

# Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Erkner "Stadtter-Süd / Löcknitzterrassen"

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



## PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1,2 und 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**MI** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

- zulässig sind:
1. Wohngebäude
  2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens

nicht zulässig sind:

1. Geschäfts- und Bürogebäude
2. sonstige Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Veranstaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
4. Tankstellen
5. Gartenbaubetriebe
6. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO

**SO1-4 Ferienh.** Sondergebiet, das der Erholung dient gem. § 10 BauNVO Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet

- zulässig sind:
- Ferienhäuser
- nicht zulässig sind:
- das Aufstellen von Wohnwagen und Mobilheimen

**SO2 Ferienh./Booth.** Sondergebiet, das der Erholung dient gem. § 10 BauNVO Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet

- zulässig sind:
- Boothaus / Boothsgebäude
- nicht zulässig sind:
- das Aufstellen von Wohnwagen und Mobilheimen

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 4 BauNVO

GR max. 100 m<sup>2</sup> Grundfläche der baulichen Anlagen als Höchstmaß

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 Offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

**Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um höchstens 50 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Ausnahmsweise kann ein Vortreten ganzer Gebäude um höchstens 50 cm zugelassen werden, wenn nachbarschaftliche Interessen nicht berührt werden.

**Baugrenze**  
Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete SO1 bis SO4 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Brandenburgischen Bauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können, nicht zulässig.

#### 4. Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Private Grünflächen
- Zweckbestimmung: Uferandstreifen

#### 5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- Wasserflächen

#### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- Erhaltung: Bäume
- Neupflanzung: Bäume

#### 7. Sonstige Planzeichen

- G-F-L Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten:
- (A) Anlieger
- (B) Versorgungsträger

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Schallimmissionen).

In den wie folgt festgesetzten Bereichen müssen nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster, usw.) von Schlafräumen mindestens nachstehende bewertete Schalldämmmaße haben:

SSK	Schallschutzklasse (SSK)	Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämmmaß R'w in dB				Außenlärmpegel L <sub>ma</sub> in dB im			
			Fenster	übrige Bauteile	WR bzw. SO Ferienhaus	WA	MI	GE		
SSK 1	gem. VDI 2719	gem. DIN 4109	20 bis 24	25 bis 29	41 bis 45	46 bis 50	51 bis 55	56 bis 60		
SSK 1	I	I	25 bis 29	30 bis 34	46 bis 50	51 bis 55	56 bis 60	61 bis 65		
SSK 2	II	II	30 bis 34	35 bis 39	51 bis 55	56 bis 60	61 bis 65	66 bis 70		
	III	III	35 bis 39	40 bis 44	56 bis 60	61 bis 65	66 bis 70	71 bis 75		
	IV	IV	40 bis 44	45 bis 49	61 bis 65	66 bis 70	71 bis 75	76 bis 80		
	V	V	45 bis 49	50 bis 54	66 bis 70	71 bis 75	76 bis 80	81 bis 85		

Für sonstige Aufenthaltsräume kann eine SSK niedriger zugelassen werden. Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen über diese zu treffenden Maßnahmen abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Außenlärmpegel z. B. wegen hinzugekommener Bebauung (Abschirmung) geringer ist, als zur Zeit des Satzungsbeschlusses.

### B. Textliche Festsetzungen

#### Grünordnerische Festsetzungen

**TF 1** Als Ausgleich für Mehrversiegelung und für Baumfällungen sind auf den Flurstücken Gemarkung Erkner, Flur 1, Nr. 1296 und Gemarkung Erkner, Flur 8, Nr. 71 insgesamt 11 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume (Stammumfang 12-14 cm) gemäß Pflanzliste, davon im Uferbereich mindestens 9 Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**TF 2** Als Ausgleich für mögliche Mehrversiegelung sind auf dem Flurstück Gemarkung Erkner, Flur 1, Nr. 1295 insgesamt 2 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume (Stammumfang 12-14 cm) gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**TF 3** Als Ausgleich für mögliche Mehrversiegelung sind auf dem Flurstück Gemarkung Erkner, Flur 1, Nr. 1246 insgesamt 2 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume (Stammumfang 12-14 cm) gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**TF 4** Als Ausgleich für den Wegfall eines Baumes auf dem Flurstück Gemarkung Erkner, Flur 8, Nr. 77 sind auf dem Flurstück Gemarkung Erkner, Flur 8, Nr. 76 insgesamt drei standortgerechte, hochstämmige Laubbäume (Stammumfang 12-14 cm) gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**TF 5** Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Uferandstreifen dürfen ausschließlich heimische und standortgerechte Laubgehölze der Pflanzliste Uferandstreifen angepflanzt werden.

#### Wasserrechtliche Festsetzungen

**TF 6** Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

**TF 7** Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind entweder mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen oder so herzurichten, dass das Niederschlagswasser auf angrenzende Vegetationsflächen des eigenen Grundstücks abfließt. Nicht zulässig sind: Betonunterbau, Fugenvergruss und Asphaltierung.

### C. Sonstige Darstellungen

- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- Gebäude, vorhanden
- Geländehöhepunkt über NN
- Böschung
- 1246 Flurstücknummer

### D. Hinweise

1. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Erkner über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Stadtter Süd / Löcknitzterrassen“ gemäß Anlage 1 zur Planbegründung.
2. Baumfällungen und Baumschnitt dürfen grundsätzlich nur außerhalb üblicher Vogelbrutzeiten (1. März – 31. August) erfolgen.

### Pflanzliste

#### 1. Uferandstreifen

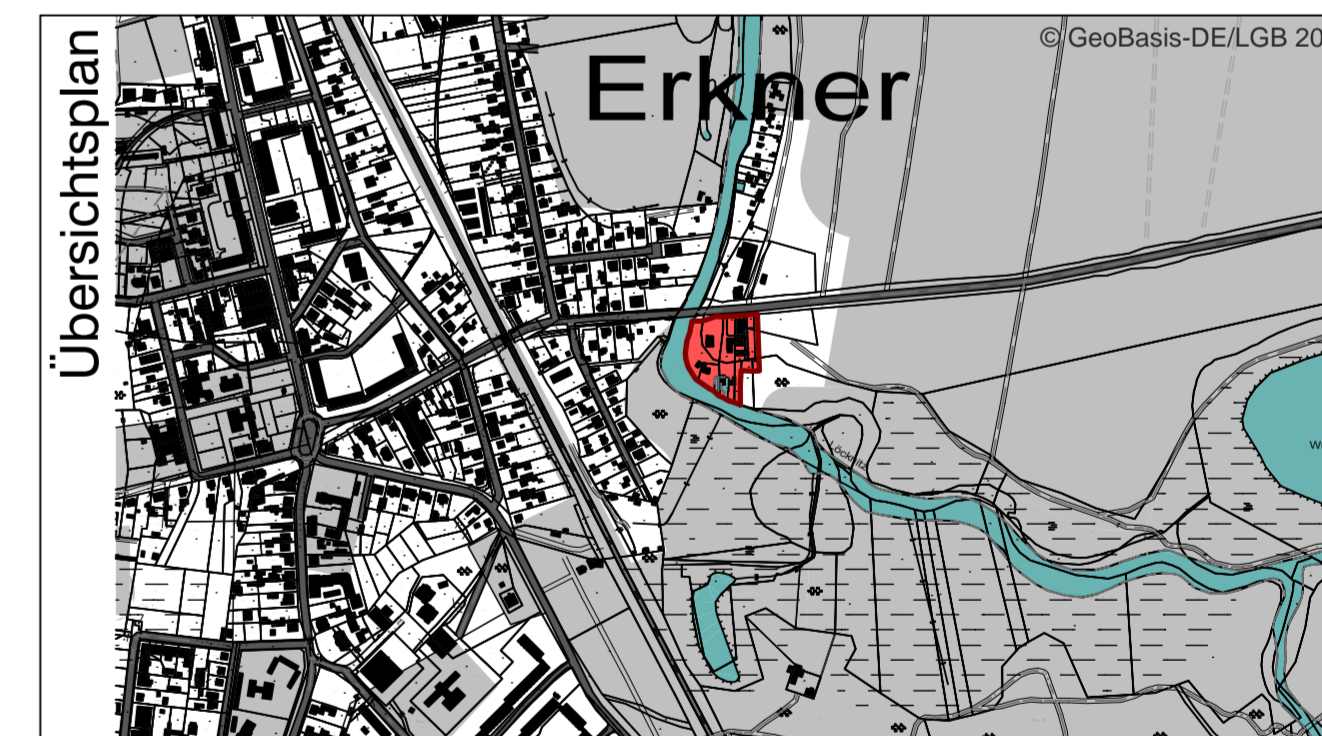
Botanischer Name	Deutscher Name
<b>Hochstämme/Heister</b>	
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix x rubens</i>	Hohe Weide
<b>Sträucher</b>	
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix triandra agg.</i>	Mandelweide

#### 2. Außerhalb des Uferandstreifens

Botanischer Name	Deutscher Name
<b>Hochstämme</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

### Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art.6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1522)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Die Planzeichenverordnung (PlanV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 Nr. 21), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])
- Brandenburgische Campingplatz- und Wochenendhausplatz-Verordnung (BbgCWPV) vom 08.05.2005 (GVBl. I/05 [Nr.14], S.254)



### Stadt Erkner

Friedrichstraße 6-8  
15573 Erkner

## Bebauungsplan Nr. 19 "Stadtter Süd / Löcknitzterrassen"



### Satzungsbeschluss

Stand: 06.12.2016 M. 1:500

Maßstabsleiste, original 1 : 500



ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG  
ALTE POSTSTRASSE 1  
12269 FRIEDENBERG  
TEL.: 02734/7010 (7019)  
FAX: 02734/489822  
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

**HORSTMANN UND HOFFMANN**

### VERFAHREN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	3. BEHÖRDENBETEILIGUNG	4. ENTWURFSBESCHLUSS	5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	6. SATZUNGSBESCHLUSS	7. AUSFERTIGUNG DER BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG	8. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGS-PLANS	9. KATASTERVERMERK	10. KOPIE
Die Stadtversammlung der Stadt Erkner hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans in der Fassung der Änderung in ihrer Sitzung am ... gemäß § 2 BauGB beschlossen.	Die Stadt Erkner hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom ... bis ... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.	Die Stadt Erkner hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit von ... bis ... beteiligt.	Die Stadtversammlung der Stadt Erkner hat in ihrer Sitzung am ... den Vorentwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplans zum Entwurf und damit zur öffentlichen Auslegung beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 3 BauGB in der Zeit vom ... bis ... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.	Die Stadtversammlung der Stadt Erkner hat in ihrer Sitzung am ... den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Planbegründung beigelegt.	Die vorliegende Planzeichnung nebst den darauf abgedruckten textlichen Festsetzungen war Gegenstand der Beschlussfassung der Stadtversammlung am ... (Satzungsbeschluss) und stimmt inhaltlich mit dem Willen der Stadtvertretung in vollem Umfang überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.	Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB unter Hinweis auf § 44 und 215 BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Bebauungsplan ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit am ... in Kraft getreten.	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 neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Stand der Planunterlagen: ...	Erkner, den ... Siegel
Erkner, den ... Siegel	Erkner, den ... Siegel	Erkner, den ... Siegel	Erkner, den ... Siegel	Erkner, den ... Siegel	Erkner, den ... Siegel	Erkner, den ... Siegel	Erkner, den ... Siegel	Erkner, den ... Siegel	Erkner, den ... Siegel
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister
						Der Vorsitzende der Stadtversammlung		Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur	