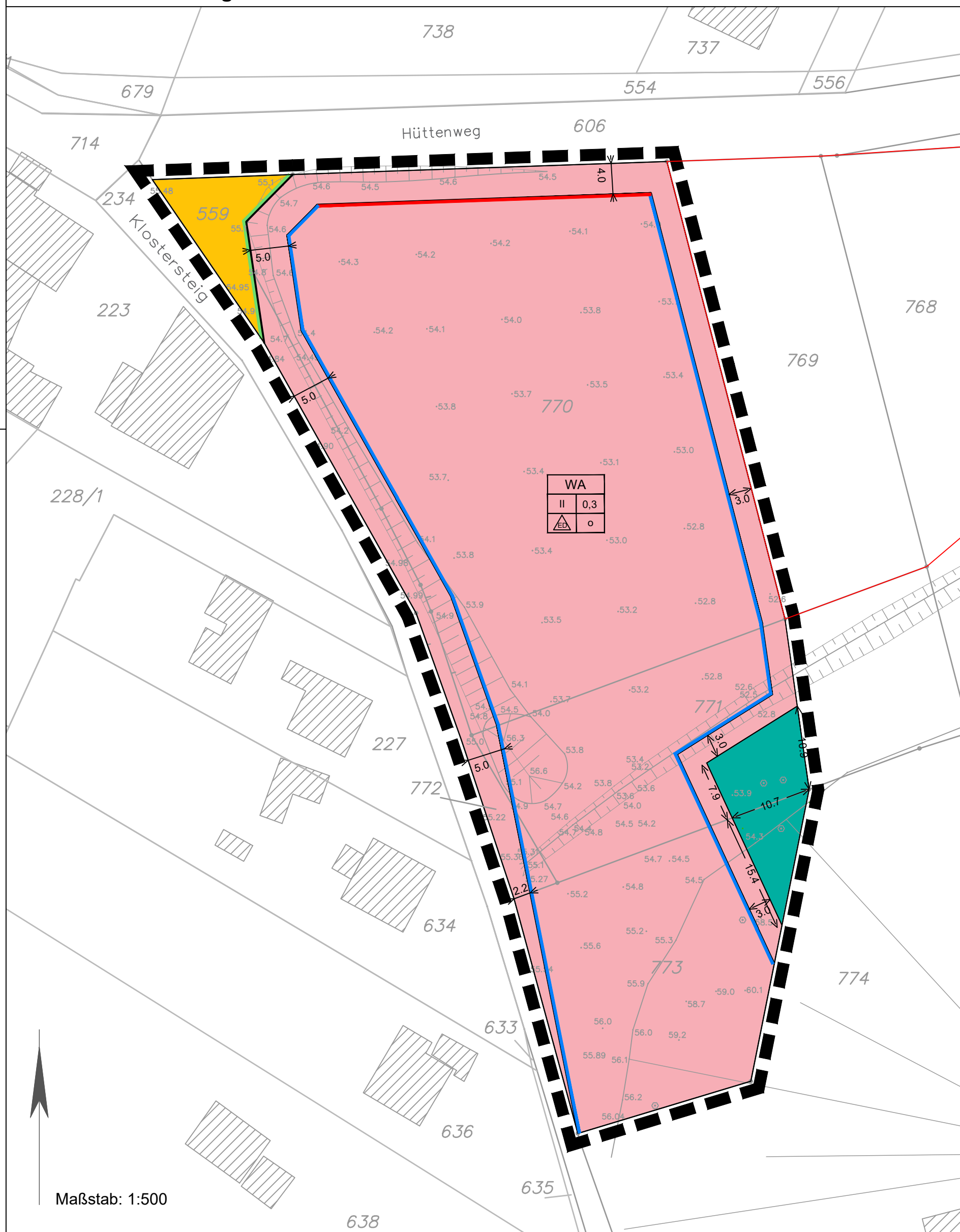


Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

<p>1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 20 BauNVO)</p> <p>Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 4 BauNVO)</p> <p>Nutzungsschablone</p> <table border="1"> <tr> <td>WA</td> <td>Baugebiet</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td>max. Zahl der Vollgeschosse</td> </tr> <tr> <td>0,3</td> <td>Grundflächenzahl</td> </tr> <tr> <td>△</td> <td>Einzelhaus- und Doppelhausbebauung</td> </tr> <tr> <td>○</td> <td>Bauweise (o - offen)</td> </tr> </table>	WA	Baugebiet	II	max. Zahl der Vollgeschosse	0,3	Grundflächenzahl	△	Einzelhaus- und Doppelhausbebauung	○	Bauweise (o - offen)	<p>3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p>	<p>Kartengrundlage</p> <p>54,8 Geländehöhe in m über HHN</p> <p>⊙ Baum / Baumgruppen</p> <p>773 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer</p> <p>⌒ Böschung</p>
WA	Baugebiet											
II	max. Zahl der Vollgeschosse											
0,3	Grundflächenzahl											
△	Einzelhaus- und Doppelhausbebauung											
○	Bauweise (o - offen)											
<p>2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)</p> <p>Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 BauNVO)</p>	<p>4. Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB)</p> <p>12,0 Bemaßung in Metern</p>	<p>(© GeoBasis-DE / ÖbVI Christoph Kühne, ergänzt durch Auszug des automatisierten Liegenschaftskatasters ALK, Stand 20.04.2023) Höhenbezug: DHHN2016 ; Lagesystem: ETRS 89</p>										

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise**
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Verkehrsflächen**
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- Grünordnerische Festsetzungen**
- Die nicht überbauten Flächen auf den Grundstücken sind zu begrünen (Rasen, Gehölze, Stauden etc.) und dauerhaft zu unterhalten. Sogenannte Schotter- bzw. Kiesgärten sind unzulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, ihre Zufahrten sowie Wege und Terrassen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Plattenbelag in Splitt, Großpflaster mit hohem Fugenanteil, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.
 - Die Dächer von Carports sind vollflächig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 - Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu versickern, zurückzuhalten oder zu speichern, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen.
- Örtliche Bauvorschriften**
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der Hauptnutzungen einschließlich eventueller Seitenflügel und von Garagen mit einer Dachneigung von mindestens 30° und maximal 45° auszubilden. Flachdächer sind auf voll offenen Carports und Wintergärten zulässig.
 - Die Dacheindeckung hat mit naturroten Dachsteinen oder -ziegeln, Solarpaneelen oder Solarziegeln zu erfolgen. Dacheindeckungen aus Schilf, Stroh, Faserzement, Kunststoffen, Metall und bituminösen Materialien sind unzulässig.
 - Die Fassaden sind aus ortsüblichen Baustoffen wie Putz, Backstein oder Feldstein herzustellen. Fassadenbekleidungen aus Metall, Faserzement, Kunststoff oder Sichtbeton sind unzulässig. Im Obergeschoss sind darüber hinaus Fassadenbekleidungen aus Holz zulässig.
- Sonstige Festsetzungen**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind feinstaubemittierende Zentralfeuerungsanlagen, Einzelfeuerungsanlagen, Kamine, Grundöfen, Herde und Backöfen aller Leitungsklassen, in denen Stroh, Papier, Müll, organische Abfälle, Holz, Holzpressstoffe oder Pellets verbrannt werden können, unzulässig.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind offene Biokläranlagen, von denen Gerüche ausgehen könnten, unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

Biosphärenreservat Schorfheide -Chorin
Das Plangebiet liegt im Biosphärenreservat (BR) Schorfheide-Chorin mit der Gebietsnummer 2948-201, welches zugleich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 2948-601 „Schorfheide-Chorin“ liegt. Die besonderen Schutz zonen I (Totalreservat) oder II (Naturschutzgebiet mit Bewirtschaftung) sind nicht berührt.

Hinweise

Baumschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (Barnimer Baumschutzverordnung - BarBaum-SchV) vom 12.02.2014.

Im Rahmen der artenschutzfachrechtlichen Untersuchung wurden keine Bäume festgestellt, die nach BarBaumSchV unter Schutz stehen.

Bauzeitenregelung
Zum Schutz vor Brutvögeln sind Gehölzschnitt- und Rodungsarbeiten nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Ggf. ist ein abweichender Baubeginn möglich. Voraussetzung dafür ist eine Kontrolle und Freigabe der Flächen durch einen Sachverständigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

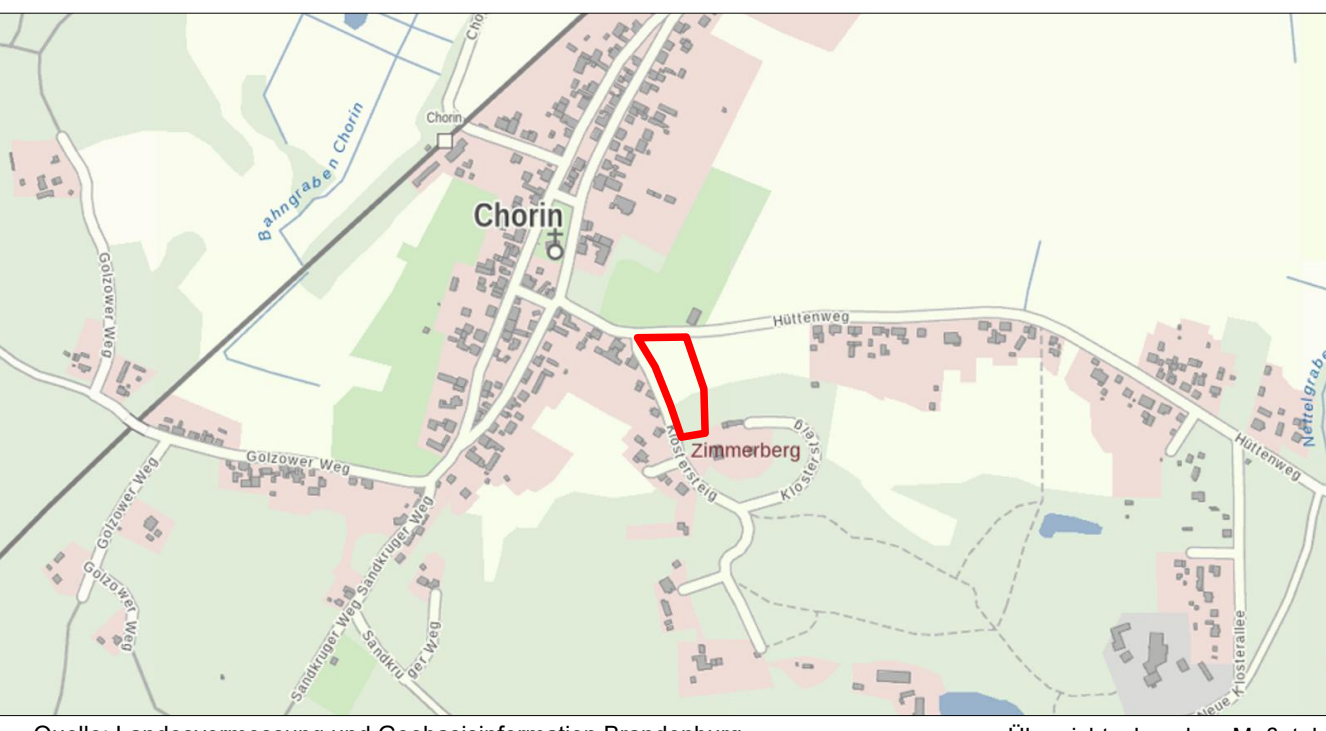
Katastervermerk

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 einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Chorin, den
(ÖbVI)

Verfahrensvermerke

- Der Bebauungsplan in der Fassung vom, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Chorin gemäß § 10 Abs. 1 als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.). Die Begründung des Bebauungsplans wurde gebilligt.
- Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
- Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr. der Gemeinde Chorin bekannt gemacht worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.



Gemeinde Chorin vertreten durch das Amt Britz-Chorin-Oderberg

Bebauungsplan "Wohnbebauung Klostersteig"

für das Gemeindegebiet in der Gemarkung Chorin
Flur 1
Flurstücke: 559, 770, 771 (tlw.), 772 und 773

A2
M: 1:500
Vorentwurf
Stand 19.07.2023

Planverfasser

Jahn, Mack & Partner
architektur und stadtplanung mbB
Wilhelm-Kabus-Str. 74, 10829 Berlin