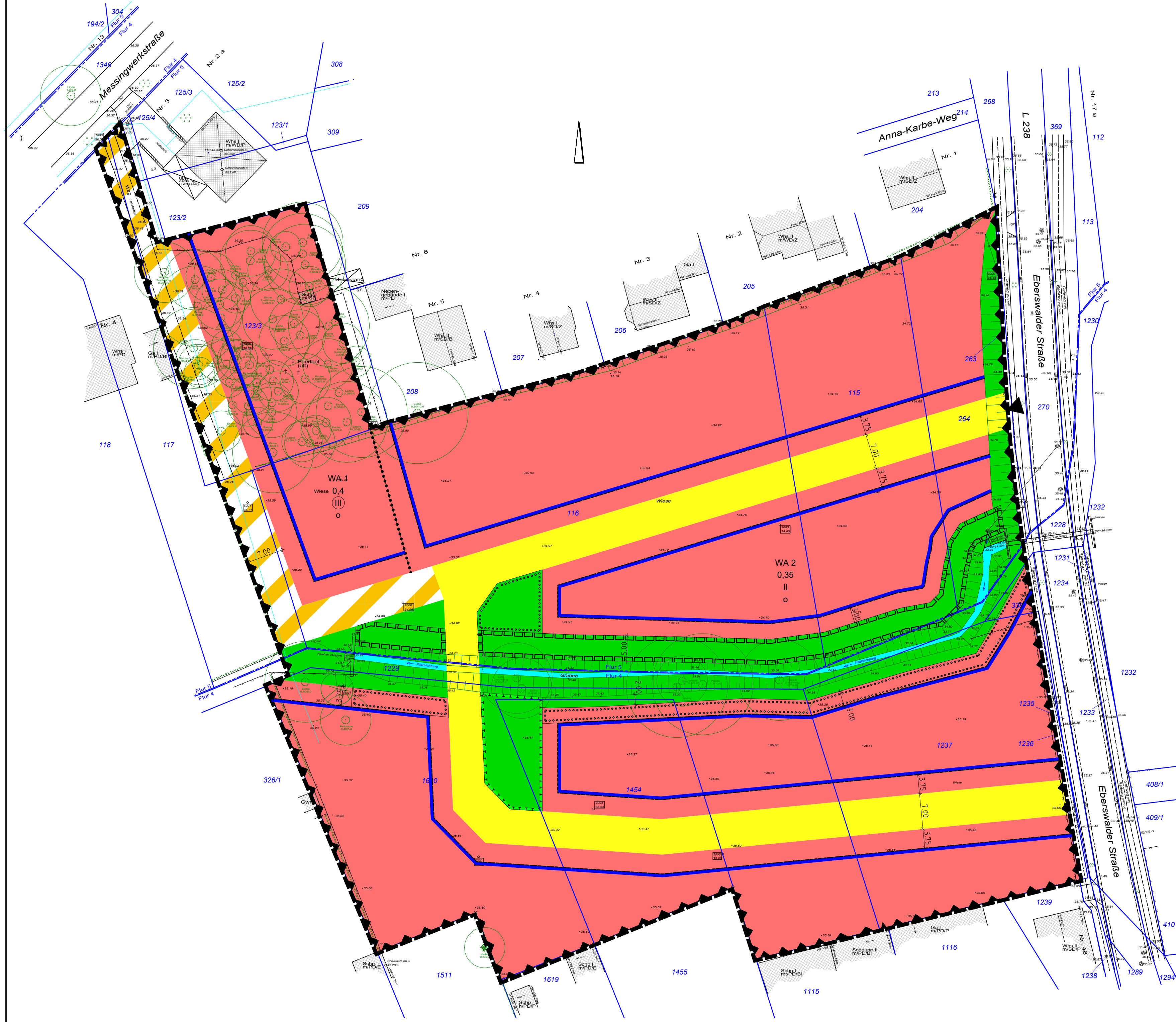


TEIL A: PLANZEICHNUNG



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
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 BauGB)

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

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

Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 24; § 9 Abs. 7 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

Flurstücksnummer

Gebäude vorhanden

Nadelbaum

Laubbaum

Hecke

örtlich gemessene Höhe (DHHN 92)

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 ein Allgemeines Wohngebiet (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 3 BauNVO)

Die Überschreitung der Grundflächenzahl im WA2 im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

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

Die Zufahrten einschließlich der Zugänge zu jeder an das Baugrundstück angrenzenden Straße sind bis max. 25 m begrenzt.

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

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

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

Im WA 1 darf die Baugrenze durch Stellplätze überschritten werden.

3. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 87 Abs. 9 BbgBO)

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

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. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

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

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. Belägen (wie Splitt, Rasenpflaster, wassergebundene Decke) herzustellen.

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.

In den Pflanzflächen südlich des Grabens sind pro Baugrundstück eine dreireihige Hecke mit 4,0 m Länge und 3,0 m Breite anzulegen. Die zu pflanzenden 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.

In der Pflanzfläche nördlich des Grabens sind drei Laubbäume der Sorte Elsbeere (*Sorbus torminalis*) mit mindestens 14 bis 16 cm Stammumfang zu pflanzen. Fertigstellungs- und dreijährige Entwicklungspflege sind abzusichern. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.

In der Pflanzfläche südlich des Grabens sind drei Laubbäume der Sorte Elsbeere (*Sorbus torminalis*) mit mindestens 14 bis 16 cm Stammumfang 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 besorgen ist. Sollte die Versickerung nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserzisternen zu speichern.

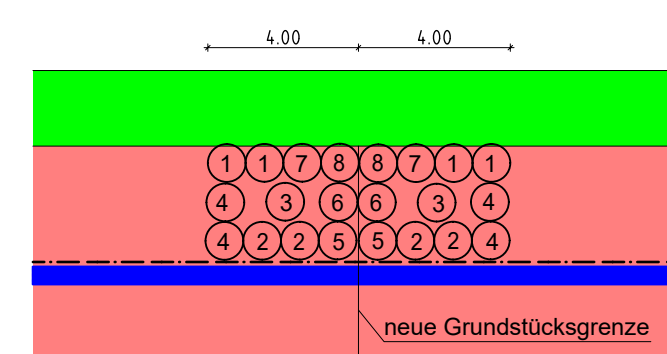
Hinweise

Teile des Geltungsbereiches befinden sich im Bereich eines Bodendenkmals. Nördlich des Lichterfelder 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 Denkmalschutzbehörde 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

M 1: 200



Pflanzliste Heckenpflanzung

Nr.	Artnamen wiss.	Artnamen deutsch	Endhöhe	außen	innen
1	<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze	3 m	X	
2	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hantagel	4 m	X	X
3	<i>Crataegus laevigata</i>	Zwei grünlige Weißdorn	4 m	X	X
4	<i>Ligustrum vulgare</i>	Eingriffeliger Weißdorn	2 m	X	X
5	<i>Lonicera xylosteum</i>	Gem. Heckenkirsche	2 m	X	X
6	<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	6 m	X	X
7	<i>Rosa canina</i>	Vielblütige Rose	3 m	X	
8	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder			X

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 14. Juni 2021 BGBl. I S. 1802

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 Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], S. 1, ber. GVBl. I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/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 (BbgBO) 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 verwendete 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 hinsichtlich 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

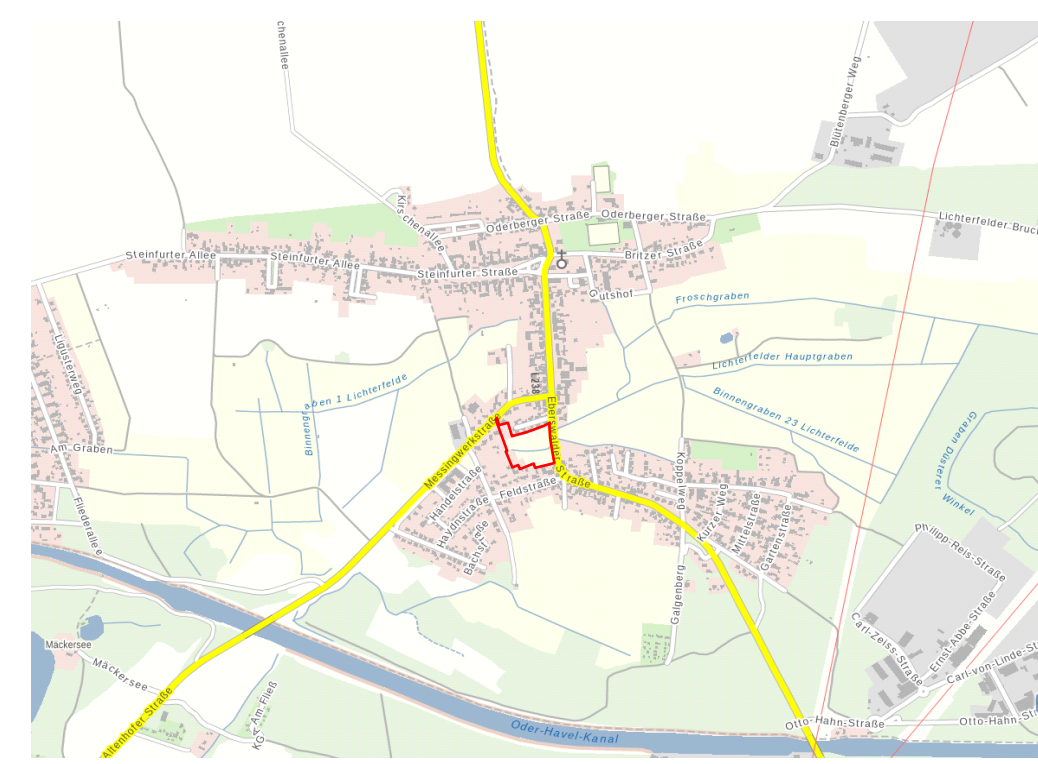
Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am für die Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Schorfheide, den.....

Siegel

Bürgermeister



Übersichtsplan (Grundlage: WebAtlasDE Fix Brandenburg mit Berlin © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 426 "Wohnen am Lichterfelder Hauptgraben" gehören folgende Flurstücke:
Gemarkung Lichterfelde
Flur 4
Flurstücke 338 tlw., 1229 tlw., 1237, 1454, 1620
Flur 5
Flurstücke 115, 116, 117 tlw., 123/3 tlw., 264

Plangrundlage:

 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Dipl.-Ing. Uwe Grohs
 Mühlenacker Damm 66
 12549 Mariendorf
 Tel.: 0333/871 22170
 Fax: 0333/871 22172
 E-Mail: info@vermessungsingenieur.de
 Internet: www.vermessungsingenieur.de
 Stand: Oktober 2020

Planungsphase:

ENTWURF

Objekt:
BEBAUUNGSPLAN NR. 426
"Wohnen am Lichterfelder Hauptgraben"
 Gemeinde Schorfheide Ortsteil Lichterfelde

Auftraggeber:

 Gemeinde Schorfheide
 Erzbergerplatz 1
 16244 Schorfheide

Planung:

 Ingenieurbüro für
 Bauplanung GmbH
 Eberswalde
 Brunnenstraße 4
 16225 Eberswalde
 Telefon: 03334 203 - 0
 Telefax: 03334 203 - 111
 E-Mail: info@ibe-eberswalde.de
 Internet: www.ibe-eberswalde.de
 Dipl.-Ing. Uwe Grohs

Planbezeichnung : Objekt-Nr.: **610 440**

Planzeichnung Teil (A)
 einschließlich Textlicher Festsetzungen Teil (B) Datum: **19. August 2021**

Bearbeiter: Maßstab: **1 : 500**

K. Müssig
 Dipl.-Ing. (FH) Blatt-Nr.: **1**

H/B = 594 / 841 (0.50m²)

Allplan 2018