

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 im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB bestehende Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB durch die Stelle des Sachverständigen für die Raumordnung und Landesplanung im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ersetzt.
- Erkner, den 09.04.98 (Ort. Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die förmliche Bürgerbegehung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 02.03.98 bis zum 05.03.98 durchgeführt worden. Die Begehung wurde von der Bürgerbegehungskommission durchgeführt.
- 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 Belange aufgefordert worden.
- Erkner, den 09.04.98 (Ort. Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 29.04.98 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und die Genehmigung erteilt.
- Erkner, den 09.04.98 (Ort. Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.02.98 bis zum 27.02.98 öffentlich zur Einsichtnahme ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegung schriftlich oder mündlich vorzutragen, verbunden. Die Bedenken und Anregungen sind schriftlich oder mündlich vorzutragen. Die Bedenken und Anregungen sind schriftlich oder mündlich vorzutragen.
- 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 sind geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der räumlichen Grenzen in das Ortsbild 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 Text (Teil B) festgehalten.
- Erkner, den 09.04.98 (Ort. Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Die Änderungen des Entwurfs 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, während folgender Zeiten (Tage Stunden) erneut öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, das Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und arguerten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegung schriftlich oder mündlich vorzutragen, verbunden. Die Bedenken und Anregungen sind schriftlich oder mündlich vorzutragen.
- Erkner, den 09.04.98 (Ort. Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.04.98 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.04.98 festgehalten.
- Erkner, den 09.04.98 (Ort. Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.04.98 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.04.98 festgehalten.
- Erkner, den 09.04.98 (Ort. Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den sachzuständigen Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.04.98 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der sachzuständigen Behörde vom 03.04.98 bestätigt.
- Erkner, den 09.04.98 (Ort. Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.04.98 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.04.98 festgehalten.
- 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 22.11.98 bis zum 27.11.98 öffentlich zur Einsichtnahme ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegung schriftlich oder mündlich vorzutragen, verbunden. Die Bedenken und Anregungen sind schriftlich oder mündlich vorzutragen.
- Erkner, den 20.11.98 (Ort. Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen - Teil B

B I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gesetzliche Grundlagen:**
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Magnetschwebebahngesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3468).
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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 (Planzeichnungverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 538).
 Brandenburgische Bauleitpläne (Bblp) i.d.F. der Bekanntmachung vom 7. Juni 1994 (GVBl. I Nr. 12 S. 126).
 Brandenburgisches Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I Nr. 15 S. 486).
 Brandenburgisches Naturschutz- und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), geändert durch 1. Änderung vom 15.12.1993 (GVBl. I S. 511).
 Gesetz und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg 1994. Brandenburgischer Baumschutzordnung vom 17.06.1994, veröffentlicht am 12.07.1994.
 Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz der Bäume (Baumschutzverordnung) vom 08. Mai 1981 (BGBl. 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 vorbehalten. 2.1.7.99
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 10 bis 22 BauNVO) 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt eine abweichende Bauweise. Die Länge der Einzelhäuser darf ein Maß von 14,00 m nicht überschreiten. Die weichen Orientierungen sind einzuhalten.
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 11 bis 14 BauNVO) 3.1 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.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Im ausgewiesenen reinen Wohngebiet sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.
 - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
 - Gebiete, mit Verwendungsbeschränkungen von bestimmten luftverunreinigenden Stoffen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet werden, Kessel, schmelz- und Abfälle aller Art weder zu Heiz- noch Feuerzwecken noch zum Zweck der Beseitigung verbrannt werden. Für Wohnungen kann ausnahmsweise die Verwendung von festen Brennstoffen für eine Feuerstätte zugelassen werden.
 - Örtliche 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 haltenden Pflanzenlatzen hat mindestens 6 m zu betragen. Lütelartige Flächen im Straßenraum sind ab 1,00 m Breite zu begrünen. Hierbei sind einheimische Stauder- und Bodendecker zu verwenden. Die Latzen sind der Pflanzreihe zu entnehmen.
 - Privatgärten der Wohngrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 25 BauGB) Gestaltungs-, Auslegungs- 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 Grundstück ein mit mehrstöckiger Laubbau (Korndurchmesser ab 7,0 m) oder je angelegtere 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder ein freistehende Hecke aus einheimischen Gehölzen zu pflanzen. Die Latzen sind der Pflanzreihe 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.
 - Fassadenbegrenzung (§ 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.
 - Flächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB) Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen Gehwege, Grundstückszufahrten und die Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
 - Wasserhaushaltsschonende Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 14 und 11 BauGB) Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen (WV) auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf demselben voll zur Versickerung zu bringen. Als Sicherungsflächen sind Vegetationsflächen und teilerdig belegte Belagflächen vorzusehen. Sind diese nicht ausreichend, so sind spezielle Sicherungsmaßnahmen, wie Sichergräben, Sichergräben oder Sicheranlagen zu bauen. Überschüssiges Niederschlagswasser der Straßen ist in einem Mähdüngersystem aufzufangen.
- Pflanzenlisten**
 Folgende Pflanzen sind zu verwenden:

- a) Baumarten:**
 Feld-Ahorn
 Acer campestre
 Cornus mas
 Cornus kousa
 Corylus avellana
 Crataegus laevigata egg
 Crataegus monogyna
 Cydonia oblonga
 Eonymia europaea
 Hedera helix
 Ligustrum vulgare "Atrorubra"
 Lonicera xylosteum
 Rhamnus cathartica
 Rhamnus frangula
 Ribes nigrum
 Ribes rubrum
 Rosa rugosa
 Rubus idaeus
 Sambucus nigra
 Salix alba
 Salix caprea
 Salix cinerea
 Salix purpurea
 Salix repens
 Salix viminalis
 Viburnum opulus
- Feld-Ahorn**
 Kamelie
 Roter-Hartweige
 Haselnuß
 Zweigflügel-Weißdorn
 Engländer-Weißdorn
 Besenrose
 Europäische Pfaffenblume
 Gemeiner Eibisch
 Schwarzer Liguster
 Heckenkirsche
 Purpur-Kreuzdorn
 Faulbaum, Pflanzholz
 Schwarze Johannisbeere
 Rote Johannisbeere
 Stachelbeere
 Hands-Rose
 Zehn-Rose
 Brombeere
 Echte Himbeere
 Schwarze Holunder
 Chrysanthe
 Salweide
 Graue Weide
 Purpurweide
 Korb-Weide
 Korb-Weide
 Schneeball

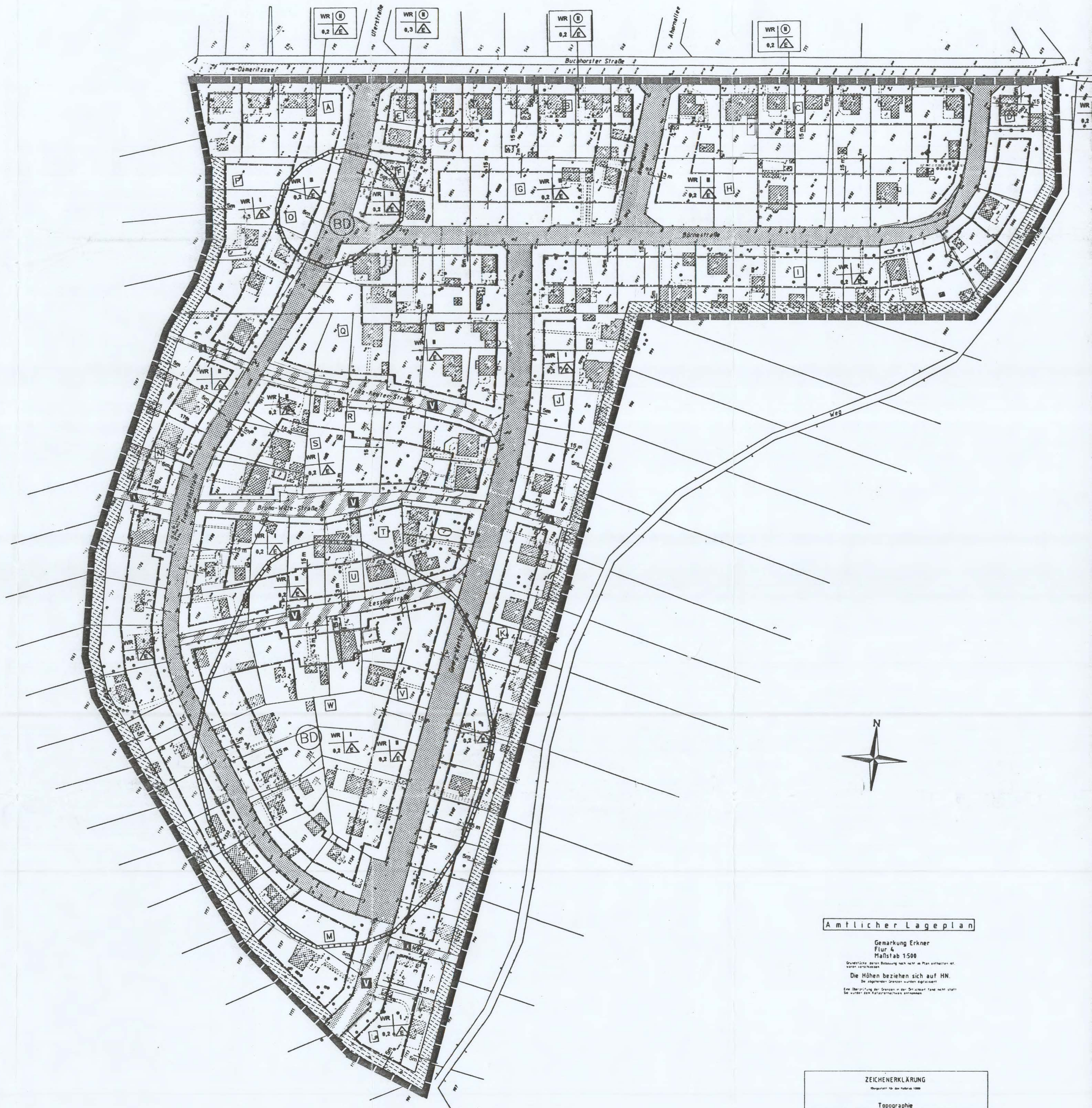
B II Gestaltungsvorschriften nach Bauordnung

- Gesetzliche Grundlagen:**
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Magnetschwebebahngesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3468).
 Brandenburgische Bauleitpläne (Bblp) i.d.F. der Bekanntmachung vom 7. Juni 1994 (GVBl. I Nr. 12 S. 126).
- Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 Bblp) 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 schabern rotem Ziegelmauerwerk anzudeuten.
 - Fassadenöffnungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 90 Abs. 1 Nr. 1 Bblp) Fenster und Türen müssen ein stehend-rechteckiges Format aufweisen.
 - Dachform und -gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 Bblp) 3.1 In allen nicht unter B III 1 genannten Bauleitplänen gilt: Die Gestaltung von Wandflächen sind nur Putze mit stumpf-mattierenden Anstrichsystemen bzw. farbige Putze sowie schabernes Ziegelmauerwerk in Kombination mit Putzflächen (50 % Ziegel in Kombination mit 70 % Putz) zulässig. Im Gelbbereich sind Holzfachwerkbauwerke zulässig.
 - Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 Bblp) Werbeanlagen müssen in die Außenwände integriert werden und sind an ortsbildungswirksamen Außenwänden zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Die Gestaltung von Werbeanlagen mit Tageslicht- und reflektierenden Oberflächen sowie Werbeanlagen mit Leuchtbildschirmen, farbige Leuchtschirme ist unzulässig. Großwerbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen sind an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen 1,0 m² Fläche nicht überschreiten.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 Bblp) Abgrabungen dürfen nicht tiefer als 1,3 m angelegt werden. Stützmauern sind zulässig, aber zu beranken. Abgrabungen zum Zweck der Beseitigung von Aufschüttungen in Kellergraben sind nicht zulässig.

III DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Im Planungsbereich befinden sich Flächen mit Bodendenkmalstatus. Da die Abwärtigen bodenkundlichen Untersuchungen durchgeführt werden können, wird auf die nachfolgenden Festlegungen der "Verordnung über den Schutz 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 Bauabtragung hat die Vorarbeiten durchzuführen und rechtzeitig die Untere Denkmalschutzbehörde vom Beginn der Untersuchungen zu benachrichtigen.
 - Grünordnungs Hinweise
 2. Bei allen Schutz- und Grenzflächen entlang öffentlicher Fuß- und Rad- und Fahwege sind die Pflanzabstände mindestens 1 m von der Grundstücksgränze abzurücken.
 Der Erhalt der Bäume sowie die Bestimmung der Anzahl der zu pflanzenden Ersatzbäume erfolgt entsprechend der örtlichen Baumschutzsatzung.
 - Auf alle Festsetzungen sind nur Bäume mit Mindestumfang annehmbar. Die Mindestumfang beträgt für Straßenbäume 20/25 cm, für alle anderen Pflanzungen in den Baugruben 18/20 cm. Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Stauder sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgewählte Pflanzen müssen nachgepflegt werden.
 - Auf Grundstücken, die für den Bauantrag gestellt sind, werden Pflanzungen im Bebauungsplan zur Verwirklichung des Entwicklungszieles für strukturmächtige Gärten mit Hilfe des § 178 BauGB durchgeführt.
 - Die grünordnerischen Maßnahmen, einschli. alle 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
- II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- A Nummer des Baufenster

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

- E nur Einzelfamilien zulässig
- Baugrenze

Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- Ausschluss von Nebenanlagen

Verkehrflächen § 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	Geschloßanzahl
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

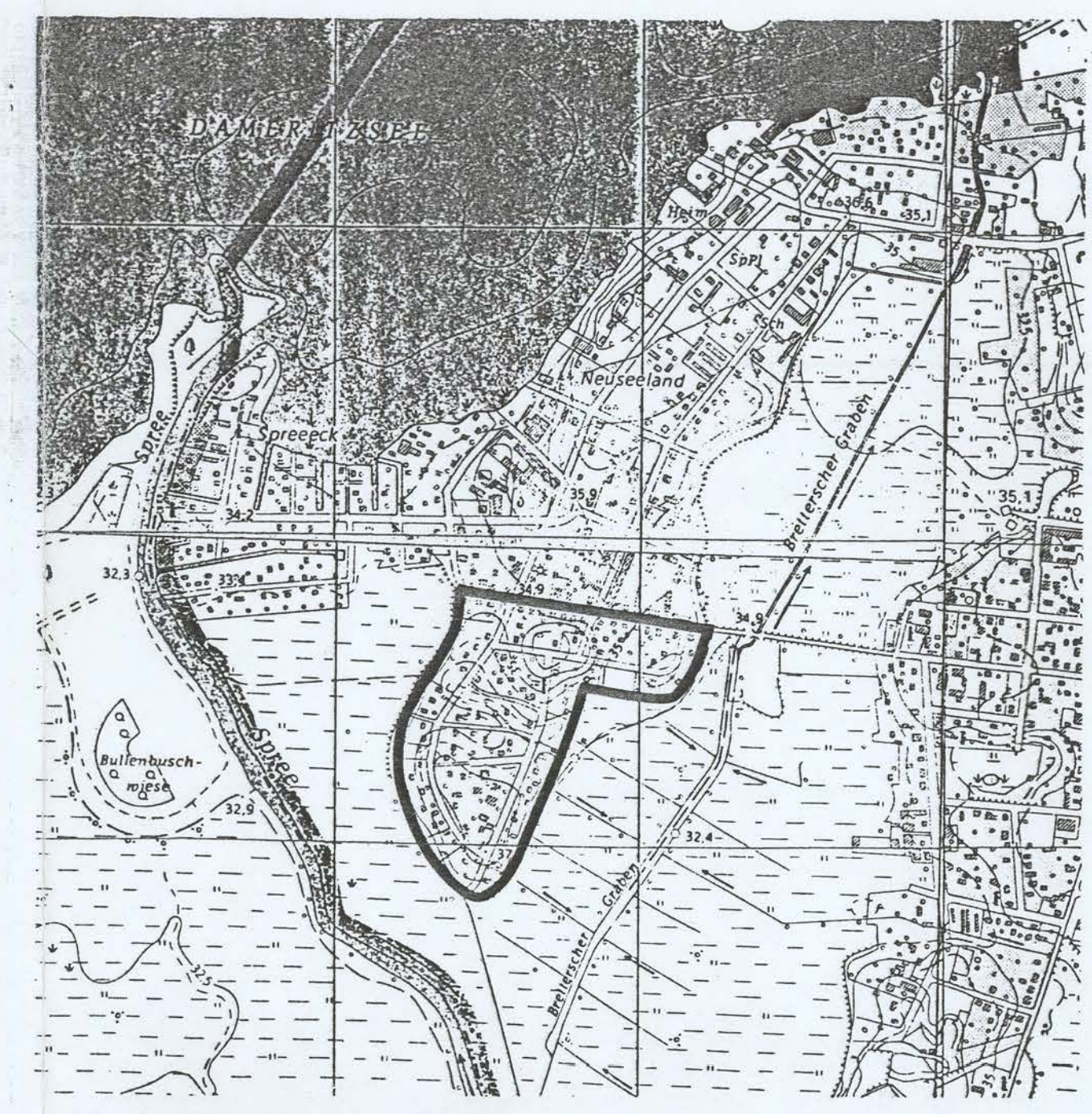
Amlicher Lageplan

Genäßung Erkner
 Flur 4
 Maßstab 1:5000
 Die Höhen beziehen sich auf NN
 Die Höhen sind in Metern angegeben

Topographie		Liniennetze	
Symbole	Linien	Symbole	Linien
...

BAURECHT		Gebäudearten	
Symbole	Linien	Symbole	Linien
...

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)