



### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Schönwalde-Glien vom ... Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.  
Schönwalde-Glien,  
(Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister -
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A -, dem Text - TEIL B - und der Begründung hat gemäß dem § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten:  
Montag, Mittwoch von 9.00 Uhr bis 15.00 Uhr,  
Dienstag von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr,  
Donnerstag von 7.30 Uhr bis 15.00 Uhr  
Freitag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr  
(ausgenommen ist die Mittagspause von 12.30 Uhr bis 13.00 Uhr)  
öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Schönwalde-Glien,  
(Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister -
- Die verwendete Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 19.08.2020).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Potsdam  
(Siegel) (Unterschrift) - Öffentlichbestellter Vermessungsingenieur -
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.  
Schönwalde-Glien,  
(Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister -
- Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text -TEIL B -, wird hiermit ausgefertigt.  
Schönwalde-Glien,  
(Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister -
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.  
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.  
Schönwalde-Glien,  
(Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister -

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(1.) ... (15.)  
(1.) Nummerierung laut Planzeichnerverordnung  
**WA** Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 1 BauNVO  
Allgemeines Wohngebiet (im Sinne des § 4 BauNVO) § 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

(2.) **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. z.B. 0,2  
**Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II** § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO

**FH 8,00 m** Firsthöhe (FH) in Metern über festgesetztem Höhenbezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung 4.1 (Höhenbezugssystem DHHN16)

(3.) **Bauweise, Grenze** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
**Baugrenze** § 23 BauNVO  
**abweichende Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

(6.) **Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB  
**Straßenbegrenzungslinie**  
**Öffentliche Verkehrsfläche**

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Zweckbestimmung:** Abwasser

(15.) **Sonstige Planzeichen** § 9 Abs. 7 BauGB  
**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans**

**Planzeichen ohne Normcharakter**  
**Maßzahlen für die Vermahlung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 3,0 (Angabe in Meter)**  
**Höhenbezugspunkt gem. textlicher Festsetzung 4.1**

**Nutzungsschablone**  
1. Art der Nutzung  
2. Grundflächenzahl  
3. Zahl der Vollgeschosse  
4. Bauweise

### KARTENGRUNDLAGE

Flurstücksgrenze  
**659** Flurstücksbezeichnung (z.B. 58)  
 örtlich gemessene Höhe  
 vorhandene Anlage mit Angabe der Hausnummer  
**I** Anzahl der Geschosse, z.B. I = eingeschossig  
**m/BI** Aussenwände, z.B. m = massiv  
**Schp** Schuppen  
**Ga** Garage  
**PD** Pultdach  
**Zi** Bedachung mit Ziegel  
**BP** Betonpflaster  
**BB** Bitumenbelag  
**VP** Verbundstein  
**RG** Rasengitterstein  
 Kanaldeckel rund  
 Zaun  
 Laubbaum / Nadelbaum  
 Grünland  
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche außerhalb des Plangebietes

### -TEIL B-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1 Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, abweichende Bauweise, Grundfläche der Hauptanlagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16, 22 und 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten, Terrassen, Eingangstreppe und Treppenhäuser bis 2,00 m vor die nördliche Baugrenze zulässig.

2.2 Für das allgemeine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die maximale Länge einer Hauptanlage darf 15 m nicht überschreiten.

2.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist pro Baugrundstück für eine Hauptanlage eine maximale Grundfläche (GR) von 150 m<sup>2</sup> zulässig.

**3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

3.1 Je angefangene 150 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) 1 Hochstamm der Sortierung 12-14, 3xv zu pflanzen. Es sind standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.

3.2 Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1-3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzzäbeln) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugengerguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

**4 Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

4.1 Die als Höchstmaß festgesetzte Firsthöhe bezieht sich auf den innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) angegebenen Höhenbezugspunkt.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**1 Anzahl der Stellplätze und Ausbildung von Dachgeschossen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

1.1 Pro Baugrundstück sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten.

1.2 Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Vorschrift sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 45° begrenzt sind. Diese Vorschrift gilt ausschließlich für Hauptanlagen.

### HINWEISE

**Pflanzmaßnahmen**  
Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 01. Oktober und 30. April) durchzuführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten), DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) und DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) zu erfolgen. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.

**Gehölzenfernung/ Ersatz nach Baumschutzsatzung**  
Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass der Schnitt bzw. die Fällung von Hecken und Bäumen generell nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres erlaubt sind (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Sollte für die Umsetzung des Bebauungsplanes die Entfernung von Gehölzen notwendig werden, ist die Anwendung der Baumschutzsatzung der Gemeinde Schönwalde-Glien erforderlich. Nach benannter Baumschutzsatzung sind geschützte Bäume, die für die Umsetzung gefällt werden müssen, zu bilanzieren und entsprechend auszugleichen. Satzungsrelevante Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällungen bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Zur Vermeidung von Störungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte sind Gehölzbesichtigungen außerhalb ortspezifischer Aufzuchtzeiten durchzuführen (01.10.-28.02.). Sollten nachweislich erforderliche satzungsrelevante Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen.

**Konfliktreduzierte Bauaufträge**  
Es wird bei der Aufteilung und Verortung der baulichen Anlagen empfohlen, die im Sinne der Bestandsbäume konfliktärmste Variante zu konzipieren.

**Reduzierung der Flächeninanspruchnahme**  
Der örtliche Charakter ist u. a. durch ausreichende Frei- und Grünflächen des öffentlichen und privaten Raumes geprägt. Es gilt auf die Inanspruchnahme von Flächen mit Bedeutung für Natur und Landschaft zu verzichten. Die Bodenversiegelung ist nach § 1a BauGB grundsätzlich auf das notwendige Maß zu reduzieren. Der Baustellenverkehr ist soweit wie möglich über schon vorhandene und/ oder vorverrichtete Wege abzuwickeln. Für die Baustelleneinrichtung sowie zum Lagern von Materialien und Zwischenlagern von Boden sind ausschließlich bereits befestigte Flächen zu verwenden. Um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sind bei der Herstellung der Versorgungsleitungen diese zu bündeln. Im vorliegenden Fall werden unversiegelte Flächen in Teil- bzw. Vollversiegelung umgewandelt. Obgleich in dem zu entsiegelnden Teil schon beeinträchtigend vorhanden, wird in der Gesamtbilanz einer Mehrversiegelung entgegen gewirkt. Die Entsiegelung und Neubelegung mit umweltverträglicherem Belagsmaterial ist auch für die anderen Vermeidungsmaßnahmen mit Bezug zum Schutzgut Boden von Bedeutung.

**Weitere Maßnahmen während der Bauzeit**  
Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbelästigung kann durch Benässung von Baustreßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegen gewirkt werden.

**Niederschlagswasser**  
Das von den Gebäuden anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zur Versickerung zu bringen.

**Boden- und Grundwasserschutz**  
Insbesondere beim Vorliegen von sanddominierten Böden in Verbindung mit hoch anstehendem Grundwasser ist aufgrund einer geringen Puffer- und Filterleistung darauf zu achten, unbelastetes Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets zu versickern. Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und hat standortangepasst zu erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten wird, das Bodenleben geschont und erneute Bodenverdichtungen vermieden. Die einschlägigen DIN zum Schutz des Bodens (18915) sind zu beachten. Beim Umgang mit wasserschädlichen Stoffen und der Verwendung von Ölen ist zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächenwasser höchste Vorsicht geboten.

**Grünflächen**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen ortstypisch weiterhin der privaten Gartennutzung zur Verfügung. Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen nach der Anlage und während des Betriebs Folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen, laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg vom 10.05.2000, sind in Bezug auf Lichtemissionen beim Schutzgut Tierwelt durchzuführen:  
1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.  
2. Lichtlenkung ausschließl. in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.  
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum  
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.  
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.  
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die  
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

**Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen während des Baus**  
Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebiets strahlen.

### PFLANZLISTE

Gehölzart	Code/FoVG
<b>BAÜME</b>	
Acer campestre	Feldahorn 001
Acer platanoides	Spitzahorn x
Acer pseudoplatanus	Bergahorn x
Alnus glutinosa	Schwarzerie x
Betula pendula	Sand-Birke x
Betula pubescens	Moor-Birke x
Carpinus betulus	Hainbuche x
Fagus sylvatica	Rotbuche x
Fraxinus excelsior	Gemeiner Faulbaum 031
Malus sylvestris agg.	Gemeine Esche x
Malus sylvestris	Wild-Äpfel 052
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer x
Populus nigra	Schwarzpappel x
Populus tremula	Zitterpappel x
Prunus avium	Vogel-Kirsche x
Prunus padus	Trauben-Kirsche 058
Pyrus pyraeaster agg.	Weiß-Birne 061
Quercus petraea	Trauben-Eiche x
Quercus robur	Stiel-Eiche x
Salix alba	Silber-Weide 103
Salix aurita	Ohr-Weide 105
Salix caprea	Sal-Weide 106
Salix fragilis	Bruch-Weide 110
Salix x rubens (S. alba x fragilis)	Holz-Weide/Kopf-Weide 121
Sorbus aucuparia	Eberesche 128
Sorbus torminalis	Elabere 133
Tilia cordata	Winterlinde x
Tilia platyphyllos	Sommerlinde x
Ulmus glabra	Berg-Ulme 136
Ulmus laevis	Flatter-Ulme 138
Ulmus minor	Feld-Ulme 139
<b>STRÄUCHER</b>	
Berberis vulgaris L.	Gemeine Berberitze 006
Cornus sanguinea s. L.	Blutroter Hartriegel 013
Corylus avellana	Strauchhasel 014
Crataegus monogyna	Enggriffliger Weißdorn 021
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn 017
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn 200
Cytisus scoparius	Biesen-Ginster 025
Euonymus europaea	Pflaflentüchchen (Spindelstrauch) 029
Juniperus Communis L.	Gemeiner Wacholder 041
Prunus spinosa	Schlehe 060
Rhamnus cathartica	Schwarze Johannisbeere 062
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere 069
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere 070
Ribes sycocarpa	Stachelbeere 072
Rosa canina agg.	Hunds-Rose 201
Rosa corymbifera	Hecken-Rose 202
Rosa rugosa agg.	Weiß-Rose 203
Rosa indica agg.	Kelchblättrige-Rose 204
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose 205
Salix cinerea Graue	Weide 107
Salix pentandra	Lorbeer-Weide 116
Salix purpurea	Purpur-Weide 117
Salix triandra agg.	Mandel-Weide 206
Salix viminalis	Korb-Weide 124
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder 125
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball 144



Übersichtsplan ohne Maßstab mit Ergänzung des Geltungsbereichs Kartengrundlage DTK 10 - Geobasis-Daten © GeoBasis-DE/LGB 2019

**Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung:**  
Baugesetzbuch (BauGB)  
Bauutzungsverordnung (BauNVO)  
Planzeichnerverordnung (PlanZVO)  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)  
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

**Gemeinde Schönwalde-Glien**  
Ortsteil Paaren im Glien  
**Bebauungsplan**  
"Wohnbebauung nördlich des Kienberger Weges zwischen den Grundstücken Kienberger Weg 21 und Nr. 37", 1. Änderung

**Hinweis:** Die Inhalte der 1. Änderungen sind farblich hervorgehoben.  
Planbereich: Gemarkung Schönwalde-Glien, Flur 4  
Flurstücke 485, 486, 556 (tlw.), 172 (tlw.), 180 (tlw.), 658 (tlw.), 659 (tlw.), 182 (tlw.)  
Planungsgrundlage: Amtlicher Lageplan (19.08.2020)  
Gerhard Derksen, Benzstraße 7b, 14482 Potsdam  
Planungsstand: Entwurf 07.02.2025 (Verfahren nach § 13 BauGB)  
Planverfasser: IGF Ingenieur-Gesellschaft Falkenrehde mbH