

# Textliche Festsetzungen

## 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Im Mischgebiet MI sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
- 1.2 Im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ sind Einkaufszentren, großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment bis zu einer summierten Verkaufsfläche von max. 7.500 qm zulässig. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern die summierte Verkaufsfläche von 7.500 qm nicht überschritten wird.

- Außerdem sind zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften,
  - nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Parkhaus / Tiefgarage / ungedeckte Stellplätze bis zu einer Stellplatzanzahl von insgesamt max. 375

- 1.3 Im Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Wassersport“ sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Vereinsheime, Werkstatt- und Lagergebäude für wassersportgebundene Vereinsanlagen,
  - Schank- und Speisewirtschaften
 Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.
- 1.4 Abweichend von der festgesetzten Oberkante der Höhe der baulichen Anlage dürfen im Sondergebiet SO 1 Dachaufbauten zur Schließung der Fassadenansicht zwischen den Nachbargebäuden Friedrichstraße Nr. 12 A und Nr. 14 eine Höhe von 54,0 m über NNH erreichen.
- 1.5 Im Sondergebiet SO 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Bauordnungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

## 2. Grünordnerische Festsetzungen

- 2.1 Die mit A gekennzeichnete Fläche ist als Grünzug mit allen Bäumen und Sträuchern zu erhalten.
- 2.2 Auf den mit B gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten.
- 2.3 Auf der mit C gekennzeichneten Fläche entlang der Fröbelstraße ist eine zweireihige Hecke anzulegen. Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.
- 2.4 Auf den mit D gekennzeichneten Flächen ist eine Baumreihe mit 11 Linden der Sorte Tilia cordata „Greenspire“ (H, 3x v., D.B 12-14) anzupflanzen.
- 2.5 Auf der mit E gekennzeichneten Fläche sind 8 Bäume der Sorte Tilia cordata „Rancho“ (H, 3x v., 12-14) und Sträucher der Pflanzliste 2 anzupflanzen. Fluchtwege sind auf der Fläche E zulässig.
- 2.6 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet SO 1 sind mit Ausnahme der Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten flächendeckend mit niedrig wachsenden Gehölzen (Mindesthöhe 0,5 m) zu begrünen. Stauden und Bäume der Pflanzliste 2 sind zulässig.
- 2.7 Im Mischgebiet MI sind pro 50 qm neu versiegelter Grundstücksfläche ein Laubbaum der Pflanzliste 2 als Hochstamm (3x v. Stu 10-12) zu pflanzen.
- 2.8 Im Sondergebiet SO 1 sind nicht transparente Außenwandflächen ohne Öffnungen ab einer Größe von 300 qm sowie die festgesetzte Lärmschutzwand mit selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.
- 2.9 Nicht überdachte PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

## 3. Schallschutztechnische Festsetzungen

- 3.1 Im Sondergebiet SO 1 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die die schutzbedürftige Nutzung in den benachbarten Wohn- und Mischgebieten sowie auf den benachbarten Grünflächen nicht wesentlich stören.
- 3.2 Die Parkebenenzufahrt sowie die Fahrstraßen sind mit einem Fahrbahnbelag zu versehen, der keine erhöhten Fahrgeräuschemissionen verursacht nach RLS-90. Die Regenrinne an der Ein- und Ausfahrt zur Parkebene muss dem Stand der Lärminderungs-technik entsprechen, d.h. von ihr dürfen keine Überfahren keine beurteilungsrelevanten Geräuschemissionen ausgehen.
- 3.3 Die Decke der Parkdeckebene ist schallabsorbierend auszukleiden, um die Reflexionen innerhalb der Stellflächenzone zu minimieren. Der mittlere Absorptionsgrad muss einem Wert  $\alpha > 0,5$  entsprechen.
- 3.4 Auf der Fläche für Vorkerhungen gegensätzliche Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 37,5 m über NNH zu errichten. Die Schalldämmung der Wand muss einen Schalldämmwert von  $R_w > 25$  dB besitzen. Um Reflexionen durch vorbeifahrende Fahrzeuge zu vermeiden, ist die Lärmschutzwand absorbierend auszubauen.
- 3.5 Zum Schutz vor Lärm muss in den Mischgebieten entlang der Planstraße ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein. Gemäß DIN 4109 zählen zu den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume. Alternativ können schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang der Planstraße mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Balkone, offene Loggien und Freisitze sind entlang der Planstraße nicht zulässig.

## 4. Sonstige Festsetzungen

- 4.1 Die Fläche F ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Wohnanlage Friedrichstraße 9B-D zu belasten.
- 4.2 Die Fläche G ist mit einem Leitungsrecht für Niederschlagswasseranlagen zugunsten der Eigentümer des Sondergebietes SO 1 zu belasten.
- 4.3 Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfallt, zu versickern. Sofern die anstehenden Bodenverhältnisse dies nicht ermöglichen, kann dieses Niederschlagswasser gedrosselt in den Vorfluter Brätterscher Graben oder in das Entsorgungssystem des Versorgungsträgers abgeleitet werden.

# Hinweise

## 1. Pflanzlisten:

### Pflanzliste 1 - Heckenpflanzung

Solitär, 150 - 200, 3x v., D.B. Morus alba - Weißer Maulbeerbaum

Sträucher, v., o.B. 3-5 Triebe  
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
 Corylus avellana - Haselnuss  
 Rosa canina - Hundsrose  
 Salix caprea - Salweide  
 Crataegus monogyna - Weißdorn

### Pflanzliste 2 - nicht überbaubare Grundstücksflächen

Hochstämme, 3xv., D.B. 12-14  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Betula pendula - Sandbirke  
 Prunus avium - Vogelkirsche  
 Quercus robur - Stieleiche  
 Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere  
 Tilia cordata - Winterlinde  
 Ulmus-Hybride - Ulmenhybride  
 Obst in Sorten

Solitär, 150 - 200, 3x v., D.B. Morus alba - Weißer Maulbeerbaum  
 Sträucher, v., o.B. 3-5 Triebe  
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
 Corylus avellana - Haselnuss  
 Rosa canina - Hundsrose  
 Salix caprea - Salweide  
 Crataegus monogyna - Weißdorn

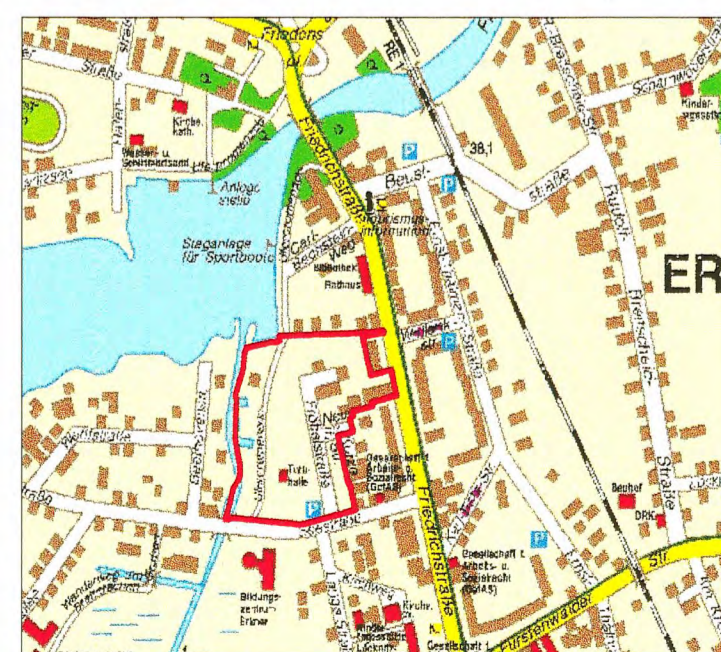
2. Eine Sammlung des unverschmutzten Niederschlagswassers zur Freiflächenbewässerung oder Brauchwassernutzung ist zulässig.



## Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 - (PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.09.2008, GVBl. IS. 226, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 39]

## Übersichtskarte



# Planzeichenerklärung

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

- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO 1** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Einkaufszentrum Zweckbestimmung
- SO 2** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Wassersport Zweckbestimmung

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,7** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- 1,4** Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 Abs. 2-4 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 4 BbgBO)
- OK 48,5 m über NNH** Oberkante als Höchstmaß über NNH (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

## 2. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o** Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- g** Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)

## 4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Gemeinbedarfsfläche**  
Sporthalle Zweckbestimmung

## 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
- A** Fußweg / Radweg **F** Feuerwehrezufahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

## 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche**
- Parkanlage**
- Private Grünfläche**
- Gärten**
- Wassersportgebundene Vereinsfreifläche**

## 7. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung**
- RRB** Regenrückhaltebecken **S** Sedimentierungsanlage

## 8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen**
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

## 9. Sonstige Festsetzungen

- St** Fläche für Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
- Fläche für Vorkerhungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
- Geltungsbereich des Bebauungsplans**

## 10. Planunterlage

- Wohngebäude**
- Wirtschaftsgebäude, Garage, Nebengebäude**
- Flurstück mit Flurstücksnummer**
- Flurgrenze**
- Geländehöhe in m über DHHN92**
- Laubbaum**
- Zaun**
- Hecke**
- Grünfläche**
- Böschung**

# Verfahrensvermerke

1. 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Königs Wusterhausen, 19.10.2013  
Andreas Schmidt - Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Siegel  
 Andreas Schmidt - Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung gemäß § 2 BauGB am 30.11.2010 beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Erkner ortsüblich bekannt gemacht.  
Erkner, 19.10.2013  
Jochen Kirsch - Bürgermeister

Siegel  
 Jochen Kirsch - Bürgermeister

3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner hat in ihrer Sitzung am 30.07.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die dem Bebauungsplan beigefügte Planbegründung wurde gebilligt.  
Erkner, 19.10.2013  
Jochen Kirsch - Bürgermeister

Siegel  
 Jochen Kirsch - Bürgermeister

4. Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.  
Erkner, 19.10.2013  
Jochen Kirsch - Bürgermeister

Siegel  
 Jochen Kirsch - Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan ist am 19.10.2013 gemäß § 10 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Erkner Nr. 23 vom 19.10.2013 mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit der Begründung bei der Stadtverwaltung Erkner von jedermann eingesehen und Auskunft verlangt werden kann. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 sowie Abs. 4; § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Mit der o.g. Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Erkner, 19.10.2013  
Jochen Kirsch - Bürgermeister

Siegel  
 Jochen Kirsch - Bürgermeister

## Planunterlage

Amtlicher Lageplan M 1:250, gemessen 04/2009, Aktualisierung der Höhen 10/2009, Katasternachweis 01/2012  
 Höhenbezug DHHN 92  
 Vermessungsbüro Schlachter & Schmidt  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure im Land Brandenburg

# STADT ERKNER

## Bebauungsplan Nr. 17

### "City Center Erkner"



## 1. Änderung

Stand: Fassung des Satzungsbeschlusses vom 30.07.2013

Maßstab: 1:1000  
 0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Auftragnehmer:

**FLK Städtebau**  
 ALBANI WILHELM  
 Kaiser-Friedrich-Straße 90  
 10585 Berlin-Charlottenburg  
 Telefon: 030 / 421 21 67  
 E-Mail: info@urbanistica.de