



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

Zeichenerklärung

- 1. Art und Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Algemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
 - Sondergebiete, die der Erholung dienen SO (§ 10 BauNVO) Wo - Wochenendhausbaugebiet
 - grz Grundflächenzahl
 - gr maximal zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser (inklusive Terrassen)
 - ii Zahl der Vollgeschosse
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze
 - ii nur Einzelhäuser zulässig
- 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberechtigter Bereich/Anlieger frei)
 - Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberechtigter Bereich/Anlieger frei)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Hauptwanderweg
- 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- öffentliche Grünfläche
 - Badeplatz
 - private Grünfläche
- 5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
- Wald
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Erhaltung von Einzelbäumen
 - Umgrünung / Kennzeichnung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrünung / Kennzeichnung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Landschaftsschutzgebiet "Obere Havelniederung"
 - Bodendenkmalbereich
 - geschütztes Biotop (§ 32 BtNatSchG)
- 8. Inhalte der Plangrundlage**
- Flurstücks- / Flurgrenzen und -nummern
 - Höhenpunkte über NNH
 - Böschung
- 9. Sonstige Pflanzenzeichen**
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Bemäung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Gegenstand des Bauantrags. Für den Bereich im Wochenendhausbaugebiet (SO) sind die allgemeinen Wohngebäude mit von den Ausnahmemöglichkeiten des § 4 Abs. 10 BauNVO befreit. Sonst sind zusätzlich zu den in § 4 Abs. 10 BauNVO genannten Anforderungen zu berücksichtigen:
 1. Wohngebäude;
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Leitungs- und Versorgungsanlagen sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
 3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
 4. Erweiterungen und Erneuerungen vorhandener Wochenendhäuser.
 Ausnahmemöglichkeiten können zugelassen werden:
 1. Betriebe des Betriebszweckes;
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
 3. Erweiterungen und Erneuerungen vorhandener sonstiger baulicher Anlagen.

Sondergebiet Wochenendhausbaugebiet (§ 10 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)
 In dem festgesetzten Sondergebiet Wochenendhausbaugebiet (SO Wo) sind zulässig:
 1. Wochenendhäuser als Einzelhäuser;
 2. Schanks- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 In dem Sondergebiet Wochenendhausbaugebiet (SO Wo) bezieht sich die Festsetzung der Größe der Grundfläche (GR) ausschließlich auf die Hauptterasse. Die GR schließt Terrassen mit ein.
 Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Sondergebiet Wochenendhausbaugebiet Kollegenschwimmbad nicht zulässig sind.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Ausnahmemöglichkeiten bei besonderen Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet (WA), die kleiner als 500 m² sind, eine überbaubare Grundfläche von maximal 150 m² ausweisen werden, wenn gleichzeitig eine maximale GRZ von 0,4 nicht überschritten wird und die Grundstücke des zuständigen Katastralsamtes sind.
3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Die Überbauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Ersetzung von Gärten, § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 So Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 Sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Wochenendhausbaugebiet darf die Größe der Baugrundstücke 800 m² nicht unterschreiten.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Die Fläche A mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Fläche B mit einem Leitungsrecht für die Stromversorgung (über private Grundstücke) zu belasten. Die Fläche C (private Zufahrt) mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten.
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Die Änderung des Bebauungsplans ist eine Befugnis von Weg und Zufahrt sowie sonstigen Erschließungsflächen nur im wasser- und luftschädlichen Ausmaß herzustellen. Auch Wasser- und Luftschadstoffe wesentlich mindere Befestigungen sind nicht zulässig.
VI. Pflanzenfällungen
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Befügung von Wegen und Zufahrten sowie sonstigen Erschließungsflächen nur im wasser- und luftschädlichen Ausmaß herzustellen. Auch Wasser- und Luftschadstoffe wesentlich mindere Befestigungen sind nicht zulässig.
VII. Pflanzenfällungen
 Anpflanzungen von Bäumen sowie Sträuchern und Feldgehölzen sind mit heimischen, abtrocknenden Baum- und Strauchgruppen gemäß Empfehlungen auf Flächen durchzuführen.

Erstmaßnahmen
E1: Bepflanzungsmaßnahmen für Flächenvernetzung
 Für die Baugrundstücke der Flur 13, Flurstücke 25, 3, 10, 201, 202, 21, 27, 76, 95, 97, 101/2, 135, 147, 148, 149, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 203, 208, 209, 212, 214, 206, 215, 219, 221, 224, 227, 261, 410, 420, 460 und 480 sowie der Flur 13, Flurstücke 25 und 24 der Gemeinde Groß Schönebeck wird festgesetzt:
 Je Baugrundstück 20 m² zusätzlich verpflanzte Fläche ist Jungbaum (14-16 cm Stammumfang) auf den Baugrundstücken selbst oder auf den im Flurstück festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzupflanzen.
Ausgleichsmaßnahmen
A2: Baumstumpfentfernung für Baumreife
 Ein Album mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (in 1,30 m Höhe gemessen), der aus Gründen der Bauherstellung gelassen werden muss, ist Jungbaum (14-16 cm Stammumfang) auf den Baugrundstücken oder den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzupflanzen.
A2(a): Anlage straßenbegleitender Baumreihen
 Auf den mit A2(a) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Baumreihen mit einem Abstand von 10 bis 12 m zwischen den Stammstüben anzulegen.
A2(b): Bepflanzung von Uferbereichen am Kuhpanzsee
 Auf der mit A2(b) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind innerhalb der geländetechnischen Abschnitte Bäume anzupflanzen.
A2(c): Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche
 Auf der mit A2(c) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Baumgruppen mit insgesamt 16 Bäumen anzupflanzen.

Hinweise
Aufenthalt des Plangebiets zu stehender Ausgleichsmaßnahmen
 Die Verfügungsbeschränkungen zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden durch die Gemeinde Schorfheide durchgeführt.
A1: Entsigelung von Flächen
 Auf dem Flurstück 4/1 der Flur 18 der Gemeinde Groß Schönebeck sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Rückbau Umkleekabine Nr. 1
 - Rückbau Umkleekabine Nr. 2
 - Rückbau Umkleekabine Nr. 3
 - Rückbau Großgarage Nr. 6,5
 - Entsiegelung der Ortsteilflächen.
A3: Entwicklung von Trockenrasenflächen
 Auf dem Flurstück 500 der Flur 13 der Gemeinde Flörsdorf (Fläche II) sind auf 800 m² Fläche die vorhandenen Stäucher zu roden. Der Boden ist um eine 10 cm Schicht abzutragen. Die Fläche ist abschließend der freien Sukzession zu überlassen.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Botanischer Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus avium-kultivare	Süßkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus cerasus	Weichsel-Kirsche
Prunus domestica	Gewöhnliche Kultur-Pflaume
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer

Sanierung Groß Schönebeck
 Flur 11, Flurstücke 111,112, 49-62, die Flur 12, Flurstücke 1, 21, 22, 3, 5-8; 11-16, 18-19, 20, 21, 22, 23, 25-31, 33-37, 40-42, 44-76, 47-47 (alt 77), 79-86, 80, 81, 83-85, 87-100, 101/1, 101/2, 102, 103, 105-111, 121, 122, 125-145, 150-153, 157-173, 175, 176, 178, 179, 180, 181, 182, 177, 178, 179, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185-186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1600) geändert worden ist.
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1600) geändert worden ist.
Planungsrecht (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 19, BGBl. II S. 213-19, BGBl. I S. 1600) geändert worden ist.
Brennwertverordnung (BrennWV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (BGBl. I S. 20, BGBl. II S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (BGBl. I S. 395).
Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (JWBV. I S. 30), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (JWBV. I S. 28).

Katasteramt

Die verwendete Flurstückskarte enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und wird die planungsrechtlichen Änderungen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestimmung gegenüber dem Katasteramt übertragbar. Der neu zu bestimmenden Grenzen in der Ortskarte ist ebenfalls möglich.

Verfahrensvermerk
 Die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Schorfheide hat am 28.04.2011 unter der Bescheidnummer BA010/11 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 705 "Böhmerheide" beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.04.2011 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide ersatzlos bekannt gemacht. § 2 Abs. 1 BauGB (BauGB).

Satzungsbeschluss
 Die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planänderung und dem textuellen Festsetzungen, wurde am 22.11.2011 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide ersatzlos bekannt gemacht. § 2 Abs. 1 BauGB (BauGB).

Ausfertigung
 Die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planänderung und dem textuellen Festsetzungen, ist Satzungsbeschluss und damit ausgefertigt.

Bemerkung
 Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans sowie die Karte, bei der der Plan auf Ober- und Unterebene eingetragene werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind am 22.11.2011 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide ersatzlos bekannt gemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verfügung von Verfassens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Ausfertigung sowie auf die Rechtsmittel (§ 215 Abs. 1 BauGB) gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erheben von Einspruchsgegenständen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.
 Die Satzung ist am 22.11.2011 Kraft getreten.

Planungsamt
 Datum: 2. November 2011
 Maßstab: 1 : 2.000 (im Original) (siehe Maßstabstabelle)

Gemeinde Schorfheide
 Erbsenbergerplatz 1
 16244 Schorfheide

Planungsamt
 Datum: 2. November 2011
 Maßstab: 1 : 2.000 (im Original) (siehe Maßstabstabelle)

Gemeinde Schorfheide
 Erbsenbergerplatz 1
 16244 Schorfheide

Planungsamt
 Datum: 2. November 2011
 Maßstab: 1 : 2.000 (im Original) (siehe Maßstabstabelle)

Gemeinde Schorfheide
 Erbsenbergerplatz 1
 16244 Schorfheide

Planungsamt
 Datum: 2. November 2011
 Maßstab: 1 : 2.000 (im Original) (siehe Maßstabstabelle)

Gemeinde Schorfheide
 Erbsenbergerplatz 1
 16244 Schorfheide