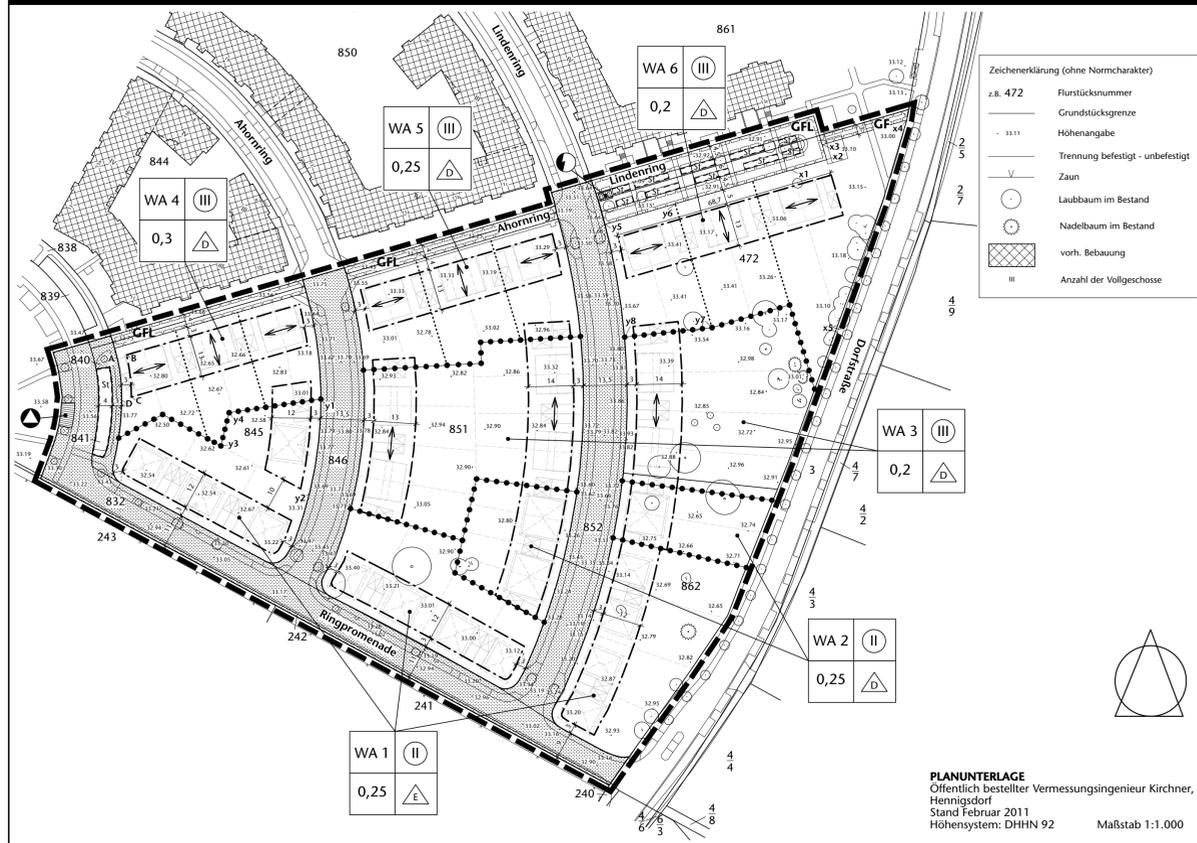


Stadt Hennigsdorf - Bebauungsplan Nr. 2/I "Ringpromenade"



PLANUNTERLAGE
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Kirchner,
Hennigsdorf
Stand Februar 2011
Höhensystem: DHHN 92
Maßstab 1:1.000

VERFAHENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 30.06.2011 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/I.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 2/I ist am 30.04.2011 durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 02/2011 der Stadt Hennigsdorf erfolgt.
Hennigsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden sind beteiligt worden.
Hennigsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Hinweise gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgt sowie gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 02/2011 der Stadt Hennigsdorf erfolgt.
Hennigsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2/I beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Hennigsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2/I, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die Entwurfsbegründung haben in der Zeit vom bis einschließlich zum nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. 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. 2/I 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 berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB zum Planentwurf und zur Begründung 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 Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 02/2011 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.
Hennigsdorf, den (Siegel) OBv
- 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. 2/I, 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. 2/I 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 öffentlich 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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
z.B. WA 1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (mit Baugebietskennzeichnung)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
II Zahl der Vollgeschosse gem. § 2 Abs. 4 BbgBO zwingend
z.B. 0,3 Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO
- Bauweise / Baulinien / Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, nur Doppelhäuser zulässig
offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, nur Einzelhäuser zulässig
traufständige Bauweise
giebelständige Bauweise
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Stellplatz
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Elektrizität"
Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Abfall" (Wertstoffsammelcontainer)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
GFL mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. textlicher Festsetzung Nr. 11 zu belastende Fläche
GF mit Geh- und Fahrrechten gem. textlicher Festsetzung Nr. 12 zu belastende Fläche
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 2/I
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudeständigkeiten
z.B. 3,0 Abstand zwischen zwei Festsetzungen in m (Meter)
x1 - x2 - x3 - x4 - x5 - x1 siehe textliche Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 3
y1 - y2 - y3 - y4 - y1 siehe textliche Festsetzungen Nr. 4-6
y5 - y6 - y7 - y8 - y5 siehe textliche Festsetzungen Nr. 4-6
A - B - C - D - A vorausichtliche Grenzen der neu zu bildenden Grundstücke
vorausichtliche Standorte / Kubaturen der geplanten Bebauung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 6 ist innerhalb der mit den Buchstaben x1-x2-x3-x4-x5-x1 gekennzeichneten Fläche nur eine Bebauung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,1 zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 kann die die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 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, wie folgt überschritten werden:
- Baugbiet WA 1: Überschreitung bis GRZ 0,45
- Baugbiet WA 2: Überschreitung bis GRZ 0,50
- Baugbiet WA 3: Überschreitung bis GRZ 0,45
- Baugbiet WA 4: Überschreitung bis GRZ 0,55
- Baugbiet WA 5: Überschreitung bis GRZ 0,50
- Baugbiet WA 6: Überschreitung bis GRZ 0,40
Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach Satz 1 wird für die im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 mit den Buchstaben x1-x2-x3-x4-x5-x1 gekennzeichneten Fläche auf 0,1 bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,2 begrenzt.
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach Satz sind die Flächen, auf denen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. mit Geh- und Fahrrechte festgesetzt sind sowie die Flächen, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Stellplatzflächen festgesetzt sind, nicht zu berücksichtigen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 darf die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens folgende Maße über NHN im Höhensystem DHHN 92 nicht überschreiten:
- Baugbiet WA 1: 33,70 m über NHN im Höhensystem DHHN 92
- Baugbiet WA 2: 34,00 m über NHN im Höhensystem DHHN 92
- Baugbiet WA 3: 34,20 m über NHN im Höhensystem DHHN 92
- Baugbiet WA 4: 34,00 m über NHN im Höhensystem DHHN 92
- Baugbiet WA 5: 33,70 m über NHN im Höhensystem DHHN 92
- Baugbiet WA 6: 33,50 m über NHN im Höhensystem DHHN 92
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 6 darf innerhalb der mit den Buchstaben y1-y2-y3-y4-y1 sowie y5-y6-y7-y8-y5 gekennzeichneten Flächen die maximale Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens um bis zu 0,4 m überschritten werden.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 darf die maximale Gebäudehöhe folgende Maße über NHN im Höhensystem DHHN 92 nicht überschreiten:
- Baugbiet WA 1: 41,60 m über NHN im Höhensystem DHHN 92
- Baugbiet WA 2: 42,40 m über NHN im Höhensystem DHHN 92
- Baugbiet WA 3: 44,00 m über NHN im Höhensystem DHHN 92
- Baugbiet WA 4: 44,00 m über NHN im Höhensystem DHHN 92
- Baugbiet WA 5: 43,70 m über NHN im Höhensystem DHHN 92
- Baugbiet WA 6: 43,50 m über NHN im Höhensystem DHHN 92

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 6 darf innerhalb der mit den Buchstaben y1-y2-y3-y4-y1 sowie y5-y6-y7-y8-y5 gekennzeichneten Flächen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 0,4 m überschritten werden.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 darf die Traufhöhe folgende Maße über NHN im Höhensystem DHHN 92 nicht unterschreiten:
- Baugbiet WA 1: 39,30 m über NHN im Höhensystem DHHN 92
- Baugbiet WA 2: 39,50 m über NHN im Höhensystem DHHN 92
- Baugbiet WA 3: 40,60 m über NHN im Höhensystem DHHN 92
- Baugbiet WA 4: 40,40 m über NHN im Höhensystem DHHN 92
- Baugbiet WA 5: 40,10 m über NHN im Höhensystem DHHN 92
- Baugbiet WA 6: 39,90 m über NHN im Höhensystem DHHN 92
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 6 wird die nicht zu unterschreitende Traufhöhe innerhalb der mit den Buchstaben y1-y2-y3-y4-y1 gekennzeichneten Flächen mit 40,30 m über NHN im Höhensystem DHHN 92 festgesetzt. Als Traufhöhe wird die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut definiert.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 sowie WA 4 bis WA 6 ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie von Gebäuden im Sinne des § 2 Abs. 2 BbgBauO als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der durch die Baugrenzen definierten Flächen zulässig. Satz 1 gilt auch für Carports.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern es sich hierbei nicht um Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BbgBauO handelt, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Errichtung von Terrassen außerhalb der Baugrenzen wird auf eine Größe von maximal 20 qm je Baugrundstück begrenzt.
 - Ausnahmsweise ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch innerhalb der mit den Buchstaben A-B-C-D-A gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Zulässigkeit nach Satz 1 gilt auch für Carports.
 - Die Errichtung von Stellplätzen ist auch innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.
 - Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen ist ausschließlich die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen zulässig. Die Errichtung von Garagen und Carports wird ausgeschlossen.
 - In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 und WA 6 im Bereich zwischen „Dorfstraße“ und „Lindenring“ müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Außenbauteile einschließlich der Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen resultierende, bewertete Luftschalldämmmaße (R_w res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 45 dB (Wand) und 55 dB (Fenster) aufweisen, oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen. Fenster der Aufenthaltsräume im vorgenannten Bereich müssen weiter über eine schalldämmte Lüftungs-einrichtung verfügen.
 - Die im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmerträger zu belasten.
 - Die im Bebauungsplan festgesetzte Geh- und Fahrrecht ist mit einem Geh- und Fahrrecht (nur Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
 - In Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind je angefangene 300 qm Baugrundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm oder einer Mindesthöhe von 3 m bzw. ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm oder einer Mindesthöhe von 2,5 m zu pflanzen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf die erforderliche Zahl von Baumpflanzungen sind vorhandene Bäume, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen, anzurechnen.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind auf 10% der nicht überbaubaren und der nicht mit Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauGB nutzbaren Grundstücksflächen Straucher in der Art und Weise zu pflanzen, dass je 1 qm ein Strauch gesetzt wird. Die Straucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 81 Abs. 1 und Abs. 9 BbgBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind zur Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bzw. Geh- und Fahrrechten belegten Flächen nur durchlässige Grundstückseinfriedungen aus Metall bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem angrenzenden Gehweg sowie Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Satz 1 gilt auch für die Grundstücksgrenzen in Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sowie WA 6, die an die Dorfstraße angrenzen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Dächer von Hauptgebäuden als Walmdach mit Dachneigungen von mindestens 22 Grad und höchstens 25 Grad (gemessen zu Waagrechten) auszuführen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 6 sind Dächer von Hauptgebäuden, die entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes traufständig zur für die Erschließung öffentlichen Verkehrsfläche bzw. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Fläche zu errichten sind, als Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 30 Grad (gemessen zu Waagrechten) auszuführen. Bei Hauptgebäuden, die entsprechend Satz 1 giebelständig zu errichten sind, kann die maximale Dachneigung 45 Grad (gemessen zur Waagrechten) betragen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind bei Gebäuden mit Dachneigungen von mindestens 20 Grad als Dacheindeckung nur Dachziegel engobiert in matter Ausführung oder als Betondachstein in den Farben anthrazit bzw. granit zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile sind ausnahmsweise auch Blechendeckungen (Zink, Kupfer) in natürlichem Materialbild zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind die Außenwände der Gebäude als Putzfassaden auszuführen. Dabei sind nur Farben zulässig, die nach dem Natur Color System (NCS) folgende Eigenschaften aufweisen:
- Reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 15 %
- Farben an den Farbbereichen Gelb und Rot mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und maximal 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %
Bei farbliche Absetzungen an den Gebäuden (Vorprägung) und Gebäudeockel kann der Buntanteil auf bis zu 20 % erhöht werden. Nebengebäude sind in der gleichen Farbe wie die Hauptgebäude auszuführen.

HINWEISE

- Bei der Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 13 und Nr. 14 wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Pflanzliste empfohlen.
- Für den Geltungsbereich gilt die Satzung der Stadt Hennigsdorf über die Herstellung von Stellplätzen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher sowie sonstiger Anlagen – Stellplatzbedarfsatzung.
- Für den Geltungsbereich gilt die Fernwärmesatzung der Stadt Hennigsdorf.
- Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf.
- Die Untergliederung der Öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

SATZUNG

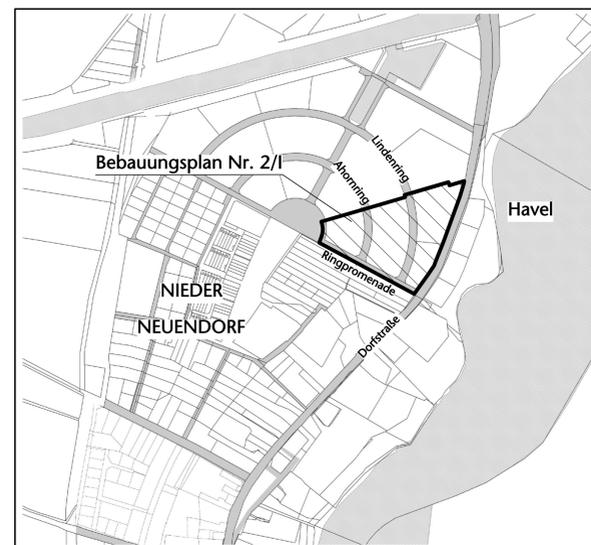
der Stadt Hennigsdorf über den Bebauungsplan Nr. 2/I „Ringpromenade“.

- 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 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) 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 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl./10, [Nr. 39]), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung am die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2/I „Ringpromenade“, bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, erlassen.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2/I „Ringpromenade“ wird hiermit ausfertigt.

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 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).
- Bauunzuverordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -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 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl./10, [Nr.39]).



Stadt Hennigsdorf Bebauungsplan Nr. 2/I "Ringpromenade"

Stand: 20. Mai 2011
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Anlage 1
zur BV0087/2011

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