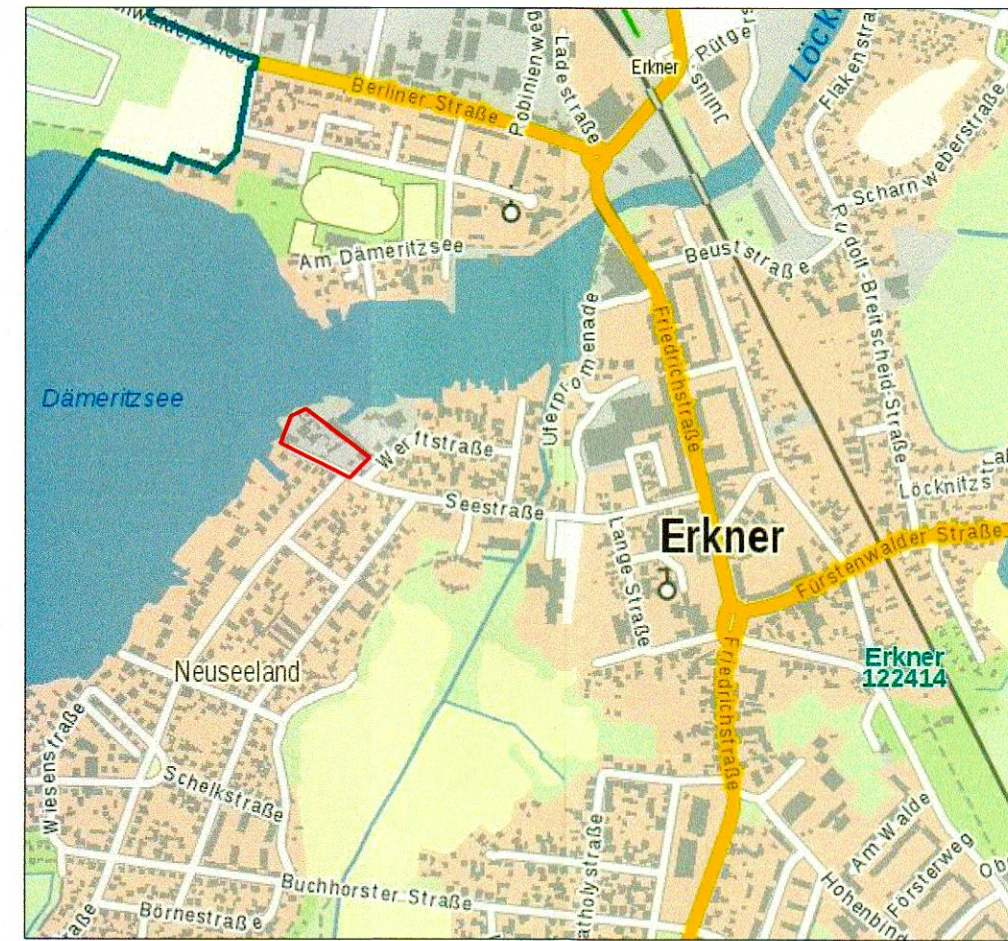
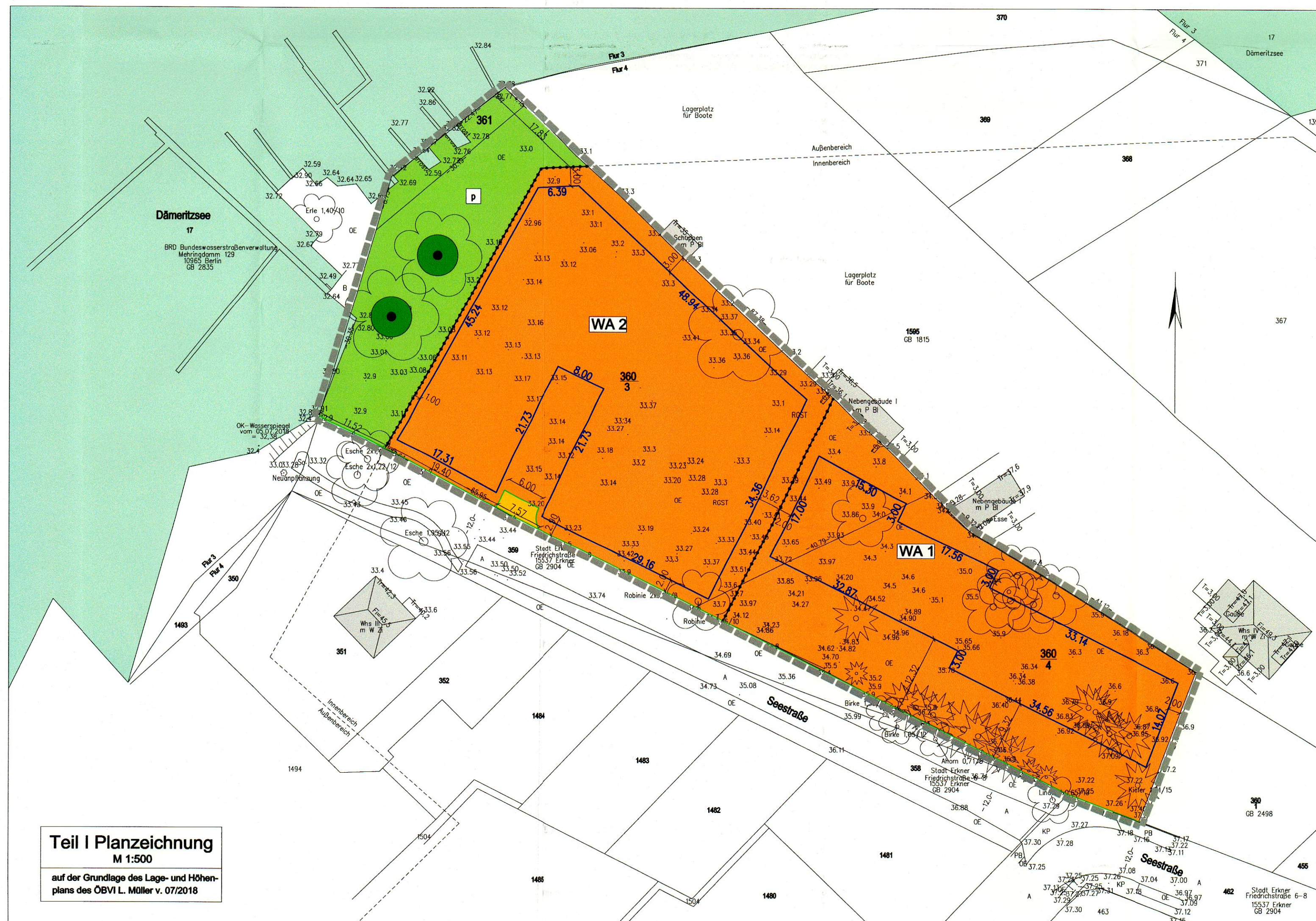


Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 22 "Seestraße"



Teil I Planzeichnung
M 1:500
auf der Grundlage des Lage- und Höhenplans des ÖBVI L. Müller v. 07/2018

Teil II Textliche Festsetzungen

II.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Baugebiet (§9 (1) Nr. 1 BauGB)**
WA: Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Zulässig sind:
1. Wohngebäude
1.1. Innerhalb des mit WA 2 bezeichneten Baugebietes sind ausschließlich Wohngebäude mit mindestens 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Die Anwendung von §4 (3) BauNVO wird regelmäßig ausgeschlossen.
2. **Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)**
2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.
Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den Baugrenzen ist ausnahmsweise für Hauseingangstropfen und deren Überdachungen, Erker und Balkone bis zu 1,0m zulässig, sofern die Breite der vortretenden Gebäudeteile jeweils 3,0m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30% nicht überschreitet.
2.2. Garagen, Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. **Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**
3.1. Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet eine max. zul. GRZ von 0,35 festgesetzt. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. In den WA 1-2 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.
3.2. Für das Baugebiet wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse von 2 bis 3 festgesetzt.
3.3. In den WA ist das 3. Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig. Die Geschossfläche des 3. Vollgeschosses darf maximal 80% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.
4. **Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)**
4.1. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

II.III. Grünordnerische Festsetzungen

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
1.1. In den Baugebieten ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenfächern mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierungen und sonstigen, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindern den Befestigungen sind unzulässig.
1.2. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern.

Planzeichnende Festsetzungen

Festsetzungen gem. PlanZV90

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

- Verkehrsfächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfächen

Straßenbegrenzungslinie

- Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche Zweckbestimmung Hausgärten

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwickl. von Natur u. Landschaft (§9 (1) Nr. 25 BauGB)

Erhaltung Baum
Bei Abgang ist ein Baum an gleicher Stelle nachzupflanzen.

- Nutzungsschablonen

WA 1

Gebietskategorie **WA** Allgemeines Wohngebiet

Bauweise **o** offene Bauweise

Grundflächenzahl als Höchstmaß **0,35**

Gebäudetypen **ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

WA 2

Gebietskategorie **WA** Allgemeines Wohngebiet

Bauweise **o** offene Bauweise

Grundflächenzahl als Höchstmaß **0,35**

Gebäudetypen **E** nur Einzeihäuser mit mind. 4 Wohnflächen zulässig

- Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans

Maßangaben in Metern

Maßangabe der Baugrenze in Metern

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Darstellungen ohne Normcharakter

Höhenpunkt des natürlichen Geländes (DHHN 2016)

Bestandsgebäude

Wasserflächen des Dameritzsee

III. Hinweise zum Vollzug der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

1. Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung (Abbruch von Gebäuden sowie Baumfällungen und Rodungen) darf nicht innerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September erfolgen.

2. Anbringen von Nisthilfen und Vogelkästen

Innerhalb des Plangebietes sind vor der Baufeldfreimachung 6 Halbhöhlenbrutkästen an den verbleibenden geeigneten Bäumen oder Mauern anzubringen. Zusätzlich sind 4 Nisthilfen für freibrütende Vögel und 1 Nistkasten für Höhlenbrüter als Ersatzquartiere anzubringen.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner hat auf ihrer Sitzung am 02.04.2019 die Aufstellung des B-Plans Nr. 22 "Seestraße" gem. §13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. §13a Abs. 3 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Erkner Nr. 07/2020 vom 08.07.2020 bekannt gemacht worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 27.02.2020 den Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I), den textlichen Festsetzungen (Teil II) und der Begründung gebilligt und zur Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
- Der Entwurf des B-Plans hat in der Zeit vom 20.07.2020 bis einschließlich 21.08.2020 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 07/2020 vom 08.07.2020 bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 08.04.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat in öffentlicher Sitzung am 07.10.2021 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat in öffentlicher Sitzung am 06.10.2022 eine ergänzende Abwägung durchgeführt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der B-Plan Nr. 22 "Seestraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II) wurde in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 06.10.2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 11.07.2018 und weist planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Erkner, den 08.12.2022
Königs Wusterhausen, den 28.10.2022

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I), den textlichen Festsetzungen (Teil II) und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Erkner, den 08.12.2022

- Der Satzungsbeschluss sowie 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 im Amtsblatt am 21.11.2022 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlösch von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 21.11.2022 in Kraft getreten.

Erkner, den 08.01.2023

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) - BauNVO In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2019 (GVBl. I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichnverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bebauungsplan Nr. 22 der Innenentwicklung "Seestraße"	
Stadt Erkner Landkreis Oder-Spree	
Auftraggeber Stadt Erkner Friedrichstraße 6-8 15537 Erkner	Stadtplanung C. Bley, Arch. I. Stadplanung Sahndorfstraße 21 15711 Königs Wusterhausen
Vermessung Vermessungsbüro Lutz Müller Funkenberg 1 15711 Königs Wusterhausen	Umweltbericht Th. Brisenick B. Sc. I. Landschaftsplanung Gräbenkötter Straße 13 15754 Heidesee
SATZUNG	Stand: 31.05.2022 M 1:500