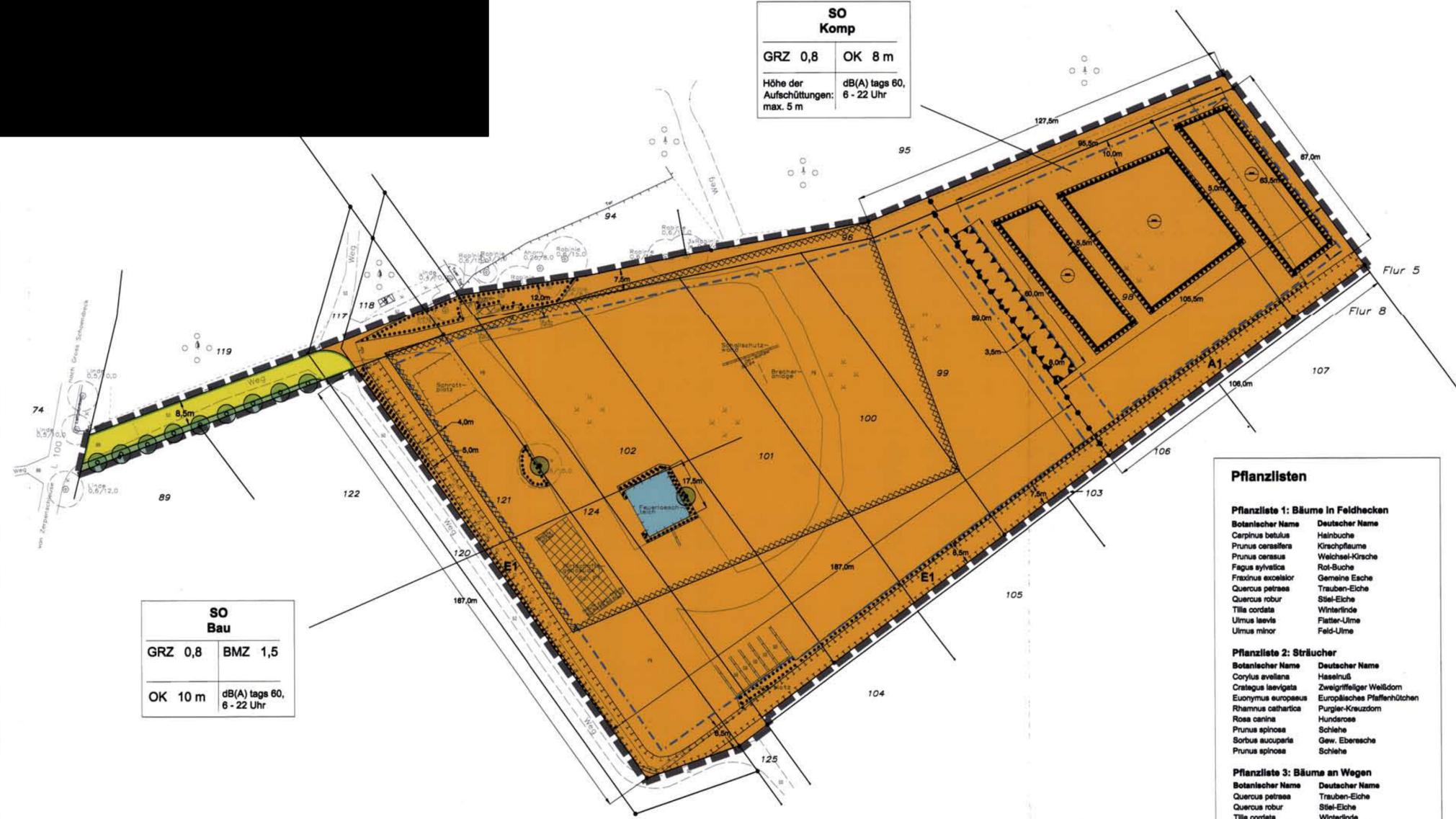


Zum Einblick in die Unterlagen mit den vollständigen Kartenausdrügen wenden Sie sich bitte an das Sachgebiet Bauplanung und Bauordnung im Bauamt der Gemeindeverwaltung Schorfheide.

SO Komp	
GRZ 0,8	OK 8 m
Höhe der Aufschüttungen: max. 5 m	dB(A) tags 60, 6 - 22 Uhr

SO Bau	
GRZ 0,8	BMZ 1,5
OK 10 m	dB(A) tags 60, 6 - 22 Uhr



Pflanzlisten

Botanischer Name	Deutscher Name
Pflanzliste 1: Bäume in Feldhecken	
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus cerasus	Walchsele-Kirsche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Pflanzliste 2: Sträucher	
Corylus avellana	Haseleuß
Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Gew. Eberesche
Prunus spinosa	Schlehe
Pflanzliste 3: Bäume an Wegen	
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

- ### Zeichenerklärung
- Art und Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)**
 - SO Bau Sondergebiet "Bauschuttverarbeitung" (§ 11 BauNVO)
 - SO Komp Sondergebiet "Kompostierung" (§ 11 BauNVO)
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 - GRZ Grundflächenzahl
 - BMZ Baumassenzahl
 - OK maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter
 - dB(A) maximal zulässiger Störgrad (Lärm)
 - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfäche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - private Grünfläche
 - Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
 - Löschwasserbecken
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)**
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - zu erhaltener Baum / anzupflanzender Baum
 - Sonstige Festsetzungen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsdichten und -arten (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
 - Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Inhalte der Planunterlage**
 - Flurstücksgrenze und -nummer
 - Einzelbaum / Waldsignatur
 - Befestigungswechsel (PB = Plattenbeton; SD = Schotter; SB = Beton; BB = Bitumen; VP = Verbundpflaster)
 - Flurstücksgrenze und -nummer
 - Bebauung Bestand
 - Zaun, Mauer freistehend
 - Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
 - Altlastenverdachtsfläche
 - Planzeichen ohne Normcharakter**
 - Bemaßung

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**

Im Sondergebiet "Bauschuttverarbeitung" sind zulässig:

 - Anlagen zur temporären Lagerung und Behandlung von Bauabfällen und Altholz durch Sortieren, Sichten, Brechen und Sieben
 - Anlagen zur temporären Lagerung von Recyclingprodukten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind
 - Anlagen zur Lagerung von Betriebsstoffen
 - Tankstellen für die auf dem Betriebsgelände eingesetzten Fahrzeuge.

Im Sondergebiet "Kompostierung" sind zulässig:

 - Anlagen zur zeitweiligen Lagerung und zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen
 - Anlagen zur zeitweiligen Lagerung und zur Behandlung von Böden durch Sieben und Mischen
 - Anlagen zur zeitweiligen Lagerung und zur Behandlung von Altholz durch Sortieren, Zerkleinern und Sieben
 - Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Kompost, Böden und Holzschutteln.

2 **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)**
 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen ist die durchschnittliche vorhandene Geländeoberfläche. Diese beträgt im Plangebiet 56,5 m NHN. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch technische Anlagen und Schornsteine ist um bis zu 1,5 m zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3 **Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3 m herzustellen.

4 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 Vermeidungsmaßnahme V1: Anfallendes Niederschlagswasser ist direkt auf den Grundstücken oder in straßenbegleitenden Mulden zu versickern.
 Vermeidungsmaßnahme V2: Die festgesetzte Straßenverkehrsfäche sowie die in den baugebieten notwendigen Wege und Zufahrten sind im wasserdurchlässigen Aufbau anzulegen.
 Ausgleichsmaßnahme A1: Auf der mit A1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine 50 cm dicke Schicht Oberboden aufzutragen. Anschließend sind 10 Bäume mit Baumarten der Pflanzliste 1, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, anzupflanzen. Zusätzlich sind pro m² Pflanzfläche 0,5 Sträucher der Pflanzliste 2, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm, zu pflanzen.
 Ersatzmaßnahme E1: Auf der mit E1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine 50 cm dicke Schicht Oberboden aufzutragen. Anschließend sind 18 Bäume mit Baumarten der Pflanzliste 1, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, anzupflanzen. Zusätzlich sind pro m² Pflanzfläche 0,5 Sträucher der Pflanzliste 2, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm, zu pflanzen.
 Ersatzmaßnahme E2: Die entlang der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfäche festgesetzten Baumpflanzungen haben in der Pflanzqualität Stammumfang 14 - 16 cm, mindestens 3 x verpflanzt und mit Baumarten der Pflanzliste 3 zu erfolgen.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 Altlastenverdacht
 Im Plangebiet befindet sich der Altstandort "AS 20/09 Kälberaufzucht Sperlingsau Groß Schönebeck". Die Fläche wird gemäß § 37 des Brandenburgischen Abfallgesetzes (BbgAbfG) im Altlastenkataster des Landkreises Barnim als altlastverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) geführt.

Gemeinde Schorfheide, Ortsteil Groß Schönebeck

Bebauungsplan Nr. 622 "Sperlingsau"

Satzung 22.09.2010

Flur 8, Gemarkung Groß Schönebeck,
 Flurstücke 96-102, 117 (teilw.), 118 (teilw.), 119 (teilw.), 121 und 124 (teilw.)

Verfahrensübersicht

Katastervermerk

- 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 Orthotik ist einwandfrei möglich.

Beteiligung der Gemeinsamen Landesplanungsbildung

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 02.06.2007 und vom 17.07.2009 beteiligt worden.

Verfahren

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide hat am 14.03.2007 unter der Beschlusnummer BA/0337/07 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VRP) Nr. 22 "Sperlingsau" beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.04.2007 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB))
- Von der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum VEP Nr. 13 "Sperlingsau" der ehemaligen Gemeinde Groß Schönebeck (Schorfheide) erfolgt ist. (§ 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind am 02.05.2007 unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden. (§ 2 Absatz 2 und § 4 Absatz 1 BauGB)
- Die Gemeindevertretung hat die eingegangenen Stellungnahmen am 15.07.2009 mit Beschlusnummer BA/0090/09 abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat am 15.07.2009 mit Beschlusnummer BA/0090/09 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 622 "Sperlingsau" mit der Begründung sowie den Umweltinformationen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen. (§ 3 Absatz 2 BauGB)
- Die Gemeindevertretung hat am 15.07.2009 mit Beschlusnummer BA/0090/09 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 622 "Sperlingsau" mit der Begründung sowie den Umweltinformationen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen. (§ 3 Absatz 2 BauGB)
- Die Nachbargemeinden und die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 17.07.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. (§ 4 Absatz 2 BauGB)
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), die Begründung sowie die Umweltinformationen und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 17.08.2009 bis einschließlich 16.09.2009 während der Dienstzeiten entsprechend ortsüblicher Bekanntmachung öffentlich ausliegen.
 Ort und Dauer der Auslage wurden mit dem Hinweis nach § 3 Absatz 2 BauGB ortsüblich am 07.08.2009 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide bekannt gemacht. (§ 3 Absatz 2 BauGB)

11. Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen am 22.09.2010 unter Beschlusnummer BA/0185/10 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 22.02.2011 mitgeteilt. (§ 1 Absatz 7, § 2 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB)

12. Der Bebauungsplan Nr. 622 "Sperlingsau", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 22.09.2010 von der Gemeindevertretung mit Beschlusnummer BA/0185/10 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wurde mit gleichem Beschluss gebilligt. (§ 10 Absatz 1 BauGB)

Schorfheide, den 27.7.2010
 Siegel Vermessungsstelle
 Bürgermeister

Schorfheide, den 30.07.2010
 Bürgermeister

Schorfheide, den 30.07.2010
 Bürgermeister

Schorfheide, den 30.07.2010
 Bürgermeister

Schorfheide, den 06.07.2010
 Bürgermeister

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2985, 2917)

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

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
 vom 18. Dezember 1990

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I / 10, Nr. 17)

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)

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

Datum: Februar 2011
 Maßstab: 1 : 1.000 (im Original)
 (siehe Maßstabtafel)