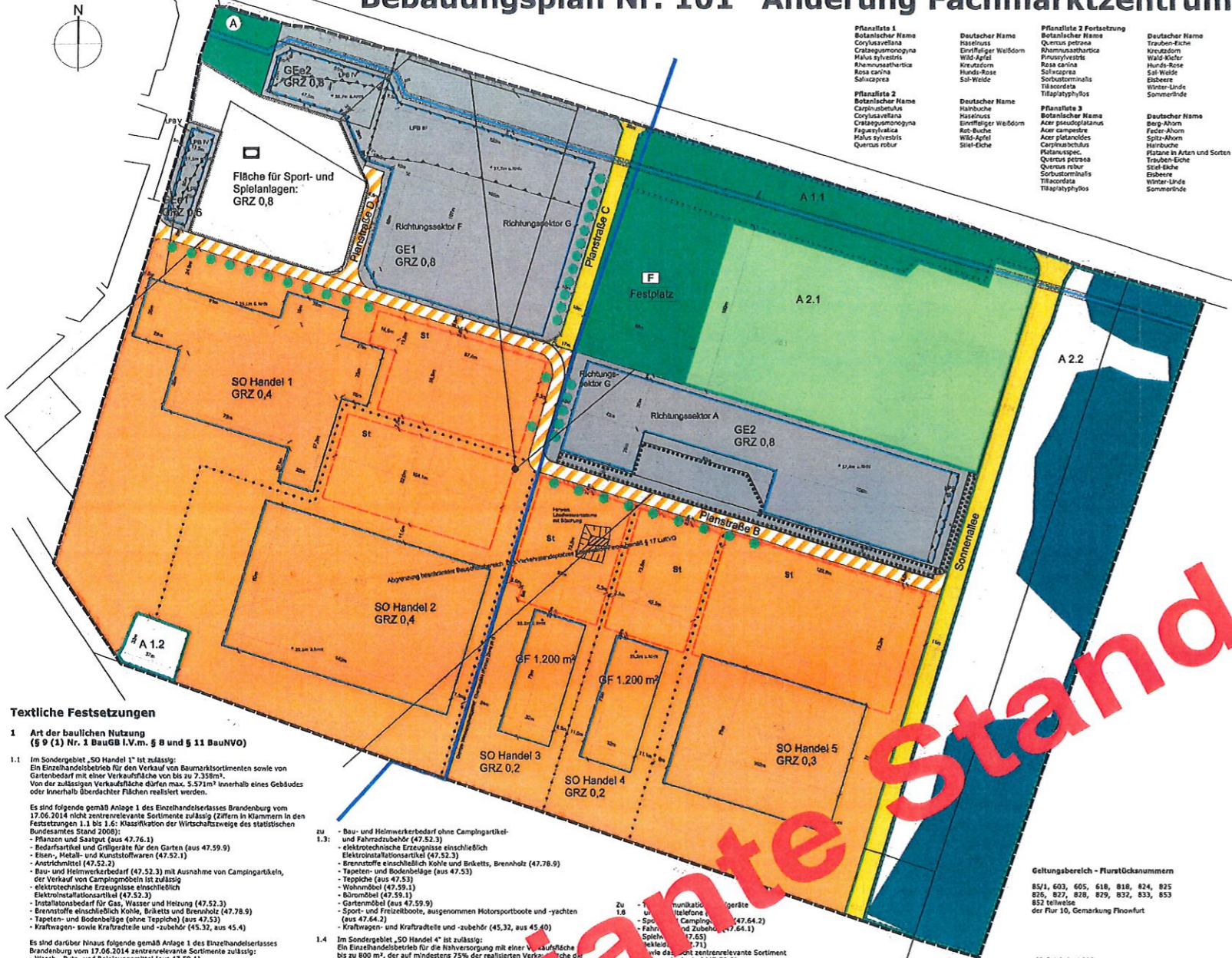


# Gemeinde Schorfheide Ortsteil Finowfurt Bebauungsplan Nr. 101 "Änderung Fachmarktzentrum"



## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 und § 11 BauVO)**
  - Im Sondergebiet „SO Handel 1“ ist zulässig:
    - Ein Einzelhandelsbetrieb für den Verkauf von Baumarktortimenten sowie von Gartenbedarf mit einer Verkaufsfläche von bis zu 7.350m<sup>2</sup>. Innerhalb eines Gebäudes oder innerhalb überdachter Flächen realisiert werden.
    - Es sind folgende gemäß Anlage 1 des Einzelhandelsbeschlusses Brandenburg vom 17.06.2014 nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig (Ziffern in Klammern in den Festsetzungen 1.1 bis 1.6: Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes Stand 2008):
      - Pflanzen und Saatgut (aus 47.52.3)
      - Bedarfartikel und Grillgeräte für den Garten (aus 47.59.9)
      - Eisen-, Metall- und Kunststoffe (aus 47.52.1)
      - Anstrichmittel (aus 47.52.2)
      - Bau- und Heimwerkbedarf (aus 47.52.3) mit Ausnahme von Campingartikeln, der Verkauf von Campingtischen (aus 47.53)
      - elektrische Erzeugnisse einschließlich Elektroinstallationen (aus 47.52.3)
      - Installationsbedarf für Gas, Wasser und Heizung (aus 47.52.3)
      - Teppeten- und Bodenbeläge (ohne Teppiche) (aus 47.53)
      - Kraftwagen- sowie Kraftfahrzeuge und -zubehör (aus 47.53)
    - Im Sondergebiet „SO Handel 2“ ist zulässig:
      - Ein Einzelhandelsbetrieb für die Holzversorgung mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup>, der auf mindestens 75% der realisierten Verkaufsfläche die zentren- und nahversorgungrelevanten Sortimente gemäß Anlage 1 des Einzelhandelsbeschlusses Brandenburg vom 17.06.2014 umfasst, mit:
        - Holz, Kork-, Flecht- und Korbwaren (aus 47.59.9)
        - Blumen, Topfpflanzen und Blumenerde (aus 47.59.1)
        - Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (aus 47.61.1)
        - Beleuchtungsartikel (aus 47.59.9)
        - Elektrische Haushaltsgeräte (aus 47.54.0)
        - Haushaltsgegenstände (aus 47.59.9)
        - Zoologische Bedarf und lebende Tiere (aus 47.62.2)
        - Geräte der Unterhaltungselektronik sowie Foto- und optische Erzeugnisse (bis max. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) (aus 47.43, 47.63, 47.70.2)
    - Im Sondergebiet „SO Handel 3“ ist zulässig:
      - Ein Einzelhandelsbetrieb für den Verkauf von Möbeln mit einer Verkaufsfläche von bis zu 7.215 m<sup>2</sup>.
      - Es sind folgende gemäß Anlage 1 des Einzelhandelsbeschlusses Brandenburg vom 17.06.2014 nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig:
        - Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (aus 47.59.9)
        - Blumen, Topfpflanzen und Blumenerde (aus 47.59.1)
        - Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (aus 47.61.1)
        - Beleuchtungsartikel (aus 47.59.9)
        - Elektrische Haushaltsgeräte (aus 47.54.0)
        - Haushaltsgegenstände (aus 47.59.9)
        - keramische Erzeugnisse und Glaswaren (aus 47.59.2)
        - Kunstgegenstände, Bilder, Kunstgegenstände Erzeugnisse (aus 47.78.3)
        - Rollläden und Jalousien (aus 47.53.0)
      - Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente darf zusammen 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
    - Im Sondergebiet „SO Handel 4“ ist zulässig:
      - Ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von bis zu 4.472 m<sup>2</sup>. Ein Anteil von maximal 2.800 m<sup>2</sup> an der Verkaufsfläche muss auf die gemäß Anlage 1 des Einzelhandelsbeschlusses Brandenburg vom 17.06.2014 nicht zentrenrelevanten Sortimente entfallen.
      - Zulässig sind darüber hinaus die gemäß Anlage 1 des Einzelhandelsbeschlusses Brandenburg vom 17.06.2014 zentrenrelevanten Sortimente:
        - Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumenerde (aus 47.52.3)
        - Bedarfartikel und Geräte für den Garten (aus 47.59.9)
        - Eisen-, Metall- und Kunststoffe (aus 47.52.1)
        - Anstrichmittel (aus 47.52.2)
        - Computer-, Computerartikel, periphere Einheiten und Software (aus 47.59.9)
        - elektrische Haushaltsgeräte (aus 47.54.0)
        - Unterhaltungselektronik und Zubehör (aus 47.78.3)
        - Computer-, Computerartikel, periphere Einheiten und Software (aus 47.59.9)
    - Im Sondergebiet „SO Handel 5“ ist zulässig:
      - Ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von bis zu 4.472 m<sup>2</sup>. Ein Anteil von maximal 2.800 m<sup>2</sup> an der Verkaufsfläche muss auf die gemäß Anlage 1 des Einzelhandelsbeschlusses Brandenburg vom 17.06.2014 nicht zentrenrelevanten Sortimente entfallen.
      - Zulässig sind darüber hinaus die gemäß Anlage 1 des Einzelhandelsbeschlusses Brandenburg vom 17.06.2014 zentrenrelevanten Sortimente:
        - Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumenerde (aus 47.52.3)
        - Bedarfartikel und Geräte für den Garten (aus 47.59.9)
        - Eisen-, Metall- und Kunststoffe (aus 47.52.1)
        - Anstrichmittel (aus 47.52.2)
        - Computer-, Computerartikel, periphere Einheiten und Software (aus 47.59.9)
        - elektrische Haushaltsgeräte (aus 47.54.0)
        - Unterhaltungselektronik und Zubehör (aus 47.78.3)
        - Computer-, Computerartikel, periphere Einheiten und Software (aus 47.59.9)

Pflanzliste 1	Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzliste 2	Botanischer Name	Deutscher Name
1	Corylus avellana	Haselnuss	1	Quercus petraea	Eichen
2	Crataegus monogyna	Dornrose	2	Rosa canina	Hundsrose
3	Malus sylvestris	Waldäpfel	3	Salix caprea	Schwalmweide
4	Rhamnus cathartica	Wilde Röhle	4	Sorbus torminalis	Sorbus
5	Salix purpurea	Salweide	5	Tilia platyphyllos	Lindens

## Textliche Festsetzungen

- In dem Sondergebiet „GE1“ sind:
  - Anlagen für gesundheitliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 6 BauVO ausgeschlossen.
  - Bordsteile zulässig.
  - Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauVO ausgeschlossen.
  - Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauVO ausgeschlossen.
- Einzelhandelsnutzungen sind nur ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn sie einem Betrieb zugeordnet sind und Produkte angeboten werden, die in diesem Betrieb hergestellt oder bearbeitet worden sind oder die im Zusammenhang mit den dort hergestellten Waren oder den dort angebotenen Dienstleistungen stehen. Die Einzelhandelsnutzung muss gegenüber dem Betrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein, die Verkaufsfläche darf 100 m<sup>2</sup> je Betrieb nicht überschreiten.
- Je Betrieb ist maximal eine Wohnung für Aufsicht- und Betriebspersonal oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.
- In dem Sondergebiet „GE2“ sind:
  - Bordsteile zulässig.
  - Anlagen für gesundheitliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 6 BauVO ausgeschlossen.
  - Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauVO ausgeschlossen.
- Einzelhandelsnutzungen sind nur ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn sie einem Betrieb zugeordnet sind und Produkte angeboten werden, die in diesem Betrieb hergestellt oder bearbeitet worden sind oder die im Zusammenhang mit den dort hergestellten Waren oder den dort angebotenen Dienstleistungen stehen. Die Einzelhandelsnutzung muss gegenüber dem Betrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein, die Verkaufsfläche darf 100 m<sup>2</sup> je Betrieb nicht überschreiten.
- Je Betrieb ist maximal eine Wohnung für Aufsicht- und Betriebspersonal oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.
- In dem Sondergebiet „GE3“ sind:
  - Bordsteile zulässig.
  - Anlagen für gesundheitliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 6 BauVO ausgeschlossen.
  - Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauVO ausgeschlossen.
- Einzelhandelsnutzungen sind nur ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn sie einem Betrieb zugeordnet sind und Produkte angeboten werden, die in diesem Betrieb hergestellt oder bearbeitet worden sind oder die im Zusammenhang mit den dort hergestellten Waren oder den dort angebotenen Dienstleistungen stehen. Die Einzelhandelsnutzung muss gegenüber dem Betrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein, die Verkaufsfläche darf 100 m<sup>2</sup> je Betrieb nicht überschreiten.
- Je Betrieb ist maximal eine Wohnung für Aufsicht- und Betriebspersonal oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.
- In dem Sondergebiet „GE4“ sind:
  - Bordsteile zulässig.
  - Anlagen für gesundheitliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 6 BauVO ausgeschlossen.
  - Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauVO ausgeschlossen.
- Einzelhandelsnutzungen sind nur ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn sie einem Betrieb zugeordnet sind und Produkte angeboten werden, die in diesem Betrieb hergestellt oder bearbeitet worden sind oder die im Zusammenhang mit den dort hergestellten Waren oder den dort angebotenen Dienstleistungen stehen. Die Einzelhandelsnutzung muss gegenüber dem Betrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein, die Verkaufsfläche darf 100 m<sup>2</sup> je Betrieb nicht überschreiten.
- Je Betrieb ist maximal eine Wohnung für Aufsicht- und Betriebspersonal oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.
- In dem Sondergebiet „GE5“ sind:
  - Bordsteile zulässig.
  - Anlagen für gesundheitliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 6 BauVO ausgeschlossen.
  - Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauVO ausgeschlossen.
- Einzelhandelsnutzungen sind nur ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn sie einem Betrieb zugeordnet sind und Produkte angeboten werden, die in diesem Betrieb hergestellt oder bearbeitet worden sind oder die im Zusammenhang mit den dort hergestellten Waren oder den dort angebotenen Dienstleistungen stehen. Die Einzelhandelsnutzung muss gegenüber dem Betrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein, die Verkaufsfläche darf 100 m<sup>2</sup> je Betrieb nicht überschreiten.
- Je Betrieb ist maximal eine Wohnung für Aufsicht- und Betriebspersonal oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Bezifferung siehe textliche Festsetzungen (§ 11 BauVO)
  - GE1: Eingegrenztes Sondergebiet, Bezifferung siehe textliche Festsetzungen (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- GRZ 0,8: Grundflächenzahl (§ 19 BauVO)
  - GF 1.200 m<sup>2</sup>: zulässige Geschossfläche (§ 20 BauVO)
  - Bezugspunkt für festgesetzte Gebäudehöhe (§ 18 (1) BauVO) vgl. textliche Festsetzung 2.3
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
- Baugrenze (§ 23 (3) BauVO)
- Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**
- Fläche für Sport- und Spielanlagen
  - Zweckbestimmung Sportanlage, Kateranlage
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**
- Fläche für Verkehrsflächen
  - Fläche für Verkehrsflächen
  - Fläche für Verkehrsflächen
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche
  - private Grünfläche
  - Zweckbestimmung Festplatz
  - Zweckbestimmung Abstandsgrün
- Fläche für Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)**
- Flächen für Wald
- Sonstige Festsetzungen**
- Flächen für Stellplätze (§ 9 Nr. 4 BauGB)
  - Leitungsrechte zugunsten des Zweckverbands für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde (§ 9 Nr. 21 BauGB)
  - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bezeichnung siehe textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - Abgrenzung von Richtungssektoren für Zusatzkontingente, siehe textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauVO)
  - Abgrenzung von Bereichen, für die Bauschalldämm-Maße gemäß DIN 4109 festgesetzt sind, siehe textliche Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVO)

## Verfahrensübersicht zum Bebauungsplan Nr. 101 "Änderung Fachmarktzentrum"

- Katastervermerk**
- (1) Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters (14.11.2013) und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Pläne vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.
- Schorfheide, den .....** Siegel
- Verfahren**
- Die Gemeinde Schorfheide hat am 02.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 "Änderung Fachmarktzentrum" beschlossen (Beschluss-Nr.: BA/03/2/11). Der Beschluss wurde am 18.11.2011 im Amtsblatt Nr. 12/2011 für die Gemeinde Schorfheide ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Schorfheide, den .....** Siegel
- Bürgermeister**
- Ausfertigung**
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen als Satzung, wird hiermit ausgestellt.
- Schorfheide, den .....** Siegel
- 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 .....
- Schorfheide, den .....** Siegel
- Bürgermeister**

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetz (BauGB)**
- In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034) unter Anwendung des BauGB in der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Fassung gemäß § 233 Abs. 1 i.V.m. § 245c Abs. 1 BauGB
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)**
- In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766 vom 4. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichnungsverordnung (PlanZV)**
- In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2016 (BGBl. I S. 2434)
- Brandenburgische Bauordnung (BBOld)**
- vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)**
- vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2016 (BGBl. I S. 2434)
- Brandenburgische Ausführungsvorschriften zum Bundesnaturschutzgesetz (BBAusfV)**
- In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, [Nr. 07]) geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 33])
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (WaldG)**
- vom 20. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 33])

## Gemeinde Schorfheide Ortsteil Finowfurt



Stand: 20. August 2018

Gemeinde Schorfheide  
Erzbergerplatz 1  
16244 Schorfheide

Knieper + Partner  
Bau- und Stadtplanung und Projektierung  
www.knieper-partner.de