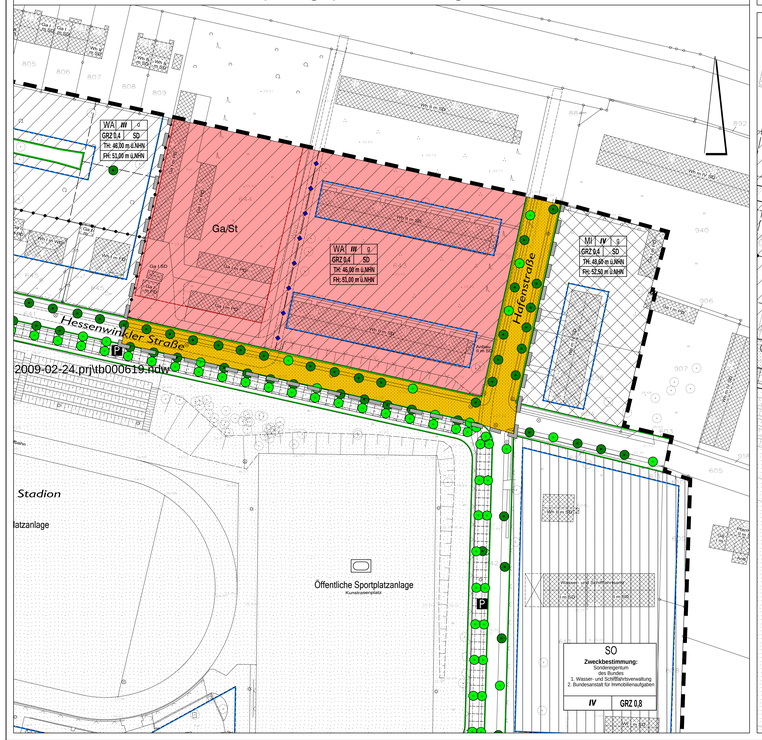
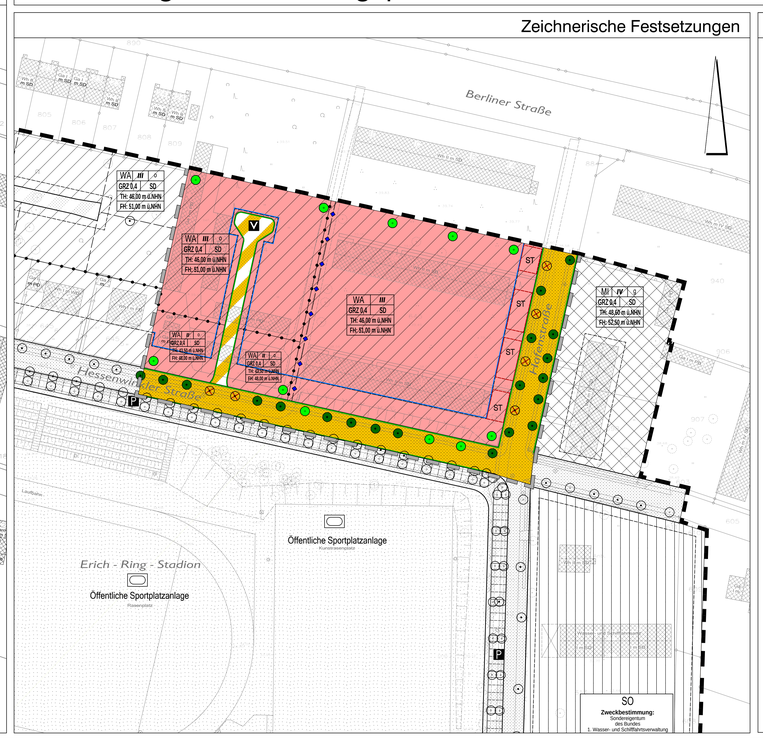
Ausschnitt aus dem Ursprungsplan, Satzungsbeschluss vom 04.05.2010



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Stadt Erkner "Sportzentrum Erkner" in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.12.2011

Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Ursprungsplan)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der vereinfachten 1. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

nicht zulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 BauNVO

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 4 BauNVO

TH 46,00 m Max. Traufhöhe in Metern über NHN

FH 51,00 m Max. Firsthöhe in Metern über NHN. Bei abweichender Dachform gilt die maximale Firsthöhe als Höchstmaß für die Oberkante des Gebäudes.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Baugrenze gem.§ 23 Abs.3 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Die überbaubare Grundstücksfläche ist bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen.

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Stellplätze und Carports sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der für sie mit einer Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB vorgesehenen Fläche zulässig.

4. Verkehrsflächen gem. §9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V Verkehrsberuhigter Bereich

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- Wasserversorgung, unterirdisch

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

- Neupflanzung: Bäume
- Erhaltung: Bäume
- entfallende Baumfestsetzungen

7. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

ST Zweckbestimmung: Garagen/Stellplätze

8. Textliche Festsetzungen

A. Einsatz erneuerbarer Energien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB

Neue Gebäude, für die die Dachform Satteldach festgesetzt ist, sind so zu errichten, dass sie über mindestens 30 m² große und nach Süden ausgerichtete Dachflächen verfügen. Abweichungen von der Ost-West-Ausrichtung sowie der Mindestgröße der nach Süden ausgerichteten Dachfläche sind bis maximal 30 Grad zulässig, damit sie für den Einsatz erneuerbarer Energien (hier: Solarenergie) gut geeignet sind. Gebäude mit Flachdächern (ausgenommen Garagen) sind für den Einsatz von Sonnenenergiekollektoren (Photovoltaik und / oder Solarthermie) so vorzubereiten, dass sie mit mindestens 30 m² Kollektorenfläche ausgerüstet werden können. Diese Vorschrift gilt nicht für Nebengebäude.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 81 BbgBO)

SD Satteldach
Hauptgebäude sind so zu errichten, dass sie über eine mind. 30 m² große und nach Süden ausgerichtete Dachfläche verfügen.

30° – 45° Dachneigung
Für die sinnvolle Nutzung der Sonnenenergie muss die Neigung der Dachflächen mind. 30 Grad betragen. Die vorab stehenden Regelungen für den Einsatz erneuerbarer Energien gelten nicht für Garagen und sonstige Nebengebäude.

Ausnahmen Von der vorgeschriebenen Dachform sowie der vorgeschriebenen Dachneigung und der Dachausrichtung sowie der Mindestgröße der nach Süden ausgerichteten Dachfläche darf abgewichen werden, wenn für das zu errichtende Gebäude Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien auf andere Weise errichtet werden. Als Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien gelten insbesondere folgende:
- Anlagen der Kraft- / Wärmekopplung
- Photovoltaikanlagen
- Anlagen der Solarthermie
- Wärmepumpenanlagen zur Nutzung von Erdwärme und Luftwärme

Im Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 08 der Stadt Erkner muss je Wohneinheit mindestens 1 Pkw-Stellplatz auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

C. Zusätzliche Grünordnungsplanerische Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung

Z 1
Für entfallende Altebäume (3 Bestand / 3 Planung) des Bebauungsplans Nr.8 (Ursprungsplan) sind 9 Baumneupflanzungen gemäß Pflanzliste 1b und 1c des Ursprungsplans vorzunehmen. Für die Neupflanzung des Altebaums ist die folgende Pflanzqualität einzuhalten: 3x verpflanzt, StU. 12-14cm. Für die 6 Neupflanzungen im Kfz-Gebiet ist die folgenden Pflanzqualität einzuhalten: 3x verpflanzt, StU. 20-22cm.

Z 2
Als Ersatz für die bei den 3 Baumfällungen entfallenden potenziellen, ganzjährig geschützten Brutnischen sind im Vorfeld der Fällungen folgende Ersatzquartiere in vorhandenen Altebäumen des Geltungsbereichs der 1 vereinfachten Änderung zu schaffen:
Nistkästen (Firma Schwegler GmbH – Heinkelstrasse 35 – 73614 Schorndorf)

Produktname	Typ	Bestellnummer	Anzahl
Meisen	2GR	00 2181	2
Kleiber	3SV	00 1125/2	1
Star	3SV	00 1637	1
Haussperling	1N	00 1580	1

Fledermausröhren (Firma Schwegler)

Fledermaus (rund)	2FN	00 1368	2
Fledermaus (flach)	1FF	00 1399	2

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58). Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 23. Mai 2002 (BGBl. I S. 1193).

Brandenburgische Bauordnung "(BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 16], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])

V E R F A H R E N gem. § 13 BauGB

1. Eröffnungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Sportzentrum Erkner" der Stadt Erkner gem. § 2 BauGB am ..... beschlossen.

Erkner, den ..... Siegel

.....
Der Bürgermeister

2. Beteiligungsverfahren
Zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde vom ..... bis ..... die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt.

Die berührten Behörden und sonstige Träger öff. Belange wurden mit Schreiben vom ..... beteiligt. Für die Stellungnahme wurde eine Frist bis zum ..... eingeräumt.

Erkner, den ..... Siegel

.....
Der Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Sportzentrum Erkner" der Stadt Erkner gem. § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erkner, den ..... Siegel

.....
Der Bürgermeister

4. Katasteramt
Die verwendete Planurtheilage erhält 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Stand der Planurtheilgen: .....

Erkner, den ..... Siegel

.....
Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur

5. Ausfertigung der Satzung
Die vorliegende Planzeichnung wur Gegenstand der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung (Satzungsbeschluss). Sie stimmt inhaltlich mit dem Willen der Stadtvertreter in vollem Umfang überein. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Sportzentrum Erkner" der Stadt Erkner wird hiermit ausgefertigt.

Erkner, den ..... Siegel

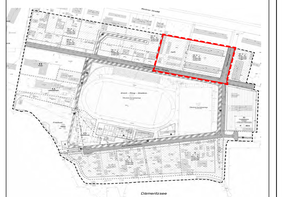
.....
Der Bürgermeister

6. Inkrafttreten
Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Sportzentrum Erkner" wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Die Änderung ist somit gem. § 10 Abs.3 BauGB am ..... in Kraft getreten.

Erkner, den ..... Siegel

.....
Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 8 DER STADT ERKNER

'SPORTZENTRUM ERKNER'

Satzungsbeschluss der 1. Änderung 13.12.2011

M 1 : 500

SATZUNGSBESCHLUSS DES URSPRUNGSPLANS VOM 04.05.2010

PLANVERFASSER

HORSTMANN UND HOFFMANN
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG

ALTE POSTSTRASSE 1 57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019) FAX.: 02734/20686

IM AUFTRAG DER

STADT ERKNER

H/B = 535 / 1715 (0.92m²)

Allplan 2007