




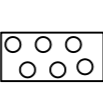



## Zeichenerklärung

Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)	
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)	
Bauweise: Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 2 BauNVO) als Höchstmaß	als Höchstmaß u.a. GRZ 0,4
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) als Höchstmaß	als Höchstmaß u.a. I
Höhe baulicher Anlagen über Gehwegniveau (§ 16 Abs. 2 BauNVO)	
- Oberkante (als Höchstmaß)	u.a. OK 14,0 m über Gehweg
- Traufkante (als Höchstmaß)	u.a. TH 8,5 m über Gehweg
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (MI)	
Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Satz 15 BauGB)	
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 20 Abs. 1 BauNVO)	

## Planunterlage: Lageplan

ÖbVI Vermessungsbüro Riesebeck Eberswalde

Stand August 2025

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

## Textliche Festsetzungen

### Bauweise

1. Im Baugebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Nebenanlagen und Garagen dürfen an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 2 BauGB

### Grünfestsetzungen

2. Zur Abschirmung der gewerblichen Nutzung ist entlang der westlichen Begrenzung des Baugebietes eine freiwachsende Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen wie Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball und Wilde Stachelbeere zu pflanzen bzw. zu erhalten und weiter zu entwickeln. Ausgenommen sind Abschnitte, in denen geschlossene bauliche Anlagen auf der Grundstücksgrenze errichtet sind.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

3. Der Teich (Teilfläche A) ist zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

4. Der Baumbestand im vorhandenen Wäldchen (Teilfläche B) ist zu erhalten. Eine Nutzung als Lagerfläche und ähnlichem ist nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

### Örtliche Bauvorschriften

1. 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 ausgeschlossen werden kann.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

### Hinweis

Sollten bei Erdarbeiten Funde oder Befunde (z.B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen (§ 11 BbgDSchG).

## Pflanzliste

### Auswahl aus der Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten

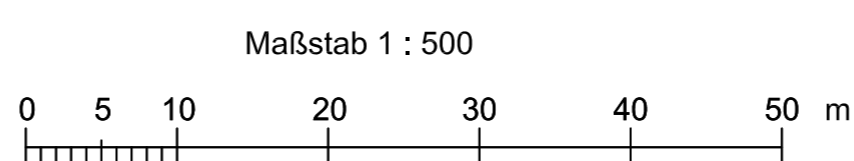
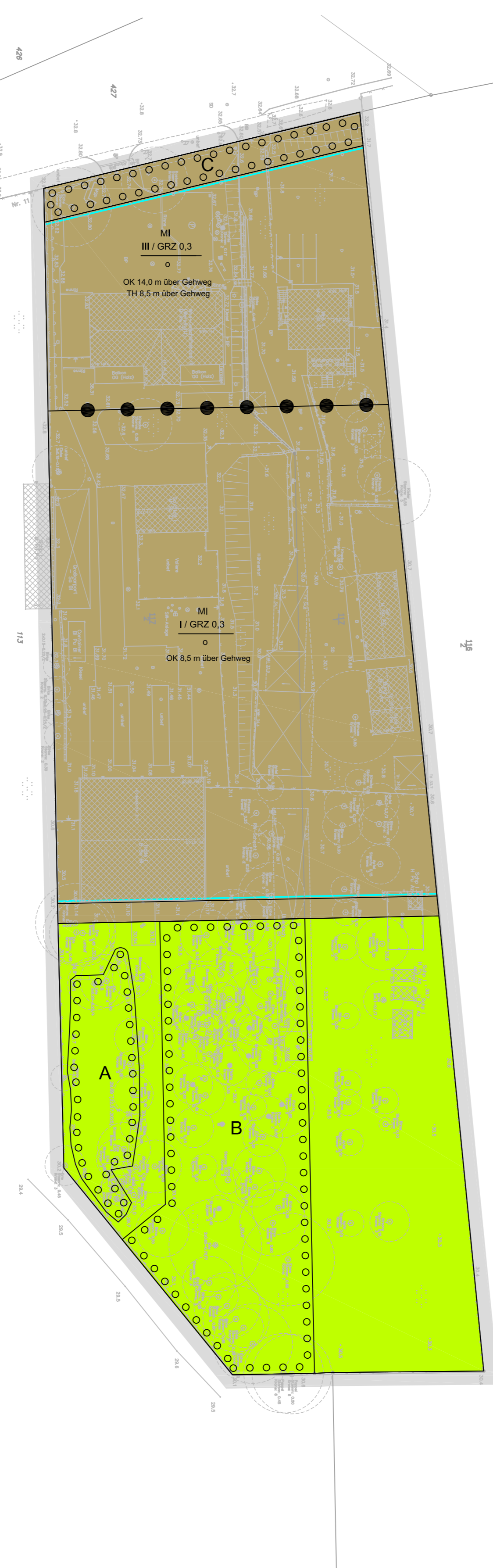
(in Anlehnung an den Erlass des Landes Brandenburg zur Verwendung gebietsheimischer Gehölze vom 02.12.2019)

#### Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus colurna	Baumhasel
Malus sylvestris agg.	Holzapfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyaster agg.	Wild-Birne
Sorbus aria	Gemeine Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

#### Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa eletica agg.	Keilblättrige Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball



## Verfahrensvermerke

### 1. Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... 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 tabellierten Grenzen in die Orthorealität ist eindeutig möglich.

Gemeinde Schorfheide, den .....

Öffentlich Besteller  
Vermessungsgenieur

### 2. Ausfertigungvermerk

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

Ausgefertigt Gemeinde Schorfheide, den .....

Bürgermeister

### 3. 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 ..... im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde öffentlich 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.

Gemeinde Schorfheide, den .....

Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Oktober 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

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 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, Nr. 17)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LaLWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04 Nr. 06, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24, Nr. 24)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 Nr. 3), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 anlässlich des Beitritts Kroatiens zur Europäischen Union

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 anlässlich des Beitritts Kroatiens zur Europäischen Union

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 25. November 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 282) geändert worden ist.

## Hinweise

Sollten bei Erdarbeiten Funde oder Befunde (z.B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen (§ 11 BbgDSchG).

## Übersichtskarte unmaßstäblich



## Gemeinde Schorfheide Bebauungsplan Nr. 147 "Gewerbebetrieb Fichtenweg"

Volker Schmitt - Ort + Plan - Pfeilstraße 11, 16225 Eberswalde

Verfahrensstand:

Maßstab: 1 : 500

Satzungsfassung

Gemeinde Schorfheide

Datum:

Bauamt