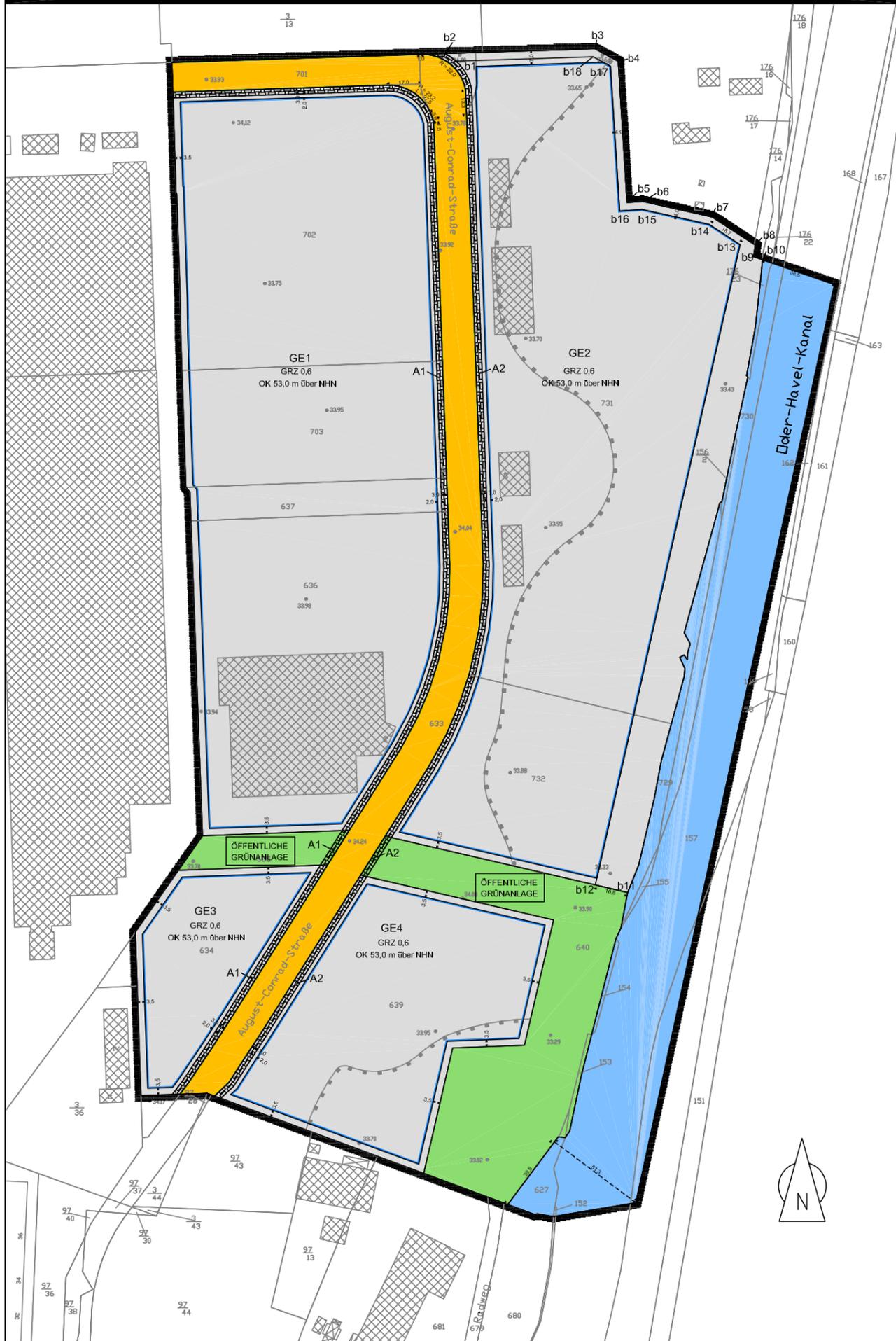


Stadt Hennigsdorf - 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Süd-/Ostgelände"



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete (GE 1, GE 2, GE 3, GE 4)

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl
OK 53,0 m über NHN Höhenfestsetzung im Bezugssystem DHHN 92

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Öffentliche Grünanlage

Sonstige Festsetzungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nachrichtliche Übernahmen

Wasserfläche

Hinweise

Fläche mit Bauschuttzufüllung und Schlacke

Planunterlage

Flurstücksgrenze	Flurstücknummer	Gebäude	Baumbestand
Flurstückshöhe in m NHN im DHHN 92			Zaun

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 3018)

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 (Planzeicherverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58).

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

1.1 In den Gewerbegebieten ist die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsnutzungen nur zulässig, sofern es sich hierbei um Verkaufsstellen handelt, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugänglich sind und deren Verkaufsfläche unter Einschluss hierfür genutzter nicht überbauter Grundstücksfläche nicht mehr als 10 % der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes beträgt. In Ausnahmefällen kann ein Anteil von bis zu 30 % der Geschossfläche zugelassen werden, wenn die Größe der Werkstücke dies erfordert.

1.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Kinderspielflächen nur ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der Nutzung

2.1 In den Gewerbegebieten ist die Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen für Schornsteine, Abtuffanlagen und Belüftungseinrichtungen zulässig. Für andere Anlagen, z.B. Treppentürme und Aufzugsüberfahrten, kann eine Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen bis zu 3,0 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zugelassen werden.

2.2 Innerhalb der Fläche zwischen den Punkten b1-b2-b3-b4-b5-b6-b7-b8-b9-b10-b11-b12-b13-b14-b15-b16-b17-b18-b1 sind Lagerplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und Abstellflächen für Transportfahrzeuge nur zulässig, wenn sie dem Warenumschlag über den Wasserweg (Oder-Havel-Kanal) dienen und die Erschließungsfunktion einer sich in dieser Fläche befindlichen Regenwasserdruckleitung, die durch eine Grunddienstbarkeit gesichert ist, nicht beeinträchtigt wird.

Textliche Festsetzungen

3. Bauweise

3.1 In den Gewerbegebieten wird als Bauweise festgesetzt; abweichende Bauweise, zulässig sind Baukörper ohne Längenbeschränkung mit seitlichem Grenzabstand.

4. Grundsätzliche Festsetzungen

4.1 In den Gewerbegebieten ist pro angefangene 800 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Fläche zwischen den Punkten b1-b2-b3-b4-b5-b6-b7-b8-b9-b10-b11-b12-b13-b14-b15-b16-b17-b18-b1.

4.2 Im Gewerbegebiet GE2 ist innerhalb der Fläche zwischen den Punkten b1-b2-b3-b4-b5-b6-b7-b8-b9-b10-b11-b12-b13-b14-b15-b16-b17-b18-b1 pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen.

4.3 Auf den Baugrundstücken sind 20 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und diese zu mindestens 30 % mit Sträuchern zu bepflanzen, so dass pro 1 m² dieser Fläche ein Strauch gesetzt wird. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Sträucher sind vorhandene Sträucher einzurechnen.

4.4 Ebenenartige Stellplatzanlagen sind durch Bepflanzungen zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

4.5 Außenwandflächen von Gebäuden sind zu mindestens 10 % der Außenfassadenlänge mit selbstklimmenden oder rankenden Pflanzen in der Weise zu begrünen, dass je laufender Meter der zu beplantzenden Außenfassade eine Kletterpflanze zu pflanzen ist. Außenwandflächen von Nebenanlagen sind zu mindestens 30 % mit selbstklimmenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Es ist zulässig, bei Nebenanlagen mit einer Höhe von maximal 3,0 m ersatzweise für die Pflanzung von Kletterpflanzen die Außenwandflächen in der Weise zu begrünen, dass je laufender Meter der zu beplantzenden Außenfassade (mit Ausnahme von Zu- und Ausgangsbereichen) 3 Sträucher gepflanzt werden.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Die Flächen A1 und A2 sind mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmsträger zu belasten.

6. Pflanzliste

6.1 Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 und 4.5 soll die unten aufgeführte Pflanzliste verwendet werden.

Pflanzliste

Bäume:	Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus mahaleb	Stein-Weißel
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Silber-Eiche
	Carpinus betulus	Hain-Buche	Salix alba	Silber-Weide
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Malus sylvestris	Holz-Äpfel	Tilia cordata	Winterlinde
	Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Ulmus glabra	Berg-Ulme
			Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Sträucher:

Acer campestre	Feld-Ahorn	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnl. Felsenbirne	Rosa canina	Hunds-Rose
Carpinus betulus	Hain-Buche	Rosa corymbifera	Busch-Rose
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Salix aurita	Ohr-Weide
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Salix caprea	Silber-Weide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Rhamnus frangula	Faulbaum	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	Taxus baccata	Eibe
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus	Wilder Wein
quinquefolia	

7. Immissionsschutz

7.1 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemission soweit begrenzt sind, dass der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (entspricht nach DIN 45691 dem Emissionskontingent L_{eq}) 70 dB(A) pro m² tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) und 54 dB(A) pro m² nachts (22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betriebe zum immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechen deren Flächenanteile an der Gesamtfläche.

7.2 In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemission soweit begrenzt sind, dass der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (entspricht nach DIN 45691 dem Emissionskontingent L_{eq}) 65 dB(A) pro m² tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) und 50 dB(A) pro m² nachts (22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betriebe zum immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechen deren Flächenanteile an der Gesamtfläche.

7.3 Die Prüfung der Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gemäß der textlichen Festsetzungen 7.1 und 7.2 erfolgt gemäß "Sachliche allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionschutzgesetz" (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA - Lärm) vom 26. August 1998 - BMBL S. 503. Vorhanden sind zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes, beurteilt unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung, das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent nicht überschreitet oder nicht weniger als 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA-Lärm) liegt.

Hinweise

1. Der Geltungsbereich mit Ausnahme der Wasserfläche ist Bestandteil eines Bereiches, der als Sanierungsgebiet förmlich festgesetzt ist.

2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3. Baumaßnahmen, die den Grundwasserhorizont beeinträchtigen, sind zu vermeiden.

4. Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet, welches trinkwasserschutzrechtlichen Restriktionen unterliegt.

5. Teile des Geltungsbereiches befinden sich in einem Gebiet, für das eine Fernwärmesatzung gilt.

Verfahrensvermerke

1. Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters mit Stand vom 17. Juni 2008 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

2. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Hennigsdorf, den
 Der Bürgermeister

3. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am im Amtsblatt Nr. 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 der Bekanntmachung zu entnehmen. In der Bekanntmachung ist auch auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hennigsdorf, den
 Der Bürgermeister

Satzung

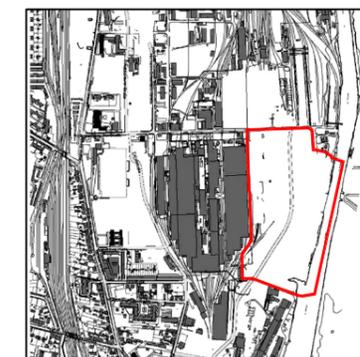
der Stadt Hennigsdorf über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Süd-/Ostgelände".

1. Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 24. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 3018) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Süd-/Ostgelände" bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, erlassen.

2. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Süd-/Ostgelände", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Hennigsdorf, den
 Der Bürgermeister
 (Siegel)

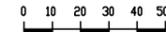
Übersichtskarte 1:10.000



Geltungsbereich

für eine Teilfläche westlich der Havel im Bereich des ehemaligen Stahlwerkes Hennigsdorf

Stadt Hennigsdorf - 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Süd-/Ostgelände"



Maßstab 1:2.500

Datum: 11. März 2009