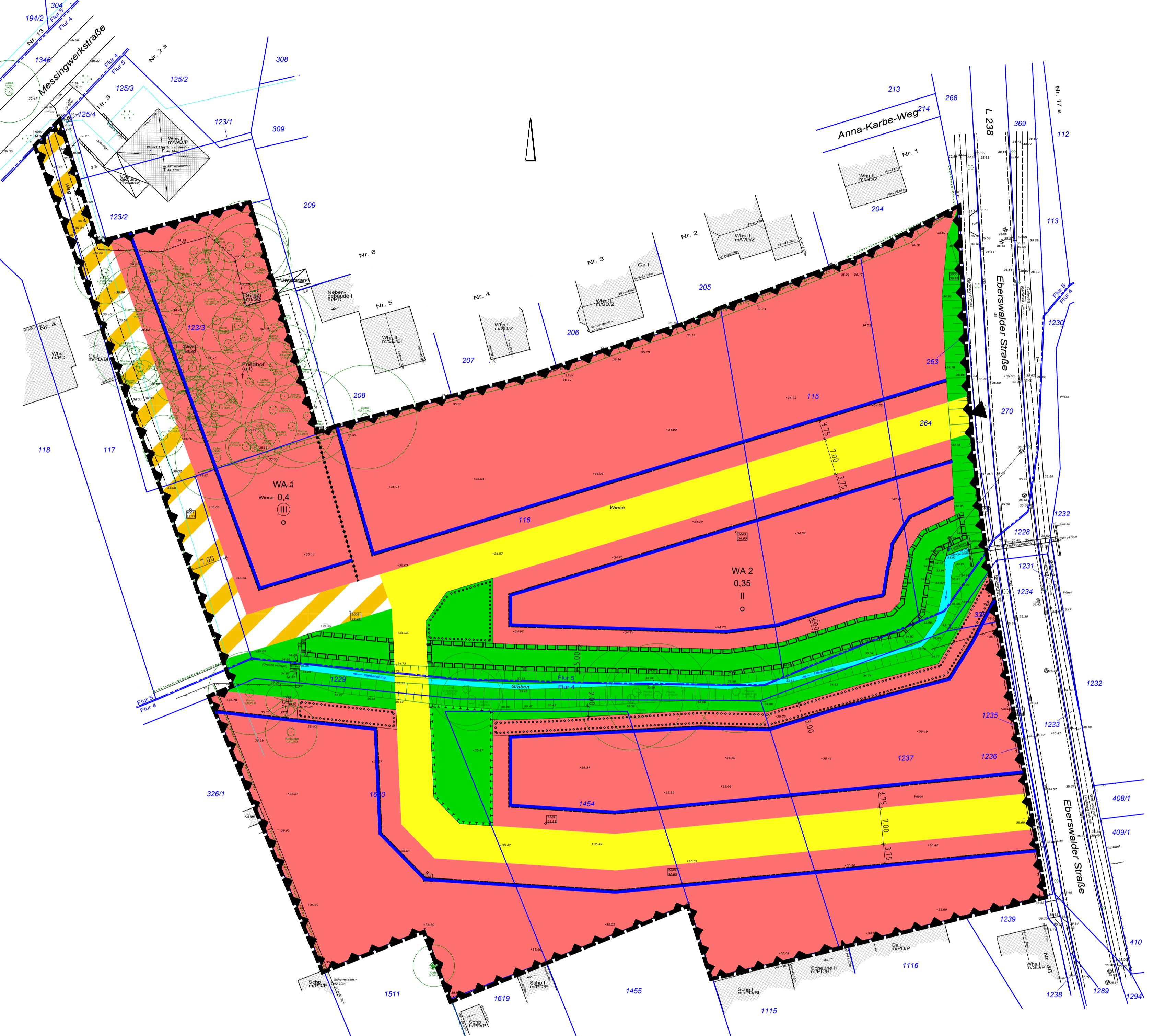


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet i. V. m. TF 1

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO)

0,35; 0,4 Grundflächenzahl

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß zwingend
III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß zwingend

Bauweise, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2, § 23 Abs. 3 BauNVO)

O offene Bauweise

Baugrenzen

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: private Verkehrsfläche

Einfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche,
Begleitgrün

Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)
Lichterfelder Hauptgraben
Gewässer II. Ordnung

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Einrichtung Ersatzhabitat Zauneidechse

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

Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 24; § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; § 4 BauNVO)

Geh- und Fahrrecht
zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Planunterlage

Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Einfriedung
Flurstücksnr.
Gebäude vorhanden
Nadelbaum
Laubbau
Hecke
örtlich gemessene Höhe (DHHN 92)
36,99
Schacht
TW-Leitung

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO eine Allgemeine Wohngebiete (WA) vorgesehen.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie der Versorgung dienende Läden, Schank und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 19, 23 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) Die Überschreitung der Grundflächenzahl im WA2 im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

2.2 Die Mindestgröße der Baugrundstücke soll 580 m² nicht unterschreiten. Grundstücke auf denen mindestens zwei Wohneinheiten entstehen sollen, müssen mindestens 1.000 m² groß sein.

2.3 Die Zufahrten einschließlich der Zugänge zu jeder an das Baugrundstück angrenzenden Straße sind bis max. 5 m Breite zulässig.

2.4 Die Länge der Gebäude ist auf max. 25 m begrenzt.

2.5 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO ist unzulässig.

2.6 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaulichen Grundstücksflächen zulässig.

2.7 Im WA 1 darf die Baugrenze durch Stellplätze überschritten werden.

3. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB; § 87 Abs. 9 BbgWG)

3.1 Im WA 1 ist das oberste zulässig Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Ein Staffelgeschoss ist ein Vollgeschoss, dessen Geschossfläche zwei Drittel der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet.

3.2 Einfriedungen sind als offene, d. h. sockellose und lichtdurchlässige, Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

4. Festsetzungen zur Grünordnung

(§ 9 Abs. 20 und 25a BauGB)

4.1 Die nicht überbauten Flächen auf den Grundstücken sind zu begrünen (Rasen, Gehölz, Stauden etc.) und dauerhaft zu unterhalten. Sogenannte Schotter- bzw. Kiesgärten sind unzulässig.

4.2 Für die Gestaltung der öffentlich zugänglichen und der privaten Straßen und Wege sind Deckschichten aus bituminös gebundenen Materialien (Asphalt, divers) und aus zementgebundenen Materialien (Straßenbeton) ausgeschlossen. Die privaten Zufahrten, Wege und Stellplätze sind aus wasser- und luftdurchlässigem Material bzw. Belag (wie Split, Rasenpflaster, wassergebundene Decke) herzustellen.

4.3 Flachdächer und flach geneigte Dächer (12-14°) von Garagen und Carports sind als begrünte Dächer zu gestalten. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

4.4 In den Pflanzflächen südlich des Grabens sind pro Baugrundstück eine dreireihige Hecke mit 4,0 m Länge und 3,0 m Breite anzulegen. Die pflanzlichen Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Anordnung der Pflanzen ist im Pflanzschema dargestellt. Fertigstellungs- und dreijährige Entwicklungspflege sind abzusichern. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.

4.5 In der Pflanzfläche nördlich des Grabens sind drei Laubbäume der Sorte Elsbeere (*Sorbus torminalis*) mit mindestens 4 bis 16 cm Stammdurchmesser zu pflanzen. Fertigstellungs- und dreijährige Entwicklungspflege sind abzusichern. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.

5. Versickerung von Regenwasser

(§ 54 Abs. 4 BbgWG)

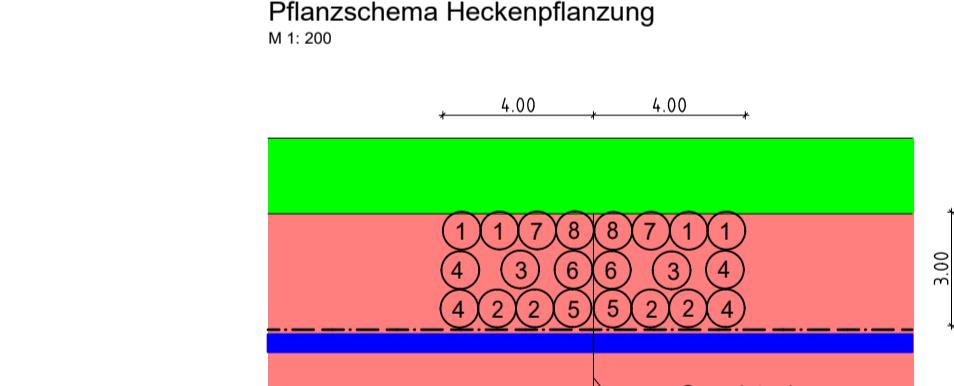
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers am Ort der Versickerung nicht zu befürchten ist. Sollte die Versickerung nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserrätsen zu speichern.

Hinweise

Teile des Geltungsbereiches befinden sich im Bereich eines Bodendenkmals. Nördlich des Licherfelder Hauptgrabens liegt das Bodendenkmal 40273: Siedlung Eisenzeit. Im Bereich eines Bodendenkmals sind Erdarbeiten erlaubnispflichtig. Sofern für Vorhaben keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist bei der Unteren Denkmalschutzbörde des Landkreises Barnim ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) zu stellen.

Auf die Satzung der Gemeinde Schorfheide über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) wird hingewiesen.

Pflanzschema Heckenpflanzung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23. Juli 2021

Bauordnungsverordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23. Juni 2021

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 30. Juni 2021

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) m.W.v. 30. Juni 2021

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutztauführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, S. 3, Ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.20, [Nr. 28])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

Brandenburgische Bauordnung (BbgO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage
Die verbindliche Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 19. Oktober 2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinreichlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Wandlitz, den..... Siegel Vermesser

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.

Ausgefertigt:
Schorfheide, den..... Siegel Bürgermeister

Bekanntmachung
Die verbindliche Bebauungsplane sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am für die Gemeindeortschaft bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 219 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Schorfheide, den..... Siegel Bürgermeister

