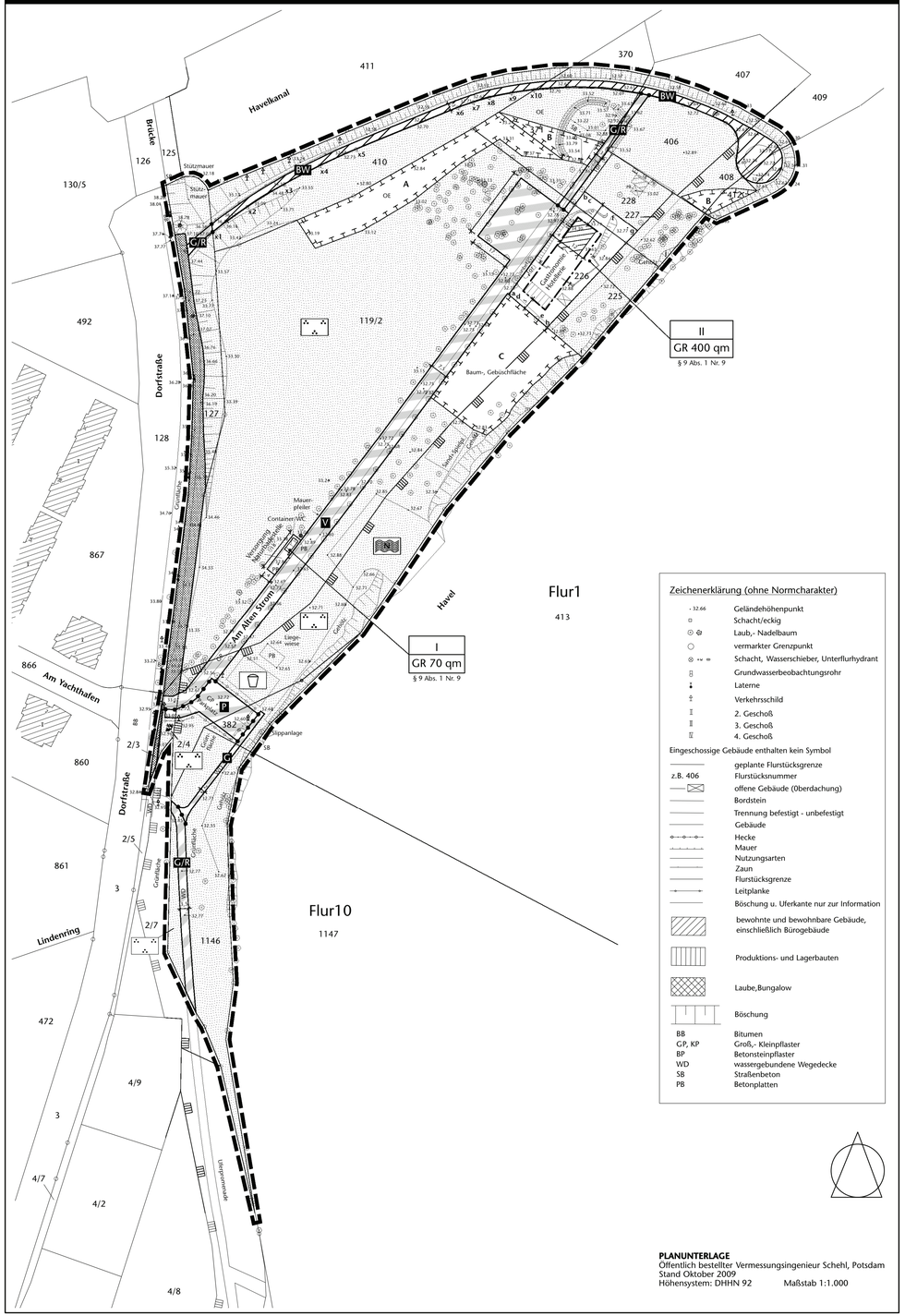
Stadt Hennigsdorf - Bebauungsplan Nr. 3
"Landzunge Nieder Neuendorf"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Fläche mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Gastronomie / Hotellerie — Gastronomie / Hotellerie

Versorgung Naturbadestelle — 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. 2 BauGB)

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- P — Öffentliche Parkfläche
- G/R — Geh- und Radweg
- G — Gehweg

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- BW — 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
- N — 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 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

z.B. 4,0 — 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

L — Landschaftsschutzgebiet

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 02.12.2009 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplanes Nr. 3 ist am 16.01.2010 durch Bekanntmachung im Amtblatt Nr. 08/2009 der Stadt Hennigsdorf erfolgt.

   Hennigsdorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden sind beteiligt worden.

   Hennigsdorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist am 11.01.2010 durchgeführt worden.

   Hennigsdorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 03.12.2009 durchgeführt worden.

   Hennigsdorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

5. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf hat am 17.02.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Hennigsdorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 29.03.2010 bis einschließlich zum 03.05.2010 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. 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. 1/2010 der Stadt Hennigsdorf am 20.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Hennigsdorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

7. 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 22.02.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß § 3 (2) BauGB über die Offenlage informiert.

   Hennigsdorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

8. 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

9. 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

10. 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

11. 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

1. 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.
2. 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.
3. 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. Satz 1 gilt auch für Terrassen.
4. 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.
5. Die Umgrenzung der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Versorgung Naturbadestelle" ist gleichzeitig auch die zu beachtende Baugrenze.
6. Die Zulässigkeit von Garagen, Nebenanlagen und Terrassen wird wie folgt begrenzt:
   a) 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.
   b) 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 und Terrassen. Ausnahmsweise ist die Anlage eines unbefestigten Weges mit einer Breite von maximal 1,0 m zwischen den Linien e-f und h-g zulässig.
7. 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.
8. 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:
   a) 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.
   b) 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 'Liempde'" müssen einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm aufweisen und hochstämmig sein.
9. 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 Sträuchern gemäß Pflanzliste wie folgt anzulegen: Je 1 qm ist ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 80-100 cm zu setzen.
10. Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte und mit dem Buchstaben „C" gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit Bäumen und Sträuchern 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 Sträuchern zu bepflanzen, dass je 1 qm ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 80-100 cm gesetzt wird.
11. Innerhalb der mit den Buchstaben g-h-i-j-g gekennzeichneten Fläche ist ausnahmsweise die Errichtung eines unbefestigten Weges mit einer Breite von maximal 1,0 m zwischen der Uferkante und der „Fläche mit besonderem Nutzungszweck" zulässig.
12. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind insgesamt 25 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen.

HINWEISE

1. Für den Geltungsbereich gilt die Satzung der Stadt Hennigsdorf über die Herstellung von Stellplätzen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen - Stellplatzbedarfssatzung.
2. Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf.
3. Die Unterteilungen der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil der textlichen Festsetzungen.
4. Bei der Umsetzung der textlichen Festsetzungen 9, 10 und 12 wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Pflanzliste empfohlen.

SATZUNG

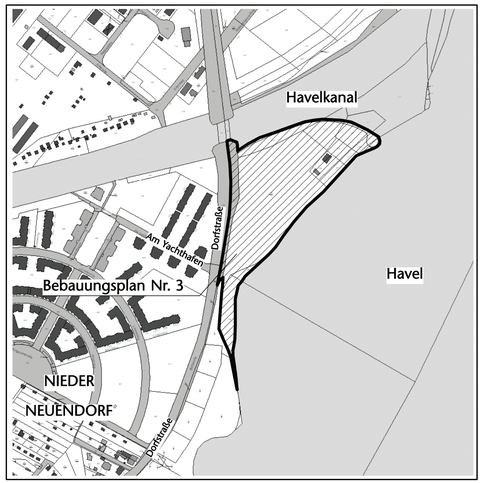
der Stadt Hennigsdorf über den Bebauungsplan Nr. 3 „Landzunge Nieder Neuendorf".

1. 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 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585) 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.
2. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Landzunge Nieder Neuendorf" wird hiermit ausgefertigt.

   Hennigsdorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585)
2. 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)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV'90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl 1991 I S. 58)
4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. März 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 14])



Stadt Hennigsdorf
Bebauungsplan Nr. 3
"Landzunge Nieder Neuendorf"

Entwurf
Stand: 26. Mai 2010

Anlage 2
zur BV 0055/2010

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

Zeichenerklärung (ohne Normcharakter)

- 32.66 — Geländehöhenpunkt
- Schacht/eckig
- Laub,- Nadelbaum
- vermarkter Grenzpunkt
- Schacht, Wasserschieber, Unterflurhydrant
- Grundwasserbeobachtungsrohr
- Laterne
- Verkehrsschild
- 2. Geschoß
- 3. Geschoß
- 4. Geschoß

Eingeschossige Gebäude enthalten kein Symbol

- geplante Flurstücksgrenze
- z.B. 406 — Flurstücksnummer
- offene Gebäude (Überdachung)
- 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 — Bitumen
- 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