

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.) Art und Maß der baulichen Nutzung**

1.1.) Im Wochenendhausgebiet sind maximal 59 Wochenendhausgrundstücke mit je einem Wochenendhaus zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Die Wochenendhausgrundstücke verteilen sich wie folgt:  

Flurstück	Anzahl der WEHG
120	1
121	1
122	1
123	1
124	1
125	1
114	1
115	1
116	1
117	1
118	1
119	1
145	13
146	181 + 177
147	21

1.2.) Ausnahmsweise darf die Größe der Grundfläche um 10 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen, wenn aufgrund der Hanglage zusätzliche bauliche Anlagen, wie z.B. Stützmauern, Treppen etc. erforderlich sind, überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
1.3.) Als Bezugspunkt für die maximale zulässige Firsthöhe (FH) wird der nachgelegene Höhenbezugspunkt (müNN) festgesetzt.  
1.4.) Im Wochenendhausgebiet ist je Wochenendhausgrundstücke ein Carport oder ein PKW-Stellplatz zulässig. Die Grundfläche des Carports oder des Stellplatzes darf 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
1.5.) Nicht zulässig sind Nebenanlagen die der Klientierhaltung dienen.  
1.6.) Im Wochenendhausgebiet ist je Wochenendhausgrundstück nur ein Geräteschuppen oder eine vergleichbare Nebenanlage zulässig. Die Nebenanlage darf einen umbauten Raum von 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)  
1.7.) Im Wochenendhausgebiet ist die Errichtung von Unterstellungen von baulichen Anlagen sowie die Errichtung von Garagen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 und § 1 BauNVO)

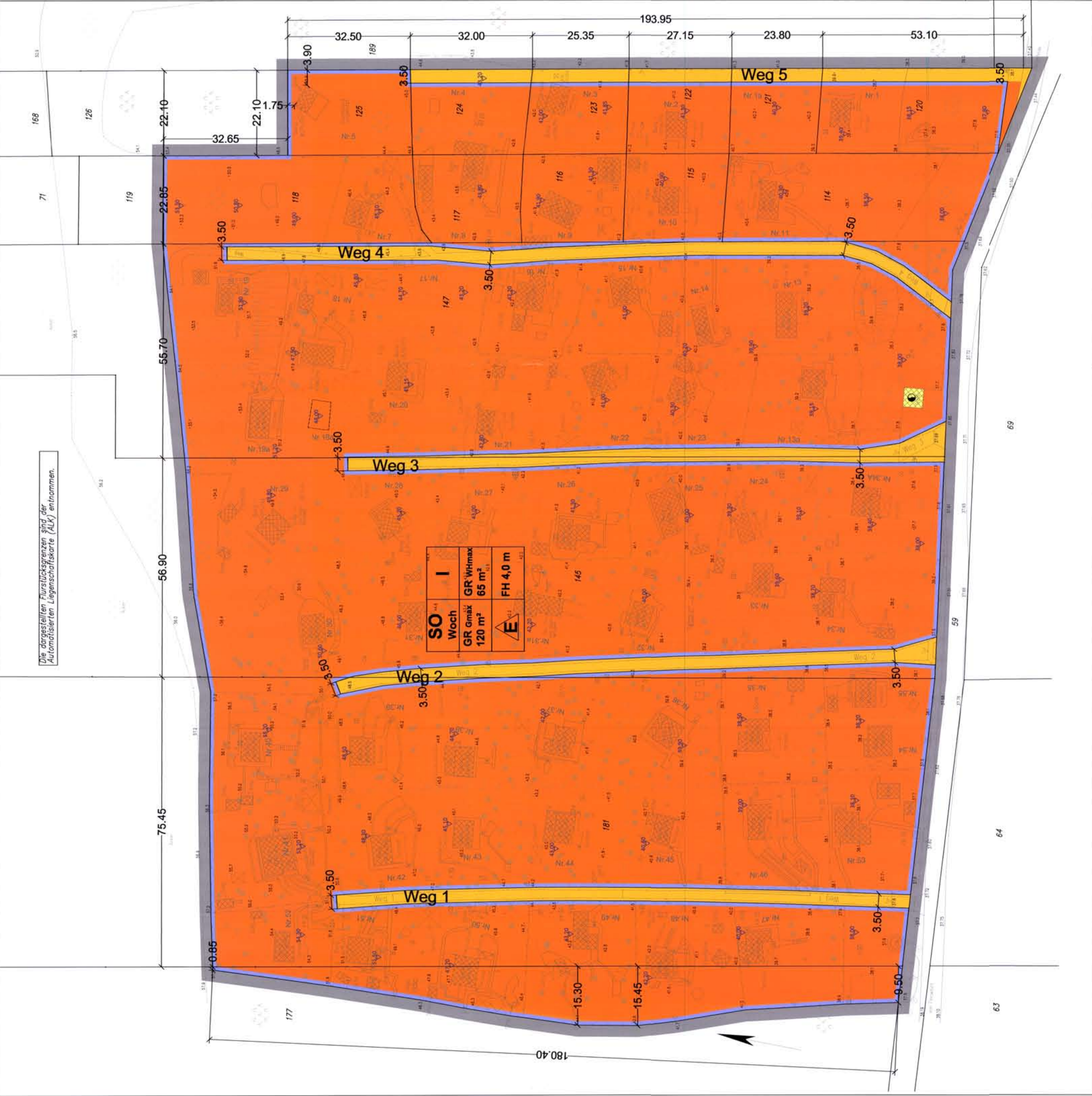
**2.) Einfriednungen**  
2.1.) Einfriednungen zur Abgrenzung der Wochenendgrundstücke untereinander dürfen nicht höher als 1,20 m sein bezogen auf die natürlich gewachsene Geländeoberfläche (müNN). Nach außen liegende Einfriednungen zur Abgrenzung des Wochenendhausgebietes dürfen nicht höher als 1,80 m sein bezogen auf die natürlich gewachsene Geländeoberfläche (müNN). Zulässig sind Einfriednungen aus Hecken und/oder lichtdurchlässigen Zaunanlagen ohne Sockelmauern. (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

**3.) Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**  
3.1.) Die Befestigung von Wegen auf den Wochenendhausgrundstücken ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 1 BauGB)  
3.2.) Der Baumbestand ist zu erhalten. Eine dauerhafte Beseitigung des Gehölzbestandes ist nur dann zulässig, wenn es dem Zweck der Errichtung zulässiger baulicher Anlagen dient oder zum Zweck der Abwehr einer unmittelbar drohenden Gefahr für Leben und Gesundheit von Personen erforderlich ist. Die jeweils geltenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Beseitigung von Gehölzen sind zu beachten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Hinweise**  
Im Plangebiet befinden sich Anlagen und Leitungen der E.ON edis AG. Bei konkreten Bauvorhaben ist der Versorgungsträger hinsichtlich der Auskunft zur exakten Lage der Leitungen im Erdreich zu beteiligen.  
Das Plangebiet befindet sich teilweise auf der ehemaligen Militärliegenschaft „02 FRAN 071 Übungs- und Ausbildungsgelände“. Aufgrund der historischen Nutzung ist von Verbelastungen auszugehen. Daher wird die Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt (§ 29 Abs. 3 Bbg-ArtBodG, § 2 BbgdschG).  
Im konkreten Baugenehmigungsverfahren sind für die jeweiligen Grundstücke entsprechende Dienstbarkeiten für Geh-Fahr- und Leitungsrechte nachzuweisen.  
Der Schutz und die Erhaltung von Bäumen sowie der Ausgleich von unvermeidbaren Baumfällungen richtet sich nach der seit 20.02.2014 rechtskräftigen Baumschutzverordnung des Landkreises Barnim (Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (Barnimer Baumschutzverordnung - BarBaumSchV))

Im Fall der Überbauung/Befestigung der Wege innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen erfolgt der Ausgleich gemäß dem § 3 Absatz 4 des städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan.  
**RECHTSGRUNDLAGEN**  

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 2 G V 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (BGBl. I Nr. 14), S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (BGBl. I Nr. 39)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert wurde
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Ausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 03, ber. (GVBl. I/13 Nr. 21))
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, Nr. 06), S.137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl. I/09, Nr. 08), S.175, 184)



**Katastervermerk**  
1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters (24.08.2009) und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geomatisch einwandfrei. Die Übergrängbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Schorfheide, Datum 24.04.2014  
Vermessungsstelle

**Verfahren**  
Die Gemeinde Schorfheide hat am 30.09.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 „Konradshöhe“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.11.2009 im Amtsblatt Nr. 11/2009 für die Gemeinde Schorfheide ersichtlich bekannt gemacht. (§ 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB))  
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte in Form einer Bürgerveranstaltung am 8. September 2011. Die ortsübliche Bekanntmachung darüber erfolgte im Amtsblatt am 19.08.2011. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit der Schorfheide, der Gemeinde Schorfheide, am 12.04.2012.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich des Umweltberichtes und die bereits vorliegenden umweltspezifischen Stellungnahmen lagen vom 19.08.2013 bis einschließlich 18.09.2013 zu jedermanns Einsicht öffentlich in der Gemeindeverwaltung Schorfheide aus. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 06/2013 für die Gemeinde Schorfheide am 9. August 2013.  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden wurden mit dem Anschreiben vom 19.08.2013 um die Abgabe ihrer Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.  
Am 11.12.2013 beschloss die Gemeindevertretung Schorfheide die Fassung der Schreibweise der Bebauungsplangrenzen wie folgt:  
Bebauungsplangrenzen sind die Grenzen, die zwischen den verschiedenen Bebauungsplangebieten und untereinander gerecht abgegrenzt sind. Es wird bestimmt, dass überarbeiten Entwurf des Bebauungsplanes erneut auszuliegen, jedoch mit der Maßgabe, dass nur zu den Änderungen des Bebauungsplanes Äußerungen möglich sind.  
Der Entwurf in der Fassung vom 16.12.2013 lag einschließlich des Umweltberichtes und die bereits vorliegenden umweltspezifischen Stellungnahmen vom 30.12.2013 bis einschließlich 21.01.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich in der Gemeindeverwaltung Schorfheide aus. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide Nr. 10/2013 am 20.12.2013. Die von den Änderungen berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 30.12.2013 um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte auf der Gemeindevertretung am 24.04.2014.  
Der Beschluss, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 24.04.2014, von der Gemeindevertretung Schorfheide als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht und Anlagen zum Bebauungsplan wurden mit gleichem Beschluss gebilligt. (§ 10 Absatz 1 BauGB)

**Art der baulichen Nutzung**  
Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) hier Wochenendhausgebiet  
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
GR Gmax maximale Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen je Wochenendhausgrundstück (§ 16 Abs. 2 Nr. 1)  
GR Whmax maximale Größe der Grundfläche des Wochenendhauses (§ 10 Abs. 3 Satz 3)  
I Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3)  
FH Firsthöhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4)  
Höhenbezugspunkt müNN (§ 18 Abs. 1)  
Lagebestimmungs-EINS-88 Höhenystem DHHN 92

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 2 und § 3 BauNVO)**  
Baugrenze (§ 33 Abs. 3 BauNVO)  
nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 i.V.m. § 10 Abs. 2 BauNVO)

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Erschließungsstraße/Privatweg

**Sonstige Abgrenzungen**  
Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:  
114, 115, 116, 117, 118, 120, 121, 122, 123, 124, 125 bis 381  
Bis 146 bis 149, 147 bis 149, sowie 177 bis 179, der Gemeinde Schorfheide.

**Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**  
Trafostation

**Darstellungen ohne Normcharakter**  
- 8.55 - Bemalung in Meter  
Darstellungen der Plangrundlage ohne Festsetzungscharakter  
Nutzungsgrenze  
Flurstücksgrenze  
Nadelbaum  
Laubbaum  
Mischwald  
Schacht  
Grünland  
Gebüchfläche  
örtlich gemessene Höhe  
Höhensystem DHHN 92

Schorfheide, Datum 24.04.2014  
Bürgermeister

**Ausfertigung**  
Die Baupläne, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Schorfheide, Datum 24.04.2014  
Bürgermeister

**Bekanntmachung**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 24.04.2014 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Rechten (§ 215 Absatz 1 und 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Entschädigung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.04.2014 in Kraft getreten.

Schorfheide, Datum 24.04.2014  
Bürgermeister

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) hier Wochenendhausgebiet  
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
GR Gmax maximale Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen je Wochenendhausgrundstück (§ 16 Abs. 2 Nr. 1)  
GR Whmax maximale Größe der Grundfläche des Wochenendhauses (§ 10 Abs. 3 Satz 3)

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3)  
Firsthöhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4)  
Höhenbezugspunkt müNN (§ 18 Abs. 1)  
Lagebestimmungs-EINS-88 Höhenystem DHHN 92

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 2 und § 3 BauNVO)**  
Baugrenze (§ 33 Abs. 3 BauNVO)  
nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 i.V.m. § 10 Abs. 2 BauNVO)

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Erschließungsstraße/Privatweg

**Sonstige Abgrenzungen**  
Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:  
114, 115, 116, 117, 118, 120, 121, 122, 123, 124, 125 bis 381  
Bis 146 bis 149, 147 bis 149, sowie 177 bis 179, der Gemeinde Schorfheide.

**Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**  
Trafostation

**Darstellungen ohne Normcharakter**  
- 8.55 - Bemalung in Meter  
Darstellungen der Plangrundlage ohne Festsetzungscharakter  
Nutzungsgrenze  
Flurstücksgrenze  
Nadelbaum  
Laubbaum  
Mischwald  
Schacht  
Grünland  
Gebüchfläche  
örtlich gemessene Höhe  
Höhensystem DHHN 92

Art der baulichen Nutzung  
Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) hier Wochenendhausgebiet  
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
GR Gmax maximale Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen je Wochenendhausgrundstück (§ 16 Abs. 2 Nr. 1)  
GR Whmax maximale Größe der Grundfläche des Wochenendhauses (§ 10 Abs. 3 Satz 3)  
I Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3)  
FH Firsthöhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4)  
Höhenbezugspunkt müNN (§ 18 Abs. 1)  
Lagebestimmungs-EINS-88 Höhenystem DHHN 92

**Gemeinde Schorfheide**  
Bebauungsplan Nr. 136 "Conradshöhe"  
Erzbergerplatz 1  
16244 Schorfheide

**bandow**  
Stadt + Landschaftsplanung  
Dipl.-Ing. (FH) Diana Bandow  
18269 Hohenzollern OT Wolkenhörn  
Tel. 03046 3006-10, 3006-102 Fax: 03046 3006-103  
E-Mail: bandow@bandow.de

**Vermessungsamt**  
Wochenendhausgebiet der IG  
Lohnsorge, U1 Frowinow, Lohmsen  
Schorfheide

**VERMESSUNGSBÜRO**  
Dipl.-Ing. Christoph Kühne  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
im Land Brandenburg  
Kühne & Partner  
Tel. 03033 30795, Fax 03033 411223 E-Mail: info@kuehne-und-partner.de

Datum: 09. April 2014  
Maßstab: 1:500  
Planungsphase: Satzung

