

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. (1) BauGB)

TF 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 16, 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO)

- (1) Schank- und Speisewirtschaften sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO) sind im allgemeinen Wohngebiet allgemein zugelassen.
- (2) Die Überschreitung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.
- (3) Die Länge der Gebäude ist auf maximal 25 m begrenzt.
- (4) Die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen des Grundstücks. (§ 23 Abs. 6 BauNVO)
- (5) Die Mindestgröße der Baugrundstücke darf 700 m² nicht unterschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

TF 2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB)

- (1) Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzungen.
- (2) Im gesamten Plangebiet ist zu jeder an das Baugrundstück angrenzenden Straße eine Zufahrt mit max. 5 m Breite zulässig.

TF 3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. (1) Nr. 24 BauGB)

- (1) **Aktiver Lärmschutz**
Innerhalb der Flächen für den Lärmschutz sind über die gesamte Flächenlänge durchgängig lärmindernde Elemente (Lärmschutzwall/ Lärmschutzwand) mit einer Höhe von mindestens 4 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt zu errichten.

(2) Passiver Lärmschutz

Für die dem Straßenverkehr (Bundesstraße 167) zugewandten Fassaden (Außenbauteile) und Fenster von Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, sind in den Baufeldern des allgemeinen Wohngebietes folgende Bauschalldämm-Maße (Rw,res) einzuhalten: WA1: für die Flurstücke 1199 bis 1204, Flur 8 Gemarkung Finowfurt mindestens 30 dB(A) im Erdgeschoss; mindestens 35 dB(A) im Obergeschoss; für die Flurstücke 1198 und 1204, Flur 8 Gemarkung Finowfurt mindestens 35 dB(A) im Erd- und Obergeschoss; WA2: für das Flurstück 8 Gemarkung Finowfurt mindestens 35 dB(A) im Erdgeschoss; mindestens 40 dB(A) im Obergeschoss. Für die übrigen Baufelder (WA3 bis WA8) sind für das Erdgeschoss und das Obergeschoss ein Bauschalldämm-Maß (Rw,res) auf der der Bundesstraße 167 zugewandten Seite von mindestens 30 dB(A) einzuhalten.

TF 4 Festsetzung zur Grünordnung (§ 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB)

- (1) Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehölze gemäß der Pflanzliste 1, "Bäume" der Qualität: Hochstamm 3 x v. D.B., STU 14-16 cm zu pflanzen. Bis zu einer Grundstücksgröße von 820 m² sind 2 Bäume, über 820 m² 3 Bäume und ab einer Grundstücksgröße von 1000 m² 4 Bäume zu pflanzen. Alternativ können anstelle eines Baumes 25 m² Strauch- oder Heckenpflanzungen mit einer Pflanzdichte von einem Gehölz je m² und einer Qualität: 2 x verpflanz 60 cm bis 100 cm (Strauch) oder Heister, 2 x v. o.B. 150-200 cm hoch, angelegt werden. Die Gehölzart wird durch die Pflanzliste 1, "Sträucher" und bei Heistern durch die Pflanzliste 1 "Bäume" bestimmt.

- (2) **Fassadenbegrünung** (§ 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB)
Mindestens 20% der fensterlosen Fassaden sind mit geeignetem Material zu bepflanzen. Nach Süden gerichtete Fassaden werden mit Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein) und Lonicera periclymenum (Rankendes Geißblatt) bepflanzt. (1 Stck. Pflanze auf 1 m) West- und Nordwände sind mit Hedera helix (Efeu) zu bepflanzen. Die Pflanzen werden in einem Abstand von 1-3 m gesetzt.

- (3) Auf dem Spielplatz, dem Parkplatz und der Versorgungsfläche verteilt, sind insgesamt 5 Stück einheimische Laubgehölze der Qualität: Hochstamm 3 x v. D.B., STU 16-18 cm zu pflanzen. Folgende Art ist zu verwenden: Quercus robur (Stiel-Eiche)

- (4) **Beplantung Lärmschutz 1 und 2** (§ 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB)
Die Böschungen des zu errichtenden Lärmschutzwalls innerhalb der Fläche Lärmschutz 1 und 2 sind auf seiner gesamten Länge mit Landschaftsrasen (Regel-Saatgutmischung (RSM) 7.2, gemäß Deutsche Rasengesellschaft) zu begrünen.

- (5) **Erhalt und Gestaltung des Grabens** (§ 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB)
Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern sind folgende Pflanzmaße vorzusehen:
Zur Bepflanzung mit Gehölzen werden folgende Arten verwendet:
Heister, 2 x v. o.B. 150-200 cm hoch
(Sym., bot. Bez., dtisch.Nam., Stk.)
Ag. Alnus glutinosa, Schwarzerle, 20
Fe, Fraxinus excelsior, Esche, 4
St. Salix fragilis, Bruchweide, 8
Cs, Cornus sanguinea, Roter Hartriegel, 8
Ca, Corylus avellana, Haselnuß, 4
Rf, Rubus fruticosus, Gewöhnliche Brombeere, 8
Sr, Salix aurita, Ohrweide, 8
Sc, Salix cinerea, Grauweide, 12
Vo, Viburnum opulus, Gemeine Schneeball, 8
Die Gehölzarten sind nach folgendem Schema zu setzen:
(pro m² ist jeweils ein Gehölz zu setzen)

Ca	Rf	Sr	Vo	Sc	St	Fe	Sr	Sr	Ca	Ag	St	Ca	St
Ag	St	St	Ag	St	Ag	St	Ag	St	Ag	St	Ag	St	Ag

Zwischen der Pflanzung sind mindestens 10 m freizuhalten, bevor mit dem nächsten Pflanzbeet fortgesetzt wird. Die Grabenböschungen sind von der Gehölzanpflanzung auszunehmen. Zur Oberkante Böschung ist ein mindestens 1 m Pflanzabstand einzuhalten.

Pflanzliste 1 heimischer Gehölze

Bäume

Acer platanoides, Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus, Berg- Ahorn
Alnus glutinosa, Schwarzerle
Betula pendula , Sand- Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Fagus sylvatica , Rot- Buche
Fraxinus alnus, Faulbaum
Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
Malus sylvestris agg., Wildapfel
Populus tremula, Zitter- Pappel
Prunus padus, Traubenkirsche
(Sym., bot. Bez., dtisch.Nam., Stk.)
Ag. Alnus glutinosa, Schwarzerle, 20
Fe, Fraxinus excelsior, Esche, 4
St. Salix fragilis, Bruchweide, 8
Cs, Cornus sanguinea, Roter Hartriegel, 8
Ca, Corylus avellana, Haselnuß, 4
Rf, Rubus fruticosus, Gewöhnliche Brombeere, 8
Sr, Salix aurita, Ohrweide, 8
Sc, Salix cinerea, Grauweide, 12
Vo, Viburnum opulus, Gemeine Schneeball, 8
Die Gehölzarten sind nach folgendem Schema zu setzen:
(pro m² ist jeweils ein Gehölz zu setzen)

Sträucher
Acer campestre, Feldahorn
Berberis vulgaris, Berberitze
Cornus sanguinea, Rote Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuss
Crataegus laevigata, Zweigige Weißdorn
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum, gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehe
Rhamnus catharticus, Kreuzdorn
Rhamnus frangula, Faulbaum
Ribis rubrum, rote Johannisbeere
Rosa canina, Hundrose
Rosa corymbifera agg., Artengruppe Heckenrose
Rosa rubiginosa agg., Artengruppe Weinrosen
Rosa tomentosa agg., Artengruppe Filz-Rose
Rubus caesius, Kratzbeere
Rubus fruticosus, gewöhnliche Brombeere
Salix caprea, Salweide
Salix cinerea, Grau-Weide
Salix aurita agg., Ohrweide
Salix cinerea, Grau-Weide
Salix pentandra, Lorbeerweide
Salix purpurea, Purpur-Weide
Sambucus nigra, schwarze Holunder
Viburnum opulus, gemeine Schneeball

Ca	Rf	Sr	Vo	Sc	St	Fe	Sr	Sr	Ca	Ag	St	Ca	St
Ag	St	St	Ag	St	Ag	St	Ag	St	Ag	St	Ag	St	Ag

Zwischen der Pflanzung sind mindestens 10 m freizuhalten, bevor mit dem nächsten Pflanzbeet fortgesetzt wird. Die Grabenböschungen sind von der Gehölzanpflanzung auszunehmen. Zur Oberkante Böschung ist ein mindestens 1 m Pflanzabstand einzuhalten.

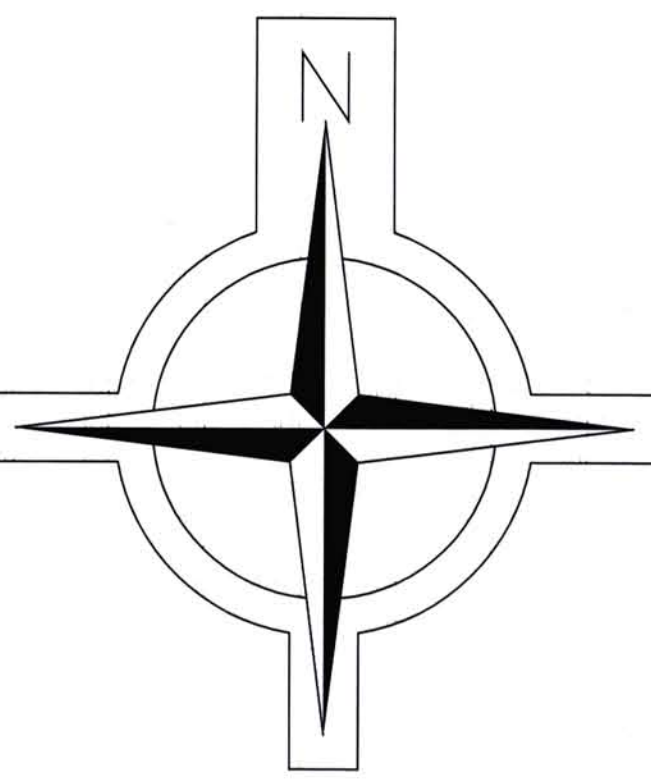
Sträucher

Acer campestre, Feldahorn
Berberis vulgaris, Berberitze
Cornus sanguinea, Rote Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuss
Crataegus laevigata, Zweigige Weißdorn
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum, gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehe
Rhamnus catharticus, Kreuzdorn
Rhamnus frangula, Faulbaum
Ribis rubrum, rote Johannisbeere
Rosa canina, Hundrose
Rosa corymbifera agg., Artengruppe Heckenrose
Rosa rubiginosa agg., Artengruppe Weinrosen
Rosa tomentosa agg., Artengruppe Filz-Rose
Rubus caesius, Kratzbeere
Rubus fruticosus, gewöhnliche Brombeere
Salix caprea, Salweide
Salix cinerea, Grau-Weide
Salix aurita agg., Ohrweide
Salix cinerea, Grau-Weide
Salix pentandra, Lorbeerweide
Salix purpurea, Purpur-Weide
Sambucus nigra, schwarze Holunder
Viburnum opulus, gemeine Schneeball

Ca	Rf	Sr	Vo	Sc	St	Fe	Sr	Sr	Ca	Ag	St	Ca	St
Ag	St	St	Ag	St	Ag	St	Ag	St	Ag	St	Ag	St	Ag

Zwischen der Pflanzung sind mindestens 10 m freizuhalten, bevor mit dem nächsten Pflanzbeet fortgesetzt wird. Die Grabenböschungen sind von der Gehölzanpflanzung auszunehmen. Zur Oberkante Böschung ist ein mindestens 1 m Pflanzabstand einzuhalten.

PLANZEICHNUNG



Verfahrensvermerke:

Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Schorfheide, 10.01.2017

Beschluss Einleitung des 1. Änderungsverfahrens

Die Gemeindevertretung Schorfheide hat in der Sitzung am 27. April 2016 unter der Beschluss Nr. BA0159/16 die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Finowkanal“ beschlossen.

Schorfheide, 10.01.2017

Satzungsbeschluss

Aufgrund der Neustrukturierung der Bebauungspläne in der Gemeinde Schorfheide zur Verbesserung der Übersichtlichkeit wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung Schorfheide am 14.12.2016 der Bebauungsplan Nr. 7 „Am Finowkanal“- 1. Änderung in Nummer 107 „Am Finowkanal - 1. Änderung“ umnummeriert. Die Gemeindevertretung Schorfheide hat den Bebauungsplan Nr. 107 „Am Finowkanal - 1. Änderung“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in der Sitzung am 14.12.2016 unter der Beschluss Nr. BA0198/16 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.

Schorfheide, 10.01.2017

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgetriggt. Die Übereinstimmung des zeichnerischen und textlichen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeindevertretung zum Satzungsbeschluss am 14.12.2016 sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens werden bestätigt.

Schorfheide, 10.01.2017

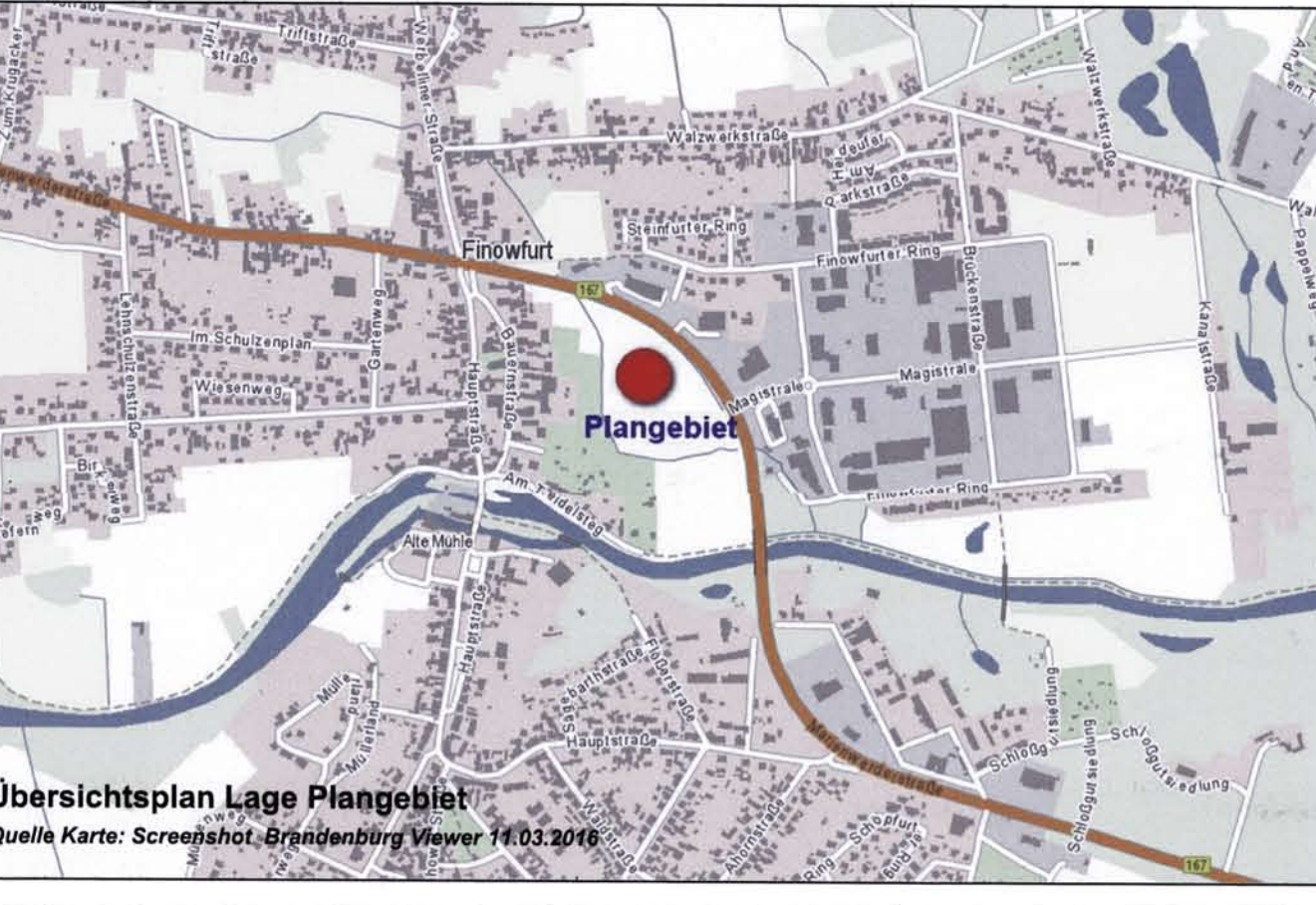
Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 03.02.2017 im Amtsblatt Nr. 01/2017 für die Gemeinde Schorfheide, ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schorfheide, 06.02.2017

Darstellungen der Plangrundlage ohne Normcharakter

- Bemaßung in Meter
- örtlich gemessene Geländehöhe
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Zaun/Einfriedung
- Böschung
- Grünland
- Laubbaum vorhanden



PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzungen

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,25 und 0,30 Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 31,00 Höhenbezugspunkt m ü NN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)
- o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) (Bewirtschaftungsstreifen für den Graben/ Grünfläche)

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Mischverkehrsfläche)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche (PKW)
- Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen

- Fläche für Ver- und Entsorgung
- Abfall
- Elektrizität (Trafostation)

Schutzflächen

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

- Wasserflächen
- Entwässerungsgraben

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Anpflanzung Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-/Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

G/F/L-AG

- Geh-/Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten Allgemeinheit
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (siehe Abgrenzung zwischen WA1 und WA2)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107

"Am Finowkanal - 1. Änderung"
Gemarkung Finowfurt, Flur 8, Flurstücke 1171 bis 1208
Gemarkung Finowfurt, Flur 9, Flurstücke 498

Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung Bodendenkmal Nummer 40177 "Dorfkern Neuzeit, Dorfkerne deutsches Mittelalter"

Gemeinde Schorfheide

Bebauungsplan Nr.107

"Am Finowkanal - 1. Änderung"

Erzbergerplatz 1, 16244 Schorfheide, OT Finowfurt im Landkreis Barnim

Bearbeiter: SCHULZ Architekten & Ingenieure GmbH

Speichthausener Straße 14

16244 Schorfheide, OT Finowfurt

Telefon 03336/320864

Fax 03336/320865

e-mail ing.buero.schulz@online.de

Bearbeiter: D. Bandow

Datum: 14.12.2016

Maßstab: 1:500

Planstand: Satzung