

**Zeichenerklärung vorhabenbezogener B-Plan Nr. 18**

Darstellung des Planinhaltes gemäß  
(Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90)

**1. Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuch - BauGB  
§ 11 der Bauordnungsverordnung - BauNVO  
SO  
Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung  
"Café Wildau"  
Freizeit und Erholung und Wald (§ 11 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Bau NVO  
GRZ 0,6 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

▲ nur Einzelhäuser zulässig  
- Nutzungsartenabgrenzung  
- Baugrenze  
- Flurstücksgrenze

**6. Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB  
■ Straßenverkehrsfläche  
▼ Einfahrt- und Ausfahrtbereich

**10. Wasserrflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

■ Wasserrflächen  
■ Werbellinsee

**12. Flächen für Landwirtschaft und Wald**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

■ Flächen für Wald

**15. Sonstige Planzeichen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

■ Stellplätze

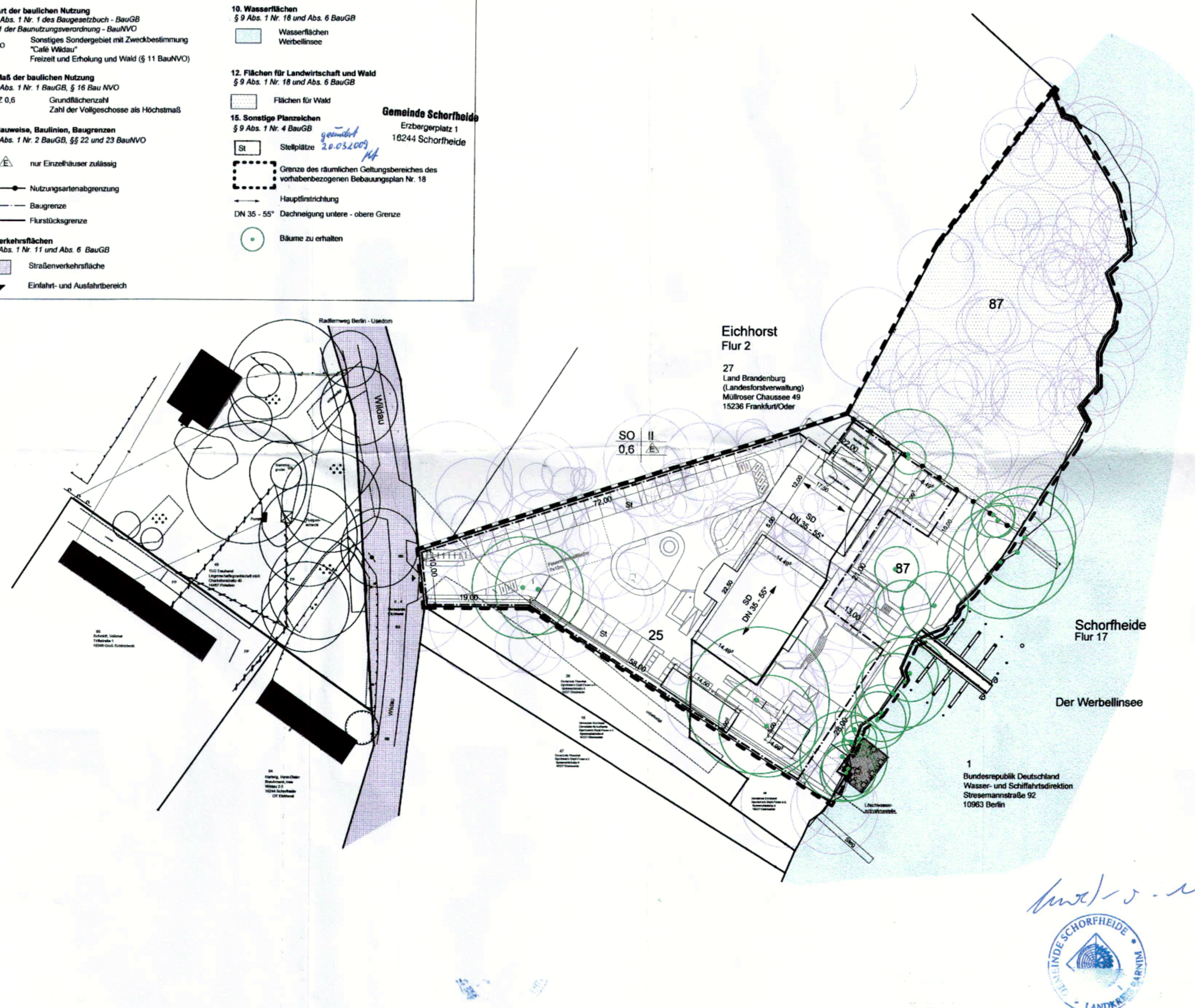
■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18

→ Hauptstrichung  
DN 35 - 55° Dachneigung untere - obere Grenze

○ Bäume zu erhalten

**Gemeinde Schorffelde**  
Erzbergerplatz 1  
18244 Schorffelde

**VORHABENBEZOGENER B-PLAN NR. 18 "Café Wildau"**



**Eichhorst Flur 2**  
27 Land Brandenburg  
(Landesforstverwaltung)  
Müllroser Chaussee 49  
15236 Frankfurt/Oder

**Schorffelde Flur 17**  
Der Werbellinsee

1 Bundesrepublik Deutschland  
Wasser- und Schifffahrtsdirektion  
Stresemannstraße 92  
10963 Berlin



**Hinweis**  
Die auf dem Wasser befindlichen Anlagen wie Biergarten Terrasse, Dampfer- und Bootsanlegestelle gehören nicht zum Plangebiet.

**Rechtsgrundlagen:**  
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316))  
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)  
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58))  
- Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74)  
- Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2006 (BGBl. I S. 686))  
- Das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74)  
- Das Brandenburgische Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG) vom 10. Juli 2002 (GVBl. I S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2007 (GVBl. I S. 106)

**Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18**  
(gemäß BauNVO)

**A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**  
§ 11 BauNVO Sonstiges Sondergebiet  
1.1 Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Eichhorst: 25 und 87.  
2. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§ 11 BauNVO Sonstiges Sondergebiet  
2.1 Es wird "Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Café Wildau" festgesetzt. Zulässig sind: Gasthaus (Café Wildau) mit Betriebswohnung und Ferienappartements, Beherbergungshaus mit Ferienappartements, WC- und Duschanlagen, Ausschankpavillon, Biergarten und Saunahaus.  
3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO  
3.1 Auf dem Baugrundstück beträgt die höchstzulässige Grundflächenzahl 0,6.  
3.2 Auf dem Baugrundstück sind höchstens 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das Obergeschoss als Dachgeschoss auszuführen ist.  
3.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig.

**4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO, § 12 Abs. 6 BauNVO**  
4.1 Nebenanlagen dürfen als Grenzbebauung einseitig geplant werden.  
4.2 Die Abstandsfläche wird auf 2,50 m festgesetzt.  
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
5.1 Stellplatzflächen, sowie Zufahrten zum Baugrundstück sind wasserdurchlässig auszuführen. Zulässig sind Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotter, Kiesel-Splitt-Gemisch usw..

**B) Baugestalterische Festsetzungen**  
§ 9 Abs. 4 BauNVO und § 81 Abs. 1 und 9 BbgBO

**Außere Gestaltung - bauliche Anlagen**

1. Dächer  
1.1 Die Dachneigung der baulichen Anlagen (nur Hauptgebäude) wird auf 35 - 55 Grad zulässige Dachneigung festgesetzt.  
Für Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.  
2. Befestigte Freiflächen  
2.1 Ganzflächig verarbeitete, zu 100 % bodenversiegelte Materialien insbesondere Beton, Asphalt oder Kunststoffe für die Befestigung privater Wege, Zufahrten, Terrassen oder Park- und Stellplatzanlagen sind nicht zulässig.  
3. Einfriedigung  
3.1 Für das Areal ist ein Wildzaun aus Holz zulässig. Der Zaun soll für Kleintiere durchlässig gestaltet werden (Öffnungen von mindestens 10 cm Durchmesser am Boden) und nicht bis unmittelbar ans Ufer erfolgen.

**Verfahrensübersicht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18**

Katastervermerk  
1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

16.11.03  
Eberswalde, (Datum)  
VERMÄSSUNGSAMT  
VERMÄSSUNGSLEITER  
VERMÄSSUNGSBEAMTETEN

**Beteiligung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung**  
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 11.07.2007 beteiligt worden.

24.11.2008  
Schorffelde, (Datum)  
GEMEINDE SCHORFFELDE  
LANDKREIS BARNIM  
Bürgermeister

**Verfahren**

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorffelde hat am 28.02.2007 unter der Beschlussummer BA0327/07 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 beschlossen.  
Der Beschluss wurde am 15.03.2007 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorffelde ersichtlich bekannt gemacht. (§ 12 Absatz 2 i.V.m. § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB))

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 17.04.2007 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Sie wurde am 15.03.2007 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorffelde ersichtlich bekannt gemacht. (§ 3 Absatz 1 BauGB)

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind am 11.07.2007 unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden (§ 2 Absatz 2 und § 4 Absatz 1 BauGB)

6. Die Gemeindevertretung hat die eingegangenen Stellungnahmen am 12.12.2007 unter der Beschlussummer BA0389/07 abgewogen. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 28.12.2007 mitgeteilt.

7. Die Gemeindevertretung hat am 12.12.2007 mit Beschlussummer BA0389/07 beschlossen, den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung sowie den Umweltinformationen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen. (§ 3 Absatz 2 BauGB)

8. Die Nachbargemeinden und die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.12.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. (§ 4 Absatz 2 BauGB)

9. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, die Begründung sowie die Umweltinformationen und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 02.01.2008 bis einschließlich 01.02.2008 während der Dienstzeiten entsprechend ortsüblicher Bekanntmachung öffentlich ausgelegen.  
Ort und Dauer der Auslage wurden mit den Hinweisen nach § 3 Absatz 2 BauGB ersichtlich am 14.12.2007 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorffelde bekannt gemacht. (§ 3 Absatz 2 BauGB)

10. Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen am 28.04.2008 unter Beschlussummer BA0468/08 geprüft.  
Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 8./13.05.2008 mitgeteilt. (§ 1 Absatz 7, § 2 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB)

11. Die Gemeindevertretung hat am 28.04.2008 unter Beschlussummer BA0468/08 die Änderung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die erneute Offenlage nach § 4a Absatz 3 BauGB beschlossen.

12. Die geänderten Entwürfe des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie die Umweltinformationen und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 19.05.2008 bis einschließlich 02.06.2008 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen.  
Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. (§ 4a Abs. 3 BauGB)  
Ort und Dauer der Auslage wurden mit den Hinweisen nach § 3 Absatz 2 und § 4a Absatz 3 BauGB ersichtlich am 10.05.2008 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorffelde bekannt gemacht. (§ 3 Absatz 2 und § 4a Absatz 3 BauGB)

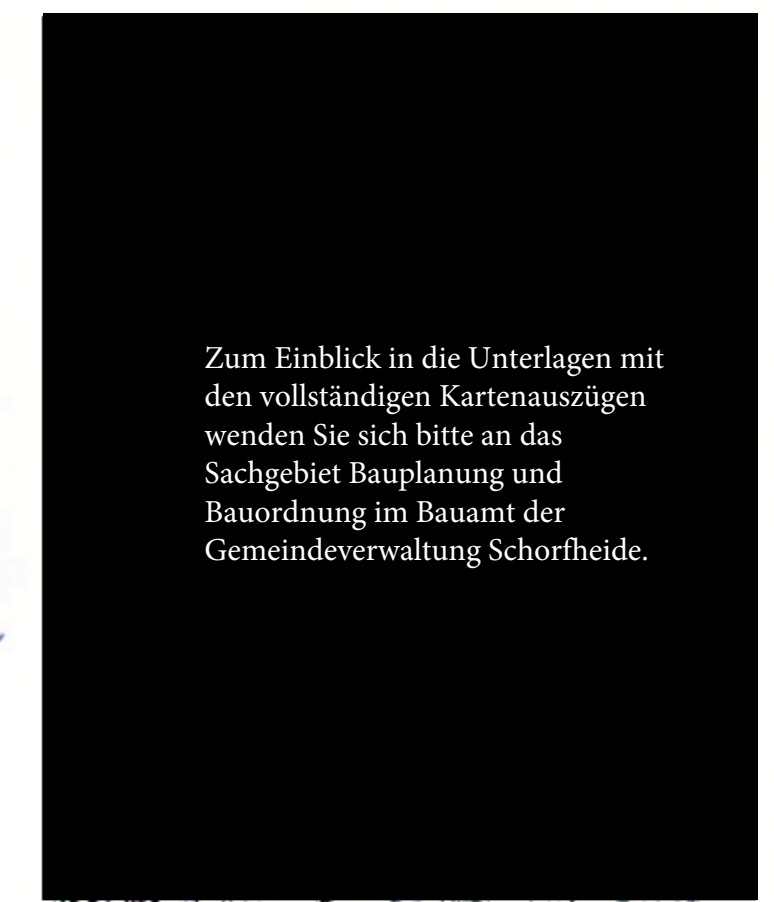
13. Die von der Änderung betroffenen Nachbargemeinden, berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.05.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. (§ 4a Absatz 3 BauGB)

14. Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen am 16.07.2008 unter Beschlussummer BA0494/08 geprüft.  
Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 07.11.2008 mitgeteilt.

15. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textlichen Festsetzungen, wurde am 16.07.2008 von der Gemeindevertretung mit Beschlussummer BA0494/08 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wurden mit gleichem Beschluss gebilligt. (§ 10 Absatz 1 BauGB)

Schorffelde, 24.11.2008  
GEMEINDE SCHORFFELDE  
LANDKREIS BARNIM  
Bürgermeister

**ÜBERSICHTSPLAN**



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

**Genehmigung**

16. Diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, ist mit Verfügung vom 28.12.2007 unter dem Aktenzeichen Az. 64/08-43/08 durch die Höhere Verwaltungsbehörde genehmigt worden. (§ 10 Absatz 2 BauGB)

20.03.2009  
Schorffelde, (Datum)  
GEMEINDE SCHORFFELDE  
LANDKREIS BARNIM  
Bürgermeister

**Ausfertigung**

17. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen als Satzung sowie der beigefügten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausfertigt.

20.03.2009  
Schorffelde, (Datum)  
GEMEINDE SCHORFFELDE  
LANDKREIS BARNIM  
Bürgermeister

**Bekanntmachung**

18. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 03.04.2009 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorffelde ersichtlich 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 hingewiesen worden.

19. Die Satzung ist am 09.04.2009 in Kraft getreten.

20.04.2009  
Schorffelde, (Datum)  
GEMEINDE SCHORFFELDE  
LANDKREIS BARNIM  
Bürgermeister

B-Planerstellung durch:  
**PROJEKTBURO DÖRNER & PARTNER GmbH**  
Bahnhofstrasse 7 / 16227 Eberswalde  
Tel.: 03334/30 38 - 0, Fax 03334/35 40 10  
**Flur: 2, Flurstück: 25, 87**  
**Gemarkung: Eichhorst**  
Maßstab 1 : 500  
Juli 2008