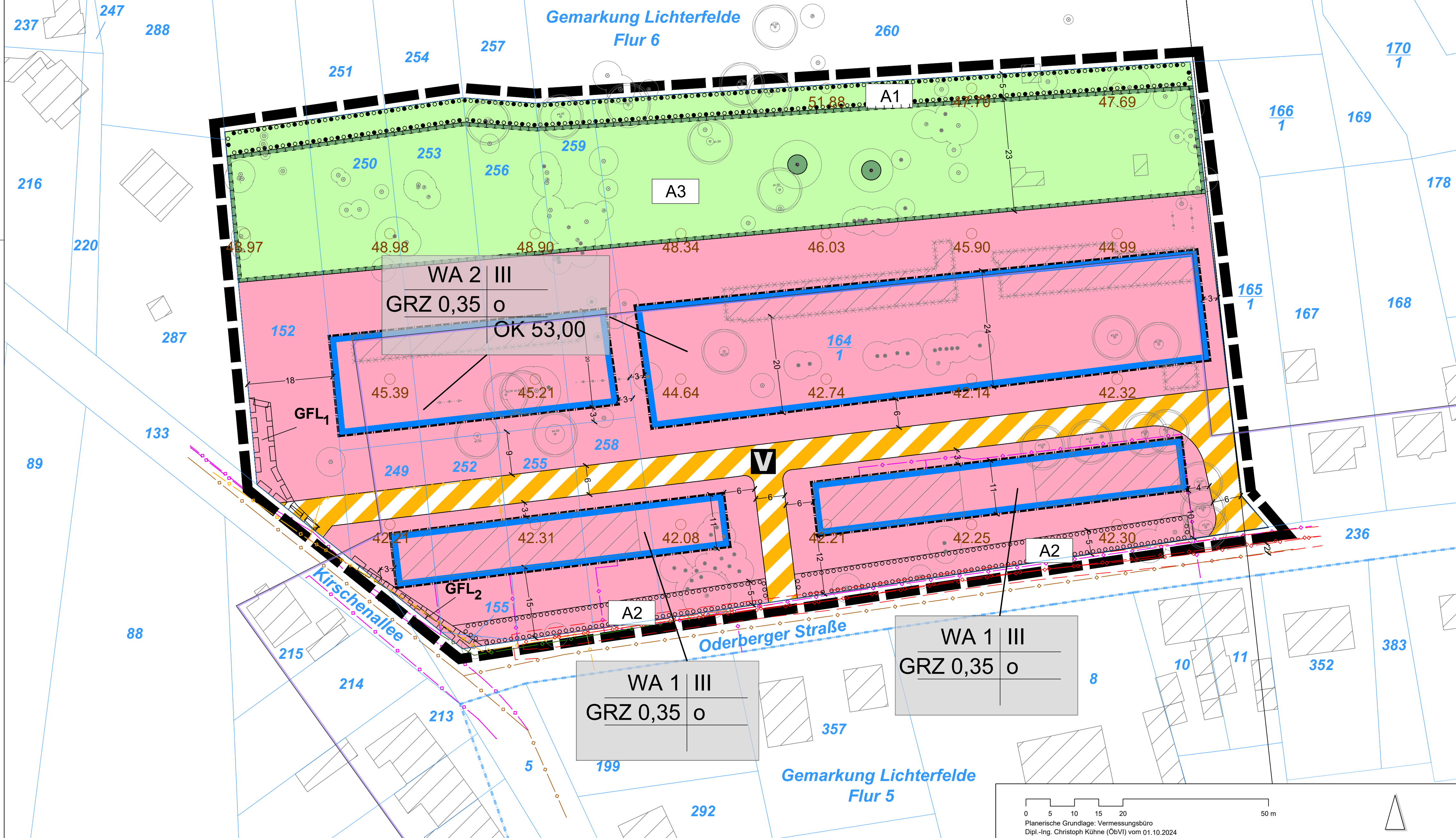




Planteil A (Planzeichnung)

Planzeichenerklärung

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

 Allgemeines Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16-21a BauNVO)

GRZ 0,35 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK max. Oberkante baulicher Anlagen

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

 Baugrenze O offene Bauweise
a abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 private Grünfläche, Zweckbestimmung: Erholungsgarten

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Maßnahme A1)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Maßnahme A2)

7. Sonstige Planzeichen

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

 Flurstücksgrenze 223 Flurstücksnummer
 Flurgrenze 42,32 Geländehöhe ü. NN in m
 Bauliche Anlagen (Bestand) 3 Bemaßung in Metern
 Bauliche Anlagen (Rückbau)

Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) | Bauweise
| Oberkante

III. nachrichtliche Übernahmen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung der ehem. Gemeinde Lichterfelde
 Versorgungsleitungen unterirdisch (Bestand)

 Fernwärmeleitung
 Schmutzwasserleitung
 Gasleitung (Lage ungenau)
 Telekommunikationsleitung

Planteil B (Textliche Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Wohngebäude und die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Ausnahmeweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Balkone dürfen die Baugrenze in der Tiefe um bis zu 1,50 m und an Gebäude angrenzende Terrassen die Baugrenze in der Tiefe um bis zu 2,50 m überschreiten. Dabei darf der Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand bei Balkonen von 40 % und bei Terrassen von 60 % nicht überschritten werden.

2.2 Die Errichtung von Nebenanlagen und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.1. Die gemäß Planeinschrieb mit GFL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu Gunsten des Grundstückseigentümers des Flurstücks 287 der Flur 6, Gemarkung Lichterfelde zu belasten.

3.2. Die gemäß Planeinschrieb mit GFL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu Gunsten der jeweiligen Leitungsträger zu belasten.

4. Grünfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Erholungsgarten" sind bauliche Anlagen (z.B. Lauben, Geräteschuppen, Terrassen, Grillplätze, befestigte Wege, Spielgeräte, Spielplätze) und sonstige bauliche Anlagen mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,07 zulässig. Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind unzulässig. Zulässig sind Einfriedungen ausschließlich entlang der äußeren Grenze der festgesetzten privaten Grünfläche.

5. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Das innerhalb des Geltungsbereichs anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und, soweit die örtlichen Verhältnisse dies zulassen, zu versickern. Die erforderlichen Anlagen und entsprechende Dimensionierung sind im Rahmen der Erschließungs-, Objekt- und Freianlagenplanung unter Berücksichtigung der fachtechnischen Entwässerungsplanung herzustellen.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

6.1 A1 - Erhalt und ergänzende Anlage einer Laubstrauchhecke zur nördlichen Eingrünung des Plangebietes: Innerhalb der festgesetzten Flächen A1 sind auf einer Länge von mind. 200 m und einer Breite von mind. 5 m eine 3-reihige lineare Laubstrauchhecke aus standortgerechten gebietsheimischen Gehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es ist je 2,25 m² Pflanzfläche ein gebietsheimischer und standorttypischer Strauch in Reihe zu pflanzen. Es sind Sträucher gemäß der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten zu berücksichtigen. Als Pflanzqualität sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 100 bis 150 cm zu verwenden. Für eine Dauer von mindestens 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungsphase, 2 Jahre Entwicklungsphase). Es ist die Ausbildung einer flachen Geländemodellierung (leichte Verwallung) vorzusehen. Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahr- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren. Abgehende Gehölze sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

6.2 A2 - Erhalt und ergänzende Anlage einer Laubstrauchhecke zur südlichen Eingrünung des Plangebietes: Innerhalb der festgesetzten Flächen A2 sind auf einer Fläche von mind. 185 m² eine Baumreihe aus standortgerechten gebietsheimischen Gehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es ist je 5 m² Pflanzfläche ein gebietsheimischer und standorttypischer Baum als Pflanzqualität Heister in Reihe zu pflanzen. Dafür sind Gehölze gemäß der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten zu berücksichtigen. Als Pflanzqualität sind verpflanzte Heister mit einer Höhe von mindestens 70 bis 100 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten. (1 Jahr Fertigstellungsphase, 2 Jahre Entwicklungsphase). Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahr- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren. Abgehende Gehölze sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

6.3 A3 - Entwicklung und Pflege der nördlichen Grünfläche als Extensivgrünland: Die nördliche private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Erholungsgarten" ist abzüglich der versiegelbaren Flächen zu begrünen und extensiv zu pflegen. Sogenannte Schotter- und Kiesgärten sind unzulässig (siehe § 8 Abs. 1 BbgBO). Nicht überbaubare Flächen, welche z. B. durch Entsiegelung vegetationsfreie Böden aufweisen, sollen bis spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten begrünt und bepflanzt werden. Für die Begrünung ist dabei auf regionales Saatgut der Region Norddeutsches Tiefland (UG3) sowie ein möglichst hoher Blühanteil (insektenfreundlich) zu verwenden.

6.4 Dachbegrünung:

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung und mit einer Grundfläche von mehr als 150 m² sind mit einem Anteil von mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen. Dabei ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 10 cm Mächtigkeit vorzusehen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. Die Dachbegrünungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.5 Wasser- und luftdurchlässige Deckschichten:

Deckschichten aus bituminös gebundenen Materialien (Asphalt etc.) und zementgebundene Materialien (Straßenbeton etc.) sind für Stellplatzflächen, Terrassen und Wege unzulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Terrassen, Wege und Stellplätze sind stattdessen aus wasser- und luftdurchlässigem Material (wie Splitt, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Okopflaster) herzustellen.

6.6 A-AFB1 - Anlage und Erhalt von Strukturen (Holzhäufen, Stübben, Erdwälle): Vorsorglich sollen fördernde Maßnahmen für Reptilien ergriffen werden. Es werden dabei Potenzialbereiche innerhalb der Grünfläche mit Flatterband o.ä. durch die öBB abgesteckt und zum Erhalt ausgewiesen. Durch die Anlage von weiteren Lebensraumstrukturen (mind. 3x Holzhäufen mit ggf. Stübben, welche durch die Füllungen anfallen, sowie 3x Sandhügel) in den blau markierten Bereichen werden weitere Elemente ergänzt. Die Habitatstrukturen werden von Entwässerungsrigolen ausgespart. Zusätzlich können auch die geplanten Heckenstrukturen (vgl. A1) als strukturaufwertende Maßnahme und Leitstruktur für Reptilien betrachtet werden.

6.7 CEF1 - Anbringung von Ersatznistkästen/Quartieren: Werden entsprechende Nachweise von Bruthöhlen oder Fledermausquartieren erbracht, sind die Verluste, vor der folgenden Brutperiode/Aktivitätszeit durch geeignete Nistkästen/Quartiere, die im direkten Umfeld montiert werden, im Verhältnis 1:2 zu ersetzen.

II. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und Abs. 4 Satz 3 BbgBO)

7. Für Wohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs nachzuweisen.

Je Wohneinheit sind mindestens folgende Stellplätze herzustellen:
– bis zu einer Wohnfläche von 50 m²: mindestens 1 Stellplatz,
– über 50 m² bis 150 m²: mindestens 2 Stellplätze,
– über 150 m²: mindestens 3 Stellplätze.
Die Stellplätze sind auf den Baugrunderstücken herzustellen.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(1) **Denkmalschutz:** Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (S 11 Abs. 1 i. V. m. 2 BbgDSchG) zu melden. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsorte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 BbgDSchG hinzuweisen.

(2) **Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

(3) **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
Bei baulichen Maßnahmen im Plangebiet sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG einzuhalten. Die Überprüfung der Einhaltung dieser Vorschriften erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BNatSchG durch die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Die Vorschriften können bei Umsetzung der folgenden Maßnahmen eingehalten werden:
V-AFB1 - Bauzeitenregelung: Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtmissionen auf die Tageszeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr bzw. auf das Vorhandensein von Tageslicht zu begrenzen.

V-AFB2 - ökologische Baubegleitung zum Schutz von Höhlen- und Nischenbrütern sowie Fledermäusen (öBB): Vor der Rodung von Gehölzen sowie dem Abriss von Gebäuden im Plangebiet eine artenschutzrechtliche Begutachtung auf den Bestand von Höhlen- und Nischenbrütern sowie von Fledermäusen zu untersuchen. Werden entsprechende Nachweise erbracht, sind die Verluste, vor der folgenden Brutperiode/Aktivitätszeit durch geeignete Nistkästen/Quartiere, die im direkten Umfeld montiert werden, im Verhältnis 1:2 zu ersetzen.

(4) **umweltrelevante Vermeidungsmaßnahmen**
V2 - Schutz vorhandener Lister der Gehölze: Zur Vermeidung von Eingriffen durch das Planvorhaben ist zu prüfen, ob Gehölze erhalten bleiben können. Notwendige Gehölzrodungen sind gem. § 39 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

V5 - ökologische Baubegleitung Reptilien (Zauneidechse): Baulflächen (Lagerplätze und Baustelleneinrichtungsfächen) sind nicht in den Bereich der privaten Grünflächen auszuweisen. Zudem ist, bei einem Baubeginn zwischen 1. März und 30. September der nördliche Eingriffsbereich auf einen Besatz von Zauneidechsen zu überprüfen. Werden entsprechende Nachweise erbracht, ist der Baubereich mit einem Folienschutzzaun so abzugrenzen, dass die Tiere nicht in den Gefahrenbereich der Bautätigkeiten einwandern können. Der Folienschutzzaun ist über die gesamte Bauzeit zu erhalten und durch die öBB regelmäßig auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

V6 - Schutz von Amphibien (Erdkröte): Zum Schutz von Amphibien und deren Entwicklungsstadien ist der Gartenteich ausschließlich innerhalb der Winterruhe zwischen Anfang Oktober und Mitte Februar an frostfreien Tagen abzulasen.

(6) **Niederschlagswasser:** Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Nach den vorliegenden Baugrunduntersuchungen ist eine eingeschränkte Versickerung am Standort grundsätzlich möglich. Bei der Planung der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist zudem zu berücksichtigen, dass insbesondere im nördlichen Bereich oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser aus den angrenzenden Flächen in das Plangebiet gelangen kann. Die konkrete Ausgestaltung und Lage der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Rahmen der nachgelagerten Erschließungs- und Ausführungsplanung unter Berücksichtigung der örtlichen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse nachzuweisen. Geeignete Anlagen können insbesondere Mulden oder Rigolen-Elemente sein.

(7) **Stromversorgung / Ortsnetzstation:** Für die Stromversorgung des Plangebiets kann die Errichtung einer Ortsnetzstation erforderlich werden. Standort und Erforderlichkeit sind im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

(8) **Wärmeversorgung:** Gemäß der vorliegenden Kommunalen Wärmeplanung der Gemeinde Schorheide ist für das Plangebiet perspektivisch eine Einbindung in die bestehende Nahwärmeversorgung des Ortsteils Lichterfelde vorgesehen. Im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Gebäudeplanung ist frühzeitig zu prüfen, ob und in welchem Umfang ein Anschluss an das bestehende bzw. geplante Wärmenetz möglich ist.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorheide hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Schorheide, ... Siegel
Wilhelm Westerkamp,
Bürgermeister

2. Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem dazugehörigen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.

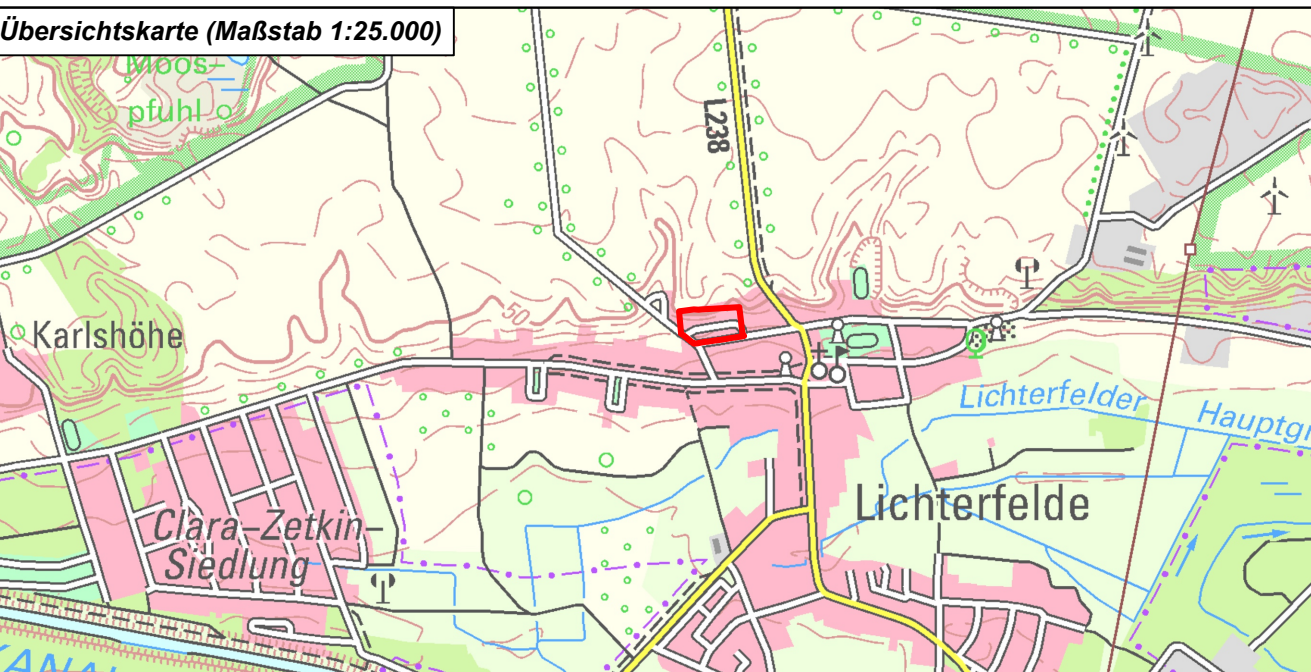
Ausgefertigt, Schorheide, ... Siegel
Wilhelm Westerkamp,
Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch die Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Schorheide, ... Siegel
Wilhelm Westerkamp,
Bürgermeister

Katastervermerk: Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 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.

..... Siegel
öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur



Quelle: DT50 06/2021 © Geobasis DE/LGB | <https://www.geobasis.de/de/deby-2-0>
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Bebauungsplan Nr. 428, 'Mehrfamilienhausbebauung Oderberger Straße Lichterfelde' OT Lichterfelde

gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl./26, Nr. 20); S. 22).

planaufstellende Kommune

Gemeinde Schorheide
Erzbergerplatz 1, 16244 Schorheide OT Finowfurt
fon (0 33 35) 45 34-0 mail: planung@gemeinde-schorheide.de

Entwurfsverfasser 
Heinrich-Heine-Straße 13, 15537 Erkner
fon (0 33 62) 8 83 61-0 mail: erkner@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89 UTM-33N **Höhenbezug:** DHNN 2016
Landkreis: Barnim **Gemeinde:** Schorheide
Gemarkung: Lichterfelde, Flur 5 und 6 **Flurstück:** verschiedene

Bebauungsplan Nr. 428, 'Mehrfamilienhausbebauung Oderberger Straße Lichterfelde' OT Lichterfelde
2. Entwurf

Projektnr.: 22-019 **Plan-Name:** 20260813_22-019.pdf **Maßstab** **Blatt** 1
Phase: 2. Entwurf **Plan-Maße:** 809 mm x 700 mm 1:500 1 Bl.