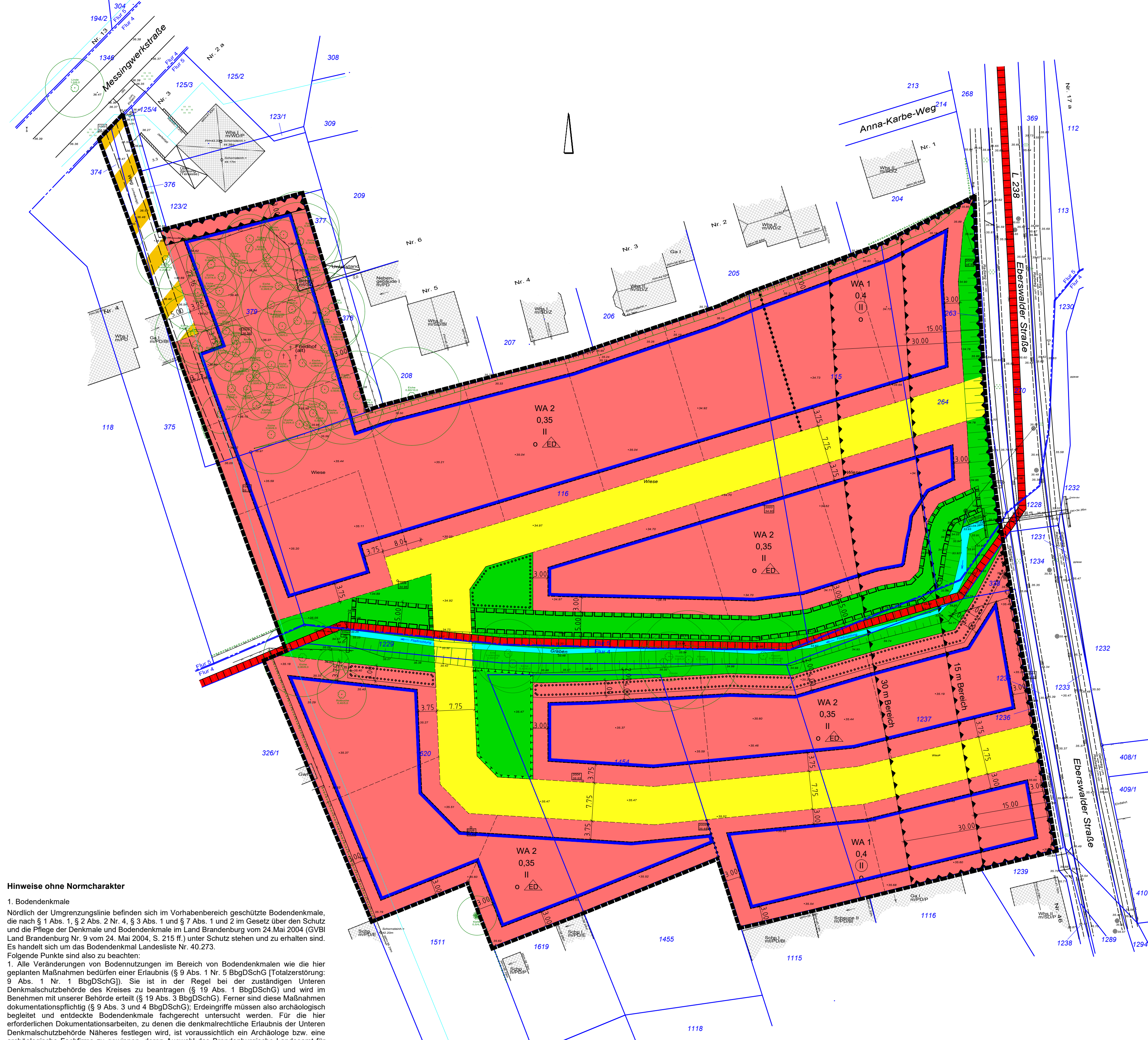


TEIL A: PLANZEICHNUNG



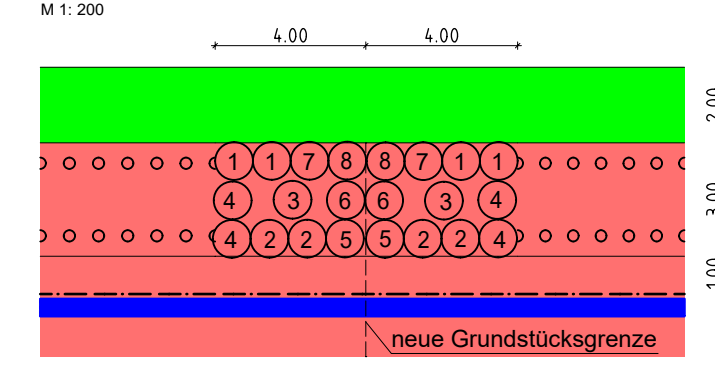
Hinweise ohne Normcharakter

- 1. Bodendenkmale
Nördlich der Umräumungsfläche befinden sich im Vorhabensbereich geschützte Bodendenkmale...
2. Stellsatzung
Im Plangebiet sind die Stellsätze gemäß der Stellsatzung der Gemeinde Schorfheide herzustellen.
3. Niederschlagsentsorgung
Damit das Versickern des vor Ort anfallenden Niederschlagswasser...
4. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben...
5. Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit...

Pflanzenliste Heckenpflanzung

Table with 5 columns: Nr., Artname wiss., Artname deutsch., Endhöhe, außen, innen. Lists plants like Berberis vulgaris, Cornus sanguinea, etc.

Pflanzschema Heckenpflanzung



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet i. V. m. TF 1

Maß der baulichen Nutzung
0,35; 0,4 Grundflächenzahl

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß zwingend II

Bauweise, Baugrenze
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen

Verkehrsflächen
öffentliche Verkehrsfläche
private Verkehrsfläche

Grünflächen
Öffentliche Grünfläche, Begleitgrün

Wasserflächen
Lichterfelder Hauptgraben
Gewässer II. Ordnung

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

Sonstige Planzeichen
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

Nachrichtliche Übernahme
Umgrenzung des Bodendenkmals 40273

Informelle Darstellungen
Neue Grundstücksgrenzen

Planunterlage
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer

Einfriedrung
Gebäude vorhanden
unbefestigte Wege vorhanden

Böschung
Nadelbaum
Laubbaum
Hecke

örtlich gemessene Höhe (DHHN 92)
Schacht

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
1.2 Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke sind unzulässig.
1.3 Ausnahmeweise können nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden.
1.4 Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten ausnahmeweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung und Mindestgröße der Baugrundstücksgrößen

- 2.1 Die Überschreitung der Grundflächenzahl im WA2 im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.
2.2 Die Mindestgröße der Baugrundstücke darf 580 m² nicht unterschreiten. Im WA2 müssen Grundstücke auf denen mindestens zwei Wohneinheiten entstehen sollen, mindestens 1.000 m² groß sein.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

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

4. Verkehrsflächen

- 4.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil der Festsetzungen.
4.2 Die Zufahrten einschließlich der Zugänge zu den Baugrundstücken von der Straße sind bis max. 5 m Breite zulässig.
4.3 Zufahrten und Zugänge zu bzw. von den Baugrundstücken direkt zur Eberswalder Straße sind unzulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften

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

6. Festsetzungen zur Grünordnung

- 6.1 Die nicht überbauten Flächen auf den Grundstücken sind zu begrünen (Rasen, Gehölze, Stauden etc.). Sogenannte Schotter- bzw. Kiesgärten sind unzulässig.
6.2 Deckschichten aus bituminös gebundenen Materialien (Asphalt etc.) und zementgebundene Materialien (Straßenbeton etc.) sind für Verkehrsflächen unzulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
6.3 Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen bis 14° Dachneigung sind als begrünte Dächer zu gestalten. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
6.4 In den Pflanzflächen südlich des Grabens ist 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 Pflanzflächen ist im Pflanzschema dargestellt. Fertigstellungs- und dreijährige Entwicklungspflege sind abzusichern. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.
6.5 In der Pflanzfläche nördlich des Grabens sind drei Laubbäume der Sorte Elsbeere (Sorbus torminalis) mit mindestens 14 bis 16 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen. Für geeigneten Bierschutz ist zu sorgen.

7. Versickerung von Regenwasser

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.

8. Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen

- 8.1 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume
- der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 bis zu einer Tiefe von 30 m bezogen auf die östliche Geltungsbereichsgrenze und
- der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA2 bis zu einer Tiefe von 3 m bezogen auf die nördliche Geltungsbereichsgrenze (Messingwerkstraße) ein bewertetes Schalldämm-Maß (Rw,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

Rw,ges = Ls - Krummrad
mit Ls = maßgeblicher Außenlärmpegel mit Krummrad
= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und ähnliches.
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels Ls erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.2 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

- 8.2 Zum Schutz vor Lärm sind zur Eberswalder Straße hin ausgerichtete Außenwohnbereiche von Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 bis zu einer Tiefe von 15 m bezogen auf die östliche Geltungsbereichsgrenze nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder von der Straße abgewandt orientiert sein.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) m. W. v. 30. April 2022
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 (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436) m.W.v. 29. Juli 2022
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, [Nr. 3], S. 3, ber. GVBl./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./12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl./17, [Nr. 28])
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl./21, [Nr. 5])

VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 22. August 2022 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 Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.

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 ...

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.

Schorfheide, den ...



Übersicht Plangebiet (Grundlage: WebAtlasDE Fix Brandenburg mit Berlin © GeoBasis-DE/IGL, d-dvbty-2-0)

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.

Plangrundlage: Logo of the Brandenburgische Landesbehörde für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum and the Amt für Öffentlich-rechtliche Verkehrssignale.

Stand: Oktober 2020

3. 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 203-3
Telefax: 03334 203-111
E-Mail: sekretariat@ibe-eberswalde.de
Internet: www.ibe-eberswalde.de

Objekt-Nr.: 610 440

Datum: 22. September 2022

Maßstab: 1 : 500

Blatt-Nr.: 1