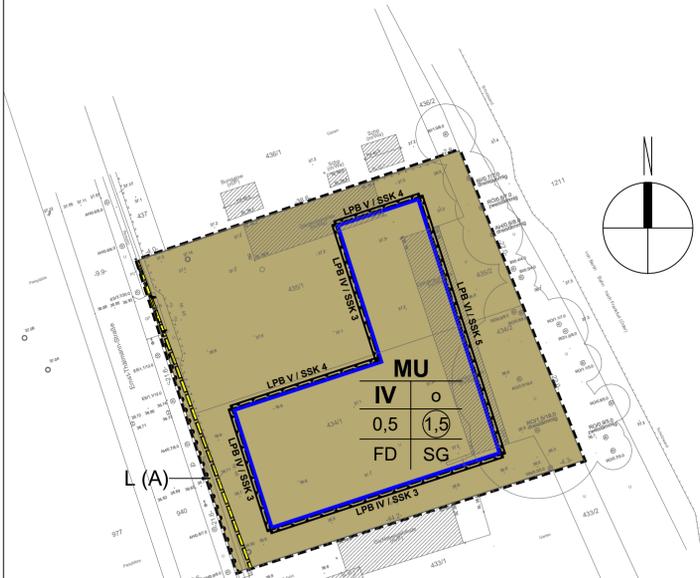


Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 04 der Stadt Erkner "Ernst-Thälmann-Straße 48-49"

Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

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

- Grenze des Änderungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

MU

Urbanes Gebiet gem. § 6a 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 Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
1. Vergnügungstätten aller Art,
2. Tankstellen.

Festsetzung zulässiger Nutzungen

(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)
Im Hinblick auf die allgemeine Festsetzung des Baugebiets "MU" sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung

IV

Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

0,5

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

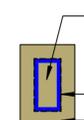
1,5

Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

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.

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, zulässig.

4. Verkehrsflächen

- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen

Mit LEITUNGSRECHTEN (L) zu belastende Flächen Begünstigte:
A = E.DIS Netz GmbH (Strom)

LPB / SSK

Umgrenzung von Bereichen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB.

B. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB in Verb. mit § 87 BbgBO -örtliche Bauvorschriften-

FD Flachdach

C. Textliche Festsetzungen

TF1: Außenlärmmindernde Grundrissgestaltung
Die Lage der Schlafräume muss in allen Geschossen schienenabgewandt vorgesehen werden. Falls das nicht zu vermeiden ist, darf der Schlafräum zur schienenzugewandten Seite nicht über eine Fassadenöffnung verfügen.

TF2: Die Nordostseite des Wohngebäudes darf ausschließlich über Fensteröffnungen zum Treppenhaus und zu den Zugangsbereichen der Wohnungen (Diele, Windfang, Abstellraum) verfügen.

TF3: Die Eckwohnungen müssen in südöstlicher, nordöstlicher und südwestlicher Ausrichtung vor Fensteröffnungen jeweils geschlossene Wintergärten oder verglaste Loggien aufweisen.

TF4: In den wie folgt festgesetzten Bereichen müssen nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster, Dächer, etc.) von Schlafräumen mindestens nachstehende bewertete Schalldämmmaße (R'w in dB) einhalten.
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 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

Schallschutzklasse (SSK) gem. VDI 2719	Lärmpiegelbereich (LPB) gem. DIN 4109	erforderliches Schalldämmmaß R'w in dB	Außenlärmpegel Lma in dB im						
			WR	WA	MI	MU	GE	GI	
0	I	20 bis 25	46 bis 50	51 bis 55	56 bis 60	59 bis 63	61 bis 65		
1	II	25 bis 29	30 bis 34	51 bis 55	56 bis 60	61 bis 65	64 bis 68	66 bis 70	
2	III	30 bis 34	35 bis 39	56 bis 60	61 bis 65	66 bis 70	67 bis 71	67 bis 75	
3	IV	35 bis 39	40 bis 44	61 bis 65	66 bis 70	71 bis 75	74 bis 78	76 bis 80	
4	V	40 bis 44	45 bis 49	66 bis 70	71 bis 75	76 bis 80	79 bis 83	81 bis 85	
5	VI	45 bis 49	> 50	71 bis 75	76 bis 80	81 bis 85	84 bis 88	86 bis 90	
6	VII	> 50		76 bis 80	81 bis 85	86 bis 90	89 bis 93	91 bis 95	

TF5: Zur Minimierung von Eingriffsauswirkungen auf die Fauna und dem Gebot der Lebensraumverbesserung folgend sind 3 Sommerquartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse zum Einbau in den Gebäudekörper vorzusehen.

TF6: Das Flachdach ist als Gründach auszubilden und mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

D. Sonstige Darstellungen

- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- Gebäude, vorhanden
- Geländehöhepunkt über DHHN2016
- Böschung
- Flurstücknummer

E. Hinweise

1. Auswirkungen auf Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebiets sind der Unteren Denkmalschutzbehörde bisher keine Boden- und Baudenkmäler bekannt.
Aufgrund des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg stellt die Denkmalfachbehörde Einvernehmen für Baugenehmigungen auf der Grundlage dieses Bebauungsplans her, sofern folgende Nebenbestimmungen in die Baugenehmigungen aufgenommen werden:

- Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an den Bodendenkmälern sind dokumentationspflichtig. Die Termine der Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalfachbehörde beim Landkreis Oder-Spree 2 Wochen vorher mitzuteilen.
- Werden archäologische Dokumentationen notwendig, hat der Veranlasser des Vorhabens sowohl die Kosten der Dokumentation zu tragen als auch ihre Durchführung sicherzustellen.
- Sollten bei den Erdarbeiten auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalfachbehörde anzuzeigen.
- Bei Entdeckungen gemäß Ziffer 3 ist die Fundstätte für mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu halten.
- Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig.
- Die Bauausführenden sind über die Auflagen und Hinweise zu belehren.

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle und Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä.) sind die Denkmalfachbehörde sowie die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4 und 12 Abs. 1 BbgDSchG abgabepflichtig.

2. Bodenaushub / Schutz des Mutterbodens

Beim Bodenaushub von Neubaumaßnahmen ist dem Massenausgleich eindeutig Vorrang gegenüber der Entsorgung von Erdmassen einzuräumen. Sofern jedoch überschüssige Bodenmassen anfallen, sind diese nur in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf eine abfallrechtlich zugelassene Deponie innerhalb des Landkreises Oder-Spree zu verbringen. Auf den Schutz des Mutterbodens wird hingewiesen.

3. Fachhinweise Telekommunikationsnetz

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Präambel

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), - Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist;
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. II/3, Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016;
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. II/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 GVBl. II/21 [Nr. 5].

hat die Gemeindevertreterversammlung der Stadt Erkner in der Sitzung am die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Ernst-Thälmann-Straße 48-49“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Stadt Erkner
Friedrichstraße 6-8
15573 Erkner

Bebauungsplan Nr. 04 "Ernst-Thälmann-Straße 48-49"

Satzungsbeschluss
Stand: 02.2022 M. 1:500

Henschke GbR III
Saarower Straße 10
15526 Reichenwalde

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

HORSTMANN UND HOFFMANN

VERFAHREN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner hat die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans in ihrer Sitzung am gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Erkner, den Siegel
Der Bürgermeister

2. ENTWURFSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner hat in ihrer Sitzung am den Vorentwurf sowie die Begründung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum Entwurf und damit zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Erkner, den Siegel
Der Bürgermeister

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Erkner, den Siegel
Der Bürgermeister

4. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Stadt Erkner hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Erkner, den Siegel
Der Bürgermeister

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner hat in ihrer Sitzung den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans am als Satzung beschlossen. Die Planbegründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde gebilligt.

Erkner, den Siegel
Der Bürgermeister

6. AUSFERTIGUNG DER BEBAUUNGSPLANSATZUNG

Die vorliegende Planzeichnung nebst den darauf aufgetragenen textlichen Festsetzungen war Gegenstand der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am (Satzungsbeschluss) und stimmt inhaltlich mit dem Willen der Stadtverordneten in vollem Umfang überein. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit am in Kraft getreten.
Erkner, den Siegel
Der Bürgermeister

7. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB unter Hinweis auf §§ 44 und 215 BauGB sowie Ort und Zeit der Entscheidung bekannt gemacht worden.

Erkner, den Siegel
Der Bürgermeister

8. 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stand der Planunterlagen:
..... den
Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur

9. KOPIE

Diese Kopie stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Erkner, den Siegel
Der Bürgermeister