

Hinweis zur Planunterlage

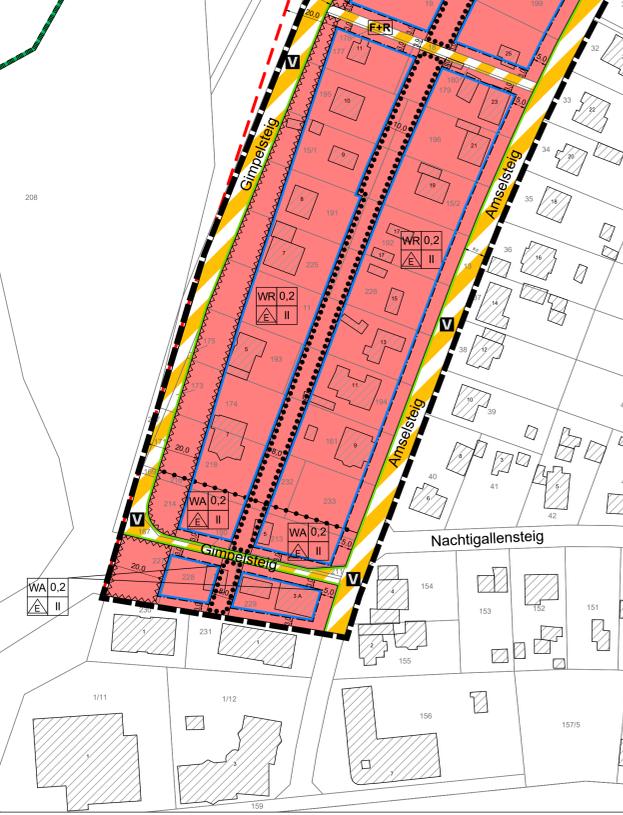
Als Planunterlage dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALKIS) mit dem Katasterstand vom 06.05.2024.

Amthliches Bezugssystem: ETRS89

Maßstab 1 : 1.000

Legende zur Planunterlage

- Flurstücksgrünze
- Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Gebäude



Verfahrensvermerke

Ausfertigung

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft, die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ wird hiermit ausgefertigt.

Schönwalde-Glien, Bürgermeister

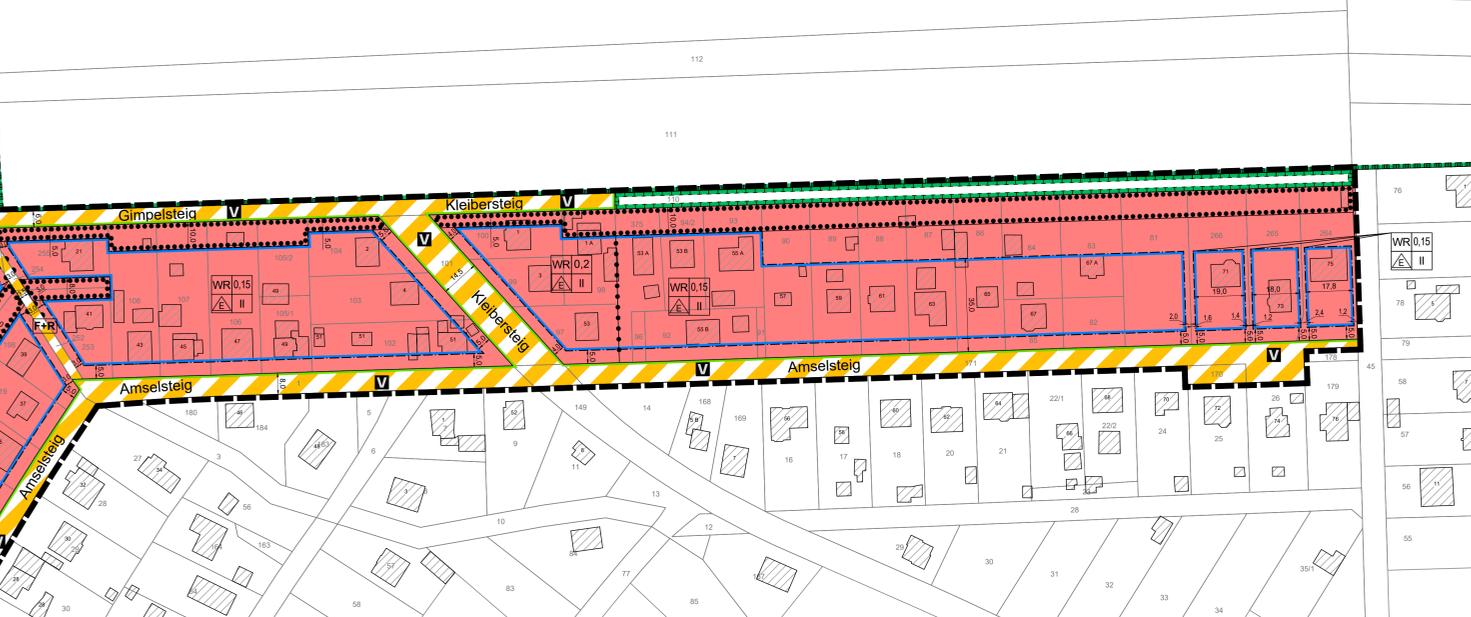
Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist vom bis einschließlich zum ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln bei der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Schönwalde-Glien, Bürgermeister



Der Bebauungsplan Nr. 11 "Amselsteig" wird im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes wie folgt geändert:

- A** Die folgenden textlichen Festsetzung werden geändert:
- I.2 Mindestgrundstücksgrößen und Maß der baulichen Nutzung**
- I.2.1 Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke wird auf 625 m² festgesetzt.
- a) Ausgenommen davon sind die Grundstücke Amselsteig 57 bis 75 (Flurstücke 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 264, 265, 266, Flur 5 in der Gemarkung Schönwalde), Amselsteig 53 A (Flurstück 375 (Katasterstand 25.01.2024)), Amselsteig 55 A (Flurstücke 91 + 93), Amselsteig 55 B (Flurstücke 92 + 96), Kleibersteig 1 (Flurstück 100) und Kleibersteig 1 A (Flurstück 98). Bei diesen beträgt die Mindestgrundstücksgröße 700 m².
- b) Ausgenommen davon sind die Grundstücke Amselsteig 53 B (Flurstück 94/2) und Kleibersteig 3 (Flurstück 99). Bei diesen beträgt die Mindestgrundstücksgröße 500 m².
- I.4.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- (5) Pflanzungen einer 5 m breiten und 275 m langen Hecke mit Baumstreifen am Wiesenweg auf dem östlichen Teil des Flurstücks 110 der Flur 5 (nördlich der Grundstücke 81, 83, 84, 86 – 90, 93, 94/1, 94/2, 95, 264-266 der Flur 5).
- Es sind insgesamt 35 Bäume (aus der Tabelle 1) und 550 Sträucher (aus der Tabelle 3) anzupflanzen.
- (6) Die „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ darf auf den nördlichen Bereichen der Flurstücke 98, 100, 104, 105/2, 106-108, 255 je Baugrundstück durch eine maximal 5 m breite Zufahrt zum Wiesenweg Gimpelsteig bzw. Kleibersteig unterbrochen werden.
- II (1) Die Dächer der Wohngebäude sind mit einer Neigung zwischen 25° - 45° auszubilden und mit Dachsteinen einzudecken.
- Die maximal zulässige Dachneigung in Abhängigkeit zu Giebelbreite und Wandhöhe beträgt:**
- | Giebelbreite / Wandhöhe | bis 3,00 m | bis 4,10 m | bis 4,70 m | bis 5,30 m |
|-------------------------|------------|------------|------------|------------|
| bis 9,00 m | 45° | 43° | 39° | 35° |
| bis 10,00 m | 45° | 41° | 37° | 33° |
| bis 11,00 m | 43° | 39° | 35° | 31° |
| bis 12,00 m | 43° | 37° | 33° | 29° |
| bis 13,00 m | 41° | 35° | 31° | 27° |
| ab 13,01 m | 39° | 33° | 29° | 25° |
- Wandhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß von der Oberkante Fertigfußboden des ersten anzunehmenden Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.**
- B** Es werden folgende Textlichen Festsetzungen neu eingefügt:
- I.2.2:** Im allgemeinen und reinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche der Hauptanlage gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ I) 210 m² nicht überschreiten.
- I.2.3:** In den Fällen, in denen gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schönwalde-Glien drei oder mehr Stellplätze und Garagen hergestellt werden müssen, ist eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Gesamtgrundfläche je Baugrundstück
- bei 3 geforderten Stellplätze um 13 m²,
 - bei 4 geforderten Stellplätze um 25 m²,
 - bei 5 geforderten Stellplätze um 37 m²,
 - bei 6 geforderten Stellplätze um 50 m² zulässig.
- I.4.1.3** Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung) vor Ort zu versickern.
- I.4.2.2:** Pro angefangene 50 m² überbauter Grundfläche durch Stellplätze und Garagen gemäß TF I.2.3, das heißt für überbaute Grundfläche, die über die festgesetzte Grundfläche hinausgeht, ist 1 standortgerechter heimischer Laubbbaum (3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm) auf dem Baugrundstück zu pflanzen.
- C** Folgende Textlichen Festsetzungen werden ersatzlos gestrichen:
- 3 – Weitere Arten der Nutzung**
- Der Bau von Garagen und Stellplätzen ist auf den Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen nicht gestattet.**
- I.4.1.2** Für den Ausbau des Wiesenwegs dürfen für die Befestigung nur Materialien verwendet werden, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit von mindestens 30 % gewährleisten:
- Änderungen und Ergänzungen:** fett gestellte Schrift

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Amselsteig" gelten die textlichen Festsetzungen wie folgt:

- I Bauplanrechtliche Festsetzungen**
- I.1 Art der baulichen Nutzung**
- I.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO und I.V.m. § 4 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans in den als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- I.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO und I.V.m. § 3 Abs. 3 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans in den als Reines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke.
- I.2 Mindestgrundstücksgrößen und Maß der baulichen Nutzung**
- I.2.1 Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke wird auf 625 m² festgesetzt.
- a) Ausgenommen davon sind die Grundstücke Amselsteig 57 bis 75 (Flurstücke 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 264, 265, 266, Flur 5 in der Gemarkung Schönwalde), Amselsteig 53 A (Flurstück 375 (Katasterstand 25.01.2024)), Amselsteig 55 A (Flurstücke 91 + 93), Amselsteig 55 B (Flurstücke 92 + 96), Kleibersteig 1 (Flurstück 100) und Kleibersteig 1 A (Flurstück 98). Bei diesen beträgt die Mindestgrundstücksgröße 700 m².
- b) Ausgenommen davon sind die Grundstücke Amselsteig 53 B (Flurstück 94/2) und Kleibersteig 3 (Flurstück 99). Bei diesen beträgt die Mindestgrundstücksgröße 500 m².
- I.2.2 Im allgemeinen und reinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche der Hauptanlage gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ I) 210 m² nicht überschreiten.
- I.2.3 In den Fällen, in denen gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schönwalde-Glien drei oder mehr Stellplätze und Garagen hergestellt werden müssen, ist eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Gesamtgrundfläche je Baugrundstück
- bei 3 geforderten Stellplätze um 13 m²,
 - bei 4 geforderten Stellplätze um 25 m²,
 - bei 5 geforderten Stellplätze um 37 m²,
 - bei 6 geforderten Stellplätze um 50 m² zulässig.
- I.3 Weitere Arten der Nutzung**
- entfällt mit der Änderung –
- I.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- I.4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- I.4.1.1 Sämtliche PKW-Stellflächen, Rad- und Gehwege sind mit einem Belag zu versehen, der Wasser- und luftdurchlässig ist. Die Befestigung, welche die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindert, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung, oder Betonierung, sind nicht zulässig.
- I.4.1.2 – entfällt mit der Änderung –
- I.4.1.3 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung) vor Ort zu versickern.
- I.4.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- I.4.2.1 Auf der „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ ist die Errichtung von Grenzzäunen zulässig (I.1)
- Pro angefangene 300 m² Baugrundfläche ist ein Baum zu pflanzen. Bei Abgang sind diese ebenfalls durch die in der Pflanzliste aufgeführten zu ersetzen. Es sind folgende Gehölzarten zu verwenden:
- Tabelle 1:
- | Art | Pflanzgröße | Stammumfang |
|------------------|-------------|-------------|
| Bäume | | |
| Acer platanoides | 14 – 18 cm | 14 – 18 cm |
| Tilia cordata | 14 – 18 cm | 14 – 18 cm |
| Quercus robur | 14 – 18 cm | 14 – 18 cm |
| Carpinus betulus | 14 – 18 cm | 14 – 18 cm |
| Fagus sylvatica | 14 – 18 cm | 14 – 18 cm |
| Prunus domestica | 14 – 18 cm | 14 – 18 cm |
| Prunus cerasus | 14 – 18 cm | 14 – 18 cm |
| Malus domestica | 14 – 18 cm | 14 – 18 cm |
| Pyrus communis | 14 – 18 cm | 14 – 18 cm |

- Sträucher**
- | | | |
|--------------------|-----------------------------|--------------|
| Corylus avellana | Gemeine Haselnuss | 100 – 150 cm |
| Euonymus europaea | Europäisches Pfaffenhütchen | 60 – 100 cm |
| Daphne mezereum | Gemeiner Seidelbast | 60 – 100 cm |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster | 60 – 100 cm |
| Juniperus communis | Gemeiner Wacholder | 60 – 100 cm |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche | 30 – 40 cm |
| Prunus spinosa | Schlehe | 60 – 100 cm |
| Sambucus racemosa | Roter Holunder | 60 – 100 cm |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball | 60 – 100 cm |
| Rosa spec. | Gold-Johannisbeere | 60 – 100 cm |
| Ribes aureum | Brombeere | 60 – 100 cm |
| Rubus fruticosus | Himbeere | 60 – 100 cm |
| Rubus idaeus | | |
- Ebenfalls zulässig sind alle Obstbäume und Sträucher.
- (2) Fassaden ohne Fenster und Türen sind zu begrünen. Für jeden vollen Meter der Fassadentlänge ist eine Kletterpflanze zu pflanzen. Es sind folgende Arten zu verwenden:
- Tabelle 2:
- | Art | Waldrebe | Ranker | Kletterart | Kletterhilfe |
|---|-----------|--------------------|------------|--------------|
| Clematis montana „Rubens“ | Waldrebe | Ranker | Ja | Ja |
| Clematis vitalba | Waldrebe | Ranker | Ja | Ja |
| Hedera helix | Efeu | Wurzelkletterer | Nein | Nein |
| Lonicera caerulea | Geißblatt | Schlinger | Ja | Ja |
| Parthenocissus tricuspidata „Verchii“ | Wein | Haftschlehenranker | Nein | Nein |
| Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“ | Wein | Haftschlehenranker | Nein | Nein |
- (3) An Straßen mit mindestens 7 m Breite sind einseitig im Abstand von mindestens 10 m, höchstens 20 m Straßenbäume zu pflanzen. Folgende Baumarten sind als Höchstmaß 20-25 cm Stammumfang, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden zulässig:
- | | |
|------------------|-------------------|
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Gemeine Eberesche |
- (4) In der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind auf jedem Grundstück auf volle 9 m Länge des Pflanzstreifens jeweils mindestens 1 Baum und 5 Sträucher zu pflanzen. Es sind die in Absatz 1 genannten Arten zu verwenden.
- (5) Pflanzungen einer 5 m breiten und 275 m langen Hecke mit Baumstreifen auf dem östlichen Teil des Flurstücks 110 der Flur 5 (nördlich der Grundstücke 81, 83, 84, 86 – 90, 93, 94/1, 94/2, 95, 264-266 der Flur 5). Es sind insgesamt 35 Bäume (aus der Tabelle 1) und 550 Sträucher (aus der Tabelle 3) anzupflanzen.
- Tabelle 3:
- | Großsträucher | Wuchshöhe 3-5 m | Pflanzgröße in cm |
|--------------------|-----------------------------|-------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche | 60 – 100 cm |
| Cornus sanguinea | Roter Harttriegel | 60 – 100 cm |
| Corylus avellana | Haselnuss | 100 - 150 cm |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn | 100 - 150 cm |
| Euonymus europaea | Europäisches Pfaffenhütchen | 60 – 100 cm |
| Frangula alnus | Faulbaum | 100 - 150 cm |
| Ligustrum vulgare | Liguster | 60 – 100 cm |
| Mespilus germanica | Mispel | 80 – 100 cm |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn | 60 – 100 cm |
| Salix caprea | Sal-Weide | 60 – 100 cm |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | 100 – 150 cm |
| Viburnum lantana | Wolgäster Schneeball | 80 – 100 cm |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball | 80 – 100 cm |
- (6) Die „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ darf auf den nördlichen Bereichen der Flurstücke 98, 100, 104, 105/2, 106-108, 255 je Baugrundstück durch eine maximal 5 m breite Zufahrt zum Wiesenweg Gimpelsteig bzw. Kleibersteig unterbrochen werden.
- I.4.2.2 Pro angefangene 50 m² überbauter Grundfläche durch Stellplätze und Garagen gemäß TF I.2.3, das heißt für überbaute Grundfläche, die über die festgesetzte Grundfläche hinausgeht, ist 1 standortgerechter heimischer Laubbbaum (3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm) auf dem Baugrundstück zu pflanzen.
- I.5 Zuordnungsbestimmungen**
- Auf dem Flurstück 111 der Flur 5 Gemarkung Schönwalde sind insgesamt 50 Bäume und 580 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen der Bäume sind ausschließlich die Gehölze der Pflanzliste Tabelle 1, für die Pflanzungen der Sträucher sind ausschließlich die Gehölze der Pflanzliste Tabelle 1 und 3 zu verwenden. Die Maßnahmen werden wie folgt zugeordnet:

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- WR** Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,2 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0.2 (§ 16 Abs. 2 BauNVO I.V.m. § 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II (§ 16 Abs. 2 BauNVO I.V.m. § 20 BauNVO)

Bauweisen, Baugrenzen

- ▲ nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie zur Abgrenzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Zweckbestimmung:
 - V Verkehrsberuhigter Bereich
 - F+R Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone:

- Art der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl
- Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Weitere Planzeichen

— 1:0 m — Bemäßung der Länge in Meter

Planzeichen ohne Normcharakter

Leistungsbestand (nicht Gegenstand der Festsetzungen)

- Außerhalb des Plangebiets
- Ferngasleitung FGL 84,00, unterirdisch

Nachrichtliche Übernahmen

— Schutzgebiet nach dem Naturschutzrecht Brandenburg Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Nauen-Breitelang-Krämer"

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 er planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasterbehörde Landkreis Havelland

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl. I/1/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. 2/23, [Nr. 18])



Gemeinde Schönwalde-Glien

Landkreis Havelland

Bebauungsplan Nr. 11 "Amselsteig"

5. Änderung

2. Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

März 2025

Maßstab: 1 : 1.000 (im Original DIN A0)