

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.01.1992. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 24.02.92 bis zum 26.02.92 öffentlich. Abdruck in der Amtsblatt der Gemeinde Erkner am 24.02.92.
- Erkner, den 09.04.98 (Ort. Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung geltende Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beauftragt mit der Bearbeitung der Bauabwägung.
- Erkner, den 09.04.98 (Ort. Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die förmliche Bürgerbegehung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.03.98 - 02.04.98 durchgeführt worden. Die Begehung der Gemeindevertretung vom 22.03.98 ist mit dem Beschluss der Gemeindevertretung der förmlichen Bürgerbegehung gleichgesetzt.
- Erkner, den 03.04.98 (Ort. Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die von der Planung herleitenden Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.11.96 zur Abklärung der Eintragung aufgefordert worden.
- Erkner, den 09.04.98 (Ort. Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 22.03.98 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und am 27.07.98 die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 27.07.98 bis zum 27.08.98 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, bekannt gemacht worden. Die öffentliche Auslegung ist am 27.08.98 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Erkner, den 09.04.98 (Ort. Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die verwendete Planungsbasis enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Die Bestände der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu errichtenden Grenzen in das Ortsbuch ist einwandfrei möglich.
- Erkner, den 09.04.98 (Ort. Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.04.1997 geprüft. Das Ergebnis ist im Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.04.1997 festgehalten.
- Erkner, den 09.04.98 (Ort. Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 30.01.98 bis zum 23.02.1998, wird folgendermaßen (Tage: Stunden) erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und arguerten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, bekannt gemacht worden. Am 22.01.98 ist der Bebauungsplan durch Aushang in der Zeit vom 22.01.98 bis zum 26.02.98 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Erkner, den 09.04.98 (Ort. Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den sachzuständigen Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.04.1997 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der sachzuständigen Verwaltungsbehörde vom 25.04.1997 bestätigt.
- Erkner, den 09.04.98 (Ort. Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
- Erkner, den 20.11.98 (Ort. Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die Entleerung der Genehmigung des Bebauungsplans ist die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.01.98 im Amt für Stadtplanung, -entwicklung oder -entwicklung (Bauamt) bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertagung von Verfahren und Formvorschriften und von Mängeln der Abwekung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit und Erfolgen von Einspruchsverfahren (§ 44 Abs. 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Bekanntmachung ist in Kraft getreten.
- Erkner, den 20.11.98 (Ort. Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen - Teil B

B I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gesetzliche Grunddaten:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Magnetschwebelgesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3458).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 1 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I Nr. 15 S. 486).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungsauftrags (PlanZuV) vom 23. Juni 1992 (BGBl. I S. 538).
- Brandenburgische Bauleitpläne (BBL) i.d.F. der Bekanntmachung vom 7. Juni 1994 (GVBl. I Nr. 12 S. 126).
- Brandenburgische Bauleitpläne (BBL) i.d.F. der Bekanntmachung vom 7. Juni 1994 (GVBl. I Nr. 12 S. 126).
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), geändert durch 1. und 2. Änderung vom 15.12.1993 (GVBl. I S. 510).
- Gesetz und Verordnung über die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz - DenkschG) vom 22. Juli 1991 (GVBl. I S. 311).
- Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz der Bäume (Baumschutzverordnung) vom 08. Mai 1981 (GVBl. I S. 273), geändert durch die Verordnung vom 17.06.1994 (GVBl. I S. 560) und
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz - DenkschG) vom 22. Juli 1991 (GVBl. I S. 311).
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)**
Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgewiesene reine Wohngebiet (WR) ist dem Wohnen:
- Zulässig sind:
 - Wohngebäude.
 - (B) Außenräume können zugelassen werden:
 - Läden und nichtstörende Handverkaufsstellen, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 - Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 10 bis 22 BauNVO)**
1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt eine abweichende Bauweise. Die Länge der Einzelhäuser darf ein Maß von 14,00 m nicht überschreiten. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
- 22 In den Bauleitplänen A bis D gilt:** Die Traufhöhe wird mit 7,0 m zulässig festgelegt. Die Fassade darf die Traufhöhe um 0,5 m überschreiten. Für die Bauleitpläne E, F, G, H, I, J, K, L, M, N und O gilt: Die Traufhöhe darf 8,50 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Trauf- bzw. Fassadehöhe wird die im Bauplanungsgebiet festgelegte Geländeoberfläche (z.B. 15) festgesetzt.
- 23 Nur freigelegte Gebäude sind als maximale Traufhöhe von 3,00 m zulässig. Die Traufhöhe von freigelegten Gebäuden wird als Schichtpunkt der Dachstuhl mit der Außenwand der angrenzenden vorhandenen Geländeoberfläche über 10 m festgesetzt.**
- 3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 11 bis 14 BauNVO)**
31 An Grundstücksflächen, die an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, ist ein mindestens 3,0 m breiter Streifen auf dem Grundstück für sämtliche Nebenanlagen außer Einreihungen und Pergolen festzusetzen. Zugänge und Garagenzufahrten sind in diesem Bereich zulässig. Stellplätze können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 32 Auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen mit Nutzungsausschluss für Nebenanlagen ist die Errichtung von Stellplätzen ausnahmsweise zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen ist hier nicht zulässig.**
- 4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Im ausgewiesenen reinen Wohngebiet sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- 5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- 6 Gebiete, mit Verwendungsbeschränkungen von bestimmten luftverunreinigenden Stoffen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen in Verbleibungsanlagen, die neu errichtet werden, Kessel, schmelzende und Abfälle aller Art weder zu Heiz- noch Feuerzwecken noch zum Zweck der Beheizung verwendet werden. Für Wohnungen kann ausnahmsweise die Verwendung von festen Brennstoffen für eine Feuerstätte zugelassen werden.
- Grünordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 15, 25 BauGB)**
Gestaltungs- und Ausstattungsmaßnahmen
Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Straßen ist die Anpflanzung von Bäumen durchzuführen. Für eine Straßenbreite von 10,00 m ist eine doppelreihige, unter 10,00 m eine einreihige Baumreihe vorzusehen. Die Bäume sind in einem Abstand von 8,00 bis 10,00 m zu pflanzen. Die Größe der Verspaltungen offen zu halten. Pflanzstellen hat mindestens 6 m² zu betragen. Linienförmige Flächen im Straßenraum sind ab 1,00 m Breite zu begrünen. Hierbei sind einheimische Stauder- und Bodendecker zu verwenden. Die Leitarten sind der Pflanzliste zu entnehmen.
- 8 Privatgrün der Wohngrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 25 BauGB)**
Gestaltungs-, Ausstattungs- und Entwicklungsmaßnahmen
Der Anteil der Vegetationsflächen hat mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksfläche zu betragen. Mindestens 30% der Vegetationsflächen sind mit heimischen Arten zu bepflanzen. Ist ein Grundstück mit einem kleinstmöglichen Laubbäum (Korndurchmesser ab 7,0 m) oder je angelegter 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder ein freistehendes Heide aus einheimischen Gehölzen zu pflanzen. Die Leitarten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Dies betrifft alle Grundstücke im Geltungsbereich des B-Planes mit Aufnahme von Grundstücken in dem gekennzeichneten Straßenverkehrsflächen.
- 9 Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Gestaltungs- und Ausstattungsmaßnahmen
Mindestens 5% der Außenwände der Wohngebäude sind mit Kletterpflanzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzfläche sind mindestens 2 m² anzugeben.
- 10 Flächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)**
Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen
Gehwege, Grundstückszufahrten und die Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 11 Wasserhaushaltschonende Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 14 und 11 BauGB)**
Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf demselben soll zur Versickerung zu bringen. Als Sicherungsflächen sind Vegetationsflächen und teilerdig belegte Befestigungen vorzusehen. Sind diese nicht ausreichend, so sind spezielle Sicherungsmaßnahmen, wie Sichergraben, Sichergraben oder Sicheranlagen zu bauen. Überschüssiges Niederschlagswasser der Straßen ist in einem Mischkanalensystem aufzufangen.
- Pflanzlisten**
Folgende Pflanzen sind zu verwenden:

- a) Baumarten:**
Acer campestre
Cornus mas
Cornus kousa
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Cytisus monogyna
Cytisus scoparius
Eucalyptus europaeus
Hedera helix
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rhamnus cathartica
Rhamnus frangula
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Rosa rugosa
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Sambucus nigra
Salix alba
Salix caprea
Salix cinerea
Salix purpurea
Salix repens
Salix viminalis
Viburnum opulus
- Feld-Ahorn**
Kornelkirsche
Roter-Hartleuchter
Haselnuß
Zwergflügler-Weißdorn
Engelhölzer-Weißdorn
Besenrose
Europ. Pfaffenblühen
Gemeine Eibe
Schwarz-Weißdorn
Heckenrosen
Purpur-Weißdorn
Faulbaum, Pflanzholz
Schw. Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Stachelbeere
Hand-Rose
Zahn-Rose
Brombeere
Echte Himbeere
Schw. Holunder
Creechweide
Salweide
Crauw-Weide
Purpurweide
Kriech-Weide
Korb-Weide
Schneeball

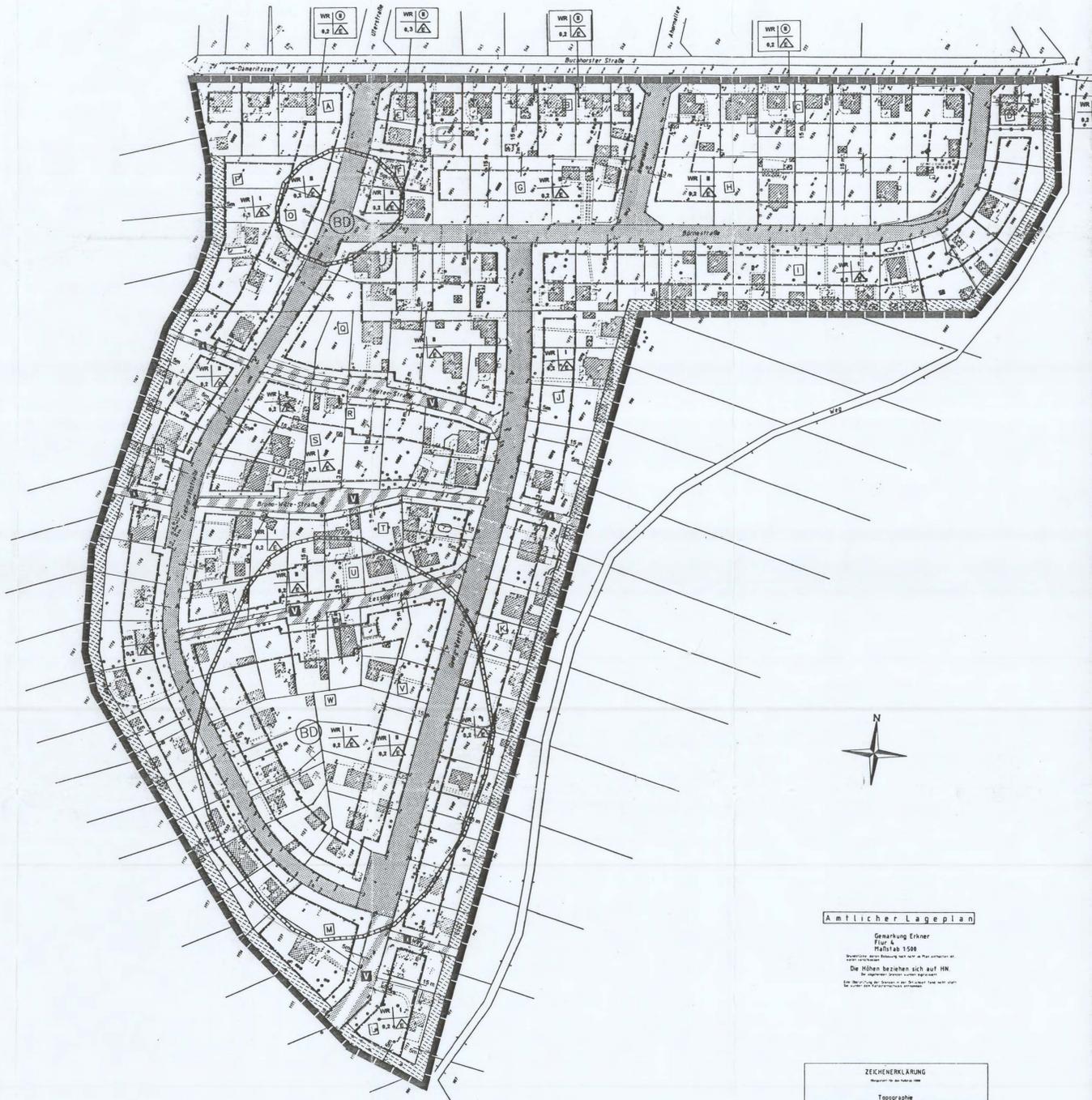
B II Gestaltungsvorschriften nach Bauordnung

- Gesetzliche Grunddaten:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Magnetschwebelgesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3458).
- Brandenburgische Bauleitpläne (BBL) i.d.F. der Bekanntmachung vom 7. Juni 1994 (GVBl. I Nr. 12 S. 126).
- 1 Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BgBO)**
1.1 In den Bauleitplänen A bis D gilt: Für die Gestaltung von Wandflächen sind Putze mit buntem hochglanzpolierten Anstrichsystemen bzw. farbige Putze zulässig. Der Sozial ist bei einer Höhe von 1,60 m in schickem rottem Ziegelmauerwerk anzudecken.
- 1.2 In allen nicht unter B III 1 genannten Bauleitplänen gilt: Für die Gestaltung von Wandflächen sind nur Putze mit stumpf-mattierenden Anstrichsystemen bzw. farbige Putze sowie schickes Ziegelmauerwerk in Kombination mit Putzflächen (50 % Ziegel in Kombination mit 70 % Putz) zulässig. Im Geländebereich sind Höhenfestlegungen zulässig.
- 2 Fassadenöffnungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Fenster und Türen müssen ein stehend-rechteckiges Format aufweisen**
- 3 Dachform und -gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BgBO)**
3.1 In allen nicht unter B III 1 genannten Bauleitplänen gilt: Zulässig sind Satteldächer, Walddächer und Zeltdächer mit einer maximalen Dachneigung von 45°. Putzdächer sind nicht zulässig.
- 3.2 Die Dachflächen unterhalb der Dachkanten, Dachansätze und Dachfenster dürfen nicht über 0,40 m betragen (z.B. 2 bis 3 Reihen Dachziegel bzw. Dachsteine).
- 4 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BgBO)**
Werbeanlagen müssen in die Außenwände integriert werden und sind an drei Seiten der Außenwände zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Die Gestaltung von Werbeanlagen mit Tageslicht- und reflektierenden Oberflächen ist unzulässig. Werbeanlagen mit Leuchtbildern, farbigen Leuchtschildern und Leuchtbildern sind nicht zulässig. Werbeanlagen sind an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen 1,0 m² Fläche nicht überschreiten.
- 5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BgBO)**
Aufschüttungen dürfen nicht höher als 1,3 m angelegt werden. Stützmauern sind zulässig, aber zu bekrönen. Abgrabungen zum Zweck der Beseitigung von Aufschüttungen in Kellergraben sind nicht zulässig.

III DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- 1** Im Planungsbereich befinden sich Flächen mit Bodendenkmalschutz. Da die Abwärtigen bodenkundlichen Untersuchungen durchgeführt werden können, wird auf die nachfolgenden Festlegungen der "Verordnung über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" hingewiesen. Im Bereich des Bodendenkmals sind eine archäologische Untersuchung (Art und Umfang des Bodendenkmals) erfolgen (§ 15 DSchG). Für die archäologische Untersuchung im Bereich des Bodendenkmals ist eine Erlaubnis der oberen Denkmalschutzbehörde notwendig (§ 15 Abs. 2 DSchG). Ausgrabungen und archäologische Untersuchungen können nur von Fachpersonal durchgeführt werden. Die archäologischen Untersuchungen sind in jedem Fall vor Baubeginn erfolgt. Die Bauabwägung hat die Vorhabenliste durchzuführen und rechtzeitig die Untere Denkmalschutzbehörde vom Beginn der Untersuchungen zu benachrichtigen.
- Grünordnungsrechtliche Hinweise**
- 2** Bei allen Schutz- und Grenzflächen entlang öffentlicher Fuß- und Rad- und Fahwege sind die Pflanzabstände mindestens 1 m von der Grundstücksgränze abzurücken.
- 3** Auf alle Festsetzungen sind nur Bäume mit Mindestumfang annehmbar. Die Mindestumfang beträgt für Straßenbäume 20/25 cm, für alle anderen Pflanzungen in den Bauleitplänen 18/20 cm. Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Stauder sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgewählte Pflanzen müssen nachgepflanzt werden.
- 4** Auf Grundstücken, die für den Bauantrag gestellt sind, werden Pflanzgebiete im Bebauungsplan zur Verwirklichung des Entwicklungszieles für strukturmäßige Gärten mit Hilfe des § 178 BauGB durchgesetzt.
- 5** Die grünordnerischen Maßnahmen, einschl. aller Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in einem zeitlichen Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme zu realisieren.

PLANZEICHNUNG - TEIL A



BEBAUUNGSPLAN
„KLEIN AFRIKA“
der Gemeinde Erkner Nr. 09
mit integriertem Grünordnungsplan

Maßstab 1 : 10.000

COMPLEX Projektentwicklung
und -betreuung GmbH
Jan Leymann
Marienburger Straße 1, 10405 Berlin
Januar 1998

Zeichenerklärung

Festsetzungen § 9 Abs. 1 bis 4 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WR Reines Wohngebiet
- 0,2 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- III Zahl der Vollgeschosse (Zwilling)
- IV Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- V Nummer des Baufenster

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

- E nur Einzelebener zulässig
- Baugrenze

Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- Ausschluss von Nebenanlagen

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung Fußgängerbereich
- V verkehrsbenutzter Bereich, Wohnweg

Benutzerschlüssel § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Art der Nutzung	Geschlossenheit
Grundflächenzahl	Haustyp

Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

- Umgrünung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
- BD Bodendenkmal

Räumlicher Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Darstellungen ohne Normcharakter

- S Länge- und Höhenmaße in Meter
- Ausgewählte Bestandsangaben
- vorhandene Gebäude
- Flurstücknummer
- Flurstücksgrenze

Amtlicher Lageplan

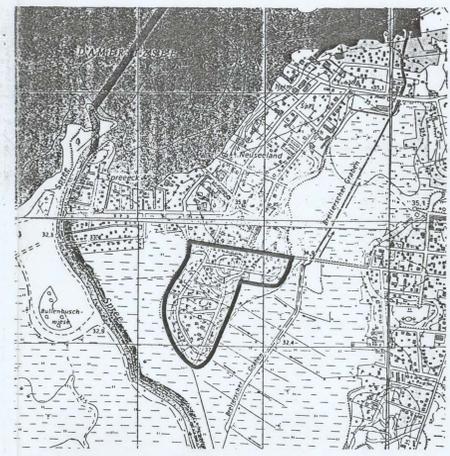
Gemarkung Erkner
Flur 4
MafStab 1:500

Die Höhen beziehen sich auf NN
Die Höhen sind in Metern angegeben

ZEICHENERKLÄRUNG

Symbole	Topographie	Umfangarten
...

BAURECHT	Gebäudearten
...	...



Folgende Flurstücke der Flur 4 der Gemarkung Erkner liegen innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches:
Flurstücke: 1003 bis 1004, 1085/1, 1085/2, 1086 bis 1119, 1120/1, 1120/2, 1121 bis 1153.

Bebauungsplan „Klein Afrika“ - Übersichtsplan (Maßstab 1 : 10.000)