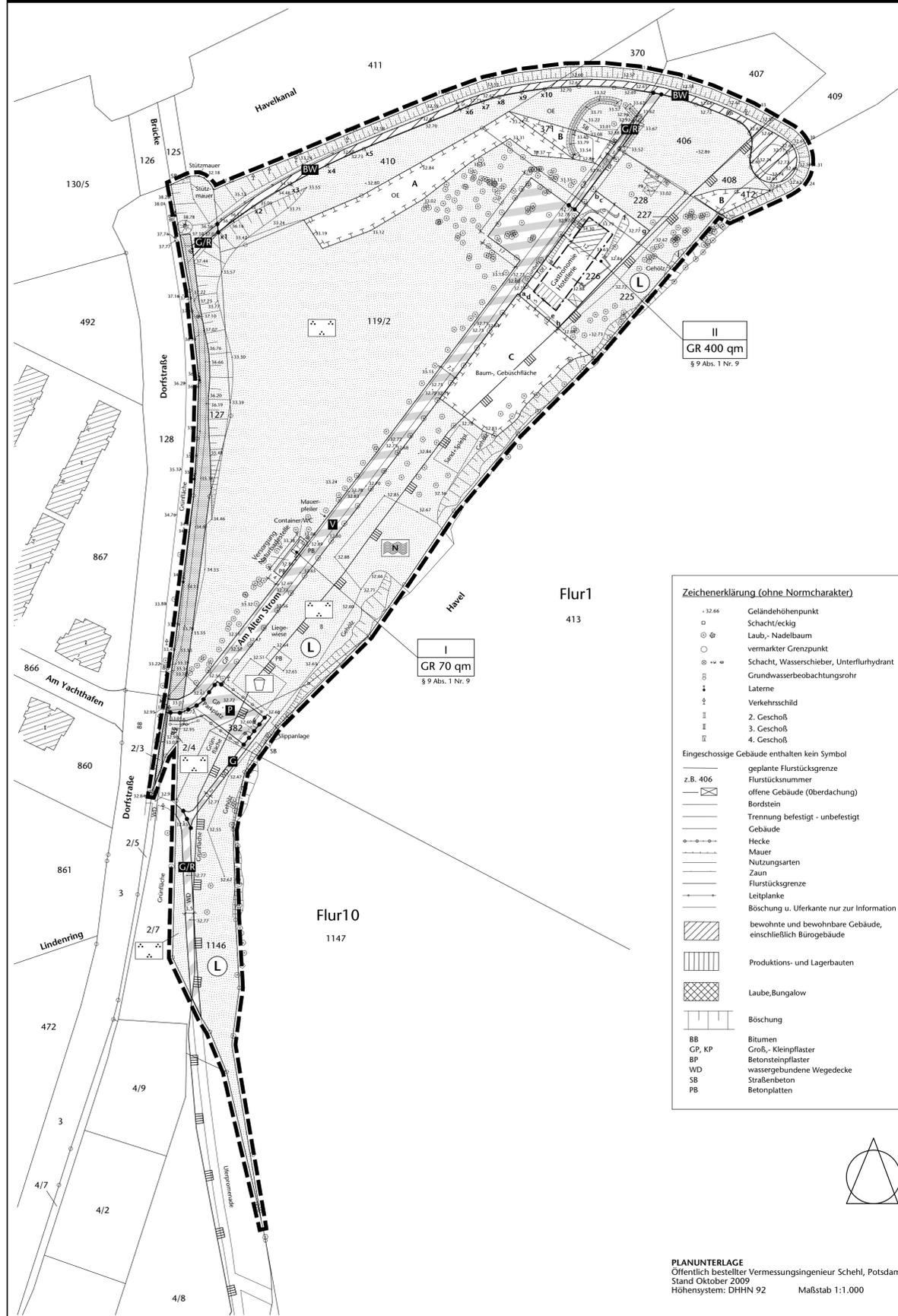


# Stadt Hennigsdorf - Bebauungsplan Nr. 3 "Landzunge Nieder Neuendorf"



**Zeichenerklärung (ohne Normcharakter)**

-32.66	Geländehöhepunkt
⊙	Schacht/Leckig
⊙	Laub-, Nadelbaum
⊙	vermarkter Grenzpunkt
⊙	Schacht, Wasserschieber, Unterflurhydrant
⊙	Grundwasserbeobachtungsrohr
⊙	Laternen
⊙	Verkehrsschild
⊙	2. Geschöß
⊙	3. Geschöß
⊙	4. Geschöß
⊙	Eingeschossige Gebäude enthalten kein Symbol
z.B. 406	geplante Flurstücksgrenze
⊙	Flurstücksnummer
⊙	offene Gebäude (Oberdachung)
⊙	Bordstein
⊙	Trennung befestigt - unbefestigt
⊙	Gebäude
⊙	Hecke
⊙	Mauer
⊙	Nutzungsarten
⊙	Zaun
⊙	Flurstücksgrenze
⊙	Leitplanke
⊙	Böschung u. Uferkante nur zur Information
⊙	bewohnte und bewohnbare Gebäude, einschließlich Bürogebäude
⊙	Produktions- und Lagerbauten
⊙	Laube, Bungalow
⊙	Böschung
BB	Bilumen
GP, KP	Groß-, Kleinpflaster
BP	Betonsteinpflaster
WD	wassergebundene Wegedecke
SB	Straßenbeton
PB	Betonplatten

**PLANUNTERLAGE**  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Schehl, Potsdam  
Stand Oktober 2009  
Höhensystem: DHHN 92      Maßstab 1:1.000

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- I. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**
- 1. Fläche mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)**
- Gastronomie / Hotellerie
  - Versorgung Naturbadestelle
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse gem. § 2 Abs. 4 BbgBO als Höchstmaß
  - z.B. 400 qm Grundfläche gem. § 19 Abs. 1 BauNVO mit Flächenangabe in qm als Höchstmaß
- 3. Bauweise / Baulinien / Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**
- Baugrenze gem. § 23 BauNVO
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Öffentliche Parkfläche
  - Geh- und Radweg
  - Gehweg
  - Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Betriebsweg der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung
- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Grünfläche
  - Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage
  - Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz
  - Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturbadestelle
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 7. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 3
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Abstand zwischen zwei Festsetzungen in m (Meter)
  - A, B, C siehe textliche Festsetzungen Nr. 8a, 9 und 10
  - x1-x10 siehe textliche Festsetzung Nr. 8b
  - a-b-c-d-a siehe textliche Festsetzung Nr. 6a
  - e-f-g-h-e siehe textliche Festsetzung Nr. 6b
  - g-h-i-j-g siehe textliche Festsetzung Nr. 11

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Landschaftsschutzgebiet

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 02.12.2009 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 3 ist am 16.01.2010 durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 08/2009 der Stadt Hennigsdorf erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden sind beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist am 11.01.2010 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 03.12.2009 durchgeführt worden.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Hennigsdorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich zum ..... nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerechte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes Nr. 3 unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, im Amtsblatt Nr. .... der Stadt Hennigsdorf am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Hennigsdorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB zum Planentwurf und zur Begründung einschließlich Umweltbericht beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß § 3 (2) BauGB über die Offenlage informiert.  
Hennigsdorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 10/2009 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Potsdam, den ..... (Siegel) ÖBVI
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Hennigsdorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.  
Hennigsdorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 3 sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann, um über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind am ..... im Amtsblatt Nr. .... der Stadt Hennigsdorf ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 (5) BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
Hennigsdorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In der nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzten Fläche mit besonderem Nutzungszweck ist ausschließlich die Errichtung von Gebäuden mit dem Nutzungszweck „Gastronomie / Hotellerie“ zulässig.
- In der nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzten Fläche mit besonderem Nutzungszweck ist ausschließlich die Errichtung von Gebäuden mit dem Nutzungszweck „Versorgung Naturbadestelle“ zulässig.
- Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzten Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Gastronomie / Hotellerie“ kann die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.
- Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzten Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Versorgung Naturbadestelle“ ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht zulässig.
- Die Umgrenzung der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Versorgung Naturbadestelle“ ist gleichzeitig auch die zu beachtende Baugrenze.
- Die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen wird wie folgt begrenzt:
  - Innerhalb der mit den Buchstaben a-b-c-d-a gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig. Die Unzulässigkeit nach Satz 1 gilt auch für Carports.
  - Innerhalb der mit den Buchstaben e-f-g-h-e gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Die Unzulässigkeit nach Satz 1 gilt auch für Carports. Ausnahmsweise ist die Anlage eines Weges mit einer Breite von maximal 2,0 m zwischen den Linien e-f und h-g zulässig.
- Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzten Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Gastronomie / Hotellerie“ darf die maximale Gebäudehöhe das Maß von 41,80 m über NHN im Höhensystem DHHN 92 nicht überschreiten. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete technische Aufbauten, die dem Gebäudezweck dienen.
- Im Rahmen der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Zusammenhang mit dem Ausbau des Abzweiges Havelkanal, Havel-Oder-Wasserstraße (Plangenehmigungsverfahren P.143.3-Bln/11) sind durch den Vorhabenträger innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes folgende Maßnahmen durchzuführen:
  - Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gemäß Planänderungsbeschluss vom 25.08.2009 der Wasser- und Schifffahrtsdirektion eine Waldsaumpflanzung anzulegen.
  - Entlang der mit den Buchstaben x1-x10 gekennzeichneten Begrenzungslinie der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Betriebsweg der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung“ sind landeinwärts und in einem Abstand von 4 m zur Begrenzungslinie insgesamt 10 Bäume zu pflanzen. Die Bäume der Art „Salix alba „Limpde““ müssen einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm aufweisen und hochstämmig sein.
- Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit den Buchstaben „B“ gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Sträuhern gemäß Pflanzliste wie folgt anzulegen: Je 1 qm ist ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 80-100 cm zu setzen.
- Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit dem Buchstaben „C“ gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit Bäumen und Sträuhern gemäß Pflanzliste wie folgt anzulegen: Je angefangene 25 qm ist mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm anzupflanzen. Die restlichen Flächen sind derart mit Sträuhern zu bepflanzen, dass je 1 qm ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 80-100 cm gesetzt wird.
- Innerhalb der mit den Buchstaben g-h-i-j-g gekennzeichneten Fläche ist ausnahmsweise die Errichtung eines Weges mit einer Breite von maximal 2,0 m zwischen der Uferkante und der Fläche mit besonderem Nutzungszweck“ zulässig.

## HINWEISE

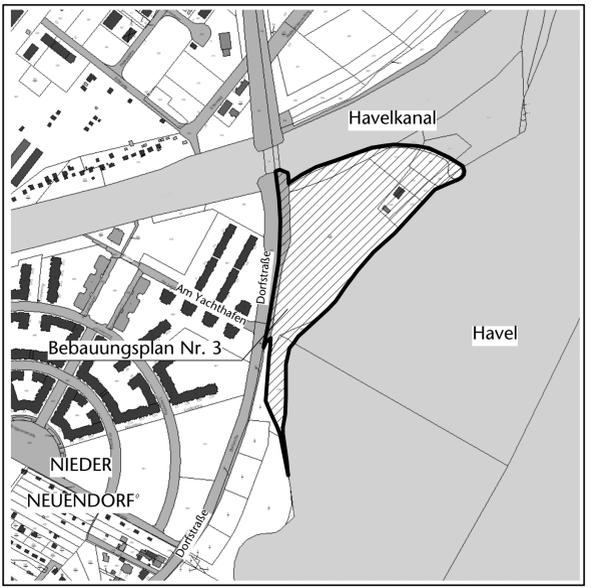
- Für den Geltungsbereich gilt die Satzung der Stadt Hennigsdorf über die Herstellung von Stellplätzen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen - Stellplatzbedarfsatzung.
- Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf.
- Die Unterteilungen der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil der textlichen Festsetzungen.
- Bei der Umsetzung der textlichen Festsetzungen 9 und 10 wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Pflanzliste empfohlen.

## SATZUNG

- der Stadt Hennigsdorf über den Bebauungsplan Nr. 3 „Landzunge Nieder Neuendorf“.
- Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) sowie aufgrund § 81 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl./08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl./09, [Nr. 08], S. 166, 174), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung am ..... die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Landzunge Nieder Neuendorf“, bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, erlassen.
  - Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Landzunge Nieder Neuendorf“ wird hiermit ausgefertigt.
- Hennigsdorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV '90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl./08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl./09, [Nr. 08], S. 166, 174)



## Stadt Hennigsdorf Bebauungsplan Nr. 3 "Landzunge Nieder Neuendorf"

Entwurf  
Stand: 15. Januar 2010  
Anlage 1  
zur BV 0007/2010

Bearbeitung:  
**Stadt Hennigsdorf**  
CAD-Bearbeitung: Stefan Wallmann, Landschaftsarchitekten BDLA, Berlin