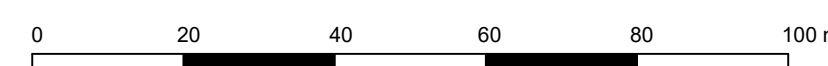


Hinweis zur Planunterlage

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

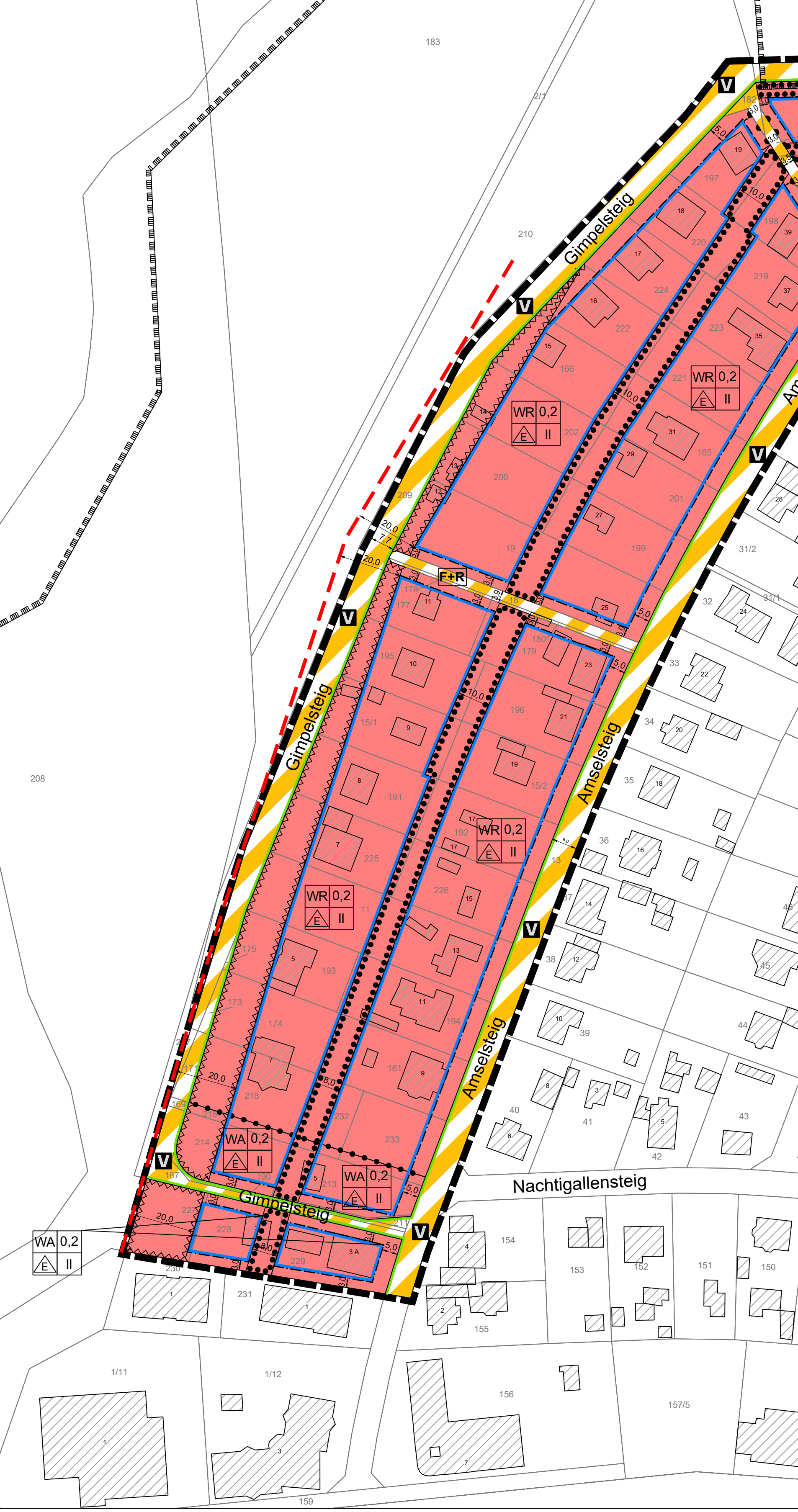
Amliches Bezugssystem: ETRS89

Maßstab 1 : 1.000



Legende zur Planunterlage

- Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Flurgrenze
Gebäude



Der Bebauungsplan Nr. 11 "Amselsteig" der Gemeinde Schönwalde-Glien 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, 204, 205, 206, Flur 5 in der Gemarkung Schönwalde), Amselsteig 53 A (Flurstück 375 (Katasterstand 23.01.0274)), 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, 85 – 90, 93, 94/1, 94/2, 95, 264-268 der Flur 5).

(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 maximale zulässige Dachneigung in Abhängigkeit zu Giebelbreite und Wandhöhe beträgt:

Table with 4 columns: Giebelbreite / Wandhöhe, bis 3,00 m, bis 4,10 m, bis 4,70 m, bis 5,30 m. Rows show angles for different height ranges.

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: Für den Fall, dass nach den Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schönwalde-Glien Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Abstellplätze für Fahrräder hergestellt werden, kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche je Baugrundstück um 50 m² zugelassen werden.

I.4.1.3 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsfächern ist breitflächig über die belabete Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberboden- schicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung) vor Ort zu versickern.

I.4.1.4: Schottergärten sind nicht zulässig. Schottergärten im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind gärtnerisch angelegte Flächen, die mit Mittel- oder Grobkies („Kiesesteine“) oder Schotter abdeckt und mit wasser- und luftundurchlässigen Belägen unterbaut sind.

I.4.2.2: Pro angefangene 50 m überbauter Grundfläche durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Abstellplätze für Fahrräder gemäß TF I.2.2, das heißt für überbaute Grundfläche, die über die festgesetzte Grundfläche hinausgeht, ist 1 standortgerechter heimischer Laubbäum (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.

Änderungen und Ergänzungen: fett gestellte Schrift

D Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ in der Fassung der 4. Änderung gelten unverändert:

I Bauplanungsrechtliche 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:
1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2) Gartenbaubetriebe
3) 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:
1) Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke.

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.4.2 Anpflanzungen von Blumen, 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 Grenzäunen zulässig.

(1) Pro angefangene 300 m² Baugrundstückfläche ist ein Baum zu pflanzen. Bei Abgang sind diese ebenfalls durch die in der Pflanzliste aufgeführten zu ersetzen. Es sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Table 1: Art, Bäume, Sträucher. Lists various tree and shrub species like Acer platanoides, Tilia cordata, Quercus robur, etc., along with their planting height and stem diameter.

Table with 4 columns: Art, Stammumfang, Höhe, Kletterart, Kletterhilfe. Lists climbing plants like Clematis montana, Hedera helix, etc., and their characteristics.

Ebenfalls zulässig sind alle Obstbäume und Sträucher.

(2) Fassaden ohne Fenster und Türen sind zu begrünen. Für jeden vollen Meter der Fassadenlänge ist eine Kletterpflanze zu pflanzen. Es sind folgende Arten zu verwenden:

Table 2: Art, Kletterart, Kletterhilfe. Lists climbing plants like Clematis montana, Hedera helix, etc., and their characteristics.

(3) An Straßen mit mindestens 7 m Breite sind einseitig im Abstand von mindestens 10 m, höchstens 20 m Straßen- bäume zu pflanzen. Folgende Baumarten sind als Hochstämmle 20-25 cm Stammumfang, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden zulässig:

Table with 2 columns: Sorbus aria, Sorbus aucuparia. Lists tree species and their common names.

(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.

Table 3: Großsträucher, Wuchshöhe 3-5 m, Pflanzgröße in cm. Lists large shrubs like Cornus mas, Cornus sanguinea, etc., with their growth height and planting size.

Table with 2 columns: Normal-, Kleinsträucher, Wuchshöhe < 3 m. Lists smaller shrubs like Amelanchier ovalis, Buddleja davidii, etc., with their growth height.

I.5 Zuordnungs festsetzungen

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:

I.5.1.1 Die Pflanzungen und Erhaltenen von insgesamt 28 Bäumen der Pflanzliste Tabelle 1 und 450 Sträuchern der Pflanzliste Tabelle 3 auf dem Flurstück 111, Flur 5 Gemarkung Schönwalde wird den Eigentümern des Flurstücks 110 (im Bereich nördlich der Flurstücke 98, 100, 101, 104, 105/2, 106-108, 255 der Flur 5 Gemarkung Schönwalde) zugeordnet.

I.5.1.2 Die Pflanzungen und Erhaltenen von insgesamt 13 Bäumen der Pflanzliste Tabelle 1 und 130 Sträuchern der Pflanzliste Tabelle 1 oder 3 auf dem Flurstück 111, Flur 5 Gemarkung Schönwalde wird den Eigentümern des Flurstücks 110 (im Bereich nördlich der Flurstücke 98, 100, 101, 104, 105/2, 106-108, 255 der Flur 5 Gemarkung Schönwalde) zugeordnet.

I.5.1.3 Die Pflanzungen und Erhaltenen von insgesamt 9 Bäumen der Pflanzliste Tabelle 1 auf dem Flurstück 111, Flur 5 Gemarkung Schönwalde wird den Eigentümern des Flurstücks 110 (im Bereich nördlich der Flurstücke 98, 100, 101, 104, 105/2, 106-108, 255 der Flur 5 Gemarkung Schönwalde) zugeordnet.

II Örtliche Bauvorschriften für Wohngebäude

(2) Die Gestaltung von Außenwänden aus waagrecht geschichteten Holzbalken, deren einzelne Balken an den Außenenden gerundet sind und Wände aus Holzbalen, bei denen die Balkenköpfe über die Gebäudecke hinausragen, sind unzulässig (Blockbohlenhäuser).

(3) In Baugebieten, in denen zwei Vollgeschosse zulässig sind, ist das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss zu errichten.

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

- 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: 1. Art der baulichen Nutzung, 2. Grundflächenzahl, 3. Bauweise, 4. 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

14,0 m Bemäßung der Länge in Meter

Planzeichen ohne Normcharakter

Außerhalb des Plangebiets Ferngasleitung FGL 84,00, unterirdisch

Nachrichtliche Übernahmen

Schutzgebiet nach dem Naturschutzrecht Brandenburg Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Nauen-Breiselang-Krämer“

Hinweise

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse) möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG erforderlich werden.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt – mit Ausnahme der Waldflächen im Sinne des § 2 des Wald-gesetzes des Landes Brandenburg - die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Schönwalde-Glien (Baumschutzsatzung) vom 29. Oktober 2016 (ABl. 15.11.2018).

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder bei der Errichtung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher und anderer Anlagen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Schönwalde-Glien vom September 2022.

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

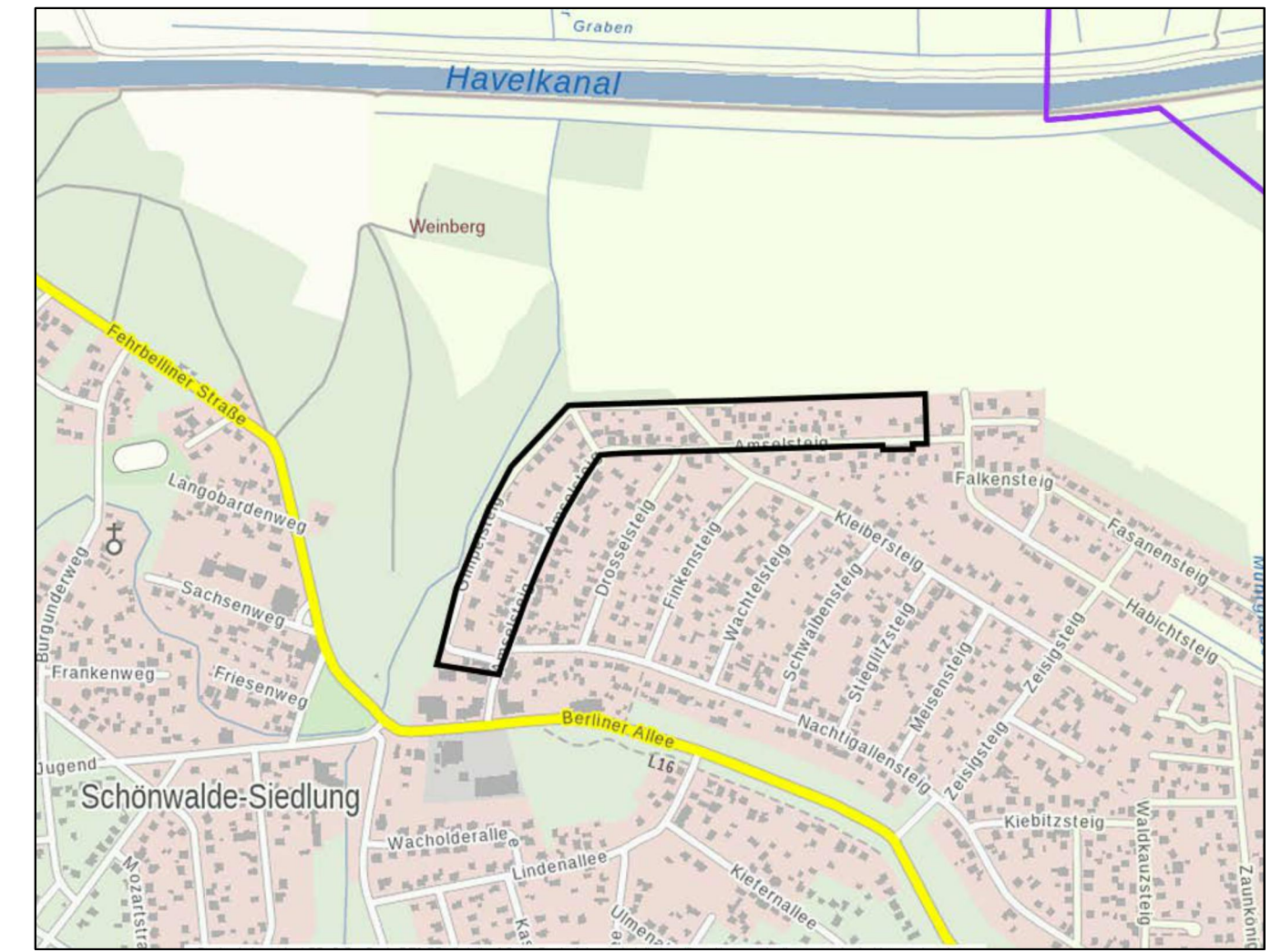
Rechtsgrundlagen

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 Planinhalts (Planzeichenerordnung - PlanzV) 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. I/23, Nr. 16)



Gemeinde Schönwalde-Glien Landkreis Havelland



Bebauungsplan Nr. 11 "Amselsteig"

5. Änderung

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

Juni 2024

Maßstab: 1 : 1.000 (im Original DIN A0)