Hinweis zur Planunterlage

Als Planunterlage dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALKIS) mit dem Katasterstand vom 20.05.2025.

Amtliches Bezugssystem: ETRS89

Maßstab 1 : 1.000

0 20 40 60 80 100 m

Legende zur Planunterlage

(Linie)	Flurstücksgrenze
152	Flurstücksnummer
(Linie)	Flurgrenze
12	Gebäude

Der Bebauungsplan Nr. 06 "In den Steigen" der Gemeinde Schönwalde-Glien wird im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes wie folgt geändert:

A Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Feststetzungen des Änderungsbebauungsplanes ersetzt.

B Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

Art der baulichen Nutzung

1. Im reinen Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung ~~in der Fassung vom 23. Januar 1990~~ ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetrieben) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung ~~in der Fassung vom 23. Januar 1990~~ nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

3. Im reinen Wohngebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser mit ~~maximal zwei Vollgeschossen und~~ einer Grundfläche bis zu **170 m² einschließlich angebauter Terrasse je Baugrundstück** ~~für den Bauhauptkörper~~ zulässig. ~~Das zweite Vollgeschoss muss als Dachgeschoss errichtet werden.~~ **Die maximal zulässige Grundfläche für Baugrundstücke als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 270 m².**

4. Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet ~~müssen die Baugrundstücke mindestens 750 m² groß sein. Ausnahmsweise können~~ **sind abweichend zur Festsetzung Nr. 3 auf Grundstücken, die die Mindestgröße nach TF Nr. 10 nicht erreichen**, Einzelhäuser mit ~~maximal zwei Vollgeschossen sowie~~ einer Grundfläche bis zu **120 m² einschließlich angebauter Terrasse je Baugrundstück** ~~für den Bauhauptkörper~~ zulässig. ~~auf Baugrundstücken mit einer Mindestgröße von 500 m² zugelassen werden, wenn die bestehenden Flurstücke nicht größer sind.~~
Die maximal zulässige Grundfläche für Baugrundstücke als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 190 m².

5. **Weitere Überschreitungsmöglichkeiten i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO der in TF 3 und 4 festgesetzten zulässigen Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen sind nicht zulässig.**

6. Im reinen Wohngebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen ~~und einer Grundfläche bis zu 140 m² für den Bauhauptkörper~~ zulässig. Das zweite Vollgeschoss muss als Dachgeschoss errichtet werden.

7. Es gilt die offene Bauweise.

8. **In den Fällen, in denen gemäß der Stellplatz-satzung der Gemeinde Schönwalde-Glien drei oder mehr Stellplätze und Garagen hergestellt werden müssen, ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen 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.

Sonstige Festsetzungen

9. Im reinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

10. Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet müssen die Baugrundstücke mindestens 750 m² groß sein. Ausnahmsweise können ~~Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen sowie einer Grundfläche bis zu 100 m² für den Bauhauptkörper auf~~ Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 500 m² zugelassen werden, wenn die bestehenden Flurstücke nicht größer sind. **Dies gilt für folgende Flurstücke mit dem Katasterstand vom 14.07.2025:**

Flur 3	**Flurstück 289**	**Berliner Allee 85**	**515 m²**
Flur 6	**Flurstück 29**	**Kleibersteig 7 A**	**629 m²**
	Flurstück 124	**Kleibersteig 32**	**585 m²**
	Flurstück 125	**Stieglitzsteig 1**	**584 m²**
	Flurstück 168	**Kleibersteig 5 B**	**513 m²**
Flur 14	**Flurstück 131**	**Kiebitzsteig 10**	**629 m²**
	Flurstück 136	**Kiebitzsteig 23**	**675 m²**
	Flurstück 138	**Nachtigallensteig 76**	**730 m²**
Flur 15	**Flurstück 56**	**Drosselsteig 4**	**681 m²**
	Flurstück 112	**Wachtelsteig 9**	**529 m²**

11. **Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3 m zugelassen werden, wenn ansonsten die Beseitigung eines geschützten Baumes erforderlich wäre.**

12. **Stellplätze und Garagen dürfen nur bis zu einer Tiefe von maximal 25 m, gemessen von der angrenzenden Straßenverkehrsfläche angeordnet werden, bei Hammergrundstücken zwischen der straßenzugewandten Grundstücksgrenze und der verlängerten rückwärtigen Baugrenze.**

Grünfestsetzungen

13. Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet ist pro 150 m² Grundstücksfläche mind. 1 Baum zu pflanzen, um sowohl den Wald- als auch den Obstbaumsiedlungscharakter zu erhalten. Zulässig sind Laubbäume gemäß Pflanzliste „Laubgehölzauswahl für Baugrundstücke“ und alle Obstbaumarten der Pflanzliste „Obstgehölzauswahl für Baugrundstücke“. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzender Bäume sind die vorhandenen, gemäß Baumschutzverordnung unter Schutz stehenden Bäume, einzurechnen.

14. Das Niederschlagswasser **von gering belasteten Herkunftsflächen** ist auf den jeweiligen Grundstücken **breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung)** zu versickern.

15. Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet sind auf den Baugrundstücken alle Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

16. Pro angefangene 50 m² überbauter Grundfläche durch Stellplätze und Garagen gemäß TF Nr. 8, das heißt für überbaute Grundfläche, die über die in TF Nr. 3 und Nr. 4 festgesetzte Grundfläche hinausgeht, ist 1 standortgerechter heimischer Laubbaum (3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm) auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Baumpflanzungen gemäß TF Nr. 13 können angerechnet werden.

17. Auf der Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Graben zusammen mit dem vorhandenen Gehölzbestand als Grünverbindung innerhalb von Siedlungsflächen zu erhalten und zu ergänzen.

Immissionsschutz

18. Entlang der Berliner Allee müssen im allgemeinen Wohngebiet zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bei Neubaumaßnahmen die den Lärmquellen zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (nach DIN 4109) von mindestens 45 dB (A) aufweisen oder es sind anderen geeignete Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 BbgBO

18. Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Wohngebäuden mit einer Neigung von 25° bis 45° auszubilden.
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 anzurechnenden Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Pflanzliste

Obstgehölzauswahl für Baugrundstücke
(Baumarten der Qualität Hochstamm 2 x v., Stammumfang 14 – 18 cm)

Armeniaca vulgaris	Aprikose
Malus domestica	Kultur-Apfel
Persica vulgaris	Pfirsich
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Cerasus vulgaris	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Pyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus domestica	Speierling

Laubgehölzauswahl für Baugrundstücke
(Baumarten der Qualität Hochstamm 2 x v., Stammumfang 14 18 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Gemeine Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus rubra	Rot-Eiche
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

C Die folgenden textlichen Festsetzungen werden ersatzlos gestrichen:

~~**8. Auf dem Flurstücke 48 der Flur 14 (Waldkauzsteig) ist eine Fläche für Sport- und Spielanlagen – naturnaher Kinderspielplatz – anzulegen.**~~

~~**9. Die Abwassererschließung muss grundsätzlich über eine zentrale Abwasserentsorgungsanlage erfolgen. Sollte zum Zeitpunkt des Baubeginns die zentrale Abwasserentsorgungsanlage noch nicht vorhanden sein, können als Abweichung abflusslosen, wasserdichte Sammelgruben zugelassen werden.**~~

Textliche Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 06 "In den Steigen" der Gemeinde Schönwalde-Glien:

1. Im reinen Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Im reinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

3. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetrieben) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

4. Im reinen Wohngebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Grundfläche bis zu 140 m² für den Bauhauptkörper zulässig. Das zweite Vollgeschoss muss als Dachgeschoss errichtet werden.

5. Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet müssen die Baugrundstücke mindestens 750 m² groß sein. Ausnahmsweise können Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen sowie einer Grundfläche bis zu 100 m² für den Bauhauptkörper auf Baugrundstücken mit einer Mindestgröße von 500 m² zugelassen werden, wenn die bestehenden Flurstücke nicht größer sind.

6. Es gilt die offene Bauweise.

7. Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Wohngebäuden mit einer Neigung von 25° bis 45° auszubilden.

8. Auf dem Flurstücke 48 der Flur 14 (Waldkauzsteig) ist eine Fläche für Sport- und Spielanlagen – naturnaher Kinderspielplatz – anzulegen.

9. Die Abwassererschließung muss grundsätzlich über eine zentrale Abwasserentsorgungsanlage erfolgen. Sollte zum Zeitpunkt des Baubeginns die zentrale Abwasserentsorgungsanlage noch nicht vorhanden sein, können als Abweichung abflusslosen, wasserdichte Sammelgruben zugelassen werden.

10. Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet ist pro 150 m² Grundstücksfläche mind. 1 Baum zu pflanzen, um sowohl den Wald- als auch den Obstbaumsiedlungscharakter zu erhalten. Zulässig sind Laubbäume gemäß Pflanzliste „Laubgehölzauswahl für Baugrundstücke“ und alle Obstbaumarten der Pflanzliste „Obstgehölzauswahl für Baugrundstücke“. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzender Bäume sind die vorhandenen, gemäß Baumschutzverordnung unter Schutz stehenden Bäume, einzurechnen.

11. Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

12. Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet sind auf den Baugrundstücken alle Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

13. Entlang der Berliner Allee müssen im allgemeinen Wohngebiet zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bei Neubaumaßnahmen die den Lärmquellen zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (nach DIN 4109) von mindestens 45 dB (A) aufweisen oder es sind anderen geeignete Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.

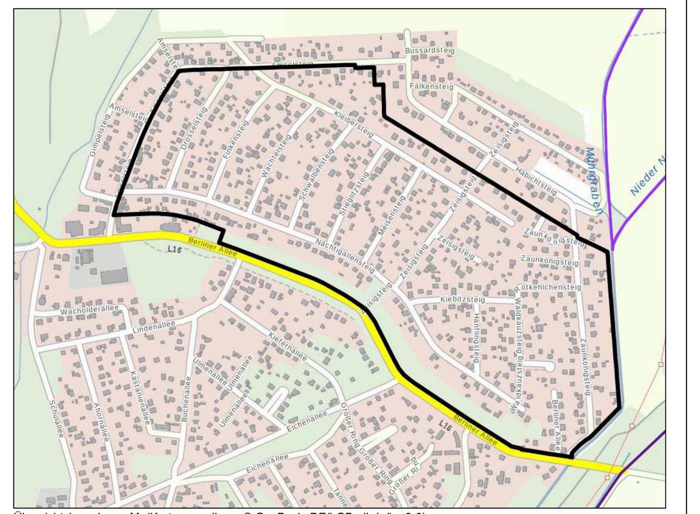
Pflanzliste

Obstgehölzauswahl für Baugrundstücke
(Baumarten der Qualität Hochstamm 2 x v., Stammumfang 14 – 18 cm)

Armeniaca vulgaris	Aprikose
Malus domestica	Kultur-Apfel
Persica vulgaris	Pfirsich
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Cerasus vulgaris	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Pyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus domestica	Speierling

Laubgehölzauswahl für Baugrundstücke
(Baumarten der Qualität Hochstamm 2 x v., Stammumfang 14 18 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Gemeine Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus rubra	Rot-Eiche
Ulmus laevis	Flatter-Ulme



Übersichtslageplan o. M. (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf

- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
  Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltungen

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie 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. 6 BauGB)
  Zweckbestimmung: Öffentliche Grünfläche - Naturnahe Parkanlage

Flächen für Wald

- Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

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

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

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Weitere Planzeichen

- 14,0 m – Bemaßung der Länge in Meter

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 Fortpflanz- ungs- 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 2018 (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.

Verfahrensvermerke

Satzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 "In den Steigen" wurde am .... als Satzung von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 "In den Steigen" wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Schönwalde-Glien, ...
Bürgermeister

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06 „In den Steigen“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ wird hiermit ausgefertigt.

Schönwalde-Glien, ...
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ 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 am .... ortsüblich 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Schönwalde-Glien, ...
Bürgermeister

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 (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])

Gemeinde Schönwalde-Glien
Landkreis Havelland

Bebauungsplan Nr. 06 "In den Steigen"

2. Änderung

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

Oktober 2025

Maßstab: 1 : 1.000 (im Original 840 x 1.582 mm)