



PLANUNTERLAGE

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

	FLURSTÜCKSGRENZE, NICHT FESTGESTELLT
	FLURSTÜCKSNUMMER
	FLURGRENZE
	HÖHE ÜBER NORMALHÖHENNULL (NHN), VORHANDEN
	BAULICHE ANLAGEN, VORHANDEN <small>INKL. ANGABEN ZU ART DER NUTZUNG, BEDECKUNG, DACHFORM, BAUMTYP UND GESCHOSSZAHL</small>
	LAUBBAUM, VORHANDEN <small>INKL. STAMMDIAMETER (m) & KRÖNENRADIUS (m) GEMÄß DER TABELLE ZUM BAUMBESTAND</small>
	NADELBAUM, VORHANDEN <small>INKL. STAMMDIAMETER (m) & KRÖNENRADIUS (m) GEMÄß DER TABELLE ZUM BAUMBESTAND</small>

	MAUER
	ZAUN
	BÖSCHUNG
	STRASSENABLAUF
	SCHALKASTEN
	HINWEISTAFEL, HINWEISSCHILD
	SCHACHT
	VERKEHRSSCHILD
	HYDRANT, UNTERIRDISCH
	POLLER

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA (2) ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MAB DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 19 und 20 BauNVO)

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) (z. B. 0,4)

GR 180 m² GRUNDFLÄCHE (GR MIT FLÄCHENANGABE) (z. B. 180 m²)

IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß (z. B. 4)

V ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND (z. B. 5)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN:

SCHULE

SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

FLÄCHE FÜR IMBISS

FLÄCHE FÜR BLUMENLADEN

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG: FUSS- UND RADWEG

FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN:

FERNWÄRME

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG: PARKANLAGE

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (z. B. Fläche GFL 1) (gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA (2) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" und "sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

3. Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA (2) dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der in den Gebäuden realisierten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

4. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

6. erneuerbare Energie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA (2) und auf der Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule" und "sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind Photovoltaikanlagen jeweils auf mindestens 30 % der Dachfläche von Gebäuden zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdische Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 20 m².

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
7.1
Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenräume schallbedingter Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R_{w,ges}) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
$$R_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$$

mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit K_{Raumart} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.
Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.
Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeurteilung zwingend zu beachten.
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom 10. März 2023 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.
Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.
7.2
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA (2) sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.
8. Grünordnerische Festsetzungen - Fassaden- und Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
8.1
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA (2) und auf der Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule" und "sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden ab einer Größe von 30 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je 1,5 Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.
8.2
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA (2) und auf der Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule" und "sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 20 m² extensiv zu begrünen. Der durchwurzbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 13 cm betragen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen stehen einer Dachbegrünung nicht entgegen.
8.3
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA (2) und auf der Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule" und "sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind ebenerdige Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge durch Baumpflanzungen zu gliedern und zu begrünen. Dazu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze ein standortheimischer großkröniger Laubbäum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

1. Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA (2) ist das oberste fünfte Vollgeschoss als Staffeltgeschoss auszubilden, dessen Außenwände allseitig in gleicher Tiefe zurücktreten. Die Grundfläche des Staffeltgeschosses beträgt maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses.

III. HINWEISE (H)

Baumenschutzsatzung (H)
Im Plangebiet gilt die Satzung der Stadt Erkner zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern vom 27.02.2002. Diese ist zu beachten.

Stellplatzsatzung (H)
Im Plangebiet gilt die Satzung der Stadt Erkner über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze vom 07.10.2021 (Amtsblatt für die Stadt Erkner - 24. Jahrgang vom 15. Dezember 2021). Diese ist zu beachten.

Kampfmittel (H)
Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 82 vom 19.11.2018, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Jede Person, die Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat, ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Bodendenkmale (H)
Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.
Bei Erdarbeiten unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfallungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 2 BauGB am 02.04.2019 beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt 12/2019 vom 16.10.2019 für die Stadt Erkner ortsüblich bekannt gemacht.
Erkner, den

Siegel (Der Bürgermeister)

2. Katastervermerk
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom und weist die 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.
Neuenhagen bei Berlin,

..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

3. Satzungsbeschluss
In der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Die dem Bebauungsplan beifolgende Planbegründung wurde gebilligt.
Erkner, den

Siegel (Der Bürgermeister)

4. Ausfertigung der Bebauungsplansatzung
Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
Erkner, den

Siegel (Der Bürgermeister)

5. Inkrafttreten des Bebauungsplans
Der Bebauungsplan ist am gemäß § 10 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Erkner Nr. vom 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 und 2 sowie Abs. 4; § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Mit der o.g. Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Erkner, den

Siegel (Der Bürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - (Baunutzungsverordnung BauNVO)** i. d. F. 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 Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. 1 S. 1802) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18])

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1:10.000

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000m

Planungsgebiet: Topographische Karte (NTS) 1:5.000 - Blatt 3548-80 Dvmer © GeoBasis - DE / FUG (2020), dt-dhwy-2-0, Daten geodaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 "Quartier am Eichhörnchenweg"

STADT ERKNER

Landkreis Oder-Spree

Land Brandenburg

Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Erkner "Quartier am Eichhörnchenweg"

nach § 13 a BauGB

für die Flurstücke: 759, 757, 806, 802, 551 (teilweise), 553, 555 (teilweise), 554 (teilweise), 550, 689, 568, 691, 690, 692, 804, 773 (teilweise), 761 (teilweise)

Planungsstand: 01.11.2024 - Planentwurf

Gemarkung: Erkner 122414

Flur: 009

Maßstab: 1:1000 i. O.