

Textliche Festsetzungen

1.

Im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. (§9 Abs. 2 BauGB i.V. mit §12 BauGB)
2.

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §12 BauGB, §4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
3.

Maß der baulichen Nutzung

3.1 Eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe (Gebäudeoberkante 62,0 m ü. NHN) durch untergeordnete technische Anlagen wie z. B. eine Luft-Wärme-Pumpe inkl. ihrer Einhausung ist bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §18 Abs. 6 BauNVO)

3.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Tiefgarage mit ihrer Zufahrt und ihren überbauten Flächen sowie die oberirdischen PKW-Stellplätze, und Plätze für Müll inkl. der Zuwegungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23Abs. 3 BauNVO)
4.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzte Baugrenze, und zwar für architektonische Gliederungen, Treppenhäuser, Erker, Veranden sowie Wintergärten bis zu einer maximalen Überschreitung von 1,5 m zugelassen werden. Der Flächenanteil der Gebäudeteile darf 30 vom Hundert der entsprechenden Außenwandfläche nicht überschreiten. Reihenhäuser gelten als ein Gebäude.

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig.

4.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur sind innerhalb der dargestellten Flächen für die Tiefgarage und für die PKW-Stellplätze zulässig. Davon ausgenommen sind Flächen für Müllbehälter und sonstige Behälter im Bereich der Hauseingänge und ihren Zuwegungen entsprechend VEP. Die Grundfläche dieser Anlagen beträgt max. 70 m².

4.4 Außerhalb der Tiefgarage und außerhalb der Baugrenzen sind max. 4 PKW-Stellplätze ausschließlich in dem dafür festgesetzten Bereich zulässig.
5.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 54 Abs. 4 BbgWG)

5.1 Die Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen und deren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen ist die Zufahrt zur Tiefgarage.

5.2 Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Dies gilt nicht für technische Anlagen und Einrichtungen sowie Belichtungsfächen. Deren Flächenanteile dürfen max. 20% der Dachflächen betragen. Von dieser Begrenzung ausgenommen sind Photovoltaikanlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts.

5.3 Auf dem Baugrundstück sind die nicht bebauten Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen gärtnerisch anzulegen, wobei Pflanzungen aus den Empfehlungen der Pflanzliste vorgesehen werden sollen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
6.

Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Hinweise ohne Normcharakter

1.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).
2.

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Schorfheide über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.
3.

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind bei den Anpflanzungen die einzuhaltenden Pflanzabstände zum Nachbargrundstück zu beachten (§37 BbGNRG).
4.

Für das Plangebiet gelten die Regelungen der Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV vom 12.02.2014).
5.

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans stimmt mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan überein.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Vorhabenbereich befinden sich geschützte Bodendenkmale, die nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz stehen und zu erhalten sind. Es handelt sich um Bodendenkmal Landesliste Nr. 40.001, ausgedehnte bronzezeitliche und jungslawische Uferandsiedlung sowie mittelalterliche Wüstung auf der durch die neuzeitliche Ortslage Altenhof teilweise überbauten sandigen Uferterrasse am Südost-ufer des Werbellinsees. Folgende Punkte sind zu beachten:

1.

Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmalen wie die hier geplanten Maßnahmen bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG [Totalzerstörung: 9 Abs. 1 Nr. 1 BbgDSchG]). Sie ist in der Regel bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist voraussichtlich ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum im vorliegenden Falle zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Ferner ist zu gewährleisten, dass bei Arbeiten im Verbau, dieser in Absprache mit dem eingesetzten Archäologen abschnittsweise und so eingebracht wird, dass Dokumentationen erfolgen können.
2.

Die Termine der Erdarbeiten und der beauftragte Archäologe/ die Fachfirma sind mindestens drei Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Schutz- und Fachbehörde ist ein Konzept für die Durchführung der archäologischen Maßnahme vorzulegen (§9.4 BbgDSchG).
3.

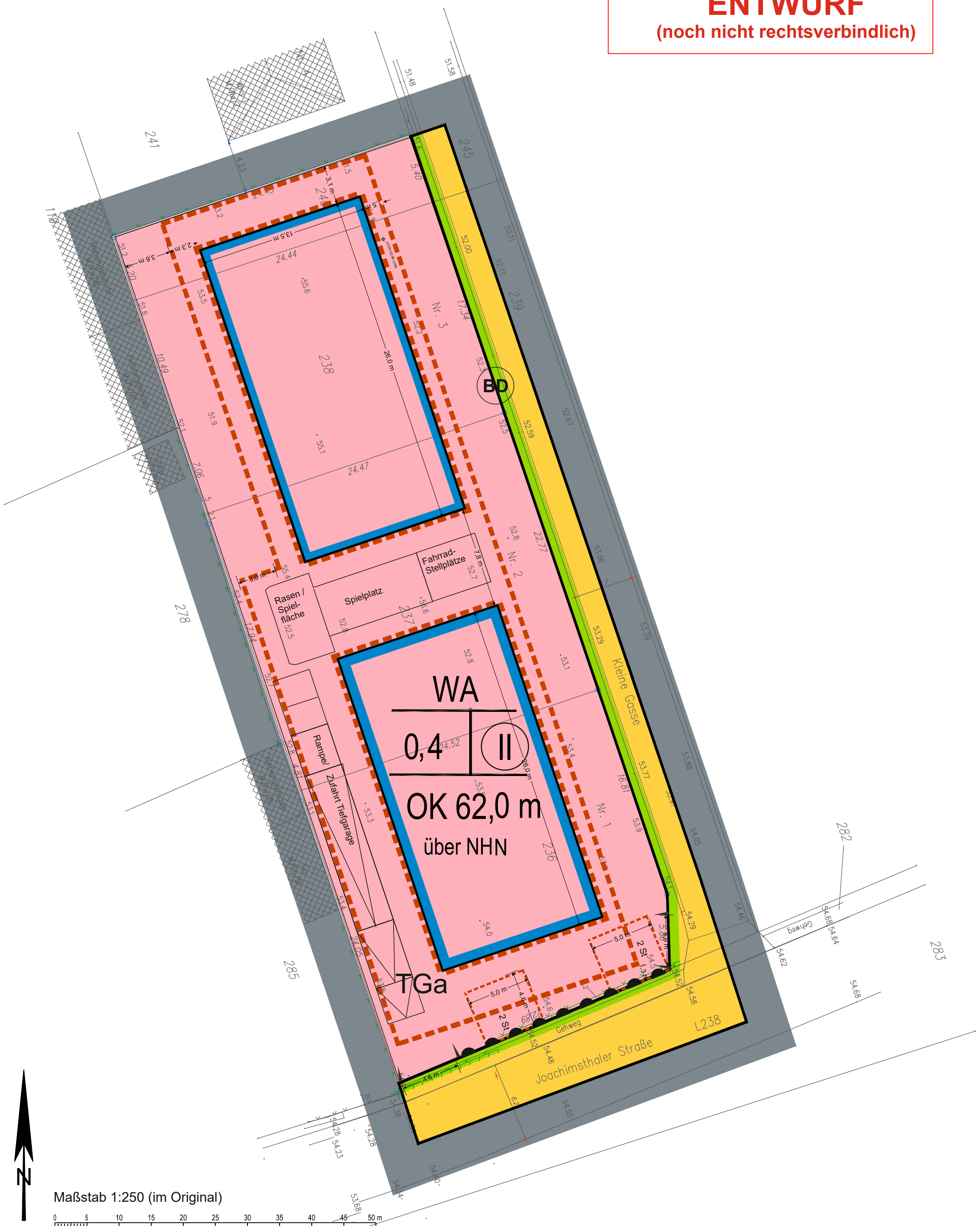
Bei den Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfabungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
4.

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
5.

Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§ 26 BbgDSchG).

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 zu stellen (§ 9 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG).

Planzeichnung



Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

0,4

II

z.B. OK 62,0m über NHN (DHHN92)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme, Regelungen für den Bodenschutz (§9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen (§9 Abs. 7 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 u. 2 Nr. 1 u. 2 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse (zweigend)

Oberkante (als Höchstmaß) Dachhaut

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

z.B. Einfahrtsbereich

z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Tiefgarage (außerhalb der Baugrenzen)

Stellplätze (oberirdisch)

gesamtes Plangebiet

Bereich des Bodendenkmals 40273

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

ENTWURF
(noch nicht rechtsverbindlich)

Sonstige Planzeichen (Auszug Plangrundlage Vermesser)

Wohn- oder Nebengebäude	mit Geschosssatz und Dachstuhl	35.4
Geländehöhe, Straßenhöhe		z.B.
Laubbau, Nadelbaum		N.D.
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		N.D.
Zaum, Hecke		
Flurstücksgrenze		z.B.
Flurstücksnummer, Flurstücknummer		z.B.
Grundstücksnummer		
Mauer, Stützmauer		

- Pflanzliste 1: Solitär-bäume (fett = Baumpflanzungen gem. VEP für das Baugrundstück)**
- Ahorn-Arten (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*)
 - Spitz-Ahorn (*Acer platanoides* 'Ebbens Column')
 - Baumhasel (*Corylus colurna* 'Fastigiata')
 - Eichen (*Quercus robur*, *Q. petraea*)
 - Eskkastanie (*Castanea sativa*)
 - Gemeine Birke (*Betula pendula*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Linden (*Tilia cordata*, *T. platyphyllos*)
 - Obstbaumarten (Hochstämme)
 - Rothuche (*Fagus sylvatica*)
 - Sandbirke (*Betula pendula* 'Youngii')
 - Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia* 'Brouwers')

- Pflanzliste 2: Sträucher und Hecken (fett = Strauchpflanzungen gem. VEP für das Baugrundstück)**
- Besenheide (*Calluna vulgaris*)
 - Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Felsen-Storchschnabel (*Geranium macrorrhizum* s.l.)
 - Flieder (*Syringa vulgaris*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 - Haselnuss (*Coryllus avellana*)
 - Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 - Japan-Segge (*Carex morrowii*)
 - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
 - Rasen-Schmiele (*Deschampsia cespitosa* s.l.)
 - Rosen (*Rosa canina*, *R. rubiginosa*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Sperrige Herbst-Aster (*Aster divaricatus*)
 - Texas Scarlet' Zierquinte (*Chaenomeles x superba*)
 - Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist

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

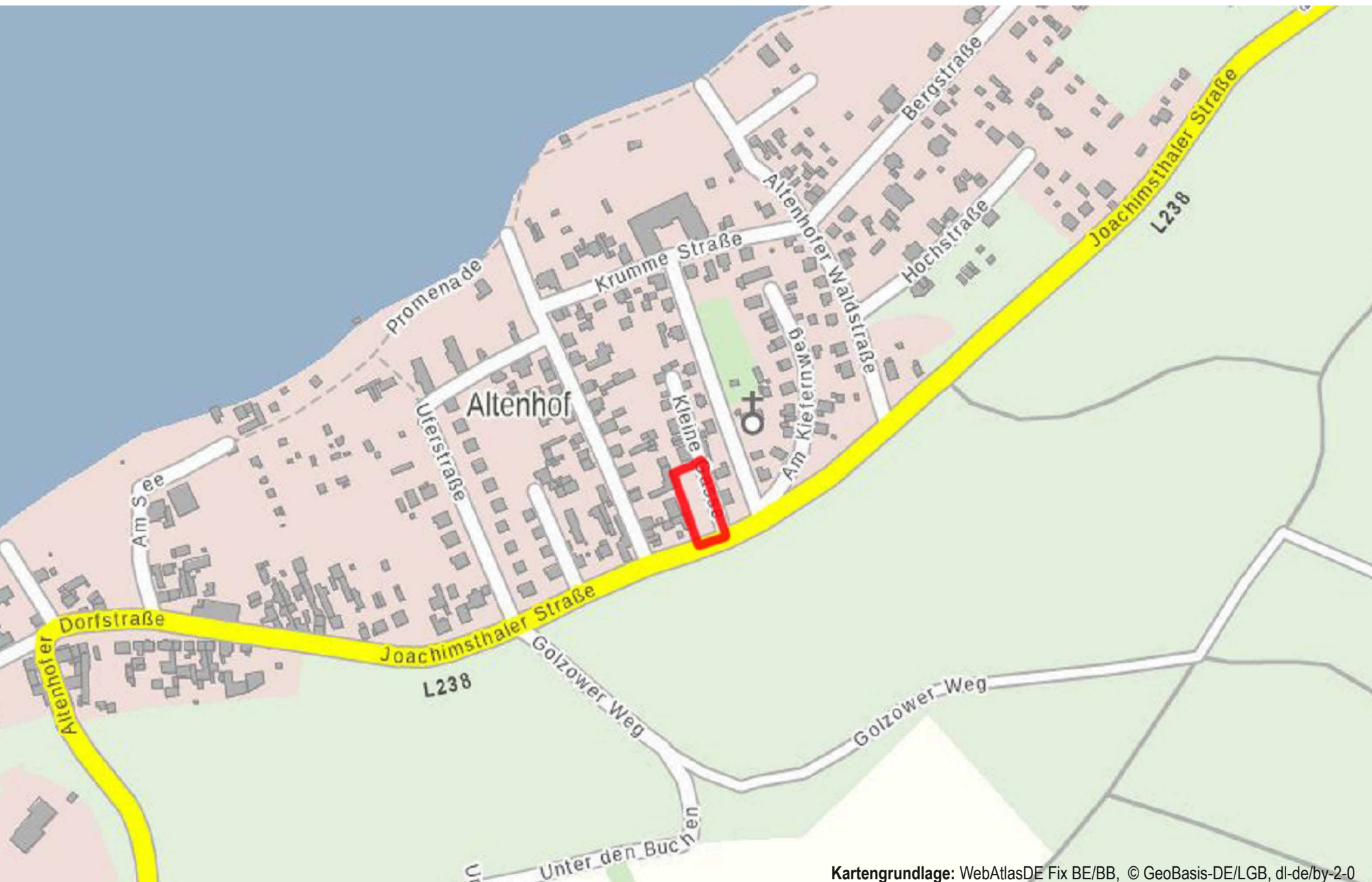
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

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])

Verfahrensvermerke

Plangrundlage Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 28.12.2021 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.		
Ort, Datum	Siegel	öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.		
Ausgefertigt Schorfheide, den	Siegel	Bürgermeister
Bekanntmachung Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, 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



Gemeinde Schorfheide

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 533

„Wohnen und Parken Kleine Gasse Altenhof“

Gemarkung Altenhof, Flur 2, Flurstücke 236, 237, 238, 240, 282 (tlw.), 283 (tlw.) und 372 (tlw.)

Erzbergerplatz 1, 16244 Schorfheide, OT Finowfurt im Landkreis Barnim

Planverfasser: BFS-Büro für Stadtplanung Ralf Hennings Christinenstraße 36, 10119 Berlin fon 030 – 87 33 83 60 fax 030 – 44 05 58 23 mobil 0172 – 274 63 94 E-Mail ralf.hennings@hennings-gill.de	Datum:	15.08.2022
	Maßstab:	1:250
	Planstand:	Entwurf für die Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4(2) BauGB