



**Hinweis zur Planunterlagen**  
 Als Planunterlagen dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALKIS) mit dem Katasterstand vom 11.01.2024.  
 Amtliches Bezugsystem: ETRS89  
 Maßstab 1 : 1.000

**Legende zur Planunterlagen**

Flurflächengrenze	102
Flurnummer	Flur
Flurgrenze	Flur
Gebäude	Gebäude

**Planzeichnungserklärung**  
**Festsetzungen**  
**Art der baulichen Nutzung**

Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen**  
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**Verkehrsflächen**  
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Straßenverkehrsfläche zur Abgrenzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Zweckbestimmung: Fußweg

**Grünflächen**  
 Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 8 BauGB)  
 Zweckbestimmung: Öffentliche Grünfläche - Naturnahe Parkanlage

**Flächen für die Wasserwirtschaft**  
 Ungrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 8 BauGB)

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald**  
 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

**Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Weitere Planzeichen**  
 Bemerkung der Länge in Meter

**Kennzeichnungen**  
 Ungrenzung der Flächen, deren Böden erhöhtlich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 1 BauGB)  
 Grenzlinie Baugrenzen des Landschafts-Havelland vom 15.05.2003 sind die Flurstücke 67, 68 und 69. Für die im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche registriert vor Beginn der Baumaßnahmen sind auf den vorerwähnten Flurstücken Erkundungsuntersuchungen in Abstimmung mit der unteren Altlastenbehörde des Landkreises Havelland durchzuführen. Ergibt die Untersuchung, dass Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung vorhanden sind, ist der Boden vor Beginn der Baumaßnahmen zu sanieren. Die Untersuchungsberichte sind der unteren Altlasten- und Bodenuntersuchungsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

**Der Bebauungsplan Nr. 05 "Baumalleen" der Gemeinde Schönwalde-Glien wird im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes wie folgt geändert:**

- A. Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes ersetzt.**
- B. Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:**
- B.1** Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximal zulässige Grundfläche für Baugrundstücke als Summe aller baulichen Anlagen auf den jeweiligen Baugrundstück 270 m<sup>2</sup>, hierbei darf die Grundfläche des Einzelhauses 140 m<sup>2</sup>, einschließlich Terrasse 170 m<sup>2</sup>, nicht überschreiten. Wird die maximal zulässige Grundfläche von 140 m<sup>2</sup> für ein Einzelhaus unterschritten, darf die Terrasse entsprechend vergrößert werden; insgesamt darf jedoch eine Grundfläche von 170 m<sup>2</sup> für ein Einzelhaus einschließlich Terrasse nicht überschritten werden und nur Einzelhäuser mit einer Grundfläche bis max. 140 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig.
- B.10a** Dächer der zu errichtenden Hauptgebäude sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Die Dachneigung darf 20° nicht überschreiten und 40° nicht unterschreiten.  
 Die maximal zulässige Dachneigung in Abhängigkeit zur Giebelbreite und Wandhöhe beträgt:
- | Giebelbreite / Wandhöhe | bis 3,00 m | bis 4,10 m | bis 4,70 m | bis 5,30 m |
|-------------------------|------------|------------|------------|------------|
| bis 3,00 m              | 47°        | 45°        | 41°        | 38°        |
| bis 10,00 m             | 46°        | 42°        | 38°        | 35°        |
| bis 11,00 m             | 46°        | 39°        | 35°        | 31°        |
| bis 12,00 m             | 45°        | 37°        | 33°        | 29°        |
| bis 13,00 m             | 41°        | 35°        | 31°        | 27°        |
| ab 13,01 m              | 30°        | 33°        | 29°        | 25°        |
- Wandhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß von der Oberkante Fertigfußboden des ersten anzureichenden Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachkante.
- C. Es werden folgende textliche Festsetzungen neu eingefügt:**
- B.4** Für den Fall, dass nach den Bestimmungen der Stellplatzsetzung der Gemeinde Schönwalde-Glien Stellplätze und Gargen mit ihren Zufahrten sowie Abstellplätze für Fahrräder hergestellt werden, kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Fläche gemäß TF B.2 je Baugrundstück um 80 m<sup>2</sup> zugelassen werden. Maximal darf eine rechnerische Gesamt-GSD von 0,4 je Baugrundstück erreicht werden.
- B.4** Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3 m zugelassen werden, wenn aussondern die Bebauung eines geschützten Baumes erforderlich wären.
- B.4 Pro** angelegte 50 m überbaute Grundfläche durch Stellplätze und Gargen mit ihren Zufahrten sowie Abstellplätze für Fahrräder gemäß TF B.4, das heißt für überbaute Grundfläche, die über die in TF B.2 festgesetzte Grundfläche hinausgeht, ist 1 standortgerechter heimischer Laubbaum (3 x vorpflanzt, Stammumfang 12 cm) auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Baumfällungen gemäß TF B.1 können angerechnet werden.
- B.4** Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen ist breittlich über die bebauete Bodenebene einer ausreichenden Menge an bewachsenen Oberbodenflächen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung) vor Ort zu versickern.
- B.3** Schottergräten sind nicht zulässig. Schottergräten im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind gleichmäßig angelegte Flächen, die mit Stein- oder Geröll (Kieselsäure) oder Schotter abgedeckt und mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen unterbaut sind.
- D. Es entfallen folgende textliche Festsetzungen:**
- B.2** Bauliche Anlagen 15 § Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO (hier: Gargen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) sind bis max. 80 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig.
- E. Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ gelten unverändert:**

- I Art der baulichen Nutzung**
- I.1** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet - Wohngebiet; die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.
- II Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**
- II.1** Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser mit einer Grundfläche bis max. 140 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig.  
**B.2** Bauliche Anlagen 10: das § 10 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO (hier: Gargen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) sind bis max. 80 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig.
- III Sonstige Festsetzungen**
- III.1** Baugrundstücke müssen mindestens 750 m<sup>2</sup> groß sein. Ausnahmsweise können Einzelhäuser mit einer Grundfläche bis zu 100 m<sup>2</sup> je Baugrundstück auf folgenden Grundstücken zugelassen werden:
- |         |                  |                    |                    |
|---------|------------------|--------------------|--------------------|
| Flur 3  | Flurstück 283/1  | Berliner Allee 80  | 612 m <sup>2</sup> |
|         | Flurstück 283/2  | Berliner Allee 80a | 546 m <sup>2</sup> |
|         | Flurstück 283/3  | Berliner Allee 80b | 514 m <sup>2</sup> |
|         | Flurstück 283/4  | Berliner Allee 80c | 523 m <sup>2</sup> |
| Flur 16 | Flurstück 80     | Buchenallee 10a    | 640 m <sup>2</sup> |
|         | Flurstück 11/3   | Eichenallee 5      | 730 m <sup>2</sup> |
|         | Flurstück 194/26 | Lindenallee 12a    | 522m <sup>2</sup>  |
|         | Flurstück 195/26 | Lindenallee 12b    | 493 m <sup>2</sup> |
| Flur 17 | Flurstück 25     | Lindenallee 26     | 710 m <sup>2</sup> |
|         | Flurstück 25     | Pappelallee 11     | 738 m <sup>2</sup> |
| Flur 25 | Flurstück 172    | Großer Ring 38     | 747 m <sup>2</sup> |
|         | Flurstück 305    | Birkenallee 32     | 924 m <sup>2</sup> |
|         | Flurstück 306    | Großer Ring 50/58  | 734 m <sup>2</sup> |
|         | Flurstück 237    | Großer Ring 11     | 735 m <sup>2</sup> |
|         | Flurstück 309/3a | Großer Ring 33     | 720 m <sup>2</sup> |
| Flur 26 | Flurstück 26     | Lärchenallee 31    | 724 m <sup>2</sup> |
- III.2** Im allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei begrenzt.
- III.3** Die öffentlichen Grünflächen - Naturnahe Parkanlagen - Flurstücke 30, Flur 17 und Flurstück 248/2, Flur 25, parallel zur Berliner Allee sowie die öffentlichen Grünflächen - Naturnahe Parkanlage - Flurstücke 271/2 und 304, Flur 25, parallel zur Eichenallee dürfen je angelegtem Baugrundstück durch eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 3 m unterbrochen werden.
- IV Grünflächenfestsetzungen**
- IV.1** Im allgemeinen Wohngebiet ist pro volle 100 m<sup>2</sup> Baugrundstückfläche mindestens ein Baum gemäß planische Landschaftsplanung für Baugrundstücke zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, gemäß gemeindlicher Baumschutzsatzung unter Schutz stehenden Bäume einzurechnen.
- IV.2** Auf den Baugrundstücken sind alle Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen mit Belägen aus Beton, Asphalt, Pflastersteinen und Betonsteinen sind zulässig.

**V Immissionsschutz**  
 V.1 An der Berliner Allee sind in Abhängigkeit vom Abstand zur Straßennitte der 1.6 (Berliner Allee) bei Neubaumaßnahmen für die straßenzugewandte Gebäudeseiten folgende Bauhöhenminderungen zu berücksichtigen:  
 Lämpgebereich IV gem. DIN 4109: Abstand 0 - 40 m: 40 dB(A)  
 Lämpgebereich III gem. DIN 4109: Abstand 20 - 40 m: 35 dB(A)  
 Für reichhaltig zur Straße befindliche Gebäudeseiten ist der Wert um 5 dB(A) zu reduzieren.  
 Im Lämpgebereich IV sind Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster sich an der straßenzugewandten Gebäudeseite befinden, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen gem. VDI 2719 - Schalldämmung an Fenstern und Türen auszustatten - auszustatten.

**VI Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BImSchV (neu) § 87 BImSchV**  
 VI.2 Die Dächer sind in den Farben rot, grau oder anthrazit in allen RAL-Bereichen sowie grün in den RAL-Farben 6001, 6002, 6028 oder 6029 auszuzeichnen.

**Pflanzenliste**  
 Ladepflanzenliste für Baugrundstücke (Stammumfang 14 – 18 cm)

Acer platanoides	Fagus sylvatica	Quercus petraea	Taxus-Eiche
Acer palmaticum	Fraxinus excelsior	Quercus robur	Traubeneiche
Aesculus hippocastanum	Gemene Rosskastanie	Quercus rubra	Roteiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Ulmus laevis	Fläbe-Ulme
Fagus sylvatica	Rothbuche	Prunus serotina	Kiefer
Fraxinus excelsior	Gemene Esche		

**Hinweise**  
 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrelevante Vorkommen von Brutvögeln der umschriebenen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fleckenmaiflägel) möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschlägig von Maßnahmen zur Vegetationsbeeileigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgelegt werden und deren Beseitigung (Einräumung, Beschneidung 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 Erhaltung von Ausnahmen von den Verböten des besonderen Artenschutzes nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 NatSchG erforderlich werden.

**Baumschutzsatzung**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt - mit Ausnahme der Wäldchen im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg - die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Schönwalde-Glien (Baumschutzsatzung) vom 29. Oktober 2018 (ABl. 11.11.2018).

**Stellplatzsetzung**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 (Stellplatzsetzung) der Gemeinde Schönwalde-Glien vom September 2022.

**Katastervermerk**  
 Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ... und wird die planungsrechtlichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestände genehmigt einwandfrei. Die Überlapptabelle der neu bearbeiteten Grenzen in der Ortsliste ist einzuwickeln.

Katasterbehörde Landkreis Havelland

**Verfahrensvermerke**  
 Änderungsbeschluss  
 Am 20.04.2023 wurde von der Gemeindevorstand der Gemeinde Schönwalde-Glien der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Schönwalde-Glien Nr. 05 vom 01. Juni 2023 öffentlich bekannt gemacht.

Schönwalde-Glien, ... Bürgermeister

**Bekanntmachung**  
 Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dauerarbeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist vom ... bis einschließlich zum ... ortsfestlich durch Auslegung bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mitteln bei der Abweisung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 3 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungssperren (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Schönwalde-Glien, ... Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3034), 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. 170)  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 15. Dezember 1980 (BGBl. I 1911 S. 35), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1852)  
 Brandenburgische Baugrunderwerb (BauGrE) vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 318), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23 Nr. 18)



**Gemeinde Schönwalde-Glien**  
 Landkreis Havelland

**Bebauungsplan Nr. 05 "Baumalleen"**  
**1. Änderung**  
**2. Entwurf**  
 zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
**Exemplar zur Abstimmung Stand 31.10.2024**  
 Oktober 2024  
 Maßstab: 1 : 1.000 (im Original 1:1.000 mm)