



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 06 der Stadt Erkner "Ernst-Thälmann-Straße 31a"



## Planzeichenerklärung

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

--- Grenze des Änderungsbereichs des Bebauungsplans

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**MU** Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten aller Art,
- 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

**III** Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

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

**1,2** Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**o** 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.

**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, zulässig.

#### 4. Sonstige Planzeichen

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

### 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 dem Sanitärbereich der Wohnungen verfügen.
- TF3:** Die Wohnungen müssen in südöstlicher Ausrichtung vor Fensteröffnungen jeweils geschlossene Wintergärten oder verglaste Loggien aufweisen.
- TF4:** Die Eckwohnungen an den schienenzugewandten Seiten der Nordost- und Nordwestfassade dürfen nur über eine Fensteröffnung in der nordwestlichen Wand der Küche verfügen.
- TF5:** Zum Schutz vor Schienen- und Straßenverkehrslärm müssen bei der Errichtung, der Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Plangebiet die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w.ges) aufweisen, das nach der folgenden Gleichung gemäß DIN 4109-1 zu ermitteln ist:

$$R'w.ges = La - KRaumart$$

mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel  
mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
= 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume

Daraus ergeben sich Mindestanforderungen an das einzuhaltende Schallschallschutzmaß für nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (R'w.ges) wie folgt:

Lärmpegelbereich LPB:	maßgeb. Außenlärmpegel La in dB(A)	Relevanz Betroffenheit
I	bis 55	
II	56-60	
III	61-65	Nordwestfassade (Innenhof)
IV	66-70	Nordwest-/Südwestfass. (Innenhof)
V	71-75	Nordwest-, Südwestfassade
VI	76-80	Nordwest-, Südostfassade
VII	>80	Nordwest-, Nordost-, Südostfassade

**Nordwestfassade (Innenhof):** LPB III: R'w.ges : 30 – 40 dB(A)  
**Nordwest-, Südwestfassade (Innenhof):** LPB IV: R'w.ges : 30 – 40 dB(A)  
**Nordwest-, Südwestfassade:** LPB V: R'w.ges : 40 – 45 dB(A)  
**Nordwest-, Südostfassade:** LPB VI: R'w.ges : 45 – 50 dB(A)  
**Nordwest-, Nordost-, Südostfassade:** LPB VII: R'w.ges : 50 – 56 dB(A)

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln von >50 dB(A) zu berücksichtigen.  
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel La sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Schalltechnischen Untersuchung der Planungsgruppe ISU-Plan, Januar 2022 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.  
Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

**TF 6:** An der Nordwestseite (Innenhof) und Nordostseite (Bahnseite) sind an fenster- und türlosen Fassadenflächen mit mehr als 5 m Breite Elemente zur Fassadenbegrünung anzubringen und mit Pflanzen der Liste 1 zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

**Pflanzliste 1**

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Selbstklimmender Mauerwein
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Dreispitziige Jungferrebe

**TF 7:** Die unbefestigten Flächen des Plangebietes sind als Vegetationsflächen auszubilden und dürfen nicht als Stein- Schotter- oder Kiesflächen gestaltet werden. Sie sind mit standortgerechten, stadtklimafesten und nektarreichen Gehölzen gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen.

**Pflanzliste 2**

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus avellana	Wald-Hasel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Malus silvestris	Wildapfel
Philadelphus coronarius	Gemeiner Pfeifenstrauch
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe (H 60 – 100 u. H 40 – 60)
Pyrus salicifolius	weidenbl. Birne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rosa canina	Hunds-Rose (H 40 – 60)
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (H 40 – 60)

**TF 8:** Zur Minimierung von Eingriffsauswirkungen auf die Fauna und dem Gebot der Lebensraumverbesserung folgend sind 4 Fledermausommerquartiere (Betonbauweise zum Einbau in Fassaden, selbstreinigend) zum Einbau in den Gebäudekörper vorzusehen., z.B. <https://www.nistkasten-hassfeldt.de> , Typ **Fledermaus Fassadenkasten Unterputz mit Blende**, oder gleichwertig.

### D. Sonstige Darstellungen

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

### E. Hinweise

- Auswirkungen auf Bodendenkmale  
Innerhalb des Plangebiets sind der Unteren Denkmalschutzbehörde bisher keine Boden- und Bodendenkmale 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 Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig. Die Termine der Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalpflegebehörde 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 Denkmalpflegebehörde 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).

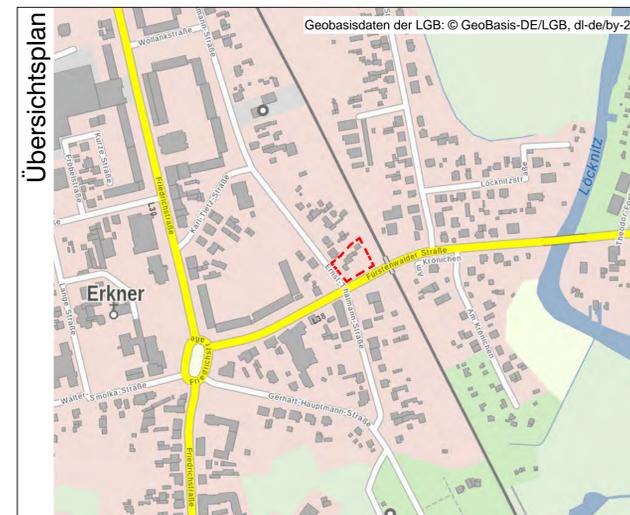
Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs.3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs.4 und 12 Abs.1 BbgDSchG abgabepflichtig.

**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.

### Präambel

- Aufgrund des / der
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeichnerverordnung – 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.
  - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner in der Sitzung am ..... die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 06 „Ernst-Thälmann-Straße 31a“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 06  
"Ernst-Thälmann-Straße 31a"

Entwurf Stand: 10.2023 M. 1:500

Oana Trif und Fabian Heinrich GbR  
Kidlerplatz 8  
81371 München

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG  
ALTE POSTSTRASSE 1  
57258 FREUDENBERG  
TEL.: 02734/7010 (7019)  
FAX: 02734/489522  
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

**HORSTMANN UND HOFFMANN**

## VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss	2. Entwurfsbeschluss	3. Öffentliche Auslegung	4. Behördenbeteiligung	5. Satzungsbeschluss	6. Ausfertigung der Bebauungsplansatzung	7. Inkrafttreten des Bebauungsplans	8. Katastervermerk	9. Kopie
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner hat die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 06 „Ernst-Thälmann-Straße 31a“ in ihrer Sitzung am .....gemäß § 2 BauGB beschlossen.	Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner hat in ihrer Sitzung am .....den Vorentwurf sowie die Begründung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 06 „Ernst-Thälmann-Straße 31a“ zum Entwurf und damit zur öffentlichen Auslegung beschlossen.	Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 06 „Ernst-Thälmann-Straße 31a“ und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom .....bis .....zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.	Die Stadt Erkner hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....bis .....beteiligt.	Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner hat in ihrer Sitzung den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans am .....als Satzung beschlossen. Die Planbegründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 06 „Ernst-Th				