

# 16244 SCHORFHEIDE, OT ALTENHOF

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 531 "WOHNEN IN ALTENHOF"

STAND 12.12.2012

## Teil A: PLANZEICHNUNG

Geltungsbereich Gemarkung: Altenhof

Flur: 2

Flurstücke: 54; 55; 59;

292 - 327

Fläche: 23.463.m<sup>2</sup>



### 3.3 Neupflanzungen - Pflanzliste

Geeignete einheimische Baum u. Straucharten	Feld-Ahorn
Acer campestre	Spiß-Ahorn
Acer platanoides	Berg-Ahorn
Betula pendula	Nänge-Birke
Betula pubescens	Moos-Birke
Alnus glutinosa	Schwart-Erle
Corpinus betulus	Hain-Bucke
Corvus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigflügel Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus-hybriden	Weißdorn
Cytisus scoparius	Beseblinster
Euonymus europaea	Europ. Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris agg.	Wildapfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe
Prunus padus	Gem. Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schilke
Pyrus pyrastrer agg.	Wildbirne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Purpur-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Artengruppe-Heckenrose
Rosa rugifolia agg.	Artengruppe-Weinrose
Rosa laevigata agg.	Artengruppe-Fitz-Rose
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Ohreweide
Salix pentandra	Orau-Weide, Asch-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

  

Geeignete einheimische Obstgehölze	Kultur-Apfel
Malus domestica	Süßkirsche
Prunus avium-Kultivare	Kirschpflaume
Prunus cerasifera	Weichsel-, Sauerkirsche
Prunus cerasus	Gewöhn-, Kultur-Pflaume
Prunus domestica	Kultur-Birne
Prunus avium-Kultivare	

### Topographische Übersichtskarte



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b> (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§4, 16 Abs.2-5; §17 Abs.1 BauNVO)	<b>Regelungen für den Denkmalschutz</b> (§5 Abs.4; §9 Abs.6 BauGB)
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet	<b>D</b> gesamtes Plangebiet archäologische Vorhabensfläche
<b>II</b> Anzahl der Vollgeschosse Baufeld 1	<b>Sonstige Zeichen</b> (§9 Abs.1 Nr.2,4,21 BauGB; §1 BauNVO)
<b>0,4</b> GRZ Grundflächenzahl	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §23 BauNVO)	Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung
Baugrenze	Vorhandene Flurstücksgrenze
<b>Verkehrflächen</b> (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	Längermaß (10m)
öffentl. Straßenverkehrsflächen	52 Flurstücksnummer
geplanter Privatweg (Zufahrtsweg)	bestehende Haupt- und Nebengebäude außerhalb des Geltungsbereiches
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger (schmale Flächen)
G/R Zweckbestimmung für Geh- u. Radweg	<b>Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen</b> (§5 Abs.2 Nr.4 und Abs. 4 und §9 Abs. 1 Nr. 12,13,14 und Abs. 2a BauGB)
<b>Planungen, Nutzungsregelungen</b> <b>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB; §22 u. 23 der BauNVO)	Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
Erhaltung von Bäumen/Alleen mit Bepflanzung	Gebietszweckbestimmung: Abwasser
Anpflanzen von Bäumen	Gebietszweckbestimmung: Elektroanlagen
Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	<b>Planungsunterlage</b>
	vorh. Straßen
	vorh. Schächte
	vorh. Geländehöhen
	vorh. Laternen
	vorh. Zaunanlagen
	Höhenfestpunkt mit Bezeichnung u. Höhenangabe
	Böschung

### Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§9 (1) Nr.1 u. (2) u. 12 (3a) BauGB; §4 BauNVO)  
1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, ausnahmsweise können Beherbergungsstätten (Hotel) zugelassen werden.  
1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger mit dem Vorhabenbezogenen B-Plan im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)  
Das Plangebiet gliedert sich in 2 Baufelder.  
2.1 Grundflächenzahl (GRZ)  
Baufeld 1 Joachimsthaler Str. GRZ 0,4  
Baufeld 2 Uferbereich GRZ 0,4  
2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Baufeld 1 Joachimsthaler Str. 2 Vollgeschosse  
2.3 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß  
Baufeld 1 Joachimsthaler Str. 2 Vollgeschosse  
Baufeld 2 Uferbereich (FH) Firsthöhe 61,00m ü. DHHN92  
(TH) Traufhöhe 58,00m ü. DHHN92

**3. Grünordnerische Festsetzungen**  
(§9 (1) Nr.25a und b BauGB; §31 BbgNatSchG)  
3.1 Baumbestand  
Als Allee gemäß §31 BbgNatSchG werden die Bäume 52 bis 74 festgesetzt.  
3.2 Ausgleichsmaßnahmen  
Als Ausgleich für Baumfällungen sind 27 Bäume, Winterlinden, StU 18-20cm, entlang der neuen Erschließungsstraße und des Geh- und Radweges innerhalb des Plangebietes zu pflanzen. Fertigstellungs- und dreijährige Entwicklungsplanung sind abzusichern.  
3.3 Neupflanzungen  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je Baufeld vom Grundstückseigentümer nur einheimische standortgerechte Gehölze zu pflanzen, sH. Pflanzliste.  
3.4 Pflanzbindungen  
Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Gehölzen nach §9 (1) Nr. 25b BauGB bestehen für alle im VBP kenntlich gemachten Bäume.  
3.5 Tiere  
Der vorhandene Bunker wird durch bauliche Maßnahmen u.a. als Fledermauswinterquartier gesichert.

Vorhabenträger und Auftraggeber:  
Baugeschäft Guido Ney GmbH  
Luckenwaldrasse 2  
16244 Schorfheide, OT Finowfurt  
Tel.: 03335-451930; e-mail:info@ney-gmbh.de

### RECHTSGRUNDLAGEN

(1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)  
(2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).  
(3) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO vom 17. Sept. 2008 (GVBl. I/08 [Nr.14] S. 226, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10[Nr.39]  
(4) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95) m.W.v. 29.01.2013  
(5) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr.16] S.350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 28] S. 1).

**HINWEISE**  
(1) Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes stimmt mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan überein.

**VERFAHRENSVERMERKE**  
(1) Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandslage geometrisch einwandfrei.

Aufsteller:  
Dipl. (FH) Angelika Brückner  
Hüttenweg 8  
16230 Chorin  
Tel.: 033366-70312; e-mail:angelika.brueckner@web.de

(2) Die Gemeindevertretung hat am 19.04.2012 nach § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 531 "Wohnen in Altenhof" beschlossen.

Schorfheide, 20.03.2013  
Bürgermeister

(3) Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und wurde am 22.03.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Schorfheide, 20.03.2013  
Bürgermeister

(4) Die Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung wird hiermit ausgeteilt.

Schorfheide, 20.03.2013  
Bürgermeister

(5) **Bekanntmachung**  
Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen 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 22.03.2013 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Absatz 1 u. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.03.2013 in Kraft getreten.

Schorfheide, 08.04.2013  
Bürgermeister

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 531 "Wohnen in Altenhof"**  
Planzeichnung Teil (A) einsch.  
Textlicher Festsetzungen Teil (B)