-1 und MU-2 liegende Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht für Fahrradfahrende zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsunternehmens zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.
a)
Innerhalb des Plangebietes ist für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, ein erforderliches Schalldämm-Maß R'w,ges (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2018) von ≥ 55 dB einzuhalten, wenn diese in Richtung Osten hin orientiert sind. In Richtung Süden reichen 3 dB geringere und Richtung Norden 6 dB geringere Schalldämm-Maße aus.
Im Innenhof und an der nach Westen gerichteten Fassade sind lediglich R'w,ges 40 dB zu gewährleisten.
Die Fassade **AB** ist schallabsorbierend auszustatten. Dazu ist für die Außenwohnbereiche einen Beurteilungspegel von max Lr,Tag ≤ 60 dB(A) einzuhalten. Die Loggien der Ostfassade müssen komplett geschlossen werden können. Die Deckenuntersicht ist jeweils schallabsorbierend auszustatten.
Für Fassaden von Schlafzimmern, die in Arealen mit Beurteilungspegel Lr ≥50 dB(A) liegen und nicht eindeutig der Bahnstrecke abgewandt sind oder im Innenhof liegen, müssen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.
Fenster von Räumen, die für den Nachtschlaf genutzt und vor denen außenseitig der maßgebliche Außenlärmpegel La einen Wert von 82 dB überschreitet, sind mit Loggien oder mit Schallschirmen auszustatten, welche den außen vor der Fensterfläche anliegenden Pegel um mindestens 6 dB absenkt.
Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig. Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn in nachrangigen Genehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als hier festgesetzt ist.
b)
Innerhalb des Baugebietes MU-1 sind an Gebäuden zum Schutz vor Erschütterungen konstruktive Maßnahmen zur Minderung der eingetragenen Erschütterungen durchzuführen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind vorhandene Bäume zu erhalten, sofern dies die Bauausführung zulässt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

10.
a)
In den Urbanen Gebieten ist eine Fassade pro Gebäude vollständig mit Ausnahme der Fassadenöffnungen zu begrünen. Die Fassade an der Baugrenze **AB** ist mit Ausnahme der Fassadenöffnungen zu begrünen. Mindestens 80 % der Dachflächen sind zu begrünen.
b)
An der Baugrenze **CD** sind nur offene Fassaden zulässig
c)
In den Urbanen Gebieten sind für das erste und zweite Geschoss folgende Materialen zu verwenden: Außenputz im Farbton Steingrau in dem RAL Classic Farbsystem von RAL 7022 bis 7035 oder eine vergleichbare Farbe in einem anderen Farbsystem. Für die weiteren Obergeschosse sind folgende Materialen zu verwenden: Außenputz im Farbton Cremaweiß in dem RAL Classic Farbsystem von RAL 9001 bis 9003 oder eine vergleichbare Farbe in einem anderen Farbsystem.
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

## Nachrichtliche Übernahmen

1. Uferweg
Der Uferweg auf der Fläche der Bundeswasserstraße ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 21 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

2. Die Fläche **EFGHE**
Die Fläche **EFGHE** ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, auf der Fläche eine Brücke zu errichten und zu unterhalten. Die Unterkante der Brücke muss mindestens 38,0 m über NHN betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 21 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

3. Böden mit umweltgefährdenden Stoffen
Auf der Fläche mit Kennzeichnung sind die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

## Hinweise

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Erkner zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern vom 4. März 2020.
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Erkner über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 15. Dezember 2021.
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Erkner über die Herstellung von Kinderspielplätzen bei der Errichtung von Wohngebäuden vom 10. Januar 2022.
Maßnahmen aus dem naturschutzrechtlichen Bereich können mangels bodenrechtlicher Relevanz oder fehlender Konkretheit nicht in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen werden, sind aber über den städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt Erkner gesichert. In diesem Zusammenhang wird auf die Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 6.5.2. des Umweltberichtes hingewiesen.

Plangrundlage: Vermessung vom April 2021
ÖBVI Sabine Scheu

Alle Maßangaben in Metern

Maßstab 1: 500 (im Originalausdruck A1)

## Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom 22.04.2021 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Fürstenwalde, den 10.11.2022

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

## Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Erkner "Flakenfließ Nord" wurde am 06.10.2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Erkner, den 08.12.2022

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Amtsblatt der Stadt Erkner vom 21.12.2022 bekannt gemacht worden.

Erkner, den 03.01.2023

Bürgermeister

## Pflanzliste

Heimische standortgerechte Gehölze und stadtklimafeste Bäume

**Laubbäume** (Stammumfang mindestens 12 - 14 cm)

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer opalus | Schneeballahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer rubrum | Rotahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus colurna | Baumhasel |
| Fraxinus angustifolia | schmalblättrige Esche |
| Gleditsia triacanthos ‚Skyline' | Leberhülsenbaum |

**Sträucher / Heister**

| | |
|---|---|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Malus syvestris | Wildapfel |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa corymbifera | Hecken-Rose |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| Rosa tomentosa | Filz-Rose |
| Salix caprea | Salweide |
| Salix rosmarinifolia | Rosmarinweide |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Syringa vulgaris | Flieder |

## Rechtsgrundlagen

**BauGB** (Baugesetzbuch)in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist

**BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

# Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

MU — Urbanes Gebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

z.B. OK 50,6 — Oberkante - Höhe baulicher Anlagen über NHN im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016) als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche besonderes Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

## Nachrichtliche Übernahme

Bundeswasserstraße

Bodendenkmal

Straße in der Brückenebene

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

## Planzeichen / Darstellungen ohne Normcharakter

Baugebiet | GRZ | Höhe Oberkante — Nutzungsschablone

z.B. 37.3 — Höhenpunkte

## Sonstige Planzeichnen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Arkaden

## Übersichtsplan M 1:10.000

Quelle: Digitale Topografische Karte (schwarz/weiß), M 1:10.000 Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2021

# Stadt Erkner

# Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Erkner „Flakenfließ Nord“

Fassung vom 30. August 2022


Planungsträger:
Stadt Erkner
Friedrichstraße 6-8
15537 Erkner

Bebauungsplan:
SR · Stadt- und Regionalplanung,
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
Maaßenstraße 9, 10777 Berlin