

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist ein Überschreiten der vorderen Baugrenze an der Feldstraße durch Balkone um bis zu 1,5 m zulässig. Die Summe der Breite aller Balkone darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

**3. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

3.1 In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 sind Stellplätze und Garagen ausgenommen Behindertenstellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen unzulässig. Auf den Flächen AMNOPQRSA und TUVWXYZAAT sind im Kellergeschoss Stellplätze und Garagen und die zugehörigen Nebeneinrichtungen zulässig.

3.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Garagen und Stellplätze außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

3.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind oberirdische Stellplätze und Garagen erst ab einem Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Das gilt nicht für den Straßenbereich Fontanestraße.

3.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Aufstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie sonstige bauliche Nebenanlagen, deren Grundfläche 2 m² und deren Höhe 1,3 m überschreiten erst ab einem Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

**4. Festsetzungen von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

4.1 Die Flächen a und b sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger für die Ver- und Entsorgungsanlagen des Plangebietes zu belasten. Zur dauerhaften Sicherung öffentlich-rechtlicher Anforderungen ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch des Grundstücks der WGH zu Gunsten des LK Oberhavel vorzunehmen.

**5. Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

5.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

**6. REGELUNGEN ZUM SCHUTZ VOR VERKEHRSLÄRM (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

6.1 Im WA 1 müssen zum Schutz vor Lärm auf der Fläche A, B, C, D, A entlang der Fontanestraße, der Feldstraße und der Fläche a (Lärmpegelbereich LPB IV) an den Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w</sub>.res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB aufweisen, die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w</sub>.res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen.

6.2 Im WA 1 müssen zum Schutz vor Lärm auf der Fläche C, E, F, G, H, D, C entlang der Feldstraße und der Fläche a (Lärmpegelbereich LPB III) an den Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w</sub>.res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen, die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ((R<sub>w</sub>.res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 30 dB aufweisen.

6.3 Im WA 4 müssen zum Schutz vor Lärm auf der Fläche I, J, K, L, I entlang der Fontanestraße, des Heideweges und der Fläche a (Lärmpegelbereich LPB III) an den Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w</sub>.res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen, die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w</sub>.res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 30 dB aufweisen.

6.4 Die Schalldämmforderungen gemäß den textlichen Festsetzungen 6.1 bis 6.3 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Bei Gebäuden im Lärmpegelbereich LPB III sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen für die Fenster und bei Gebäuden im Lärmpegelbereich LPB IV sind Fenster mit einer Schallschutzklasse SK 3 mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

6.5 Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Lärmpegelbereich LMP nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

**7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

7.1 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen einschließlich der Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrassen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

7.2 Zur Verringerung des Wasserabflusses ist Niederschlagswasser, einschließlich anfallendes Wasser von Dachflächen bei geeigneten Bodenverhältnissen auf den Grundstücken zu versickern.

**HINWEISE**

Versickerung des Niederschlagswassers  
Nach § 3 Nr. 45 der Anlage 1.1 des Leitfadens für Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft ist nur das breitflächige Versickern von Niederschlagswasserabflüssen von gering belasteten Herkunftsflächen über die bewachsene Bodenzone, mit Vorliegen einer gültigen wasserrechtlichen Erlaubnis und außerhalb von Altlasten, Altlastverdachtsflächen oder Flächen mit schädlicher Bodenveränderung sowie bei einem Flurabstand des Grundwassers von 100 Zentimetern oder größer zulässig.

**Kampfmittelbeseitigung**

Bei jedem Bauantrag ist die Kampfmittelfreigabebescheinigung beim Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hauptallee 116/8 in 15806 Zossen / OT Wünsdorf einzuholen. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, gelten die Bestimmungen der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg- KampfmV vom 23.11.1998.

**Vorkehrungen zum Baumschutz**

Einzelbäume bzw. Baumgruppen sowie deren Wurzeln sind während der Bauphase gegenüber Beeinträchtigungen wie Beschädigen durch Baufahrzeuge oder Abstellen und Lagern von Baustoffen und anderen Materialien zu sichern. Es sind insbesondere die Vorschriften der DIN 18920 zu beachten. Notwendige Zufahrten zu den Grundstücken sind nur in der erforderlichen Breite zu befestigen.

**Artenschutz**

Um den Eintritt von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, darf das Zurückschneiden und Roden von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der allgemeinen Brutzeiten zwischen dem 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden. Vor dem Zurückschneiden und Roden von Gehölzen sowie dem Abriss von Gebäuden sind diese von fachkundigem Personal auf Brutstätten von Vögeln und Fledermäusen zu prüfen. Sollten Brutstätten festgestellt werden, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die vorab mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

**Stellplatzbedarfssatzung**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Hennigsdorf in der aktuell gültigen Fassung.

**Stellplatzablösesatzung**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzablösesatzung der Stadt Hennigsdorf in der aktuell gültigen Fassung.

**Fernwärmesatzung**

Mit Ausnahme des WA 4 befinden sich alle Grundstücke des Bebauungsplanes im Geltungsbereich des Fernwärmevorranggebietes Stadtmitte der Fernwärmesatzung der Stadt Hennigsdorf in der aktuell gültigen Fassung.

**Ordnungswidrigkeiten**

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, ordnungswidrig im Sinne von § 79 BbgBO handelt auch, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 81 BbgBO zuwiderhandelt.

**SONSTIGE HINWEISE**

Notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchgeführt werden können, sind außerhalb des Plangebietes durchzuführen und ihre Durchführung vertraglich (städtebaulicher Vertrag) zu sichern.

Beim Verlust von Bäumen im Bereich des Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf in der aktuell gültigen Fassung anzuwenden.

Beim Ausgleich von Ersteingriffen in Natur und Landschaft durch Neuversiegelung des Bodens sind die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVE / MLUV 2009) anzuwenden.

Um die Gefahr des Schadstoffeintrages in den Boden und das Grundwasser zu mindern, sind Maschinen und Geräte nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden, die allgemeinen Anforderungen zur Vermeidung sind zu beachten. Bei Pflanz-, Saat- und Pflegearbeiten sind die DIN 18916, 18917 und 18919 zu berücksichtigen.

VERFAHREN

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 10. Dezember 2014 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Hennigsdorf, den ..... Siegel Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Hennigsdorf, den ..... Siegel Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen von Informationsveranstaltungen (Bürgerversammlungen) am 7. und 11. Mai 2015.

Hennigsdorf, den ..... Siegel Der Bürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 08.06.2015 und Versenden der Planungs- und Informationsunterlagen durchgeführt. Dabei wurde zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Hennigsdorf, den ..... Siegel Der Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf hat am 29. Juni 2016 den Bebauungsplan - Entwurf Stand Mai 2016 gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Hennigsdorf, den ..... Siegel Der Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan - Entwurf Stand Mai 2016, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, die Begründung mit Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 8. August bis zum 13. September 2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit letztmalig öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angabe der Art der verfügbaren Umweltinformationen sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung am 30.07.2016 im Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf öffentlich bekannt gemacht.

Hennigsdorf, den ..... Siegel Der Bürgermeister

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Anschreiben vom 11.07.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplan (Entwurf Stand Mai 2016) sowie seiner Begründung mit Umweltbericht beteiligt, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Hennigsdorf, den ..... Siegel Der Bürgermeister

8. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf hat die abgegebenen Stellungnahmen am ..... geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Das Ergebnis der Prüfung ist mitgeteilt worden.

Hennigsdorf, den ..... Siegel Der Bürgermeister

9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen als auch Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort, Datum Unterschrift und Siegelabdruck ÖbVI

10. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf hat am ..... den vorliegenden Bebauungsplan in der Fassung ....., bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Hennigsdorf, den ..... Siegel Der Bürgermeister

11. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Hennigsdorf, den ..... Siegel Der Bürgermeister

12. Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan und die Begründung mit Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB während der Dienstzeiten auf Dauer eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. .... der Stadt Hennigsdorf 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß §§ 39 und 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten

Hennigsdorf, den ..... Siegel Der Bürgermeister

SATZUNG

**Satzung der Stadt Hennigsdorf über den Bebauungsplan Nr. 46 „Fontanestraße - Gartenstraße“**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf vom ..... nebenstehende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, für das Gebiet zwischen der Fontanestraße, der Gartenstraße und der Feldstraße sowie dem Heideweg der Stadt Hennigsdorf erlassen.

Hennigsdorf, den ..... Siegel Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung – (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.08.2012 (BGBl. I S. 1726)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16 Nr. 14 S. 1)

**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13; [Nr. 03])

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

LAGEPLANÜBERSICHT M 1:10.000

(Quelle: Geobasisdaten © Geobasis-DE/LGB 2015, GB-D 14/15)



Bebauungsplan Nr. 46 "Fontanestraße - Gartenstraße"



**BEBAUUNGSPLAN**  
Planungsgruppe WERKSTADT  
Boxhagener Straße 16  
10245 Berlin

Anlage 2, Teil B  
zur BV0112/2016

Oktober 2016

**UMWELTBERICHT**  
trias Planungsgruppe  
Schönfließer Straße 84  
16548 Glienicke/Nordbahn