

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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Fasanensteig“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 "Fasanensteig" wird hiermit ausgefertigt.

Schönwalde-Glien.....
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 "Fasanensteig" 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 "Fasanensteig" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Schönwalde-Glien.....
Bürgermeister

Pflanzliste

1. Straßenbäume

Acer campestre
Acer platanoides "Globosum"
Carpinus betulus
Crataegus laevigata
Pyrus communis
Sorbus aria
Sorbus aucuparia

Feldahorn
Spitzahorn
Hainbuche
Rothorn
Kulturbirne
Mehlbeere
Eberesche

2. Bäume in Gärten und Grünanlagen

Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus laevigata
Fraxinus excelsior
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Quercus robur
Quercus petraea
Salix alba
Salix caprea
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Ulmus glabra
Ulmus laevis

Feldahorn
Hainbuche
Rothorn
Esche
Winterlinde
Sommerlinde
Stieleiche
Traubeneiche
Weide
Salweide
Mehlbeere
Eberesche
Bergulme
Flatterulme

Obstbäume, Hochstämme in Sorten

3. Sträucher in Gärten und Grünanlagen

Amelanchier ovalis
Buddleja davidii
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Daphne mezereum
Euonymus europaea
Frangula alnus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Mespilus germanica
Prunus avium
Prunus pedus
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Ribes aureum
Ribes sanguineum
Rosa canina
Rosa rugosa
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Syringa vulgaris
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Felsenbirne
Sommerflieder
Kornelkirsche
Blutrotel Hartriegel
Haselnuss
Eingrifflicher Weißdorn
Seidelbast
Pfaffenhütchen
Faulbaum
Liguster
Rote Heckenkirsche
Mispel
Heckenkirsche
Traubenkirsche
Schlehe
Kreuzdorn
Goldjohannesbeere
Johannisbeere
Hundsrose
Kartoffelrose
Brombeere
Himbeere
Schwarzer Holunder
Roter Holunder
Flieder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

4. Kletterpflanzen zu Fassadenbegrünung

Clematis montana x rubens
Clematis vitalba
Clematis in Sorten
Hedera helix
Lonicera caprifolia
Parthenocissus tricuspidata
Parthenocissus quinquefolia

Waldrebe
Gemeine Waldrebe
Efeu
Geißblatt
Dreiblattriger Wein
Fünfblattriger Wein

Hinweise

Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Im Plangebiet befinden sich Lebensräume der europäisch geschützten Vogelarten, sowie von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, für die die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG gelten.

Vögel:
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für die vorkommenden Vogelarten sind Rodungen und Baufeldfreimachungen im Plangebiet ausschließlich außerhalb der artspezifischen Nestbau- und Brutzeiten von Ende Februar bis Mitte September zulässig.

Amphibien:

Zur Vermeidung der Tötung einzelner ggf. wandernder Individuen der vorkommenden Amphibienarten (Teichfrösche und potenziell Moorfrösche) ist vor der Straßenbaumaßnahme und während der Bauzeit ein Amphibienschutzzaun zu installieren.

Fledermäuse:

Im Bereich der bei Planumsetzung zu rodenden Gehölzflächen besteht die Gefahr der baubedingten Tötung von Individuen der Baum bewohnenden Arten der Fledermäuse. Diese Gefahr erfährt zeitlich keine Einschränkung, da einige Fledermausarten wie der Große Abendsegler Baumquartiere im gesamten Jahresverlauf nutzen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind folgende Maßnahmen vor Baubeginn durchzuführen:

- Erfassung von tatsächlichen und potenziellen Quartieren in und an Bäumen mit Hilfe von visuellen und akustischen Methoden,
- Verschluss von unbesetzten tatsächlichen und potenziellen Quartieren außerhalb der Wochenstubenzeit (Mai-August), deren Inneräume eindeutig endoskopisch erfassbar sind,
- Kontrolle von kartierten tatsächlichen und potenziellen Quartierbäumen unmittelbar vor dem Eingriff,
- Festlegung des Eingriffszeitraums auf die konfliktärmere Herbst- und Winterzeit (Oktober- Februar) und Fällung der Bäume mit nachgewiesenen Quartieren unter der Aufsicht eines Fachmanns. Das Holz soll 24 Stunden am Ort der Fällung verbleiben und darf erst danach abtransportiert werden.

Das Verschließen von Fledermausbaumhöhlen fällt unter die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und bedarf somit einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Schönwalde-Glien (Baumschutzsatzung) vom 29. Oktober 2018 (ABl. 15.11.2018). Die Beseitigung oder Beschädigung eines geschützten Baumes bedarf der vorherigen Genehmigung der Gemeinde. Anträge auf Genehmigung sind bei der Gemeinde schriftlich mit Begründung zu beantragen. Dem Antrag ist ein Baumbestandsplan mit Foto beizufügen, aus dem die auf dem Grundstück befindlichen geschützten Landschaftsbestandteile nach Standort, Art, Höhe und Stammumfang ersichtlich sind. Mit der Genehmigung zur Beseitigung eines geschützten Baumes ist die Beauftragung von Ersatzpflanzungen oder die Festsetzung einer Ersatzzahl verbunden.

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.

Der Bebauungsplan Nr. 22 "Fasanensteig" wird im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes wie folgt geändert:

A Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans mit aktualisierter Planunterlage ersetzt. Die zeichnerische Festsetzung der GRZ wird durch die neu gefasste textliche Festsetzung I.3 ersetzt.

B Die textliche Festsetzung I.4 wird ersatzlos gestrichen:
Im reinen Wohngebiet ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächen für Nebenanlagen i.S. des § 19 BauNVO um bis zu 20 % zulässig:

Die textliche Festsetzung II.9 wird ersatzlos gestrichen:
Fassaden aus Holz sind maximal bis zu einem Flächenanteil von 50 % der gesamten Außenwandflächen zulässig:

C Die textliche Festsetzung I.3 wird wie folgt neu gefasst:
Für Baugrundstücke mit einer Größe ab 770 m² gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung.
Für Baugrundstücke mit einer Größe unter 770 m² gilt eine Grundfläche (GR) von 115 m² für Einzelhäuser einschließlich angebauter Terrasse. Die maximal zulässige Grundfläche als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 173 m².

Die textliche Festsetzung I.5 wird wie folgt geändert:
Die baulichen Anlagen sind mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Vorschrift sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüber liegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 48° begrenzt sind. **Die maximal zulässige Drempeithöhe wird mit 2,25 m über Oberkante Fußboden (OKF) des zweiten Geschosses festgesetzt.**
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	48°	45°	41°	36°
bis 10,00 m	48°	42°	38°	33°
bis 11,00 m	46°	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 anzu-rechnenden Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Die textliche Festsetzung III.13 wird wie folgt geändert.
Im reinen Wohngebiet ist das **von den Dachflächen** anfallende Niederschlagswasser **von gering belasteten Herkunftsflächen** auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, **breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung)** zu versickern.

D Es werden folgende Textlichen Festsetzungen neu eingefügt:
I.14: In den Fällen, in denen gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schönwalde-Glien auf dem Bau-grundstück drei oder mehr Stellplätze und Garagen hergestellt werden müssen, ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche gemäß TF I.3 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.
Maximal darf eine rechnerische Gesamt-GRZ von 0,4 je Baugrundstück erreicht werden.

I.15: Pro angefangene 50 m² überbauter Grundfläche durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Abstellplätze für Fahrräder gemäß TF I.14, das heißt für überbaute Grundfläche, die über die fest-gesetzte Grundfläche hinausgeht, ist 1 standortgerechter heimischer Laubbaum (3 x verpflanzt, Stamm-umfang 10 - 12 cm) auf dem Baugrundstück zu pflanzen.

I.16: Die im Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieslang-Krämer“ gelegenen Flächen sind von Neben-anlagen freizuhalten. Dies betrifft mit Katasterstand vom 05.05.2025 die Flurstücke 267, 268, 376 bis einem Abstand von 15 m von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, 270 - 274, 368 bis einem Abstand von 15 m von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, 276 – 284, 354 und 355 der Flur 5 der Gemarkung Schönwalde.

II.17: Schottergärten sind nicht zulässig. Schottergärten im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind gärtnerisch angelegte Flächen, die mit Mittel- oder Grobkies („Kieselsteine“) oder Schotter abdeckt und mit wasser- und luftundurchlässigen Belägen unterbaut sind.

E Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 „Fasanensteig“ gelten unverändert.

Änderungen und Ergänzungen: fett gestellte Schrift

F Nachrichtliche Übernahme
Die nachfolgen benannten Flurstücke der Flur 5 in der Gemarkung Schönwalde befinden sich im Land-schaftsschutzgebiet „Nauen-Brieslang-Krämer“:
267, 268, 376 bis zu einem Abstand von 15 m von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, 270 - 274, 368 bis zu einem Abstand von 15 m von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, 276 – 284, 354 und 355 (Katasterstand vom 05.05.2025).
Es gelten die Bestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“ vom 7. Januar 1998 (GVBl.II/98, [Nr. 05], S.110) zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05]).

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 Fass-ung 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 (Planzeichenver-ordnung - 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. 18])

Legende zur Planunterlage

- Flurstücksgrenze
- 255 Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Gebäude

Hinweis zur Planunterlage

Als Planunterlage dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALKIS) mit dem Katasterstand vom 05.05.2025.

Amtlches Bezugssystem: ETRS89

Maßstab 1 : 1.000

0 20 40 60 80 100 m

Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)
0,2	Grundflächenzahl (GRZ): z.B. 0,2 (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)
Füllschema der Nutzungsschablone:	
Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise

Bauweisen, Baugrenzen

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

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie zur Abgrenzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Zweckbestimmung: Geh- und Radweg Öffentlicher Geh- und Radweg

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Weitere Planzeichen

14,0 Bemaßung der Länge in Meter

Nachrichtliche Übernahmen

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

Wiedergabe der unverändert geltenden textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans zum besseren Verständnis der Änderungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB:**
 - Im reinen Wohngebiet sind die in § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Be-bauungsplans.
 - Das Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke im reinen Wohngebiet beträgt mit Ausnahme des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 220/36 (neu: 341) - 500 m². Für das Baugrundstück mit der Flurstücksnummer 220/36 (neu: 341) beträgt das Mindestmaß für die Grundstücksgröße 490 m².
 - neu gefasst mit der vorliegenden Änderung.
 - gestrichen mit der vorliegenden Änderung
 - geändert mit der vorliegenden Änderung
 - Im reinen Wohngebiet sind Stellplätze und Zufahrten sowie die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ mit einem Belag zu versehen, der wasser- und luftdurchlässig ist. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
 - Im reinen Wohngebiet sind die mit Planzeichen markierten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie folgt zu bepflanzen: Auf den durch Planzeichen vorgegebenen Flächen sind Gehölzpflanzungen als Hecken aus einheimischen und standortgerechten Arten der Pflanzliste 2 und 3 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Dabei ist die folgende Pflanzdichte vorzusehen: je angefangenen m² Fläche zum Anpflanzen sind 1,5 Sträucher in Pflanzgrößen zwischen 60/80 cm und 100/150 cm zu pflanzen. Auf dem Grundstück Fasanensteig Nr. 29 (Flurstück 220/29, Flur 5, Gemarkung Schönwalde) sind auf einer Fläche von 50 m² Gehölzpflanzungen als Hecken aus einheimischen und standortgerechten Arten der Pflanzliste 2 und 3 oder ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 2 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Im reinen Wohngebiet sind für die Hauptgebäude Dächer als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25 und 48 Grad auszubilden. Es sind nur rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene und schwarze Dacheindeckungen zulässig.
- gestrichen mit der vorliegenden Änderung.
- Als Einfriedungen zulässig sind nur offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,40 m aus Holz, Steinen oder Metall. Darüber hinaus sind als Einfriedungen Hecken aus Arten der Pflanzlisten 1-3 ohne Höhenbegrenzung zulässig, nicht jedoch entlang der Hauptschließungsstraße. Hier gilt auch für Hecken die Höhenbegrenzung auf 1,40 m. Durchgehende Sockel sind nicht zulässig.

III. Sonstige Festsetzungen

- Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die planexternen Ausgleichsmaßnahmen mit Aufforstung einer Fläche von 4.410 m² auf dem Flurstück 111 der Flur 5 in der Gemarkung Schönwalde werden der festge-setzten Verkehrsfläche zugeordnet.
- geändert mit der vorliegenden Änderung.



Gemeinde Schönwalde-Glien

Landkreis Havelland



Bebauungsplan Nr. 22 "Fasanensteig"

1. Änderung

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

Mai 2025

Maßstab: 1 : 1.000 (im Original 1038 x 594 mm)