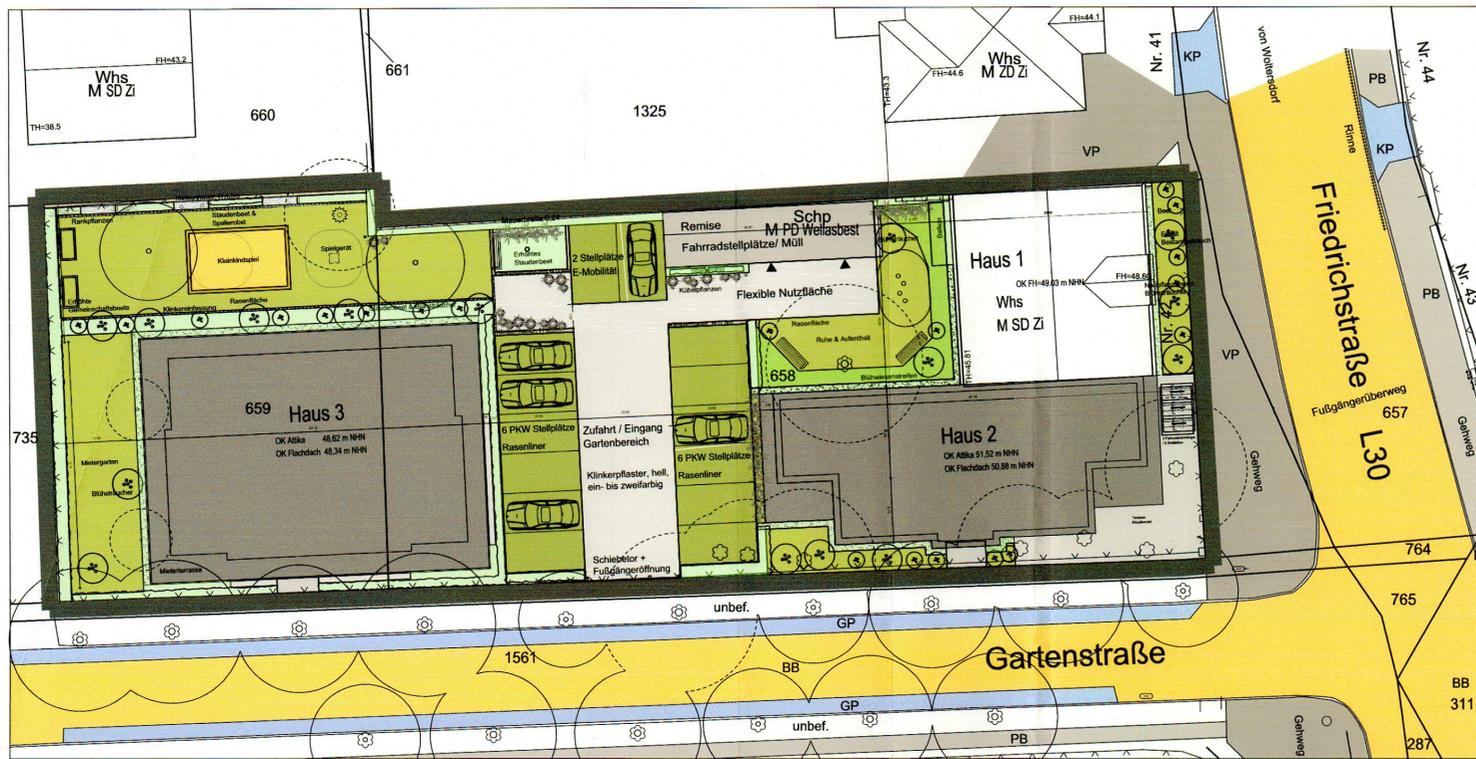
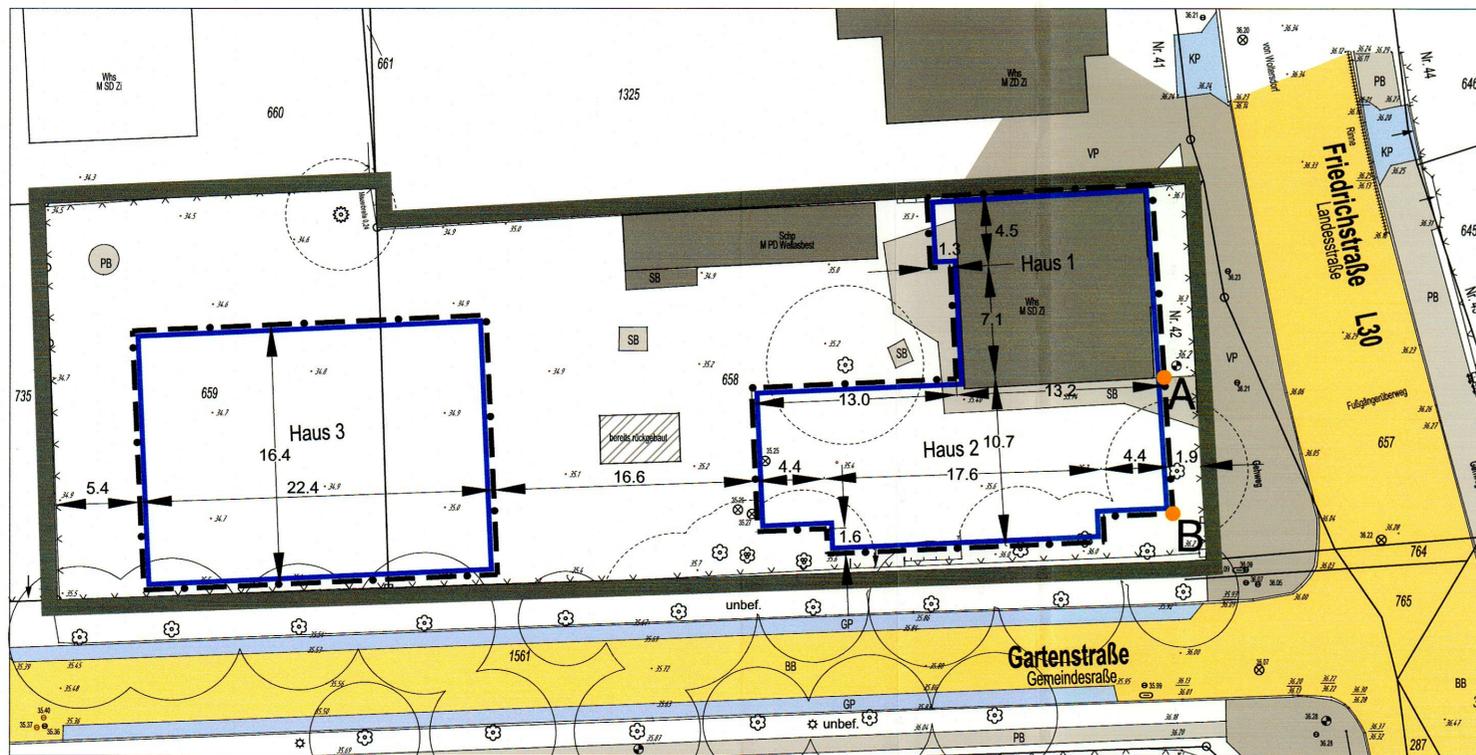




Vorhaben- und Erschließungsplan



Vorhabenbezogener Bebauungsplan (TEIL A)



(TEIL B) Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Zulässig sind
 - Wohnungen,
 - Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Büroflächen,
 - im Erdgeschoss Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe.
 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. (§ 12 Abs.3a BauGB)
- Zulässig ist innerhalb der Baugrenzen eine max. Grundfläche von 730 m² sowie eine max. Geschossfläche von 2.750 m². Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sind max. 500 m² zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 19 bzw. § 20 BauNVO)
- Die max. Firsthöhe beträgt für Haus 1 13,0 m, für Haus 2 15,5 m sowie für Haus 3 13,1 m über der planerischen Bezugshöhe. Eine Überschreitung der max. Firsthöhe ist für technische Anlagen wie Satelliten- oder Solaranlagen bis zu einer Höhe von 1 m ausnahmsweise zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- Die planerische Bezugshöhe beträgt 36,20 m über DHHN2016. (§ 9 Abs.3 BauGB i. V. m. § 18 Abs.1 BauNVO)
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschallschallschutzmaß (R_{w,ges}) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109: 2018-01 zu ermitteln ist:

$$R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$
 mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
 mit K_{Raumart} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109:2018-01. Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der Regelungen der DIN 4109-2: 2018 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die Korrektur der Verhältnisse Raum-Fassadenfläche zu Raum-Grundfläche sowie die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten. Folgende maßgebliche Außenlärmpegel sind maximal an den einzelnen Bauteilen zu erwarten:

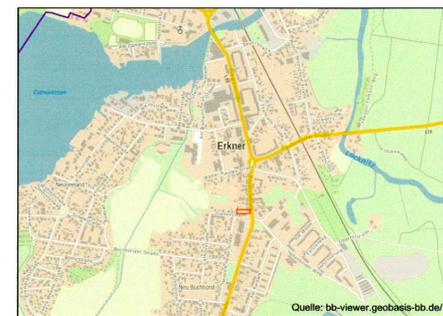
Haus 1, Ostfassade:	73 dB(A)
Haus 1, Ostfassade:	72 dB(A)
Haus 2, Südfassade, Ost:	69 dB(A)
Haus 2, Südfassade, Mitte:	66 dB(A)
Haus 2, Südfassade, West:	65 dB(A)
Haus 3, Südfassade:	62 dB(A)

Dabei sind die lufttechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen. (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

- Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen im 1. und 2. OG zwischen den Punkten A und B an der Friedrichstraße durch eine Teilverglasung parallel zur Friedrichstraße zu schützen. (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Hierzu verpflichtet ist der Grundstückseigentümer. (§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 54 Abs.4 BbgWG)
- Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Feuerwehrezufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (rasenverfürgtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Im Vorhabengebiet sind vier Bäume StU. 18-20 zu pflanzen. Für die Auswahl der Pflanzungen werden die folgenden vier Gehölzarten vorgegeben: Kultur-Äpfel (Malus domestica), Kultur-Pflaume (Prunus domestica), Kultur-Birne (Pyrus communis) oder Winter-Linde (Tilia cordata). (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)



Übersicht der Stadt Erkner mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Friedrichstraße 42 / Gartenstraße"

Hinweise

- Satzung der Stadt Erkner zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern (Baumschutzsatzung), in Kraft getreten am 20.03.2002.
- Satzung der Stadt Erkner über die Herstellung oder Ablösung notwendiger Stellplätze, in Kraft getreten am 15.12.2022.
- Die DIN-Vorschrift DIN 4109-2:2018 (Teil 1 und 2) wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsichtnahme bereitgehalten.
- Mehrere Maßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Bereich können mangels bodenrechtlicher Relevanz oder fehlender Konkretheit nicht in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen werden, sind aber über eine Aufnahme in den Städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt Erkner gesichert worden. In diesem Zusammenhang wird auf die Begründung zu diesem Plan, Kapitel 3.5.2, hingewiesen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I, S. 1353).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl./I/21, [Nr. 5]).
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 [Nr.03] ber. (GVBl. I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl./I/20, [Nr. 28])

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 29.10.2019 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.

Schöneiche b. Berlin, den 26.10.2022
 Agja Junge, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

Verfahrensvermerke

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.10.2022 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung mit gleichem Beschluss gebilligt.

Erkner, den 08.12.2022
 Henryk Pilz, Bürgermeister

- Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Erkner, den 08.12.2022
 Henryk Pilz, Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 21.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am 21.12.2022 in Kraft getreten.

Erkner, den 08.01.2023
 Henryk Pilz, Bürgermeister

Zeichnerische Festsetzungen

- Baugrenzen (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)
- Geltungsbereich des B-Planes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- Bemaßung in Meter

Planzeichenerläuterung

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Laub- / Obstbaum (Erhalt)
- Nadel- / Laub- / Obstbaum (Fällung)
- Bestandsgebäude / Überdachung
- Befestigte Flächen
- Begrenzungspunkte zu Festsetzung 1.6.

Plangrundlage

- Mauer
- Einfriedung
- Whs Wohnhaus
- Schp Schuppen
- M Mauer
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- ZD Zeltdach
- Zi Ziegeleindeckung
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- OK Oberkante
- BB Bitumenbelag
- KP Kleinpflaster
- VP Verbundpflaster
- SB Straßenbeton
- PB Betonplatten
- unbef. unbefestigt

- Einstiegsschacht, rund
- Schiebekappe, Wasser
- sonst. Schacht
- Hydrant, unterirdisch
- Straßenlaterne
- Höhenmesspunkt in Meter



SATZUNG

Stand: 06.10.2022
Maßstab 1 : 500

