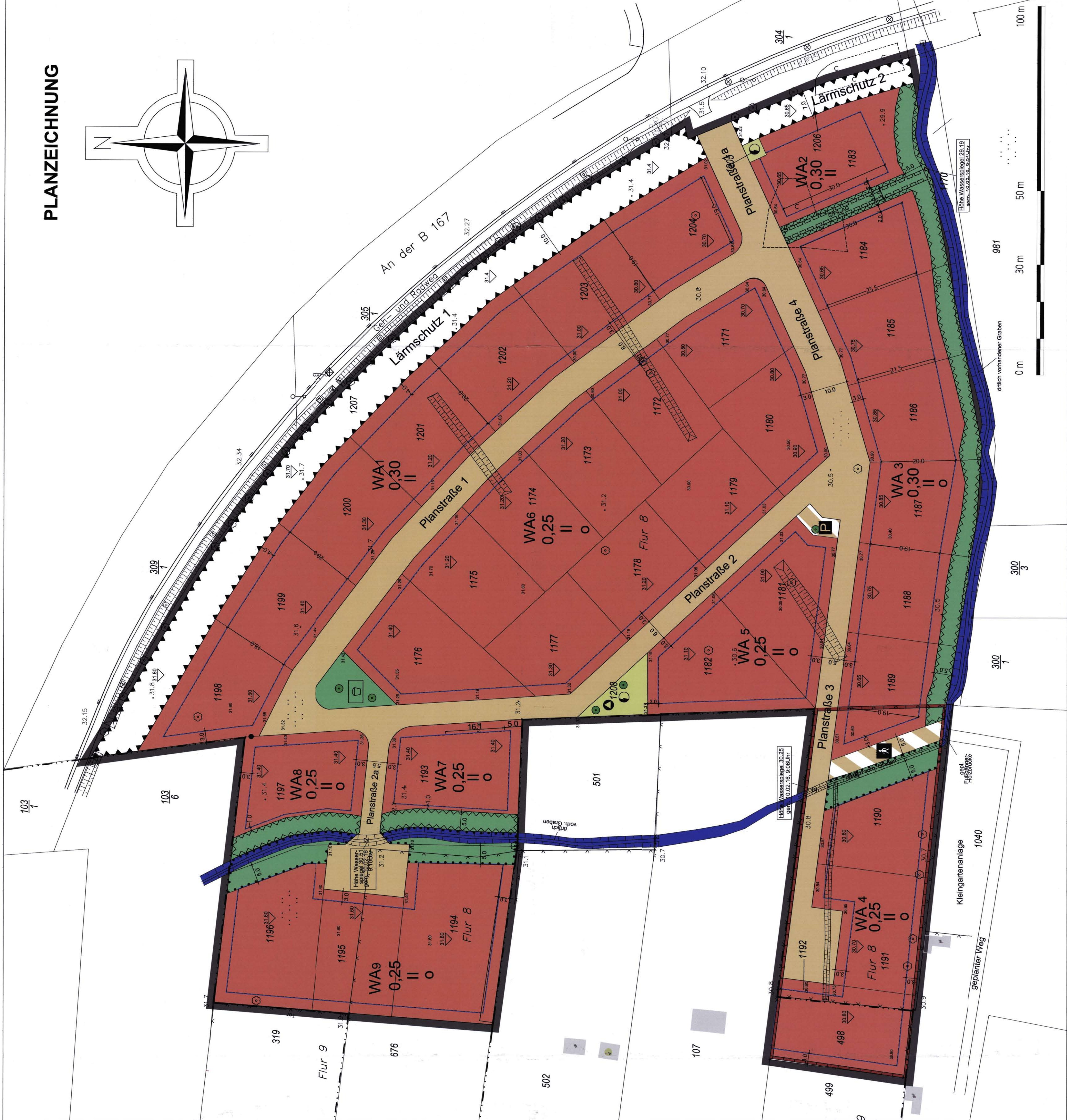
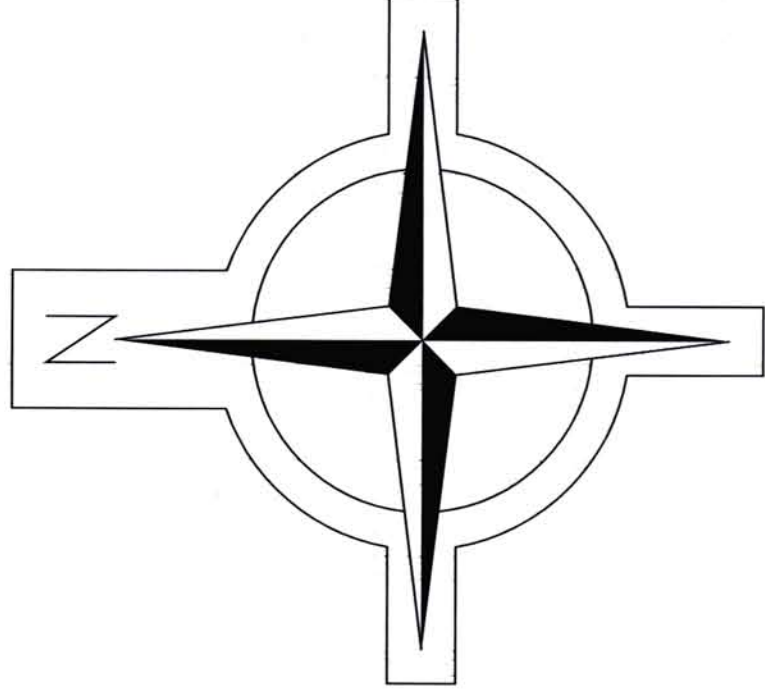


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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, 19 Abs. 4 Satz 2 BauMVO)**
- (1) Schank- und Speisewirtschaft sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Absatz 3 Nr. 1 BauMVO) sind im allgemeinen Wohngebiet allgemein zugelassen.
- (2) Die Überschreitung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauMVO 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. 8 BauMVO)
- (5) Die Mindestgröße der Baugrundstücke darf 700 m² nicht unterschreiten.
- 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) Innerhalb der Flächen für den Lärmschutz sind über die gesamte Flächenlänge durchgängig larmmindernde Elemente Lärmschutzwand/ 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:
WAF: 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 WAF2: für die Flurstücke 1197 bis 1199, Flur 8 Gemarkung Finowfurt mindestens 35 dB(A) im Erdgeschoss; mindestens 40 dB(A) im Obergeschoss. Für die übrigen Baufelder (WAF3 bis WAF8) 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: mindestens 3 x v. D.B., STU 16-18 cm zu pflanzen.
Bei Gehölzen: mindestens 3 x v. D.B., STU 16-18 cm zu pflanzen.
Über 820 m² 3 Bäume und ab einer Grundstücksgröße von 1000 m² Alternativ können anstelle eines Baumes 25 m² Strauch- oder Heckpflanzungen mit einer Pflanzdichte von einem Gehölz je m² und einer Qualität: 2 x v. D.B. angelegt werden. Die Gehölzart wird durch die Pflanzliste 1, "Straucher" und bei Heister durch die Pflanzliste 1 "Bäume" bestimmt.
- (2) **Fassadengrünung (§ 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 (Wilden Wein) und Lonicera periclymenum (Rankendes Gelblieb) 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) **Bepflanzung Lärmschutz 1 und 2 (§ 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB)**
Innerhalb der Flächen für den 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 Grünflächen sind folgende Maßnahmen festzusetzen:
Der Graben ist mit Laubgehölzen zu bepflanzen.
Heister: 2 x v. D.B., 150-200 cm hoch
Folgende Arten verwendet:
(Sym., bot. Bez., disch. Name, Stk.)
Quercus robur, Wildbirne
Salix caprea, Grauweide, 12
Salix cinerea, Grauweide, 8
Salix alba, Silberweide
Salix purpurea, Roter Hainweide, 6
Salix viminalis, Elsbere
Sorbus aucuparia, Eberesche
Tilia cordata, Winter-Linde
Ulmus laevis, Feldulme
Ulmus minor, Feldulme
- Zwischen der Pflanzung sind mindestens 10 m freizuhalten, bevor mit dem nächsten Planzbeet fortgesetzt wird.
Die Gehölzarten sind nach folgendem Schema zu setzen:
(pro m² ist jeweils ein Gehölz zu setzen)

PLANZEICHNUNG



Verfahrensvermerke:

Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Legenschaftskatasters 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 genehmigt einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Schorfheide, 10.02.2017
Vermesser

Beschluss Einleitung des 1. Änderungsverfahrens

Die Gemeindevertretung Schorfheide hat in der Sitzung am 27. April 2016 unter der Beschluss Nr. BAO159/16 die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Finowkanal“ beschlossen.

Schorfheide, 10.02.2017
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Aufgrund der Neustrukturierung der Bebauungspläne in der Gemeinde Schorfheide zur Vermeidung von Doppelungen und zur Vereinfachung der Darstellung der Bebauungspläne 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 Planzeichnung Nr. BAO159/16 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.

Schorfheide, 10.02.2017
Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, hat hiermit ausgefertigt. Die Überarbeitung des zeichnerischen und textlichen Inhalts dieses Bebauungsplans ist durch die Gemeindevertretung Schorfheide am 14.12.2016 sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens werden bestätigt.

Schorfheide, 10.02.2017
Bürgermeister

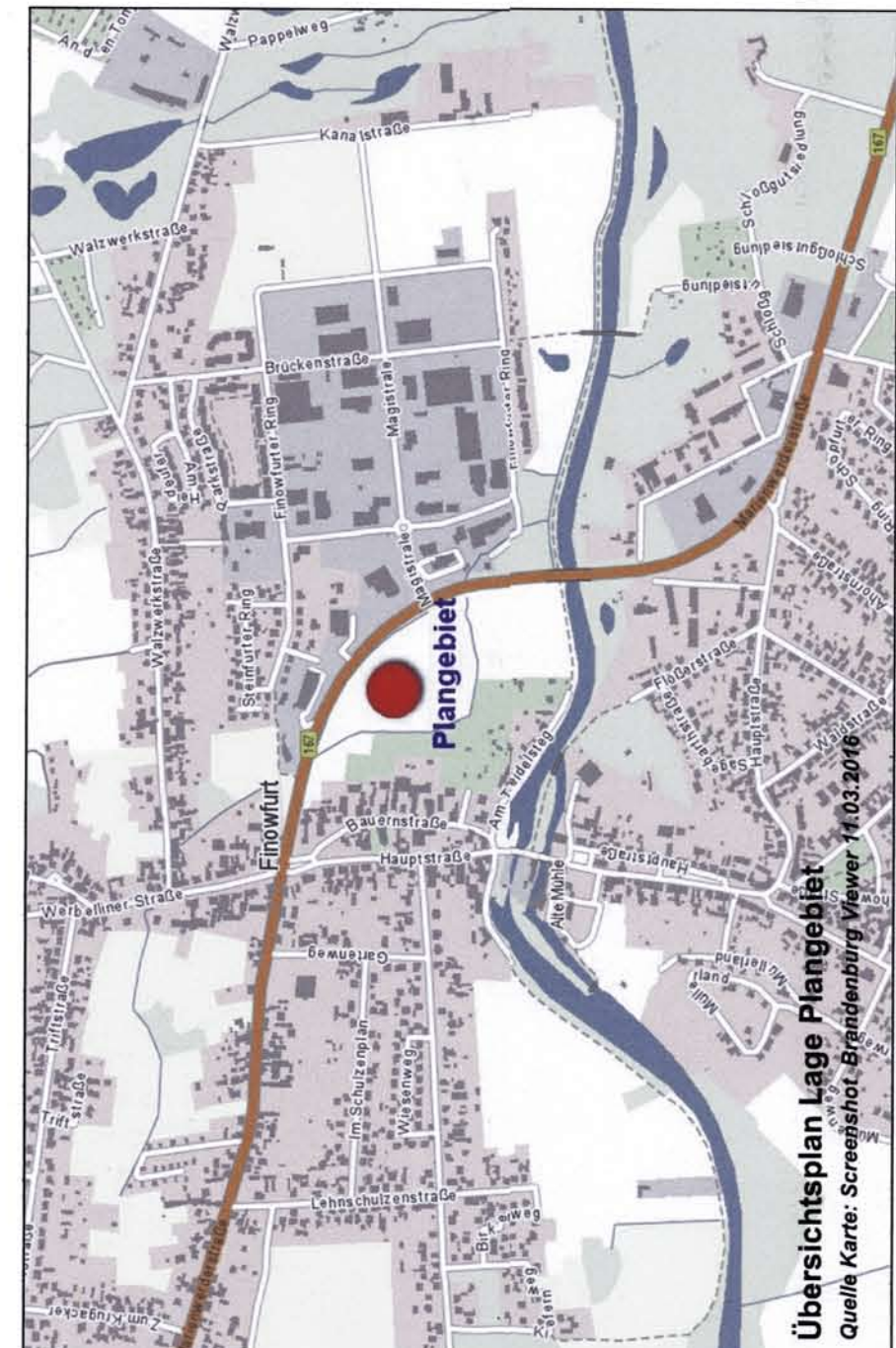
Inkrafttreten

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

Schorfheide, 06.02.2017
Bürgermeister

Darstellungen der Plangrundlage ohne Normcharakter

Benennung in Meter
31.1 örtlich gemessene Geländehöhe
Flurstückennummer
Flurstücksgrenze
Flurgrenze
Zaun/Einfriedung
Böschung
Grünland
Laubbaum vorhanden



PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV)

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

Festsetzung

WAF: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauMVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,25 und 0,30 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhenbezugspunkt in 0 NNH

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

offene Bauweise (§ 22 BauMVO)
Baugrenze (§ 23 BauMVO)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(Bewirtschaftungsstreifen für den Graben Grünfläche)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Mischverkehrsfläche)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung:
Öffentliche Parkfläche (PKV)
Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Abfall
Elektrizität (Trasfostation)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche
Spielplatz
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16)

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)

Geh-/Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten Allgemeinheit

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (siehe Abgrenzung zwischen WAF und WAF)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 "Am Finowkanal - 1. Änderung"

Gemarkung Finowfurt, Flur 8, Flurstücke 1171 bis 1208

Gemarkung Finowfurt, Flur 6, Flurstücke 488

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung Bodendenkmal Nummer 40177 "Dorfkern Neuzeit, Dorfkernt deutsches Mittelalter"

Gemeinde Schorfheide

Bebauungsplan Nr.107

"Am Finowkanal - 1. Änderung"

Erheberplatz 1, 16244 Schorfheide, OT Finowfurt im Landkreis Barnim

Bearbeiter:	D. Bandow
Datum:	14.12.2016
Kadaster:	1:500
Planstand:	Satzung