



- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sind zulässig:
    - Wohngebäude
    - Geschäfts- und Bürogebäude
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
    - sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
  - Nicht zulässig sind:
    - Einzelhandelsbetriebe
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen
    - Vergnügungsstätten
    - Schank- und Speisewirtschaften
    - Bordelle oder bordellähnliche Nutzungen
    - Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
  - Im MI 2 ist ein Überschreiten der Grundflächenzahl von 0,6 nicht zulässig
- Bauweise** (§ 22 BauNVO)
  - Gebäude, die der Wohnnutzung dienen, sind nur als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- Grundstücksgrößen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
  - Die Mindestgröße der Baugrundstücke darf 600 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
  - Je Baugrundstück ist ein Wohngebäude zulässig.
- Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.
  - Je Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a BauGB)
  - Stellplätze für PKW auf den Baugrundstückflächen sind mit einer versickerungsfähigen Oberflächenbefestigung zu gestalten.
  - Anfallendes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist auf den Grundstücken zu versickern.
  - Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung: Anpflanzung von heimischen Gehölzen, sind vier Bäume (3x Schwarz-Erle, 1x Flatter-Ulme), der Pflanzqualität: Ballenware, 3-fach verpflanzt, StU 10-14 cm und 3 Sträucher der Arten Schwarzer Holunder, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Frühblühende Traubenkrispe oder Gem. Schneeball der Pflanzqualität 2x verpflanzt mind. 60 bis 150 cm zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind die Vorschriften der DIN 18916 zu erfüllen. **Hinweis:** Während der Dienststunden liegt die DIN-Vorschrift 18916 im Baumarkt der Gemeinde Schorheide, Erzbergerplatz 1, 16244 Schorheide OT Finowfurt zur Einsichtnahme aus.
  - Je Baugrundstück sind 2 Bäume gem. der Pflanzliste anzupflanzen. Fertigstellungs- und 3-jährige Entwicklungspflege sind abzusichern. Das Baugrundstück im MI 1 mit Baumerhalt ist zu einer Baumpflanzung verpflichtet, sollte der Baumerhalt nicht möglich sein, sind zwei Bäume zu pflanzen. Auf den Baugrundstücken mit ausgewiesenen Grünflächen sind keine Baumpflanzungen erforderlich.
  - In den zu erhaltenden Bäumen auf den ausgewiesenen Grünflächen sind 4 Nisthilfen (Vogelnistkästen) für Höhlen- oder Nischenbrüter zu installieren. Am Gebäude auf dem Baugrundstück mit der ausgewiesenen Grünfläche mit Zweckbestimmung: Spielplatz sind 2 Nisthilfen für Gebäudebrüter anzubringen.
- Gestaltungsfestsetzungen** (§ 81 BauGB)
  - Die Straßenseitigen Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen und bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.
- Hinweise**
  - Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schorheide wird hingewiesen.
  - Innerhalb des Plangebietes befindet sich teilweise die im Altlastenkataster des Landkreises Barnim unter der Bezeichnung „S 17/23 ehemaliger Lösschuppen Finowfurt“ geführte Altlastverdachtsfläche. Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen des Bodens auszugehen.
  - Sämtliche im Vorhabensgebiet vorhandenen Grundwasseremissionsstellen sind nach § 15 Abs. 2 BBodSchG zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Bei eventueller Beschädigung durch die Baumaßnahmen ist ihre Funktionstüchtigkeit umgehend wiederherzustellen.
  - Entlang der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich der Finowfurter Hauptgraben, ein Gewässer II. Ordnung. Es ist § 87 des Brandenburgischen Wassergesetzes zu beachten.

LEGENDE

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

Mischgebiet

**MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO)

0,4 und 0,6 Grundflächenzahl

II Anzahl der Vollgeschosse

**BAUGRENZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

o offene Bauweise

**BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

mit besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

**VERSORGUNGSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Standort für Trafo Entsorgung

**GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

1: Spielplatz

2: Erholungsgarten

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen

**SONSTIGE PLANZEICHEN** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

Altlastverdachtsfläche

\*S17/23 Ehem. Lösschuppen Finowfurt\*

Pflanzenliste - Geeignete einheimische Baum- und Straucharten

Hochstämme, Solitärgehölze, Heister	Sträucher	Ordnung
Acer campestre	Roter Hartriegel	II
Acer pseudoplatanus	Cornus sanguinea	I
Alnus glutinosa	Corylus avellana	III
Betula pendula	Crataegus lanuginosa	III
Carpinus betulus	Crataegus monogyna	I
Fagus sylvatica	Cytisus scoparius	III
Fraxinus excelsior	Rhamnus catharticus	III
Populus nigra	Rosa canina	III
Pinus communis	Rosa corymbifera	III
Quercus petraea	Rosa rugifolia	III
Quercus robur	Rosa rubiginosa	III
Salix caprea	Rosa elliptica	I
Salix alba	Rosa tomentosa	I
Sorbus aria	Sambucus nigra	I
Sorbus occuparia		
Tilia cordata		
Ulmus laevis		
Ulmus minor		

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baugenutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])

Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14]) gültig ab 01. Juli 2016.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist

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 Ortslichkeit ist einwandfrei möglich.

Schorheide, den 15.12.2016

**Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorheide hat am 30.10.2013 unter der Beschlussnummer BA0510/13 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 „Mischgebiet am Bahnhof“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.11.2013 im Anstaltblatt für die Gemeinde Schorheide ortsüblich bekannt gemacht.

Schorheide, den 15.12.2016

**Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A Planzeichnung und Teil B Textliche Festsetzungen, in ihrer Sitzung am 15.12.2016 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Schorheide, den 15.12.2016

**Ausfertigung**

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bekräftigt.

Schorheide, den 15.12.2016

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am 16.12.2016 im Anstaltblatt für die Gemeinde Schorheide ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 16.12.2016 rechtsverbindlich geworden.

Schorheide, den 20.12.2016



Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 140 "Mischgebiet am Bahnhof" gehören folgende Flurstücke: Gemarkung Finowfurt Flur 13 Flurstücke 107/3 bzw. 125 bzw.

Plangrundlage: **Dipl.-Ing. Christoph Kühne**  
Örtlich bestellter Vermessungsingenieur bei Land Brandenburg  
 Arbeitsweg 1 | 07171 Finowfurt | 03334 253-111  
 Tel. 03 33 253 27 00 • Fax: 03 33 253 12 34 • E-Mail: kuehne@ing-kuehne.de  
 Stand: November 2013

Planungsphase: **Satzungsfassung**

Objekt: **BEBAUUNGSPLAN NR. 140 "Mischgebiet am Bahnhof" Gemeinde Schorheide OT Finowfurt**

Auftraggeber: **Gemeinde Schorheide**  
 Erzbergerplatz 1  
 16244 Schorheide

Planung: **ibe Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH Eberswalde**  
Dürrenstraße 4  
 16229 Eberswalde  
 Telefon: 03334 203-0  
 Telefax: 03334 203-111  
 E-Mail: www.ibe-berlin.de; info@ibe-berlin.de  
 Internet: www.ibe-eberswalde.de

Planbezeichnung: **Planzeichnung Teil (A) einschließlich Textlicher Festsetzungen Teil (B)**

Objekt-Nr.: **610 322**

Datum: **30. November 2016**

Maßstab: **1 : 500**

Blatt-Nr.: **1**

Bearbeiter: **K. Müssig Dipl.-Ing. (FH)**