TEIL A: PLANZEICHNUNG

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 grundsätzlich möglich.

Schorfheide, den 16.11.2017 Siegel Vermesser

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide hat am 16.09.2015 unter der Beschlussnummer BA/0109/15 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 124 „Mehrgenerationenquartier Schlossgut Finowfurt" beschlossen.
Der Beschluss wurde am 25.09.2015 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide ortsüblich bekannt gemacht.

Schorfheide, den 16.11.2017 Siegel Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Teil A Planzeichnung und Teil B Textliche Festsetzungen, in ihrer Sitzung am 15.11.2017 gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 12 BauGB sowie § 87 Absatz 9 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Schorfheide, den 16.11.2017 Siegel Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird beurkundet.

Schorfheide, den 16.11.2017 Siegel Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 24.11.2017 im Amtsblatt der Gemeinde Schorfheide ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 24.11.2017 in Kraft getreten.

Schorfheide, den 27.11.2017 Siegel Bürgermeister

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 12 Abs. 3 S 2 BauGB)
- Baufläche

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 BauNVO)
- I, II, III max. Anzahl der Vollgeschosse

BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1)
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche, S - Strasse, G - Gehweg
- Zufahrten zum Plangebiet

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Park
- private Grünfläche Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarten
- private Grünfläche Zweckbestimmung Park

FLÄCHEN FÜR WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)
- Waldflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 , Abs. 7 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmschutzwand)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung Anzahl der Vollgeschosse
- geplante Neubauten
- Fläche für Stellplätze ausserhalb des Plangebietes

PLANUNTERLAGE
- Vorhandene Bebauung
- Vorhandene Wege und Strassen
- Flurstücksgrenze
- 923 mit Flurstücksnummer
- 35.9 Geländehöhe vorhanden
- Böschung
- Schacht
- Zaun vorhanden

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- Telekom
- xxxxxxxx Altlastenverdachtsfläche

Pflanzenliste - Geeignete einheimische Baum- und Strauchart en

Hochstämme, Solitärgehölze, Heister		*Ordnung*
Acer campestre	Feldahorn	II
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	I
Alnus glutinosa *	Schwarzerle	II-I
Betula pendula *	Sandbirke	I
Carpinus betulus	Hainbuche	II
Fagus sylvatica	Rotbuche	I
Malus sylvestris	Wildapfel	III
Populus nigra *	Schwarzpappel	I
Pyrus communis	Wildbirne	II
Quercus petrea	Traubeneiche	I
Quercus robur	Stieleiche	I
Salix alba *	Silberweide	II
Salix caprea *	Salweide	III
Sorbus aria *	Mehlbeere	III
Sorbus aucuparia *	Eberesche	III
Tilia cordata	Winterlinde	I
Ulmus minor *	Feldulme	I
Sträucher		
Cornus sanguinea	RoterHartriegel	
Corylus avellana	Haselnuss	
Crategus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	
Crategus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	
Cytisus scoparius *	Besen-Ginster	
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen	
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	
Rhamnus catharticus *	Kreuzdorn	
Rosa canina *	Hunds-Rose	
Rosa corymbifera *	Hecken-Rose	
Rosa rubiginosa *	Wein-Rose	
Rosa elliptica *	Keilblättrige Rose	
Rosa tomentosa *	Filz-Rose	
Salix purpurea *	Purpur-Weide	
Sambucus nigra	SchwarzerHolunder	
Viburnum opulus *	GemeinerSchneeball	

* für trockene und sandige Orte geeignet
* für feuchte Orte geeignet

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) unter Anwendung des BauGB in der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Fassung gemäß § 233 Abs. 1 i.V.m. § 245c Abs. 1 BauG

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts *Planzeichenverordnung* (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

Gesetz zur Novellierung der *Brandenburgischen Bauordnung* und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14]) gültig ab 01. Juli 2016.

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 33])

Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen -*Barnimer Baumschutzverordnung* (BarBaumSchV) vom 12. Februar 2014

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V m. § 12 Abs. 3 S 2 BauGB)

1.1 In dem als Baufläche ausgewiesenen Areal sind folgende Nutzungen zulässig:
1. Stall: Wohnen, Wohngemeinschaften, Betreutes Wohnen;
2. Scheune: Nicht störendes Gewerbe; Wochenmarkt für regionale Produkte;
3. Torhaus links: Schank- und Speisewirtschaft; Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke; Anlagen für die Kinderbetreuung;
4. Gutshaus: Wohnen, Wohngemeinschaften, Beherbergungsbetrieb mit nicht mehr als 25 Betten; Schank- und Speisewirtschaft; Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke;
5. Gartenflügel 1 und 2: Wohnen, Wohngemeinschaften, Betreutes Wohnen;
6. Terrassenzeile: Wohnen, Wohngemeinschaften, Betreutes Wohnen;
7. Bunker: Standort für ein Blockheizwerk
8. Müll: Standort Mülltonnen
9. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr.

1.2 In der Baufläche sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

1.3 Auf der als private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgarten ausgewiesenen Fläche ist die Errichtung eines Schuppens mit nicht mehr als 25 m² Grundfläche und einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m zulässig

2. Grünfestsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.1 Innerhalb des Geltungsbereichs, aber außerhalb der Nutzungsart Wald, sind 34 Laubbäume mit einem Mindestumfang von 12 bis 14 Zentimetern, 3-fach verschult, mit Ballen, gem. Pflanzliste zu pflanzen (Pflanzqualität, § 7 Abs. 3 Satz b BarBaumSchV).

2.2 Innerhalb des Geltungsbereichs, aber außerhalb der Nutzungsart Wald, sind insgesamt 155 m doppelreihige Hecken (entspr. bei 3 m Breite 465 m²) gem. Pflanzliste anzulegen.

2.3 Die Straßenflächen und Stellplätze für PKW sind mit einer versickerungsfähigen Oberflächenbefestigung zu gestalten.

3. Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Die Außenbauteile des Gartenflügels 1 und die dem Hof zugewandte Seite des Stalls sowie des Torhauses links einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen müssen ein Bauschalldämm-Maß (Rw,res) von mindestens 30 dB(A) aufweisen.

3.2 Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Schalldämmmaße um bis zu 5 dB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

3.3 In den Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen sind entlang der Grundstücksgrenzen schalldichte Abschirmwände mit einer Höhe von 2,00 m zu errichten.

Hinweise ohne Normcharakter

1. Bodendenkmale

Belange des Bodendenkmalschutzes sind bei dem Vorhaben nicht betroffen.
Bei den Erdarbeiten unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG).

2. Kampfmittel

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.
Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Man ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

3. Bodenschutz

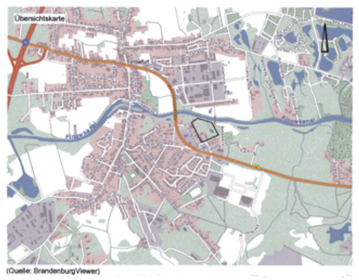
Das Bauvorhaben ist in unmittelbarer Nähe zur Fläche „S 17/04 Wirtschaftshof Finowfurt" geplant. Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Daher wird die Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt. Im Land Brandenburg wird ein Bodeninformationssystem (Bodenschutz, Bodengeologie, Altlasten) geführt. Die zuständigen Behörden erheben und erfassen die erforderlichen Informationen über altlastverdächtige Flächen und Altlasten in einem Kataster (§ 29 BbgAbfBodG).
Augenscheinlich kontaminierter Bodenaushub bzw. Bauschutt ist von einer Verwendung vor Ort auszuschließen, zu separieren, repräsentativ zu beproben und nach den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen" der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall zu analysieren sowie ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Nachweise sind dem Bodenschutzamt vorzulegen. Abfälle im Sinne § 3 Abs. 1 KrWG sind alle Stoffe oder Gegenstände, derer sich ihr Besitzer entledigt, entledigen will oder entledigen muss. Erzeuger und Besitzer von Abfällen sind verpflichtet, diese entsprechend den §§ 7-14 KrWG zu verwerten oder gemäß den §§ 15, 16 KrWG zu beseitigen. Die Überlassungspflicht gegenüber dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (§ 17 Abs. 1 KrWG) bleibt unberührt.

4. Wald

Für verbleibende Waldflächen innerhalb des Geltungsbereiches gilt das Verbot des Errichtens von jeglichen weiteren baulichen Anlagen. Ebenso untersagt ist eine gärtnerische Gestaltung der Waldfläche.

5. Stellplätze

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung der Gemeinde Schorfheide über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung vom 11.02.2010).



(Quelle: BrandenburgViewer)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert. Seine räumlichen Grenzen stimmen mit dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan überein.

Zum Geltungsbereich des VBPs Nr. 124 "Mehrgenerationenquartier Schlossgut Finowfurt" gehören folgende Flurstücke:
Gemarkung Finowfurt
Flur 10
Flurstücke 923

Plangrundlage:

Dipl.-Ing. Christoph Kühne
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur im Land Brandenburg
Schlossgutstraße 2 / OT Finowfurt * 16244 Schorfheide
Tel. (0 33 33) 32 57 80 * Fax. (0 33 33) 45 12 20 * E-Mail: kontakt@vermessung-kuehne.de

Stand: August 2009

Planungsphase:

SATZUNGSFASSUNG

Objekt: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 124
"Mehrgenerationenquartier Schlossgut Finowfurt"
Gemeinde Schorfheide OT Finowfurt

Auftraggeber: Bartels Entwicklungsgesellschaft mbH Berlin
vertreten durch die Geschäftsführer
Herrn Moslé und Herrn Tietz
Pohlstrasse 48
10785 Berlin

Planung:

Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH
Eberswalde
Brunnenstraße 4
16225 Eberswalde
Telefon 03334 203 - 0
Telefax 03334 203 - 111
E-Mail: sekretariat@ibe-eberswalde.de
Internet: www.ibe-Eberswalde.de
Dipl.-Ing. Uwe Grohs

Planbezeichnung:
Planzeichnung Teil (A) einschließlich Textlicher Festsetzungen Teil (B)

Objekt-Nr.: 610 319

Datum: 27. Oktober 2017

Bearbeiter:
K. Müssig
Dipl.-Ing. (FH)

Maßstab: 1 : 500

Blatt-Nr.: 1

H/B = 841 / 841 (0.71m²)

Allplan 2016