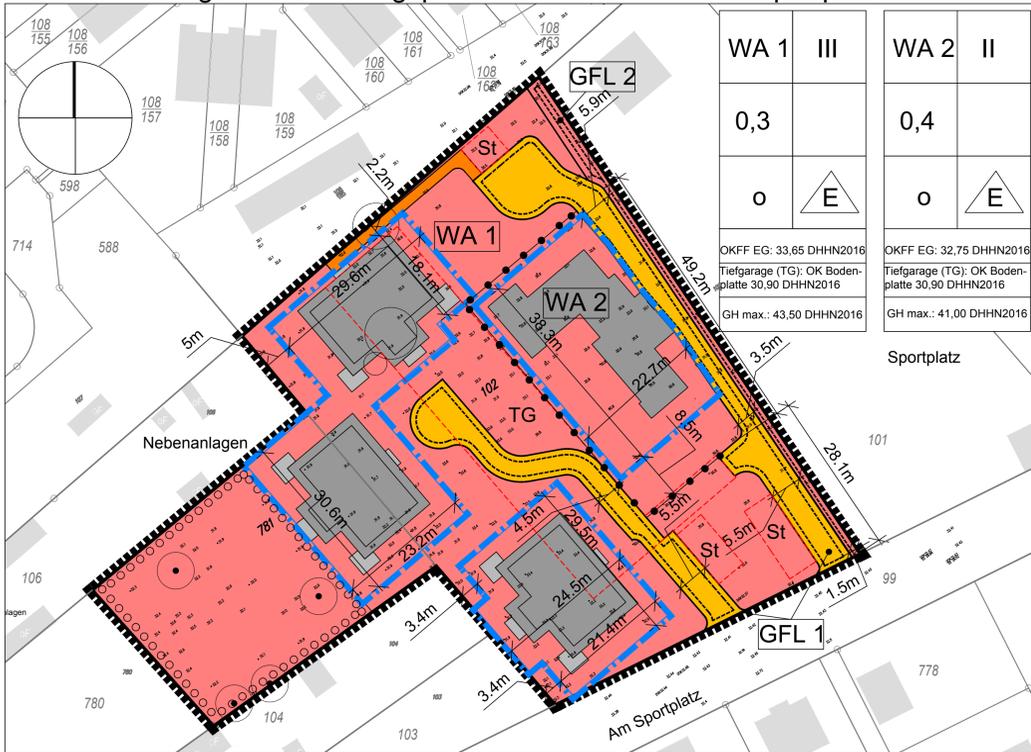


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 144 "Wohnen am Sportplatz"



Plangrundlage: Vermessungsplan vom April 2019, Vermessungsbüro Christoph Kühne; Höhenangaben nach DHHN2016  
Gemarkung: Finowfurt  
Flur: 10  
Flurstücke: 102 und 781

# Nebenzeichnung ohne Normcharakter: Vorhaben- und Erschließungsplan



Satzung der Gemeinde Schorfheide über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.144 "Wohnen am Sportplatz", Ortsteil Finowfurt

## Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39),
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S.286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I Nr. 37),
- das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.12.2017 (GVBl. I Nr. 28).

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeindeverwaltung Schorfheide eingesehen werden.

(A) Planzeichnung  
Maßstab 1:1.000

(B) Textliche Festsetzungen

## I Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO  
Das allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in folgende Teilbereiche gegliedert: WA 1 und WA 2
- In dem allgemeinen Wohngebiet sind nur zulässig:
  - Wohngebäude,
  - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

## II Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

- Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist die Grundfläche von Tiefgaragen, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, nur zu 50 v.H. anzurechnen.
- Technische Anlagen, wie Schornsteine und Lüftungsrohre, sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO von der Pflicht zur Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhe ausgenommen.

## III Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

- Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schorfheide in der Bekanntmachung vom 11.02.2010 zu errichten.

## IV Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- Die zeichnerisch festgesetzten Flächen (GFL1 und GFL2) sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Unternehmensträgers der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten. Bei der Begründung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts können geringfügige Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen bis zu einem Maß von 3,0 m zugelassen werden.

## V Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Milderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten Teils des allgemeinen Wohngebietes sind Fenster von Schlaf- und Aufenthaltsräumen in Richtung Osten, Süden und Norden nicht zulässig.
- Wird ein Beurteilungslärmpegel von <= 55 dB(A) am Tag und <= 40 dB(A) in der Nacht nachgewiesen, kann auf die Grundrissoberfläche verzichtet werden.

## VI Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Fugenanteil von mindestens 30 % herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.
- Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern, sofern eine Verunreinigung nicht zu besorgen ist (§ 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes hergestellte bauliche Anlagen unterhalb der Oberfläche (bspw. Tiefgaragen) sind zu mindestens 50 % zu begrünen. Die Begrünung ist nur als Intensivbegrünung auf einer mindestens 60 cm starken Substratschicht zulässig. Im Bereich von Baumpflanzungen ist eine Substratschicht mit einer Stärke von mindestens 80 cm vorzusehen.
- Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen. Zusätzlich sind mindestens drei gebietsheimische Bäume gemäß Anlage 1 der Begründung zu pflanzen.
- Auf den nicht überbaubaren Flächen des allgemeinen Wohngebietes außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt mindestens 4 Bäume und mindestens zehn gebietsheimische Sträucher gemäß Anlage 1 der Begründung zu pflanzen.

## VII Örtliche Bauvorschriften gemäß § 87 BbgBO

- Innerhalb des mit WA 1 gekennzeichneten Teils des allgemeinen Wohngebietes ist das oberste zulässige Vollgeschoss (Dachgeschoss) des Hauptgebäude als Staffgeschoss auszubilden. Die Außenwände des Staffgeschosses müssen allseitig um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten.
- Innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten Teils des allgemeinen Wohngebietes ist das oberste zulässige Vollgeschoss (Dachgeschoss) des Hauptgebäude mit einem Satteldach (Dachneigung zwischen 20° und 30°) auszubilden.

## VIII Hinweise

- Bodendenkmale**  
Innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Funde oder Befunde (z.B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen (§ 11 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

## Verfahrensvermerke

**Plangrundlage**  
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 25. April 2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Schorfheide, .....  
Vermessungsstelle

**Aufstellungsbeschluss**  
Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Schorfheide hat am 13.02.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 144 "Wohnen am Sportplatz" beschlossen.

Schorfheide, .....  
Gemeinde Schorfheide  
Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Schorfheide hat in ihrer Sitzung am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 144 "Wohnen am Sportplatz" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Schorfheide, .....  
Gemeinde Schorfheide  
Der Bürgermeister

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

Schorfheide, .....  
Gemeinde Schorfheide  
Der Bürgermeister

## Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet, bspw. WA 1

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

private Straßenverkehrsfläche

privater Weg

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Fläche für Stellplätze und Garagen

TG Tiefgarage

St Stellplätze (oberirdisch)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche, bspw. GFL 1

Planzeichen ohne Normcharakter

Bauliche Anlage Bestand

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Bestandsbaum

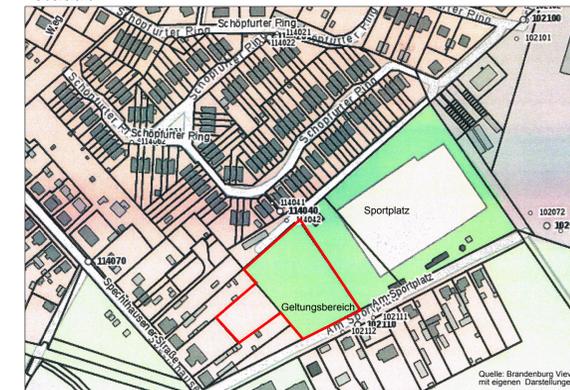
geplantes Gebäude

Höhenpunkt Geländehöhe (DHHN2016)

## Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung hier: allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO	WA 1	III	Maß der baulichen Nutzung hier: maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung hier: Grundflächenzahl (GFZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO	0,3		
Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO hier: offene Bauweise	o	E	Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO hier: Einzelhäuser sind zulässig
Höhenlage Gebäude Oberkante Festfußboden Erdgeschoss gemäß § 9 Abs. 3 BauGB	OKFF EG: 33,65 DHHN2016 Tiefgarage (TG): OK Bodenplatte 30,90 DHHN2016 GH max.: 43,50 DHHN2016		Höhenlage Tiefgarage Oberkante (OK) Bodenplatte gemäß § 9 Abs. 3 BauGB max. zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

## Übersicht



Projekt  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 144 "Wohnen am Sportplatz"

Gemeinde  
Schorfheide Ortsteil Finowfurt

Auftraggeber Baugeschäft Guido Ney GmbH

Stand: .....  
Maßstab: 1:500

- Satzung -  
Stand: 7. Mai 2019

Bauleitplanung

Wiefierig & Suntop

Postfächer Straße 12b  
Stadtplanung

14613 Tebow  
Städtebau

Tel. 03328/47298  
Projektentwicklung

