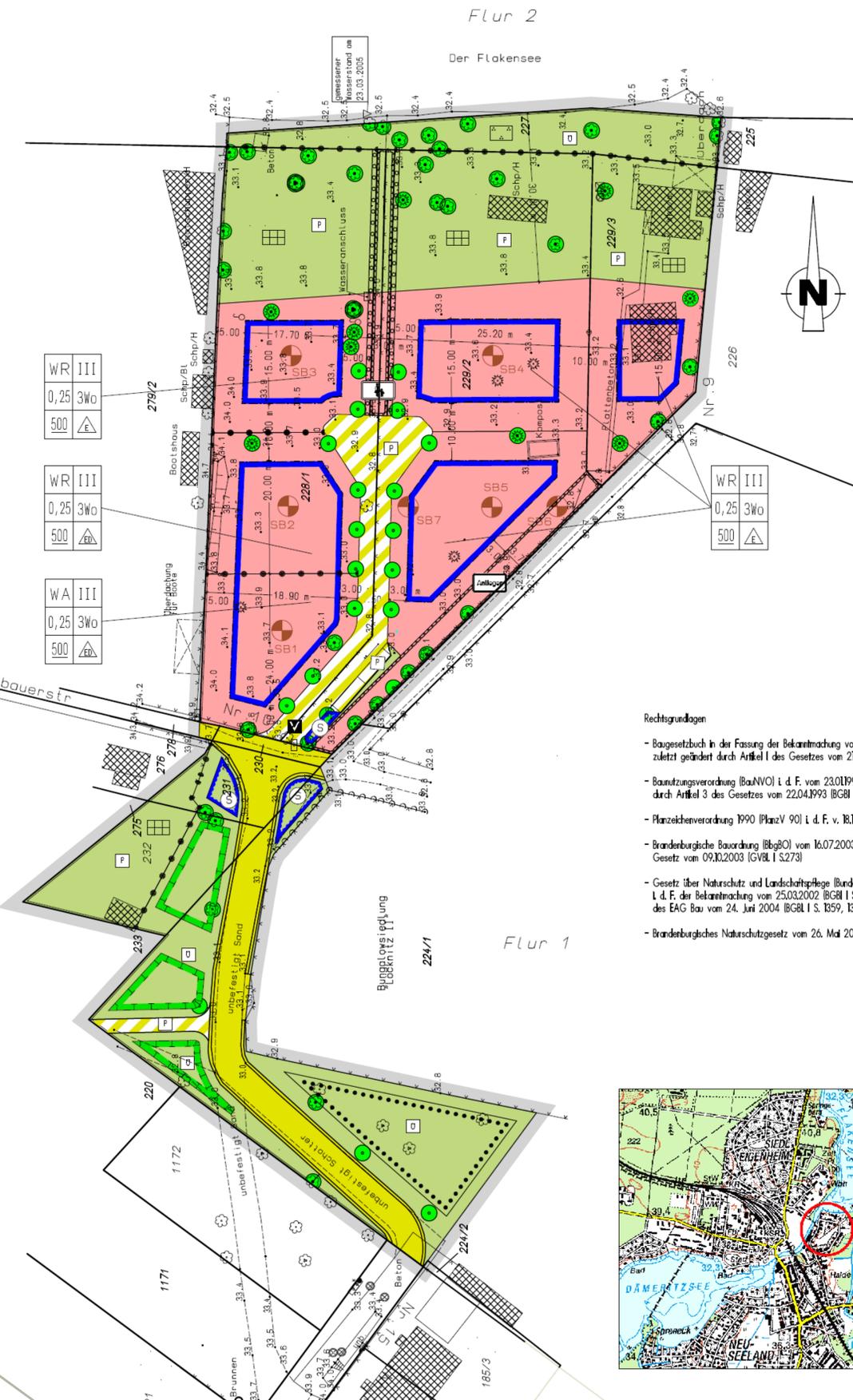
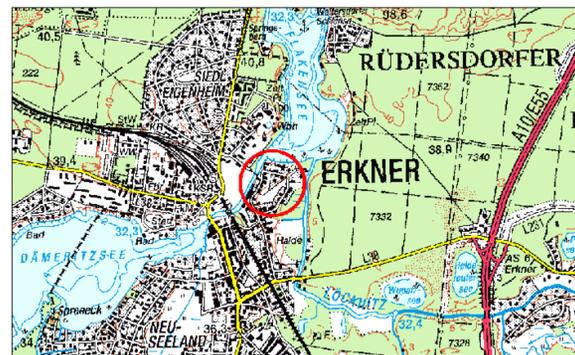


# Stadt Erkner Bebauungsplan "Schiffbauerstraße"

## Teil A Planzeichnung



- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
  - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 124)
  - Brandenburgische Bauordnung (BauBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 09.10.2003 (GVBl. I S.273)
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des EAG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1381)
  - Brandenburgisches Naturschutzgesetz vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350)



## Legende

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Wohngebiete

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zulässige Vollgeschosse	WR	Reine Wohngebiete
Grundflächenzahl (GRZ)	Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten	WA	Allgemeines Wohngebiet
Mindestgrundstücksgröße (m²)	Bauweise	△	Einzel- und Doppelhäuser
		△	nur Einzelhäuser

2. Baugrenzen

Baugrenze

3. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Private Flächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

4. Grünflächen

Grünflächen

Öffentliche Flächen

Private Flächen

Hausgärten

Parkanlage

5. Flächen für die Wasserwirtschaft

Regenwassersickerflächen

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume

Anpflanzen: Bäume

Flächen zum Anpflanzen von Hecken

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen

zu Gunsten der Allgemeinheit

zu Gunsten der Anlieger

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

8. Kennzeichnung

Sondierungspunkte der Baugrunduntersuchung (siehe Begründung)

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

(Ort, Datum, Siegel)

(&B, Vermessungsingenieur)

## Teil B Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1, Abs.4 BauGB)
  - Die Bauplätze werden nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (AW) und als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO (RW).
  - In Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs.2 BauNVO zulässig. In Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs.3 Nr.1 BauNVO).
  - In den Reinen Wohngebieten sind die Nutzungen gemäß § 3 Abs.2 und 4 BauNVO zulässig. In den Reinen Wohngebieten ist ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit einer Geschosshöhe von 50 % der Grundstücksfläche (GFZ 0,50) ausnahmsweise zulässig (§ 3 Abs.3 Nr.1 BauNVO). Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt auf 0,25 (§ 17 Abs.1 BauNVO). Es sind höchstens drei Vollgeschosse i. S. d. § 2 Abs.4 BbgBO (§ 20 BauNVO) zulässig. Bei dreigeschossiger Bebauung ist das dritte Geschoss als Dachgeschoss auszubilden, dessen Geschosshöhe zwei Drittel der Grundfläche nicht übersteigen darf. (§ 16 Abs.3, 5 BauNVO).
  - Die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Türe, Vordächer, Eingangstreppe und Wintergärten ist um höchstens 1,50 m zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.2 i. V. m. § 25 Abs.3 BauNVO).
  - Auf jedem Baugrundstück sind je Wohneinheit mindestens zwei Kfz.-Stellplätze zu errichten (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB). Im Übrigen gilt die Stellplatzsetzung der Stadt Erkner.
  - In der öffentlichen Grünfläche nördlich der Bauplätze (Lüftung) sind nur solche baulichen Anlagen zulässig, die in Ausübung wasserrechtlicher Erlaubnisse oder Bewilligungen errichtet werden (§ 9 Abs.1 Nr.10, Abs. 6 BauGB i. V. m. § 48 BglatSchG).
- Bauweise und höchstzulässige Wohnungszahl (§ 9 Abs.1 Nr. 2 und 6 BauGB)
  - In den Baugebieten sind gemäß zweckbestimmter Festsetzung (Nutzungsschablone) Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils nicht mehr als drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)
  - Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke wird auf 500 m² festgesetzt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
  - Die Wege und Kfz.-Stellplätze sind mit luft- und wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen zu befestigen.
  - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sonstige Bepflanzungen und Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
  - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit diese nicht als Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt sind, und auf den Grünflächen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher zu erhalten und bei Abgang mit Laubbäumen nachzupflanzen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB).
  - In den Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern sind Hecken unter Verwendung von Rotbuche (Fagus sylvatica), Holznische (Cornus betulus) oder Gemeiner Elbe (Taxus baccata) anzulegen.
- Baordnung (§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)
  - Geschlossene Einfriedungen und Einfriedungen mit durchgängiger Sockel sind unzulässig. Zäune und Hecke sind auf eine Höhe von 1,25 m zu begrenzen. Zäune haben eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm einzuhalten.
  - Die den Wohnungen zugeordneten Stellplätze für Kfz. sind auf den Baugrundstücken herzustellen.

## Verfahrensvermerk

- Beschlüsse**
- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 28.09.2005. Die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses vom 28.09.2005 ist am 16.11.2005 erfolgt.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Bürger ist vom 05.12.2005 bis 06.01.2006 erfolgt.
  - Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.05.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur Offenlegung bestimmt.
  - Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.05.2006, 19.09.2007 und am 27.02.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen wurde am 27.02.2008 von der Stadtverordnetenversammlung als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Erster, den (Bürgermeister)

- Verfahren**
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
  - Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.11.2005 und 23.06.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.10.2007 und 05.11.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 06.07.2006 bis 07.08.2006 während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können, am 28.06.2006 öffentlich bekannt gemacht worden.
  - Die Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Erster, den (Bürgermeister)

- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann abgesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen hingewiesen worden.
- Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am in Kraft getreten.

Erster, den (Bürgermeister)



**Stadt Erkner**  
Landkreis Oder - Spree

**Bebauungsplan Nr.18 "Schiffbauerstraße"**

Fassung vom 19.09.2007	Satzungsbeschluss vom 27.02.2008	Bekanntmachung am . . .2008
------------------------	----------------------------------	-----------------------------

Bearbeiter :  
Dabrow GmbH, Naturschutzmanagement, Unter den Eichen 1, 15741 Bestensee  
TELEFON : 033763 / 65182  
Telefax : 033763 / 65180

Maßstab  
1 : 500

