

Eingeschränktes
Gewerbegebiet
GR 17.000 m²
FHmax 65,00 m ü NHN

Teil B Textliche Festsetzungen
1) Art und Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 und § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO)
 1.1) Im eingeschränkten Gewerbegebiet, sind nur solche gewerblichen Nutzungen und Anlagen zulässig, die der Durchführung des Vorhabens dienen und das angrenzende Wohnen nicht erheblich belästigen.
Zulässig sind:
 - Private Tankstelle zur Eigenbedarfsdeckung mit Altölager
 - Lagerflächen und Lagergebäude für KFZ-Zubehör, Cateringzubehör, Brennstoffe (Holz)
 - Kraftfahrzeugwerkstatt zur Reparatur betriebseigener Fahrzeuge
 - Anlagen, die der Instandhaltung der betriebseigenen Fahrzeuge dienen (z.B. Waschanlage)
 - Garagen für Omnibusse
 - Sozialräume (Pausenraum, Sanitär)
 - Verwaltungsräume
 - Löschwasserteich
 - Einfriedungen
 - Anlagen der Ver- und Entsorgung (Leitungen, Abwassergruben etc.)
 - Bauliche Anlagen für den aktiven Lärmschutz (z.B. Erdwall, Lärmschutzwand)
 Ausnahmsweise ist eine Betriebswohnung zulässig. Die zulässige Grundfläche der Betriebswohnung (Gebäude) darf 120 m² nicht überschreiten. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf ein Vollgeschoss begrenzt.
Unzulässig sind:
 - öffentliche Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - öffentliche Betriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten.
 1.2) Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO ist unzulässig.
 1.3) Als unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen wird die Höhe 54,00 m ü NHN des Höhensystems DHHN 92 festgesetzt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 1.4) Innerhalb des Plangebietes ist eine Tierhaltung (Ziegen, Schafe, ausnahmsweise Pferde), mit der Zweckbestimmung der Pflege der begrünt Flächen zulässig. Die Anzahl der Tiere ist auf maximal 2 Großvieheinheiten (GV) begrenzt. Ein artgerechter Unterstand für die Tiere in angemessener Größe ist zulässig.
2) Grünflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
 Auf den privat genutzten Grünflächen ist die Errichtung von Einfriedungen, die der Sicherung des Plangrundstückes dienen zulässig.
3) Naturschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 3.1) Der Baumbestand ist zu erhalten. Eine dauerhafte Beseitigung des Gehölzbestandes ist nur dann zulässig, wenn es dem Zweck der Errichtung zulässiger baulicher Anlagen dient oder zum Zweck der Abwehr einer unmittelbar drohenden Gefahr für Leben und Gesundheit von Personen erforderlich ist. Die jeweils geltenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen und die Barnimer Baumschutzverordnung BarBaumSchV vom 12.02.2014 sind bei der Beseitigung von Gehölzen zu beachten.
 3.2) Als Ausgleich für die Versiegelung bislang unbebauter Flächen ist innerhalb des Plangebietes eine entsprechend gleich große versiegelte Fläche zurückzubauen.
4. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 4.1) Die bestehenden lärmminimierenden Elemente (Holzstapel ca. 100 m lang und 3,20 m hoch sowie der Containerbau in Höhe Steindamm HANr. 1) innerhalb der ausgewiesenen Flächen für besondere Schutzanlagen und Schutzvorkehrungen, sind in bestehender Art und Weise dauerhaft zu erhalten. Ein Ersatz durch äquivalente lärmminimierende Elemente und bauliche Anlagen ist zulässig. Die Regelungen im Durchführungsvertrag sind zu beachten.

Hinweise:
 Das Plangebiet befindet sich teilweise auf einer Altlastverdachtsfläche, die im Altlastkataster des Landkreises Barnim unter der Bezeichnung „S 20/08 Rinderanlage Groß Schönebeck“ geführt wird.
 Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der gleichzeitig der Vorhaben- und Erschließungsplan ist, wurde ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Schorfheide und dem Vorhabenbetreiber abgeschlossen. Die darin getroffenen Regelungsinhalte sind zu beachten.

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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 30.06.2016
 Schorfheide
 Vermessungsstelle
 Eberswalde Siegel Höhere Verwaltungsbehörde

Verfahren
Aufstellungsbeschluss
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide hat auf ihrer Sitzung am 30.10.2013 unter der Beschlusnummer BA/0511/13 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 623 "Transportunternehmen am Steindamm" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 15.11.2013 im Amtsblatt Nr. 09/2013 für die Gemeinde Schorfheide.
Satzungsbeschluss
 Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am 27.04.2016 von der Gemeindevertretung Schorfheide als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden mit gleichem Beschluss gebilligt. (§ 10 Absatz 1 BauGB)

Ausfertigung
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
 04.10.2016
 Schorfheide
 Bürgermeister

Bekanntmachung
 Die Erteilung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde/ der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 03.02.2016 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide ortsüblich 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 und 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung ist am 03.02.2016 in Kiell geteilt.
 22.12.2016
 Schorfheide
 Bürgermeister

Bekanntmachung
 Die Erteilung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde/ der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 03.02.2016 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide ortsüblich 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 und 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung ist am 03.02.2016 in Kiell geteilt.
 06.03.2017
 Schorfheide
 Bürgermeister

Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Absatz 2 BauGB erfolgte am
 Aktenzeichen:
 Eberswalde Siegel Höhere Verwaltungsbehörde

RECHTSGRUNDLAGEN
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015 I 1722
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 G v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 39])
 - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 V v. 31.8.2015 I 1474
 - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 03, ber. (GVBl. I/13 Nr. 21)), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])



PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Festsetzungen
 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V. m. § 1 Abs 5 und 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 GR absolute Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
 FH maximale zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

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

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

5. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Flächen für besondere Schutzanlagen und Schutzvorkehrungen (in Verbindung mit textlicher Festsetzung TF 4 (1))

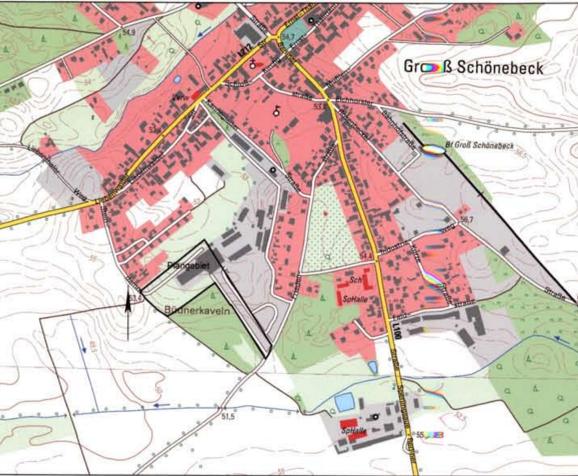
Nachrichtliche Übernahme
 Elektro (NAYT-J / 150) Stromleitung NS (e.d. AG 30.10.2014)
 Fernmeldeleitung (Kühne, Lageplan vom 8.10.2013)
 Stromleitung (e.d. AG 03.11.2014)

Sonstige Planzeichen
 Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan
 Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:
 Gemarkung Groß Schönebeck, Flur 7, Flurstücke 629 th., 630 th., 631 th., 860, 861 th. und 223

Darstellungen ohne Normcharakter
 Bemaßung in Meter

Darstellungen der Plangrundlage ohne Festsetzungscharakter

- Nutzungsartengrenze
- Flurstücksgrenze
- Einfriedigung
- Böschung
- z.B. 860 Flur 7
- Gebäude vorhanden
- Nadelbaum
- Laubbaum
- Grünland
- gemischte Gehölzfläche
- örtlich gemessene Höhe
- Höhensystem DHHN 92
- Schacht



Gemeinde Schorfheide
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 623
 "Transportunternehmen am Steindamm"
 zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan
 Erzbergerplatz 1, 16244 Schorfheide

bandow
 Stadt + Landschaftsplanung
 Ulpi-Ing. (+H) Uliana Bandow
 Hauptstraße 16, Gutshaus
 16259 Höhenland
 Tel. 03344 334998
 Funk 0173 8415992
 info@landschaftsplanung-bandow.de

NCT-Tours GmbH
 Groß Schönebeck, Schönluffer Straße 10,
 16244 Schorfheide
 Imme Esterberggölz, Groß Schönebeck,
 Berliner Straße 10, 16244 Schorfheide

VERMESSUNGSBÜRO
 Dipl.-Ing. Christoph Kühne
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Schöngartenweg 2
 16244 Schorfheide/OT Finowfurt
 Tel.: 03335 325760, Fax: 03335 453220 www.vermessung.kuehne.de

Datum: 17.03.2016
 Maßstab: 1:500
 Planungsphase: Satzung