

- Planzeichnung -



WA	
GRZ 0,26	II
	FH 8 m
o	△

I. Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen
Art und Maß der Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 16 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 GRZ 0,26 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 FH 8 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Bauweise
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) △ Einzelhäuser zulässig

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

- ☐ Straßenverkehrsfläche
 — Straßenbegrenzungslinie
 ☐ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- Zweckbestimmungen:
 F+R Fuß- und Radweg F Fußweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- ☐ Öffentliche Grünfläche ☐ Private Grünfläche
 ☐ Parkanlage ☐ Badeplatz

BADEWIESE MIT GASTRONOMIE (textliche Zweckbestimmung)

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- ☐ Flächen für Wald

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen
 ☐ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (mit Kennzeichnung)

Sonstige Festsetzungen

- ☐ Gastronomie Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
 ☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Ⓛ Landschaftsschutzgebiet ⓓ Bodendenkmalbereich
 ☐ geschütztes Biotop gemäß § 32 BbgNatSchG

3. Hinweise ohne Normcharakter

- 6m Bemaßung

4. Darstellungen der Planunterlage

- ☐ Flurstücksgrenze, -nummer ☐ Höhenpunkt über NNH in m
 ☐ Bebauung Bestand ☐ Böschungen, Bäume
 ☐ Straßen und Wege ☐ Treppen / Mauern, Zäune

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.
 1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe ist der dem jeweiligen Gebäude (Mittelpunkt der Grundfläche) nächstgelegene Höhenbezugspunkt. Können mehrere Bezugspunkte im Abstand von 5 m in Betracht, so gilt der höchstgelegene. Oberer Bezugspunkt ist die Firsthöhe der Gebäude.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 9 BauGB)

4.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Badewiese mit Gastronomie" ist als standortgerechter Landschaftsrasen anzulegen. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage von Sitzgelegenheiten zulässig. Eingeschaltete bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung in Einklang stehen, können in offener Bauweise zugelassen werden.

4.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Badewiese mit Gastronomie" ist auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Gastronomie" die Errichtung einer gastronomischen Einrichtung mit einer maximalen Grundfläche von 150 m² für das Hauptgebäude und 90 m² für Nebenanlagen zulässig. Die Firsthöhe darf 5 m über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt, gemessen vom Mittelpunkt der Gebäudegrundfläche, nicht überschreiten.

4.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Badewiese mit Gastronomie" ist auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Gastronomie / Freizeit" die Errichtung baulicher Anlagen zulässig, die dem Erholungszweck der Badewiese entsprechen. Die maximale Grundfläche beträgt 120 m². Die Firsthöhe darf 8 m über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt, gemessen vom Mittelpunkt der Gebäudegrundfläche, nicht überschreiten.

4.4 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Badewiese mit Gastronomie" ist auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Feuerstelle" die Anlage einer offenen Feuerstelle zulässig.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Vermeidungsmaßnahmen (V)

V1: Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (siehe Planzeichen "Erhaltung von Bäumen")
 V2: Der festgesetzte Fuß- und Radweg ist mit wasserdurchlässigen, landschaftstypischen Naturmaterialien in Brauntönen zu befestigen.

V3: Auf der mit V3 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Straßenbefestigung nur mit einer maximalen Breite von 2,5 m zulässig. Als Befestigungsmaterial ist ein Belag mit einer Versickerungsrate von mindestens 50 % zu verwenden.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 BbgBO)

Dachform

6.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist das jeweils oberste Vollgeschoss der Hauptgebäude als Dachgeschoss auszubauen.

6.2 Bei den Hauptgebäuden im allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° und maximal 48° zulässig.

6.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gastronomie" sind auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Gastronomie" nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° und maximal 35° zulässig.

6.4 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Badewiese mit Gastronomie" sind auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Gastronomie / Freizeit" nur Satteldächer zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise
 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die nachfolgende naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (A) ist außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf einer Fläche im Eigentum der Gemeinde Schorfheide durchzuführen. Die Maßnahme ist durch die Gemeinde in geeigneter Weise zu sichern.

A1: Auf dem Flurstück 304 der Flur 7, Gemarkung Groß Schönebeck, sind versiegelte Flächen im Umfang von 150 m² (Vollversiegelungsäquivalent) zu entsiegeln.

2. Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin (Zone III - Landschaftsschutzgebiet).

3. Bodendenkmalbereich

Das Plangebiet befindet sich im Bodendenkmalbereich "mittelalterliche und urgeschichtliche Siedlungen". Für das Vorhaben ist gemäß § 19 Abs. 3 BbgDSchG das Benehmen des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, herzustellen und zu diesem Zweck eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalbehörde des Kreises zu beantragen.

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzielenverordnung 1990 (PlanZV) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 39] S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl./I/10, [Nr. 39])

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 28])

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) In der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)

Verfahrensübersicht

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege, Plätze und Bäume vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist gesichert.

A1: Auf dem Flurstück 304 der Flur 7, Gemarkung Groß Schönebeck, sind versiegelte Flächen im Umfang von 150 m² (Vollversiegelungsäquivalent) zu entsiegeln.

2. Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin (Zone III - Landschaftsschutzgebiet).

3. Bodendenkmalbereich

Das Plangebiet befindet sich im Bodendenkmalbereich "mittelalterliche und urgeschichtliche Siedlungen". Für das Vorhaben ist gemäß § 19 Abs. 3 BbgDSchG das Benehmen des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, herzustellen und zu diesem Zweck eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalbehörde des Kreises zu beantragen.

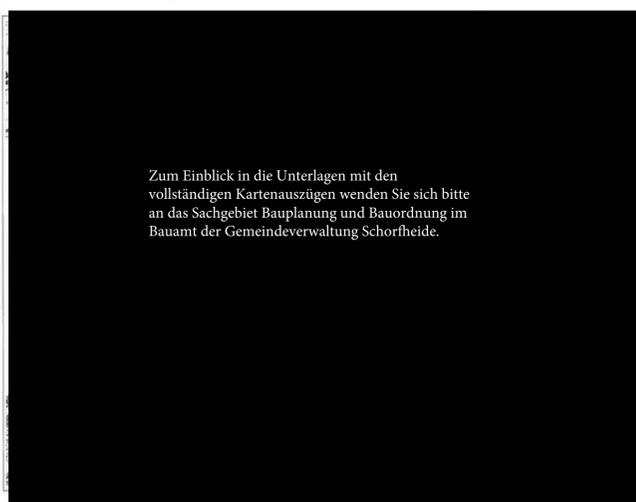
Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 29.08.2012 abschließend geprüft und den Bebauungsplan Nr. 530 "Badewiese Altenhof", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung vom 29.08.2012 sowie der beigelegten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange, wird hiermit ausgefertigt.

Schorfheide, 30.08.2012 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Gemeinde Schorfheide
Ortsteil Altenhof

Bebauungsplan Nr. 530 "Badewiese Altenhof"
 für das Gebiet der Gemarkung Altenhof, Flur 2, Flurstücke 215 teilweise, 6/2, 7/1, 8/1, 9/1, 9/3, 10/1, 10/2, 23, 259 und 260
 Satzung vom 29.08.2012



Zum Einblick in die Unterlagen mit den vollständigen Kartenauszügen wenden Sie sich bitte an das Sachgebiet Bauplanung und Bauordnung im Bauamt der Gemeindeverwaltung Schorfheide.

Verfasser:
Knieper + Partner
 Büro für Stadtplanung und Projektsteuerung
 Kaiserin-Augusta-Allee 101, 10553 Berlin

Bearbeitungsdatum: August 2012
 Maßstab: 1 : 500

Inkrafttreten

Ausfertigung
 Der Bebauungsplan Nr. 530 "Badewiese Altenhof", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung vom 29.08.2012 sowie der beigelegten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange, wird hiermit ausgefertigt.

Bekanntmachung
 Hinweis: Der Bebauungsplan Nr. 530 "Badewiese Altenhof" unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§ 10 Abs. 2 und § 246 Abs. 1a BauGB).
 Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 30.08.2012 im Amtsbüro für die Gemeinde Schorfheide ortsbüro bekannt gemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 1 BauGB) gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Absatz 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Schorfheide, 30.08.2012 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister