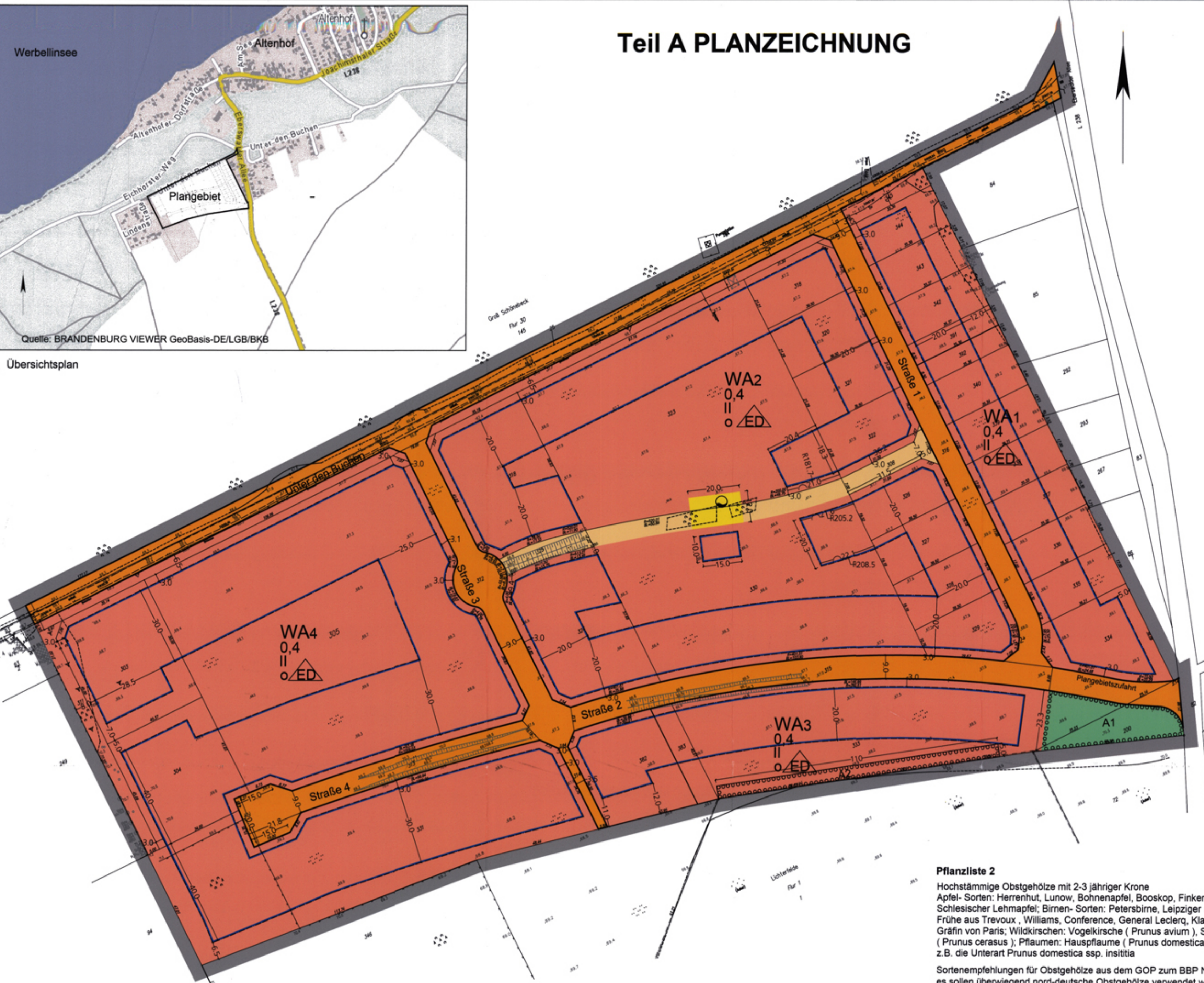


Übersichtsplan

## Teil A PLANZEICHNUNG



Verfahrensvermerke:

### Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Schorfheide, 14.12.17

### Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Schorfheide hat in der Sitzung am 29. Juni 2016 unter der Beschluss Nr. BA/0178/16 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 502 „Altenhof Süd-West 2016“ beschlossen.

Schorfheide, 14.12.17

### Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Schorfheide hat den Bebauungsplan Nr. 502 „Altenhof Süd-West 2016“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in der Sitzung am 13.12.2017 unter der Beschluss Nr. BA/0291/17 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Schorfheide, 14.12.17

### Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Die Übereinstimmung des zeichnerischen und textlichen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeindevertretung zum Satzungsbeschluss am 13.12.2017 sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens werden bestätigt.

Schorfheide, 14.12.17

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 22.12.17 im Amtsblatt Nr. 10/2017 für die Gemeinde Schorfheide, ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schorfheide, 28.12.17

### Verfahrensvermerke:

### Pflanzliste 1

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea s.l.	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata2	Zweiggrifflicher Weißdorn
Crataegus Hybriden agg. 2, 3	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris agg. 1	Wild-Äpfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium2	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa1, 2	Schlehe
Pyrus pyrausta agg. 1	Wild-Birne

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

### Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 u. 2 Nr. 1 u. 2 BauNVO)
0,4	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
II	Grundflächenzahl (GRZ) maximale Zahl der Vollgeschosse
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)
0	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Erschließung des Wohngebietes)
	Private Erschließungsfläche (Privatweg)

### Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

	Flächen für (Wasser) Rückhaltung Niederschlagswasser/ Löschwasserbivorrat
--	---------------------------------------------------------------------------

### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

	Private Grünfläche
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen

### Sonstige Planzeichen

	Geltungsbereich des Bebauungsplanes
	Gemarkung Groß Schönebeck Flur 30, Flst. 25 tw.
	Gemarkung Altenhof, Flur 1, Flurstücke: 200, 303-305, 308, 311-331, 333-340, 342-345, 382, 383, 391, 392

### Darstellungen ohne Normcharakter

WA 1-4	Bezeichnung/ Nummerierung der Baufelder
--------	-----------------------------------------

### Darstellungen der Plangrundlage

	Gebäude vorhanden	Grünflächen
	Flurstücksgrenze mit Grenzflächenangabe	Gehölzfläche (gemischte Baumarten)
1395	Flurstücksnummer	
	Gemarkungsgrenze	
	Zaun/Einfriedung	
	Nutzungsartengrenze (topographisch)	

## Teil B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. (1) BauGB)

#### TF 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 16 und 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO)

- (1.1) Anlagen für kirchliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.
- (1.2) Die Überschreitung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- (1.3) Im allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise Hausgruppen zulässig.
- (1.4) Im Wohngebiet ist entlang der Straßenfronten die Überschreitung der Baugrenze durch bauliche Anlagen (Nebenanlagen gemäß § 14, Garagen, Stellplätze und Carports) unzulässig. Dies gilt nicht für Grundstückszufahrten und Einfriedungen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- (1.5) Die Mindestgröße der Baugrundstücke darf 600 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- (1.6) Ausnahmsweise zulässig sind 3-geschossige Wohngebäude, wenn die Firsthöhe von 10 m nicht überschritten wird, das 3. Vollgeschoss das Dachgeschoss ist und die Dachkonstruktion ein Spitzdach mit einer Dachneigung von mindestens 40 Grad aufweist. Der untere Höhenbezugspunkt ist die nächstgelegene vermessungstechnisch ermittelte Geländehöhe des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Lageplans.

#### TF 2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB)

- (2.1) Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzungen.
- (2.2) Im gesamten Plangebiet ist zu jeder an das Baugrundstück angrenzenden Straße eine Zufahrt mit max. 5 m Breite zulässig.

#### TF 3 Festsetzung zur Grünordnung (§ 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB)

- (3.1) Auf dem privaten Grundstück ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1, der Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Drahtballen (D.B.), Stammumfang (STU) 14-16 cm zu pflanzen. Ab dem zweiten zu pflanzenden Laubbaum können anstelle des Baumes 25 m<sup>2</sup> Strauch- oder Heckenpflanzungen mit einer Pflanzdichte von einem Gehölz je m<sup>2</sup> und einer Qualität: 2 x verpflanzt 60 cm bis 100 cm (Strauch) oder Heister, 2 x v. o.B. 150-200 cm hoch, der Pflanzliste 1 angelegt werden und/oder hochstämmige Obstgehölze der Pflanzliste 2 der Qualität 2 x v. 8 bis 10 cm gepflanzt werden.

#### (3.2) Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB)

Mindestens 20% der fensterlosen Fassaden sind mit geeignetem Material zu bepflanzen. Nach Süden gerichtete Fassaden werden mit Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein) und Lonicera periclymenum (Rankendes Geißblatt) bepflanzt. (1 Stck. Pflanze auf 1 m) West- und Nordwände sind mit Hedera helix (Efeu) zu bepflanzen. Die Pflanzen werden in einem Abstand von 1-3 m gesetzt.

#### TF 4 Erhalt und Pflege der Gehölze (§ 9 Abs. (1) Nr. 25 i.V.m. § 178 BauGB)

(4.1) Die Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken gemäß TF 3 (1) und (2), sind innerhalb von einem Jahr nach Baufertigstellungsanzeige umzusetzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.

#### TF 5 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

(5.1) Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser (einschl. Dachflächen und sonstige befestigte Flächen) ist auf dem Grundstück zu versickern. Das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (Straßengraben / Mulde).

#### TF 6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (6.1) Stellplätze sind aus wasser- und luftdurchlässigem Material bzw. Belägen (wie Splitt, Rasenpflaster, wassergebundene Decke) herzustellen.
- (6.2) Auf der Fläche A 2 sind 150 Gehölze der Pflanzliste 1 in der Baumschulqualität: Strauch 2 x verpflanzt 60 cm bis 100 cm (Strauch) oder Heister, 2 x v. o.B. 150-200 cm hoch zu pflanzen. Der Anteil der Heister soll 15 % betragen.
- (6.3) Auf der Fläche A 1 sind 8 Bäume der Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Drahtballen (D.B.), Stammumfang (STU) 14-16 cm aus der Pflanzliste 1 und/oder Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.

#### TF 7 Gestalterische Festsetzungen (bauordnungsrechtliche Regelungen)

(7.1) Die Höhe von Einfriedungen entlang der Straßenfront darf 1,20 m nicht überschreiten. Sie sind als offene (lichtdurchlässig) Zaunanlage zu gestalten.

### Pflanzliste 2

Hochstämmige Obstgehölze mit 2-3 jähriger Krone  
Apfel- Sorten: Herrenhut, Lunow, Bohnenapfel, Booskop, Finkenwerder, Schlesischer Lehmapfel; Birnen- Sorten: Petersbirne, Leipziger Rettichbirne, Frühe aus Trevox, Williams, Conference, General Leclercq, Klapps Liebling Gräfin von Paris; Wildkirschen: Vogelkirsche (Prunus avium), Sauerkirsche (Prunus cerasus); Pflaumen: Hauspflaume (Prunus domestica), z.B. die Unterart Prunus domestica ssp. insititia  
Sortenempfehlungen für Obstgehölze aus dem GOP zum BBP Nr. 2, es sollen überwiegend nord-deutsche Obstgehölze verwendet werden:  
Apfelsorten: Allerechtsapfel, Beulen, Breuhahn, Bohnenapfel, Dülmener Rosenapfel, Gravensteiner, Lunow; Birnensorten: Gute Luise, Lucasbirne, Konferenzbirne; Pflaumensorten: Cordina Zwetschke, Wangenheim, Anna Späth

### Hinweise

- Im Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Schorfheide über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom 11.02.2010

- Bei den Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken sind die einzuhaltenden Pflanzabstände zum Nachbargrundstück zu beachten (§ 37 Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG) vom 28. Juni 1996 (GVBl. I/96, [Nr. 17], S.226) zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 22]).

- Im Plangebiet (Weg "Unter den Buchen") befinden sich Anlagen/Leitungen des Stromversorgers E.DIS AG sowie Trink- und Schmutzwasserleitungen. Vor Baubeginn (Zufahrten etc.) sind ggf. Zustimmungen des Ver- und Entsorgers einzuholen. Die Leitungen dürfen nicht ohne Zustimmung des Versorgungsträgers überbaut werden.

- Für das Plangebiet gelten die Regelungen der Barnimer Baumschutzverordnung BarBaumSchV vom 12.02. 2014

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)  
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 4. Mai 2017 (I 157) (Nr. 25)  
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)  
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])  
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 15. September 2017 (I 3434) (Nr. 64)  
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl. I/13 Nr. 21)]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])

AUFNAHMESTAND DER  
DARGESTELLTEN TOPOGRAFIE: JUNI 2010

Maßstabsleiste



## Gemeinde Schorfheide Bebauungsplan (BBP)

### Nr. 502 „Altenhof Süd-West 2016“

Erzbergerplatz 1, 16244 Schorfheide, OT Finowfurt im Landkreis Barnim

Planverfasser:	Stadt- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. (FH) Diana Bandow Hauptstraße 16, Gutshaus Tel.: 033454 304908 info@landschaftsplanung-bandow.de	Bearbeiter:	D. Bandow
Im Auftrag von:	Ingenieurbüro Peter Klatt, Eberswalder Straße 22 OT Lichtenfelde, 16244 Schorfheide	Datum:	27.11.2017
Plangrundlage:	VERMESSUNGSBÜRO Dipl.-Ing. Christoph Kühne Örtlich bestellter Vermessungsgenieur Schönbergstraße 2, 16544 Schorfheide OT Finowfurt Tel.: 03335 325780	Maßstab:	1:1000
		Planstand:	Satzung