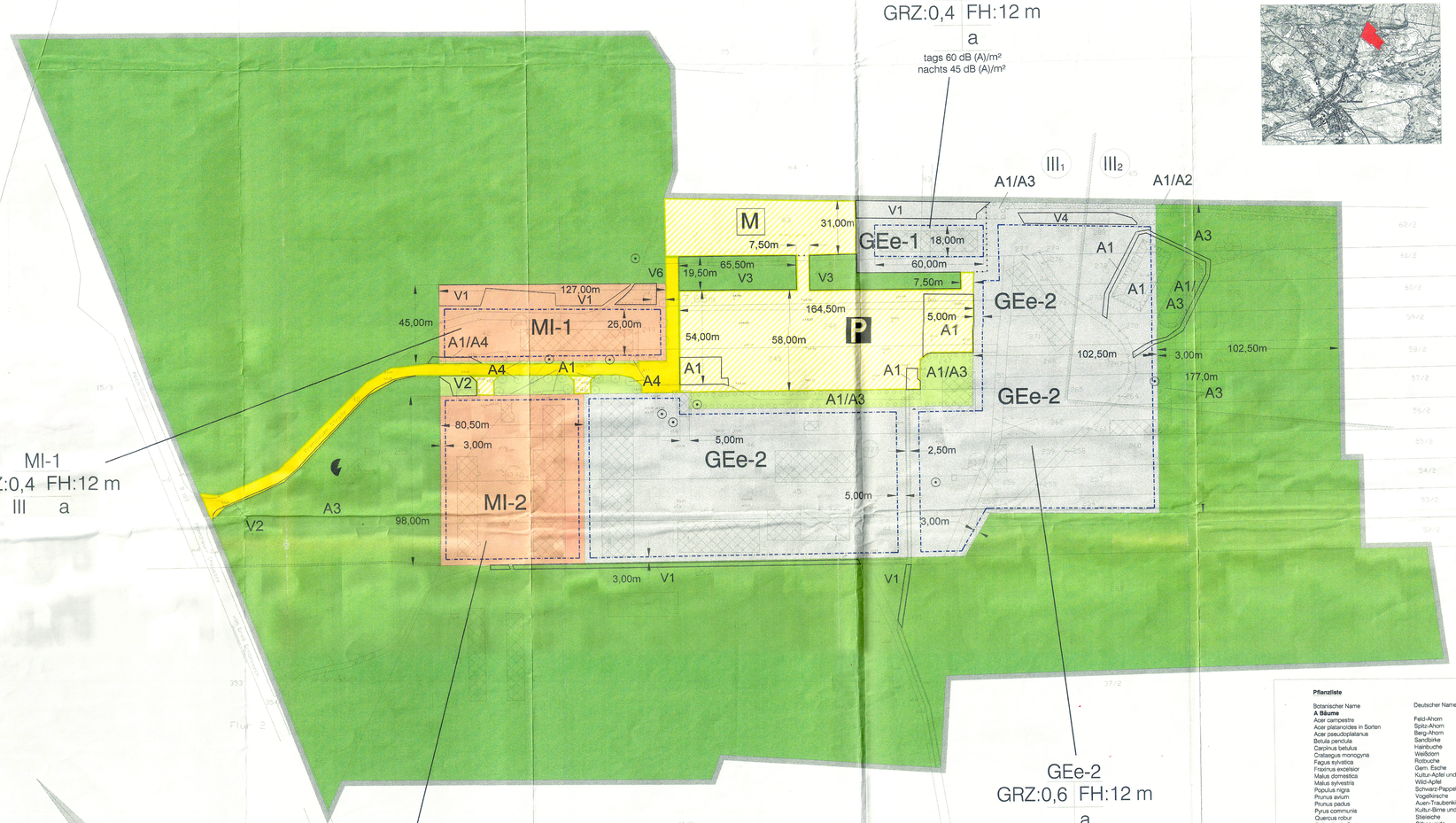
Gemeinde Groß Schönebeck (Schorfheide)
Bebauungsplan Nr. 6 Holzhof

Flur 3, Flurstücke: 34/1, 41/1, 42, 43, 44, 45, 46, 50, 51. 63, 83, 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 Flur 25, Flurstücke: 39/1, 40, 41, 42



Meter
0 20 40 60 100 150

Zeichenerklärung

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

MI Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO i.V. mit §1 Abs.4 BauNVO)

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

GRZ: 0,6 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse
FH: 12 Firsthöhe über festgesetzten Höhenbezugspunkt

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

a abweichende Bauweise

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Marktplatz)

Straßenbegrenzungslinie

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

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

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A1 Ruderau / Einsaatgrünland

A2 Anpflanzung von Bäumen und Strauchgruppen

A3 Aufforstung nach § 9 LWaldG (Voranbau, Unterbau)

A4 Anlage von straßenbegleitenden Baumreihen

Einsatz von Einzelbäumen

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

Wald

7. Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsdichten und - arten (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh-rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

festgesetzter Höhenbezugspunkt über NHN

45 dB dB zulässige Lärmwertgrenze

8. Inhalte der Planunterlage

Flurstücksgrenzen / Höhenpunkte / Flurstücksnummer

Bebauung (Bestand)

9. Technische Infrastruktur

Trafogebäude, Funkmast

Löschteich

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

Trinkwasserschutzzone

Pflanzliste

Botanischer Name	Deutscher Name
A Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Malus domestica	Kultur-Apfel und Kultursorten
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne und Kultursorten
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba in Sorten	Silberweide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
B Sträucher	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose in Sorten
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Gew. Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus in Sorten	Gem. Schneeball

Textliche Festsetzungen

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

Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 und Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 sind nicht zulässig.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)
Zulässig sind nur Anlagen, deren Emissionen die in der Nutzungsschablonen angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von

tags 60 dB(A)/m² flächenbezogener, maximal zulässiger Schallleistungspegel in der Zeit von 6.00 - 22.00 Uhr (i. Abs. 4, Nr. 2 BauNVO) und

nachts 50 dB(A)/m² flächenbezogener, maximal zulässiger Schallleistungspegel in der Zeit von 22.00 - 6.00 Uhr

nicht überschreiten.
In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten sind die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 allgemein zulässig. Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) sind nicht zulässig.

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

Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) V. mit § 16 Abs 1 BauNVO)
Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe ist der dem jeweiligen Baufenster zugeordnete festgesetzte Höhenbezugspunkt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Gebäude.
Eine Überschreitung der max. Gebäudehöhe um bis zu 1,8 m durch technische Aufbauten sowie selbständige Anlagen und Anlagenteile ist ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
In allen festgesetzten Baugebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 - "Holzhof" wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Zulässig ist eine "erweiterte" offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 80 m.

4. Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1. Auf den mit A1 gekennzeichneten Flächen ist eine Einsaatung vorzunehmen, hoch der Einsaatgut ist die Fläche der Sukzession zu überlassen.
2. Die mit A2 gekennzeichneten Bereiche sind als zentrale Pflanzbeete sind teilzuverlegen und der Sukzession zu überlassen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
1. Auf der mit A2 gekennzeichneten Fläche ist ein Gehölzstreifen mit Laubbäumen (SU 14/16 pro/und Sträuchern anzulegen.
2. Zu pflanzende Bäume im Bereich der Haupt-Achse und innerhalb der Baufelder sind in Art und Umfang auf den mit A3 gekennzeichneten Flächen zu ersetzen.
3. Auf den mit A4 gekennzeichneten Flächen sind straßenbegleitend Baumreihen mit hochstämmiger Laubbäumen (SU. 18/18 cm, 3x vm Do. s. Pflanzfeld anzulegen.
4. Der komplette Baumbestand von 35 Bäumen auf dem Parkplatz ist zu erhalten.
5. Anpflanzungen von Bäumen sowie von Sträuchern und Heckpflanzen sind mit standortgerechten, standortgerechten Baum- und Strauchgruppen aus Pflanzliste A und B durchzuführen.
6. Als Ausgleich für die Versiegelung ist an angegebener 200 m² neuversiegelter Fläche 15 Sträucher aus der Pflanzliste Sträucher und ein Baum aus Pflanzliste A (Mindestpflanzumfang 14/16 cm) innerhalb des jeweiligen Baugebietes oder auf der festgesetzten Ausgleichsfläche A 2 anzupflanzen.

7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Erhalt von Wald- und Forstbestand
1. Innerhalb der mit "F" gekennzeichneten Flächen sind die Kiefernforstbestände zu erhalten.
2. Innerhalb der mit V3 gekennzeichneten Flächen sind die Birkenmischwald- und Birkenforstbestände zu erhalten.
3. Innerhalb der mit V3 gekennzeichneten Flächen ist die Fichtenwaldbestand zu erhalten.
4. Innerhalb der mit V4 gekennzeichneten Fläche ist der Wald- und Forstbestand zu erhalten.

Erhalt des Teichs
Innerhalb der mit V6 gekennzeichneten Fläche ist der Teich inklusive seiner Umgebung zu erhalten.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin
Der Geltungsbereich des B-Plans liegt vollständig in der Zone 3 (Pufferzone - Schutzgebietsnr.ca.LSG) des Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin.

Trinkwasserschutzzonen III1 / III2
Das Plangebiet liegt in den Trinkwasserschutzzonen III und III2 des Wasserwerkes Groß Schönebeck. Die Grenze zwischen beiden Zonen ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Hinweise

Altlastenverdacht Altstandorte
Die Flurstücke 44-46, 50, 51, 242 - 254, 256 - 275 der Flur 3 sowie das Flurstück 41 (tw.) der Flur 25 werden im Altlastenkataster des Landkreises Barnim als Altstandorte (Technikstandort Premslaer Chaussee) geführt.

Bodendenkmale
Aufgrund der Lage des Planungsgebietes in das Vorhandensein von Bodendenkmalen möglich.
Wer Bodendenkmale entdeckt, muß dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990,zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993

Planzeichenverordnung (PlanV)
vom 18. Dezember 1990

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
vom 1. Juni 1994, geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und andere Gesetze vom 19. Dezember 1997

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)
vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208) geändert durch 1. ÄndG vom 15.12.1992 (GVBl. I S. 510), durch Art. 13 Bbg FRG vom 17.12.1993 (GVBl. I S. 394)
und durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung der BbgBO und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124).

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18. Mai 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Holzhof" beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den amtlichen Bekanntmachungskästen der Gemeinde Groß Schönebeck (Schorfheide) am 11.06.1997 erfolgt.
Groß Schönebeck, den 8. Aug. 2002 (Unterschrift) Der Bürgermeister/Amtsdirektor
(Siegelabdruck)

2. Die Gemeindevertretung hat am 08.04.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Holzhof" mit Begründung gebilligt und zur Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Abschluss ist am 04.05.2001 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden.
Groß Schönebeck, den 8. Aug. 2002 (Unterschrift) Der Bürgermeister/Amtsdirektor

3. Die Gemeindevertretung hat die von der Auslegung betroffenen Träger öffentlicher Belange am 09. April 2001 gebeten und ihnen Gelegenheit zur Abgabe gestellt. Das Ergebnis ist mit einer Stellungnahme eingeteilt worden.
Groß Schönebeck, den 8. Aug. 2002 (Unterschrift) Der Bürgermeister/Amtsdirektor

4. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.10.1999 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Groß Schönebeck, den 8. Aug. 2002 (Unterschrift) Der Bürgermeister/Amtsdirektor

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.10.2001 geprüft und einen Beschluß zur Abwägung gefaßt. Das Ergebnis der Abwägung ist schriftlich mitgeteilt worden.
Groß Schönebeck, den 8. Aug. 2002 (Unterschrift) Der Bürgermeister/Amtsdirektor

6. Der Gemeindevertretung hat am 11.10.2001 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Holzhof" mit Begründung gebilligt und zur Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB bestimmt. Da eine Berührung nicht ausgeschlossen werden konnte, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können, Die Beschluss ist am 09.11.2001 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden.
Groß Schönebeck, den 8. Aug. 2002 (Unterschrift) Der Bürgermeister/Amtsdirektor

7. Die erneute Auslegung hat am 10.10.2001 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB (Auslegung) hat in der Zeit vom 19.11.2001 bis zum 06.12.2001 stattgefunden.
Groß Schönebeck, den 8. Aug. 2002 (Unterschrift) Der Bürgermeister/Amtsdirektor

8. Die Gemeindevertretung hat mit der Anderung des Bebauungsplanes vorgebrachten Anregungen am 24.01.2002 geprüft und einen Beschluß zur Abwägung gefaßt. Das Ergebnis der Abwägung ist schriftlich mitgeteilt worden.
Groß Schönebeck, den 8. Aug. 2002 (Unterschrift) Der Bürgermeister/Amtsdirektor

9. Die Gemeindevertretung hat am 11.10.2001 den Bebauungsplan Nr. 6 "Holzhof", bestehend aus Planzeichnung sowie der Begründung mit Umweltbericht gebilligt.
Groß Schönebeck, den 8. Aug. 2002 (Unterschrift) Der Bürgermeister/Amtsdirektor

10. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Einwendungen der Bürger sowie die Billigung der Begründung wurde am 24.01.2002 von der Gemeindevertretersitzung beschlossen.
Groß Schönebeck, den 8. Aug. 2002 (Unterschrift) Der Bürgermeister/Amtsdirektor

11. Die Gemeindevertretung hat mit der Anderung des Bebauungsplanes vorgebrachten Anregungen am 24.01.2002 geprüft und einen Beschluß zur Abwägung gefaßt. Das Ergebnis der Abwägung ist schriftlich mitgeteilt worden.
Groß Schönebeck, den 8. Aug. 2002 (Unterschrift) Der Bürgermeister/Amtsdirektor

12. Die erneute Planzeichnung ergibt den Inhalt des Liegenschaftskatasters und wird als richtig dargestellt bescheinigt. Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Lage, Höhe und Zweckbestimmen der planungsrelevanten bestehenden Nutzungen sowie der Darstellungen der neuzustandenden Grenzen in der Örtlichkeit eindeutig festgelegt.
Bernau, den 8. Aug. 2002 (Unterschrift) Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur

13. Der Bebauungsplan Nr. 6 "Holzhof", bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung wurde am 24.01.2002 von der Gemeindevertretersitzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Groß Schönebeck, den 8. Aug. 2002 (Unterschrift) Der Bürgermeister/Amtsdirektor

14. Der Bebauungsplan Nr. 6 "Holzhof", bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung wurde mit Schreiben vom 28.08.2002 bei der zuständigen Höheren Verwaltungsbehörde zur Anzeige gebracht.
Groß Schönebeck, den 8. Aug. 2002 (Unterschrift) Der Bürgermeister/Amtsdirektor

15. Die Genehmigung/Anzeige des Bebauungsplanes Nr. 6 "Holzhof" sowie die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt der Satzung Auskunft zu erhalten ist, sind am 08.08.2002 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Auf Inhalt und Erlöschen von Unterlagen ist in der Bekanntmachung gem. § 44 Abs. 3 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 08.08.2002 in Kraft getreten.
Groß Schönebeck, den 08.08.2002 (Unterschrift) Der Bürgermeister/Amtsdirektor

16. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Holzhof" sowie die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt der Satzung Auskunft zu erhalten ist, sind am 08.08.2002 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Auf Inhalt und Erlöschen von Unterlagen ist in der Bekanntmachung gem. § 44 Abs. 3 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 08.08.2002 in Kraft getreten.
Groß Schönebeck, den 08.08.2002 (Unterschrift) Der Bürgermeister/Amtsdirektor

17. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Holzhof" sowie die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt der Satzung Auskunft zu erhalten ist, sind am 08.08.2002 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Auf Inhalt und Erlöschen von Unterlagen ist in der Bekanntmachung gem. § 44 Abs. 3 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 08.08.2002 in Kraft getreten.
Groß Schönebeck, den 08.08.2002 (Unterschrift) Der Bürgermeister/Amtsdirektor

Verfasser

Kreisplan – Partner
Büro für Stadtplanung und Projektsteuerung

Datum: Juni 2002

Hohenschönhausen 22
10407 Berlin

Maßstab: 1:1000 (im Original)
zum Verkleinern