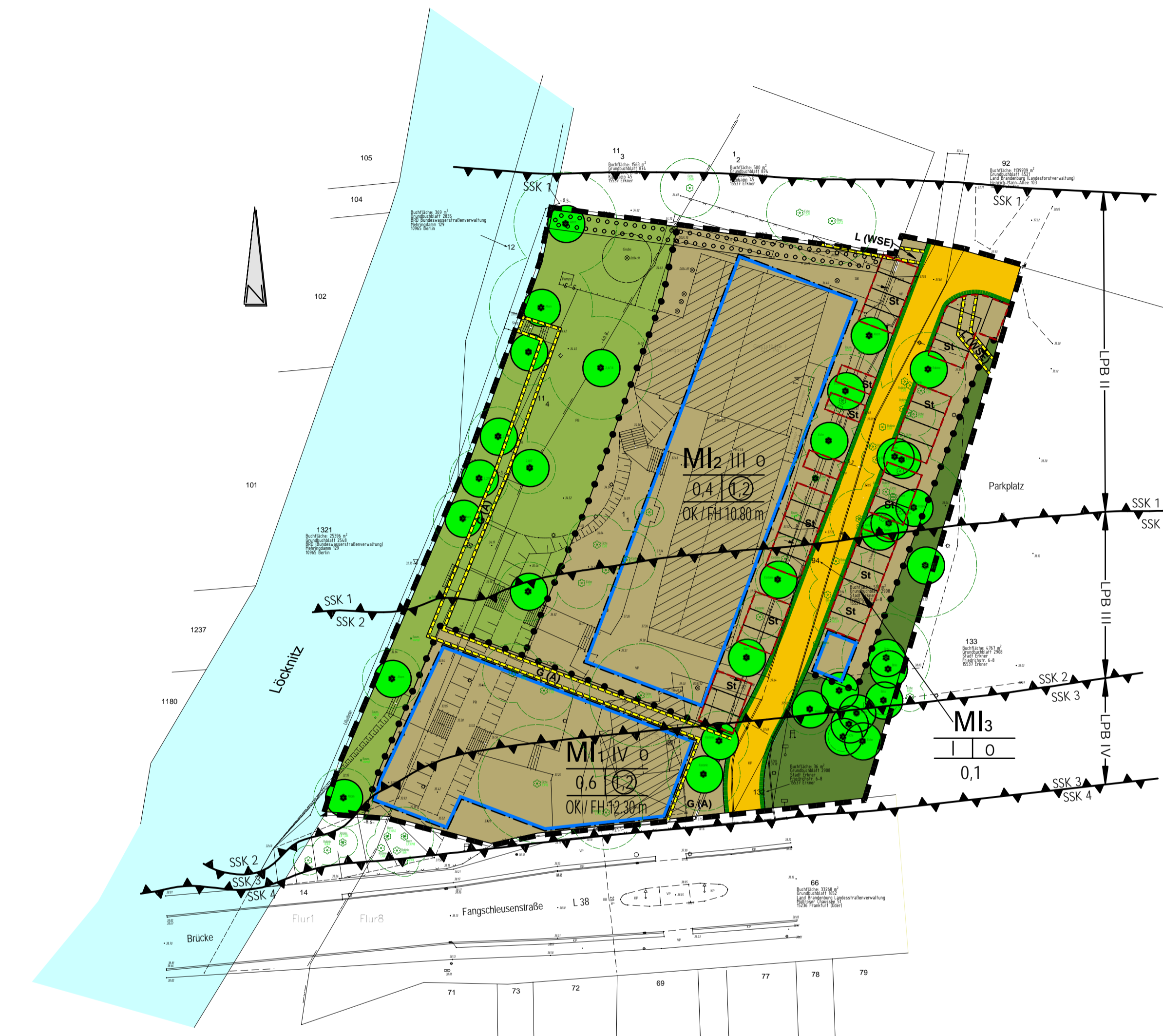


Zeichnerische Festsetzungen



Verfahren

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Erkner hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans in ihrer Sitzung am gemäß § 2 BauGB beschlossen. Erkner, den Siegel Der Bürgermeister	2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG 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. Erkner, den Siegel Der Bürgermeister	3. BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Stadt Erkner hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt. Erkner, den Siegel Der Bürgermeister	4. ENTWURFSBESCHLUSS Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Erkner hat in ihrer Sitzung am den Vorentwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplans zum Entwurf und damit zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Erkner, den Siegel Der Bürgermeister	5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 3 BauGB in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Erkner, den Siegel Der Bürgermeister
6. SATZUNGSBESCHLUSS Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Erkner hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Planbegründung beilag. Erkner, den Siegel Der Bürgermeister	7. AUSFERTIGUNG DER BEBAUUNGS-PLANSATZUNG Die vorliegende Planzeichnung nebst den darauf aufgetragenen textlichen Festsetzungen war Gegenstand der Beschlussfassung der Stadtvertreterversammlung am (Satzungsbeschluss) und stimmt inhaltlich mit dem Willen der Stadtvertretung in vollem Umfang überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Erkner, den Siegel Der Bürgermeister	8. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGS-PLANSATZUNGS Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB unter Hinweis auf §§ 44 und 215 BauGB sowie Ort und Zeit der Einräumung in den Bebauungsplan öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit am in Kraft getreten. Erkner, den Siegel Der Bürgermeister	9. KATASTERVERMERK Die verwendete Planunterlagen 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 Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur	9. KOPIE Diese Kopie stimmt mit dem Originalbepbauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Erkner, den Siegel Der Bürgermeister

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

MI1-3 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO
 zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. Geschäfts- und Bürogebäude
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
 nicht zulässig sind:
 1. Tankstellen
 2. Gartenbaubetriebe
 3. Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO
 4. sonstige Gewerbebetriebe
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung

- IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 4 BauNVO
- 0,6** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

OK/FH 10.80 m Höhe der baulichen Anlagen
 Oberkante bzw. Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt
 gem. TF 1
 37.70 m ü. NHN

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 nachbarrechtliche Interessen nicht berührt werden.
- Baugrenze
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Brandenburgischen Bauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können, unzulässig mit Ausnahme von Pkw-Stellplätzen innerhalb der für diese Zweckbestimmung umgrenzten Flächen im Bereich der Erschließungsstraße (Fontanestraße).

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

- Straßenbegrenzungslinie auch zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Straßenverkehrsflächen

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

- Private Grünflächen
 Zweckbestimmung: Uferstrandstreifen
- Öffentliche Grünflächen
 Zweckbestimmung: Ortsrand-Eingrünung
- Erhaltung: Bäume

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
- St Zweckbestimmung: Stellplätze

- Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten: **G (A)** Allgemeinheit (A)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten: **L (WSE)** Wasserverband Strausberg-Erkner (WSE)

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

Begrenzungen der Flächen, die mit einer bestimmten Schallschutzklasse (SSK) gem. VDI-Richtlinie 2719 bzw. einem bestimmten Lärmpegelbereich (LPB) gem. DIN 4109 zugeordnet sind.

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

Schallschutzklasse (SSK)	Lärmpegelbereich gem. DIN 4109	erforderliches Schalldämmmaß R'w in dB		Außenlärmpegel Lma in dB im			
		Fenster	übrige Bauteile	WR	WA	MI	GE
gem. VDI 2719	gem. DIN 4109						
0	I	20 bis 24	25 bis 29	41 bis 45	46 bis 50	51 bis 55	56 bis 60
1	II	25 bis 29	30 bis 34	46 bis 50	51 bis 55	56 bis 60	61 bis 65
2	III	30 bis 34	35 bis 39	51 bis 55	56 bis 60	61 bis 65	66 bis 70
3	IV	35 bis 39	40 bis 44	56 bis 60	61 bis 65	66 bis 70	71 bis 75
4	V	40 bis 44	45 bis 49	61 bis 65	66 bis 70	71 bis 75	76 bis 80

- 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.
- Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Fenster in zum Schlafen geeigneten Räumen, die in Richtung L 38 / Fangschleusenstraße ausgerichtet sind (Südfassaden), mit schalldämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

B. Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BbgBO und Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

TF 1 Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) ist im Geltungsbereich des Mischgebietes Teilbereich MI1- und MI2 die wie folgt festgesetzte Geländeoberfläche: Bezugspunkt für die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen, der Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Berechnung der Abstandsflächen ist die durchschnittliche Höhe des westlichen Randes der öffentlichen Verkehrsfläche = 37.70 m ü. NHN (festgesetzte Geländeoberfläche).

TF 2 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Erkner über die Herstellung oder Ablösung notwendiger Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 "Stadttor Nord / Löcknitzidyll" gemäß Anlage 1 zur Planbegründung

Grünordnerische Festsetzungen

TF 3 Innerhalb der Umgrenzungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist eine dreizeilige Landschaftshecke mit Heckensträuchern der Pflanzliste vorzusehen und dauerhaft zu erhalten: 2 Pflanzen je lfd. m, 2 x verpflanzt mit Ballen 100 – 125 cm.

TF 4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes Teilbereiche MI1 bis MI3 und in den festgesetzten Grünflächen sind insgesamt 10 großkronige Bäume, StU, 12 – 14 cm, gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

C. Sonstige Darstellungen

- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- Gebäude, vorhanden
- 34.5 Geländehöhenpunkt über NN
- Böschung
- 1246 Flurstücknummer

D. Hinweise

- Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Erkner über die Herstellung oder Ablösung notwendiger Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 "Stadttor Nord / Löcknitzidyll" gemäß Anlage zur Planbegründung.

E. Pflanzliste

Heimische Gehölze (Auswahl)

Botanischer Name	Deutscher Name
Großkronige Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carbinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme
Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme
Obstbäume	
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyrastrer	Wildbirne
Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffel, Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffel, Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes rubrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Busch-Rose
Rosa elliptica	Keilblättrige Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose/Wein-Rose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix pupurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, Nr. 14), S. 228, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39).
 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist.
 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 03, ber. (GVBl. I/13 Nr. 21)).
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

Stadt Erkner

Friedrichstraße 6-8
 15573 Erkner

Bebauungsplan Nr. 20 "Stadttor Nord / Löcknitzidyll"



Satzungsbeschluss 30.06.2015

M. 1:500

Maßstabsleiste, original 1:500



ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
 ALTE POSTSTRASSE 1
 57258 FRUDENBERG
 TEL.: 02734/7010 (7019)
 FAX: 02734/489822
 MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

