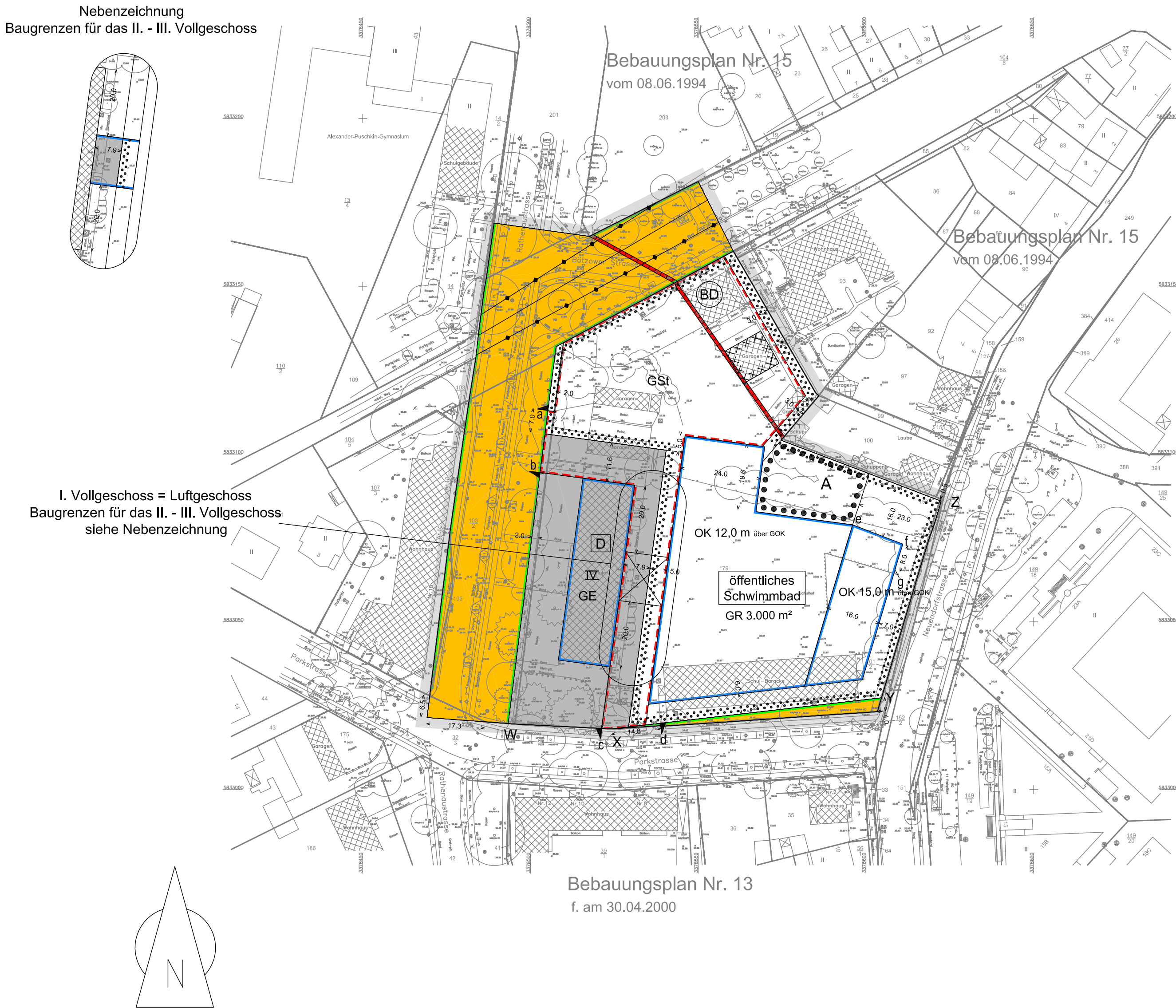


Stadt Hennigsdorf - 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b "Stadtbad"

-Entwurf-
Nicht rechtsverbindlich



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf Nr. 8 vom 22.01.2011 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß Artikel 12 Abs.1 des Landesplanungsvertrags beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist am 02.05.2011 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind letztmalig mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat letztmalig am den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben letztmalig in der Zeit vom bis zum nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden 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, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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.

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde billigt.

10. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde von der zuständigen Verwaltungsbehörde am genehmigt.

11. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

12. Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erheben von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet
- Fläche für Sportanlagen
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GR zulässige Grundfläche als Höchstmaß in m²
- OK Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Einfahrt- und Ausfahrtbereich

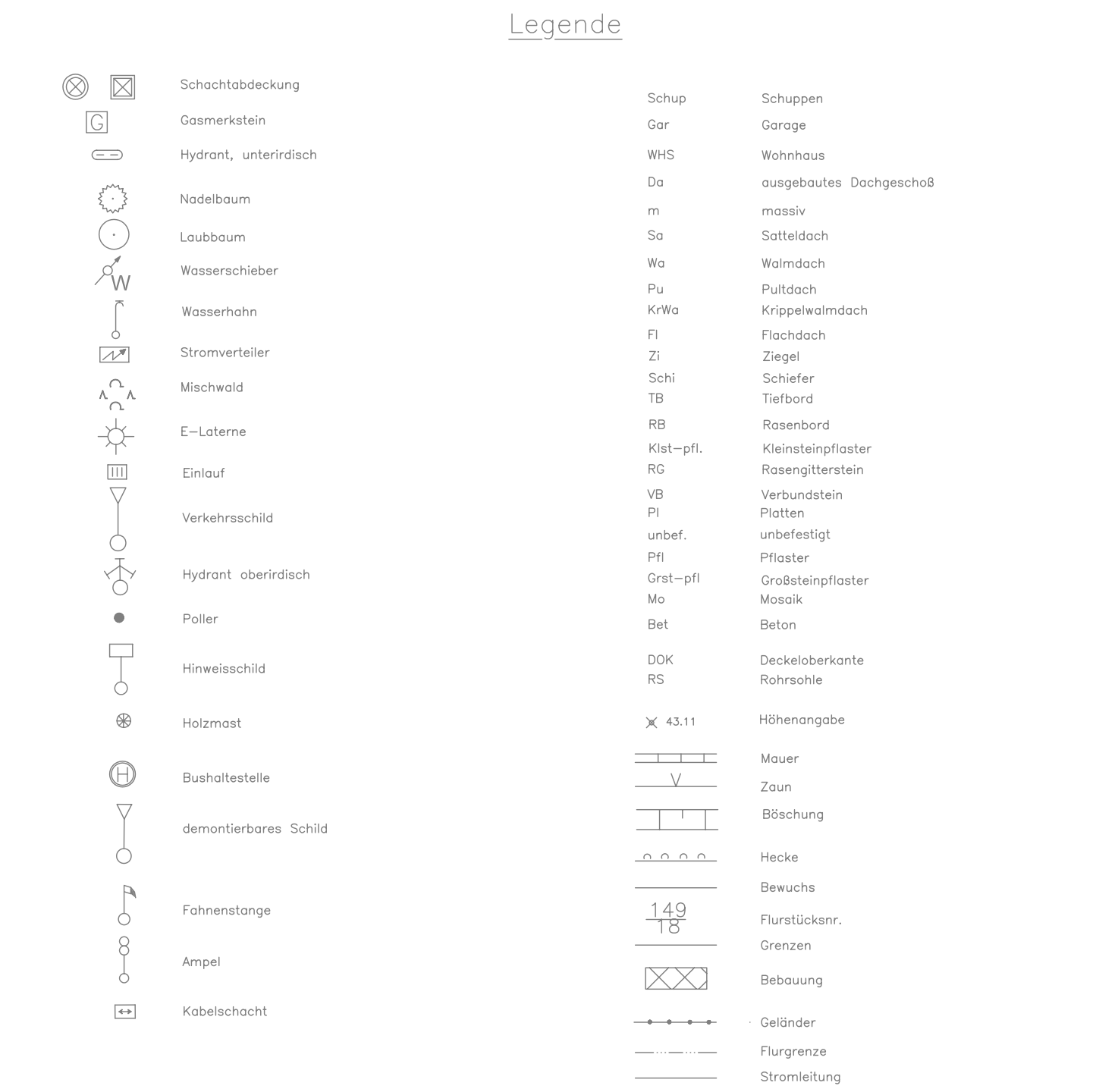
Sonstige Festsetzungen

- Flächen mit Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung
- Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahmen

- D Baudenkmal
- BD Bodendenkmal
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- 110 kV - Freileitung

Planunterlage



Planungsgrundlage		
Angefertigt im Auftrag von : Stadtverwaltung Hennigsdorf Fachdienst Stadtplanung Rathausplatz 1 16761 Hennigsdorf	Vermessungsgrundlage für die Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 "Postplatz" Hennigsdorf Rathenaustrasse Parkstrasse Neuendorferstrasse Bötzower Strasse	Kirchner Ingenieurvermessung Franz-Schubert-Straße 14 16761 Hennigsdorf Tel. 03302/810124 Fax 03302/810125
Zeichn.-Nr.: 01-592/02 Kirch 16.03.2011	592 Lagebezug : ETR589 Höhenbezug : DNM82	 Dr.-Ing. G. Kirchner
Dieser Plan enthält kein Urheberrechtsschutz gemäß 2010		

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

1.1 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen (Gewerbebetriebe aller Art) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jegliche Art von Sexshows handelt. Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.

1.2 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Anlagen (Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen) sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.3 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.4 Die Fläche für Sportanlagen dient der Unterbringung eines öffentlichen Schwimmbads. Zulässig sind neben der festgesetzten Nutzung der Zweckbestimmung dienende untergeordnete Einrichtungen.

2. Maß der Nutzung, Bauweise

2.1 Innerhalb des Gewerbegebiets entspricht der Flächeninhalt der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche der zulässigen Größe und Grundfläche der baulichen Anlagen.

2.2 Innerhalb der Fläche für Sportanlagen kann die Überschreitung der Baugrenze zwischen den Punkten e, f und g für die Errichtung von Wasserrutschen bis zu einer Tiefe von 4,0 m und bis zu einer Gesamtlänge von maximal 20,0 m zugelassen werden.

2.3 Innerhalb der Fläche für Sportanlagen kann die Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre ausnahmsweise zugelassen werden.

2.4 Innerhalb der Fläche für Sportanlagen wird als Bezugshöhe für die Geländeoberkante 34,0 m über NHN festgesetzt.

2.5 Innerhalb der Fläche für Sportanlagen wird als Bauweise festgesetzt: abweichende Bauweise. Zulässig sind Baukörper ohne Längenbeschränkung.

2.6 Im Gewerbegebiet darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,6 entspricht, überschritten werden.

2.7 Innerhalb der Flächen für Sportanlagen darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht, überschritten werden.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm anzupflanzen. Bei der Ermittlung anzupflanzender Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen.

3.2 Innerhalb der Fläche A mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Baumreihen zu schützen und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen.

3.3 Im Gewerbegebiet ist pro angefangener 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Mindestens 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen, so dass pro 2 m² dieser Fläche ein Strauch gesetzt wird. Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Bäume und Sträucher sowie die nach textlicher Festsetzung Nr. 3.1 (Stellplatzbäume) zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

3.4 Innerhalb der Fläche für Sportanlagen ist pro angefangener 325 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Mindestens 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen, so dass pro 2 m² dieser Fläche ein Strauch gesetzt wird. Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Bäume und Sträucher sowie die nach textlicher Festsetzung Nr. 3.1 (Stellplatzbäume) zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

3.5 Innerhalb der Fläche für Sportanlagen sind mindestens 250 m² Dachfläche zu begrünen.

4. Immissionschutz

4.1 Im Gewerbegebiet sowie innerhalb der Fläche für Sportanlagen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“, Dezember 2006, weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschritten werden:

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
Gewerbegebiet	61 dB	46 dB
Fläche für Sportanlagen	61 dB	46 dB

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs (beurteilt nach der TA-Lärm, Fassung vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionskontingent (Nr. 6.1 der TA-Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr.2.2 und 2.3 der TA-Lärm) nicht überschreitet.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Im Gewerbegebiet GE sowie innerhalb der Fläche für Sportanlagen sind Zu- und Abfahrten ausschließlich im gekennzeichneten Bereich zwischen den Punkten a - b und c - d zulässig.

5.2 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs zwischen den Punkten W - X und Y - Z ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

5.3 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5.4 Der Bebauungsplan Nr. 15-b „Technologiezentrum“ tritt außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines als Trinkwasserschutzzone III festgelegten Bereichs.
- Der Geltungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Bereich.
- Der Geltungsbereich ist teilweise Bestandteil eines Bereichs, der als Bodendenkmal eingetragen ist.

Hinweise

- Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines Bereichs, für den eine Fernwärmesatzung gilt.
- Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines Bereichs, für den die Stellplatzbedarfssatzung gilt.
- Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines Bereichs, für den die Baumschutzsatzung gilt.
- Die DIN 45691 wird in der Stadtverwaltung Hennigsdorf zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Satzung

der Stadt Hennigsdorf über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b "Stadtbad".

1. Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung 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 vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b "Stadtbad", bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, erlassen.

2. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b "Stadtbad", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Hennigsdorf, den

Der Bürgermeister

(Siegel)

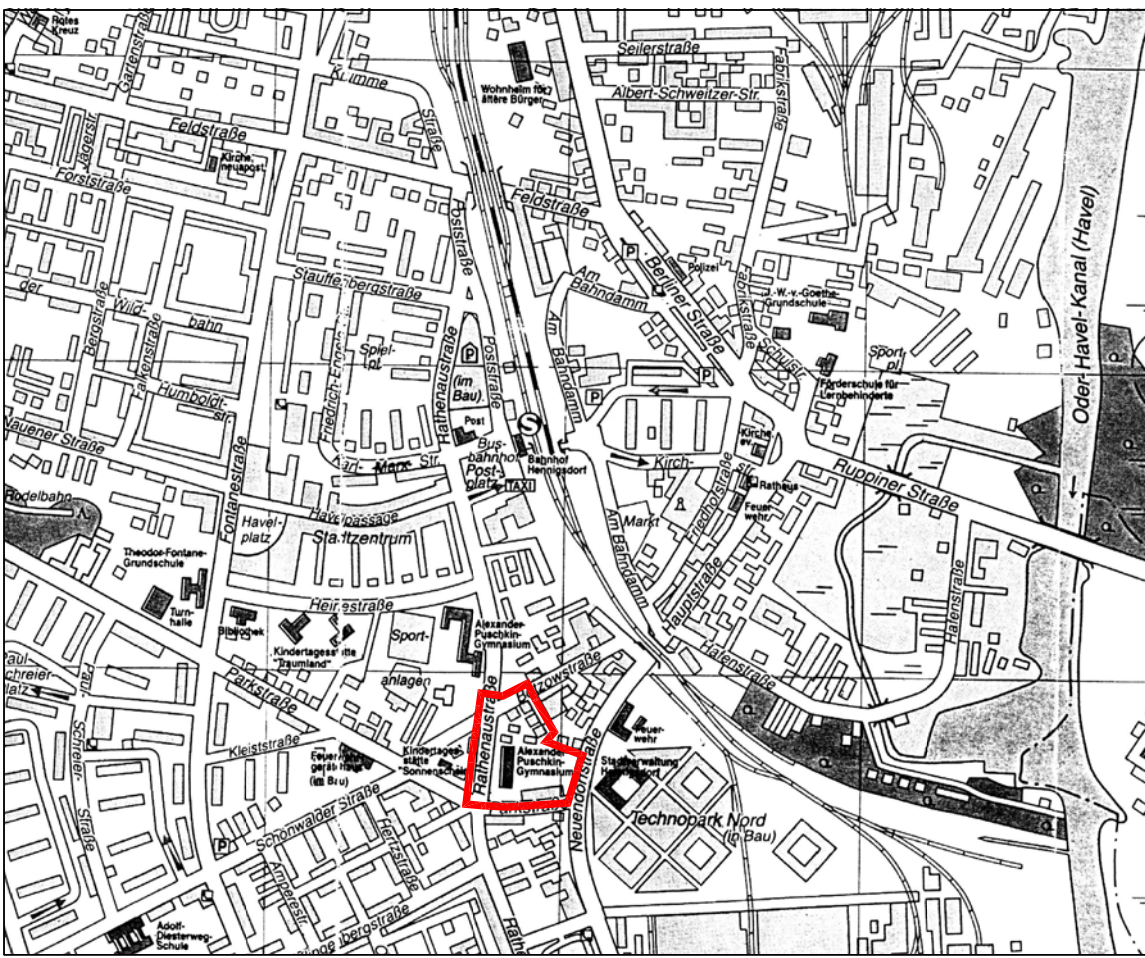
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I, S. 619).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58)

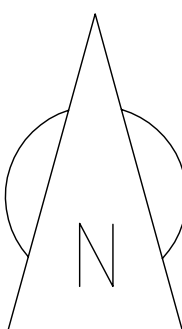
Übersichtskarte 1 : 10.000



Geltungsbereich

für das Gebiet zwischen der Neuendorferstraße, der Parkstraße, der Rathenaustraße, der Bötzworstraße sowie der nordöstlichen Abgrenzung des Grundstücks des ehemaligen Alexander-Puschkin-Gymnasiums.

Stadt Hennigsdorf - 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b "Stadtbad"



0 10 20 30 50
Maßstab 1 : 1.000

Datum: 24. Mai 2011