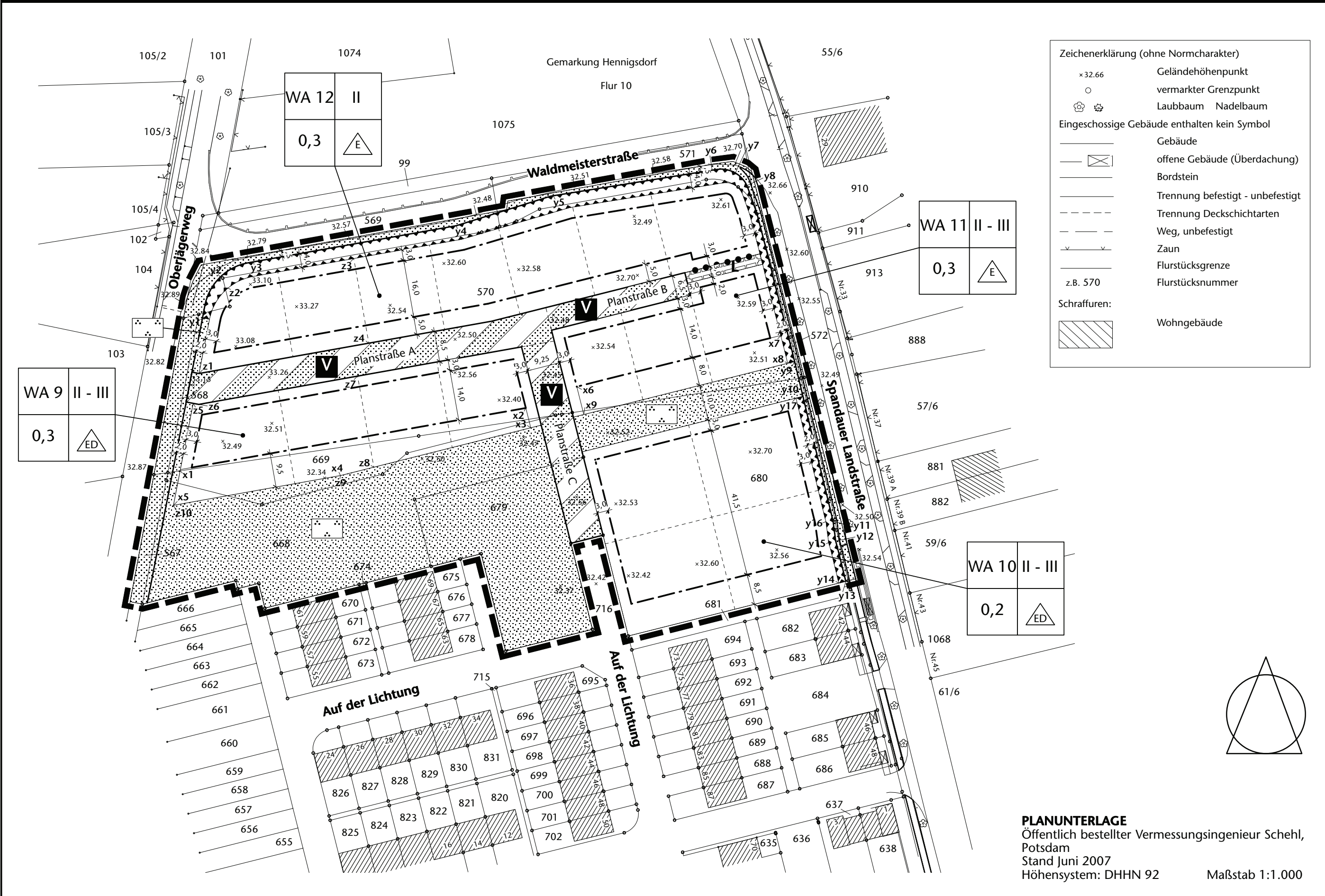


Stadt Hennigsdorf - Bebauungsplan Nr. 26 "Wohnungsbauvorhaben westlich der Spandauer Landstraße" - 2. Änderung -



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 27.06.2007 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 16.07.2008 bis zum 24.08.2008 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 08.07.2008 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 04.06.2008 durchgeführt worden.

Hennigsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf hat am 17.12.2008 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hennigsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 02.02.2009 bis einschließlich zum 02.03.2009 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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 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. 9 der Stadt Hennigsdorf am 24.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hennigsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

In der Bekanntmachung sind Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, bekannt gemacht worden.

Hennigsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten 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 18.12.2008 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 06/2007 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) ÖBv

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. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26, 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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 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

12. Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- z.B. WA 9 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (mit Baugebietskennzeichnung)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- II-III Zahl der Vollgeschosse gem. § 2 Abs. 4 BbgBO als Mindest- und Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse gem. § 2 Abs. 4 BbgBO als Höchstmaß
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

3. Bauweise / Baulinien / Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Baugrenze gem. § 23 BauNVO
- offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- L mit Leitungsrechten gem. textlicher Festsetzung Nr. 10 zu belastende Fläche

8. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- voraussichtliche Grenzen der neu zu bildenden Grundstücke
- z.B. 3,0 Abstand zwischen zwei Festsetzungen in m (Meter)

- x1 - x2 - x3 - x4 - x5 - x1 siehe textliche Festsetzung Nr. 7a
- x6 - x7 - x8 - x9 - x6 siehe textliche Festsetzung Nr. 7a
- y1 - y2 - y3 - y4 - y5 - y6 - y7 - y8 - y9 siehe textliche Festsetzung Nr. 8
- y10 - y11 - y12 - y13 siehe textliche Festsetzung Nr. 8a
- y3 - y4 - y5 - y6 siehe textliche Festsetzung Nr. 8b
- y10 - y11 - y12 - y13 - y14 - y15 - y16 - y17 - y18 siehe textliche Festsetzung Nr. 8b
- y1 - y2 - y3 - y4 - y5 - y6 - y7 siehe textliche Festsetzung Nr. 8c
- y7 - y8 - y9, y10 - y11 - y12 - y13 siehe textliche Festsetzung Nr. 8d
- z1 - z2 - z3 - z4 - z1 siehe textliche Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 6
- z5 - z6 - z7 - z8 - z9 - z10 - z5 siehe textliche Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 9 bis WA 12 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auch ausnahmsweise nicht zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 9 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, bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden. Bei Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 9, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, 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, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 10 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, bis zu einer GRZ von 0,3 überschritten werden. Bei Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 10, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, kann die zulässige Grundflächenzahl um 0,1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,3 überschritten werden. Gleichzeitig kann bei Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 10, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, 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, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
4. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 9 bis WA 12 darf die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens das Maß von 33,10 m über NHN im Höhensystem DHNN 92 nicht überschreiten. Ausnahmsweise darf in den mit den Buchstaben z1-z2-z3-z4-z1 und z5-z6-z7-z8-z9-z10-z5 gekennzeichneten Flächen die maximale Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens um bis zu 0,25 m überschritten werden.
5. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 9 bis WA 11 darf das 3. Vollgeschoss nur als Dachgeschoss oder als Staffelgeschoss errichtet werden. Die maximale Gebäudehöhe darf das Maß von 42,10 m über NHN im Höhensystem DHNN 92 nicht überschreiten. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete technische Aufbauten, die dem Gebäudezweck dienen.

6. Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist die Errichtung von 2 Zufahrten mit einer maximalen Breite von jeweils 4,0 Metern zulässig. Hinsichtlich der Höhe der Schallschutzwand wird festgesetzt, dass
- a) Entlang der mit den Buchstaben y3-y4-y5-y6 gekennzeichneten Linie darf die Schallschutzwand innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auf einer maximalen Abstand von 2,50 m, gemessen von der mit den Buchstaben y3-y4-y5-y6 gekennzeichneten Linie errichtet werden.
- b) Innerhalb der mit den Buchstaben y10-y11-y12-y13-y14-y15-y16-y17-y18 gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung von 2 Zufahrten mit einer maximalen Breite von jeweils 4,0 Metern zulässig. Hinsichtlich der Höhe der Schallschutzwand wird festgesetzt, dass
- c) die Schallschutzwand entlang der mit den Buchstaben y1-y2-y3-y4-y5-y6-y7 gekennzeichneten Linie das Maß von 35,90 m über NHN im Höhensystem DHNN 92 nicht unterschreiten darf
- d) die Schallschutzwand entlang der mit den Buchstaben y7-y8-y9 und y10-y11-y12-y13 gekennzeichneten Linie das Maß von 35,70 m über NHN im Höhensystem DHNN 92 nicht unterschreiten darf.
- Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Höhenmaße der Schallschutzwand unterschritten werden, sofern eine minimale Höhe der Schallschutzwand von 3,0 m gemessen von den Höhen der nächst gelegenen Fahrbahnoberkanten der angrenzenden Erschließungsstraßen (Waldmeisterstraße, Spandauer Landstraße, Obelagerweg) nicht unterschritten wird.
9. In den Baugebieten Baugebiet WA 10 bis WA 12 müssen in den nachfolgend genannten Bereichen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen folgende resultierende, bewertete Luftschalldämmmaße (R'w res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.
- a) Baugebiete WA 10 und 11
- | Entfernung tatsächliche Straßenmitte Spandauer Landstraße zum Immissionsort in m | erf. R'w res in dB (A) für Wohnungen (Wand/Fenster) |
|--|---|
| bis 25,00 | 45/35 |
| 25,01 - 40,00 | 40/30 |
| 40,01 - 60,00 | 35/25 |
- b) Baugebiete WA 12
- | Entfernung tatsächliche Straßenmitte Spandauer Landstraße zum Immissionsort in m | erf. R'w res in dB (A) für Wohnungen (Wand/Fenster) |
|--|---|
| bis 20,00 | 45/35 |
| 20,01 - 30,00 | 40/30 |
| 30,01 - 50,00 | 35/25 |
- c) Baugebiete WA 12
- | Entfernung tatsächliche Straßenmitte Waldmeisterstraße zum Immissionsort in m | erf. R'w res in dB (A) für Wohnungen (Wand/Fenster) |
|---|---|
| bis 15,00 | 40/30 |
| 15,01 - 25,00 | 35/25 |
- Aufenthaltsräume in Wohnungen, die zur Spandauer Landstraße bzw. Waldmeisterstraße orientiert sind, müssen über eine Möglichkeit zur Querlüftung zu der der Spandauer Landstraße bzw. Waldmeisterstraße abgewandten Seite verfügen oder es ist eine schalldämmende Lüftungseinrichtung vorzusehen.
10. Die im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

11. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 9 bis WA 12 sind je angefangene 300 qm Baugrundstückfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm oder einer Mindesthöhe von 3 m bzw. ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 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.
12. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 9 bis WA 12 sind auf 10 % der nicht überbaubaren und der nicht mit Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauGB nutzbaren Baugrundstückflächen Straßen in der Art und Weise zu pflanzen, dass je 1 qm ein Strauch gesetzt wird. Die Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
13. Entlang der Planstraße C sind mindestens 10 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm oder einer Mindesthöhe von 3 m zu pflanzen.

1. Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines Bereiches, der als Städtebaulicher Entwicklungsbereich gem. § 165 BauGB förmlich festgesetzt ist.
2. Bei der Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 12 wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Pflanzliste empfohlen.
3. Für den Geltungsbereich gilt die Satzung der Stadt Hennigsdorf über die Herstellung von Stellplätzen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher sowie sonstiger Anlagen - Stellplatzbedarfssatzung.
4. Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf.
5. Die Unterteilungen der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht Bestandteil der textlichen Festsetzungen.
6. Die westliche, nördliche und östliche Umgrenzung des Geltungsbereiches ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

1. Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines Bereiches, der als Städtebaulicher Entwicklungsbereich gem. § 165 BauGB förmlich festgesetzt ist.
2. Bei der Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 12 wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Pflanzliste empfohlen.
3. Für den Geltungsbereich gilt die Satzung der Stadt Hennigsdorf über die Herstellung von Stellplätzen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher sowie sonstiger Anlagen - Stellplatzbedarfssatzung.
4. Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf.
5. Die Unterteilungen der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht Bestandteil der textlichen Festsetzungen.
6. Die westliche, nördliche und östliche Umgrenzung des Geltungsbereiches ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

1. Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines Bereiches, der als Städtebaulicher Entwicklungsbereich gem. § 165 BauGB förmlich festgesetzt ist.
2. Bei der Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 12 wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Pflanzliste empfohlen.
3. Für den Geltungsbereich gilt die Satzung der Stadt Hennigsdorf über die Herstellung von Stellplätzen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher sowie sonstiger Anlagen - Stellplatzbedarfssatzung.
4. Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf.
5. Die Unterteilungen der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht Bestandteil der textlichen Festsetzungen.
6. Die westliche, nördliche und östliche Umgrenzung des Geltungsbereiches ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

1. Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines Bereiches, der als Städtebaulicher Entwicklungsbereich gem. § 165 BauGB förmlich festgesetzt ist.
2. Bei der Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 12 wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Pflanzliste empfohlen.
3. Für den Geltungsbereich gilt die Satzung der Stadt Hennigsdorf über die Herstellung von Stellplätzen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher sowie sonstiger Anlagen - Stellplatzbedarfssatzung.
4. Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf.
5. Die Unterteilungen der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht Bestandteil der textlichen Festsetzungen.
6. Die westliche, nördliche und östliche Umgrenzung des Geltungsbereiches ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

1. Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines Bereiches, der als Städtebaulicher Entwicklungsbereich gem. § 165 BauGB förmlich festgesetzt ist.
2. Bei der Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 12 wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Pflanzliste empfohlen.
3. Für den Geltungsbereich gilt die Satzung der Stadt Hennigsdorf über die Herstellung von Stellplätzen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher sowie sonstiger Anlagen - Stellplatzbedarfssatzung.
4. Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf.
5. Die Unterteilungen der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht Bestandteil der textlichen Festsetzungen.
6. Die westliche, nördliche und östliche Umgrenzung des Geltungsbereiches ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

1. Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines Bereiches, der als Städtebaulicher Entwicklungsbereich gem. § 165 BauGB förmlich festgesetzt ist.
2. Bei der Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 12 wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Pflanzliste empfohlen.
3. Für den Geltungsbereich gilt die Satzung der Stadt Hennigsdorf über die Herstellung von Stellplätzen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher sowie sonstiger Anlagen - Stellplatzbedarfssatzung.
4. Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf.
5. Die Unterteilungen der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht Bestandteil der textlichen Festsetzungen.
6. Die westliche, nördliche und östliche Umgrenzung des Geltungsbereiches ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

1. Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines Bereiches, der als Städtebaulicher Entwicklungsbereich gem. § 165 BauGB förmlich festgesetzt ist.
2. Bei der Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 12 wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Pflanzliste empfohlen.
3. Für den Geltungsbereich gilt die Satzung der Stadt Hennigsdorf über die Herstellung von Stellplätzen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher sowie sonstiger Anlagen - Stellplatzbedarfssatzung.
4. Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf.
5. Die Unterteilungen der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht Bestandteil der textlichen Festsetzungen.
6. Die westliche, nördliche und östliche Umgrenzung des Geltungsbereiches ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

1. Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines Bereiches, der als Städtebaulicher Entwicklungsbereich gem. § 165 BauGB förmlich festgesetzt ist.
2. Bei der Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 12 wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Pflanzliste empfohlen.
3. Für den Geltungsbereich gilt die Satzung der Stadt Hennigsdorf über die Herstellung von Stellplätzen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher sowie sonstiger Anlagen - Stellplatzbedarfssatzung.
4. Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf.
5. Die Unterteilungen der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht Bestandteil der textlichen Festsetzungen.
6. Die westliche, nördliche und östliche Umgrenzung des Geltungsbereiches ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

1. Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines Bereiches, der als Städtebaulicher Entwicklungsbereich gem. § 165 BauGB förmlich festgesetzt ist.
2. Bei der Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 12 wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Pflanzliste empfohlen.
3. Für den Geltungsbereich gilt die Satzung der Stadt Hennigsdorf über die Herstellung von Stellplätzen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher sowie sonstiger Anlagen - Stellplatzbedarfssatzung.
4. Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf.
5. Die Unterteilungen der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht Bestandteil der textlichen Festsetzungen.
6. Die westliche, nördliche und östliche Umgrenzung des Geltungsbereiches ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

1. Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines Bereiches, der als Städtebaulicher Entwicklungsbereich gem. § 165 BauGB förmlich festgesetzt ist.
2. Bei der Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 12 wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Pflanzliste empfohlen.
3. Für den Geltungsbereich gilt die Satzung der Stadt Hennigsdorf über die Herstellung von Stellplätzen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher sowie sonstiger Anlagen - Stellplatzbedarfssatzung.
4. Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf.
5. Die Unterteilungen der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht Bestandteil der textlichen Festsetzungen.
6. Die westliche, nördliche und östliche Umgrenzung des Geltungsbereiches ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

1. Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines Bereiches, der als Städtebaulicher Entwicklungsbereich gem. § 165 BauGB förmlich festgesetzt ist.
2. Bei der Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 12 wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Pflanzliste empfohlen.
3. Für den Geltungsbereich gilt die Satzung der Stadt Hennigsdorf über die Herstellung von Stellplätzen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher sowie sonstiger Anlagen - Stellplatzbedarfssatzung.
4. Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf.
5. Die Unterteilungen der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht Bestandteil der textlichen Festsetzungen.
6. Die westliche, nördliche und östliche Umgrenzung des Geltungsbereiches ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

1. Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines Bereiches, der als Städtebaulicher Entwicklungsbereich gem. § 165 BauGB förmlich festgesetzt ist.
2. Bei der Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 12 wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Pflanzliste empfohlen.
3. Für den Geltungsbereich gilt die Satzung der Stadt Hennigsdorf über die Herstellung von Stellplätzen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher sowie sonstiger Anlagen - Stellplatzbedarfssatzung.
4. Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf.
5. Die Unterteilungen der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht Bestandteil der textlichen Festsetzungen.
6. Die westliche, nördliche und östliche Umgrenzung des Geltungsbereiches ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

1. Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines Bereiches, der als Städtebaulicher Entwicklungsbereich gem. § 165 BauGB förmlich festgesetzt ist.
2. Bei der Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 12 wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Pflanzliste empfohlen.
3. Für den Geltungsbereich gilt die Satzung der Stadt Hennigsdorf über die Herstellung von Stellplätzen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher sowie sonstiger Anlagen - Stellplatzbedarfssatzung.
4. Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf.
5. Die Unterteilungen der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht Bestandteil der textlichen Festsetzungen.
6. Die westliche, nördliche und östliche Umgrenzung des Geltungsbereiches ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Wird das 3. Vollgeschoss als Dachgeschoss errichtet, so darf die Traufhöhe das Maß von 39,80 m über NHN im Höhensystem DHNN 92 nicht überschreiten. Traufhöhe ist die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut. Die maximal festgesetzte Traufhöhe kann durch Dachaufbauten überschritten werden, sofern die Gesamtlänge der Dachaufbauten einer Gebäudeseite das Maß von 1/3 der entsprechenden Gebäude-seitenlänge nicht überschreitet. Wird das 3. Vollgeschoss als Staffelgeschoss errichtet, so darf die Grundfläche des 3. Vollgeschosses nicht mehr als 3/4 der Grundfläche des Gebäudes betragen. Ausnahmsweise dürfen in der mit den Buchstaben z5-z6-z7-z8-z9-z10-z5 gekennzeichneten Fläche die festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen um bis zu 0,25 m überschritten werden.
6. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 12 darf das 2. Vollgeschoss nur als Dachgeschoss oder als Staffelgeschoss errichtet werden. Wird das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss errichtet, so darf die Traufhöhe das Maß von 36,90 m über NHN im Höhensystem DHNN 92 nicht überschreiten. Traufhöhe ist die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut. Die maximal festgesetzte Traufhöhe kann durch Dachaufbauten überschritten werden, sofern die Gesamtlänge der Dachaufbauten einer Gebäudeseite das Maß von 1/3 der entsprechenden Gebäude-seitenlänge nicht überschreitet. Gleichzeitig darf die maximale Gebäudehöhe das Maß von 41,60 m über NHN im Höhensystem DHNN 92 nicht überschreiten. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete technische Aufbauten, die dem Gebäudezweck dienen. Wird das 2. Vollgeschoss als Staffelgeschoss errichtet, so darf die Grundfläche des 2. Vollgeschosses nicht mehr als 3/4 der Grundfläche des Gebäudes betragen. Gleichzeitig darf die maximale Gebäudehöhe das Maß von 40,80 m über NHN im Höhensystem DHNN 92 nicht überschreiten. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete technische Aufbauten, die dem Gebäudezweck dienen. Ausnahmsweise dürfen in der mit den Buchstaben z1-z2-z3-z4-z1 gekennzeichneten Fläche die festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen um bis zu 0,25 m überschritten werden.
7. Die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen wird wie folgt begrenzt:
- a) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 9 und WA 11 sind in den mit den Buchstaben x1-x2-x3-x4-x5-x1 und x6-x7-x8-x9-x6 gekennzeichneten Flächen Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig. Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie eine Größe von 9 qm Grundfläche pro Baugrundstück nicht überschreiten. Die Unzulässigkeit nach Satz 1 gilt auch für Carports.
- b) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 9 sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in einem Abstand von 3 Metern, gemessen von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der als Planstraße A und der westlichen Begrenzungslinie der als Planstraße C gekennzeichneten Öffentlichen Verkehrsfläche (Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich) nicht zulässig. Die Unzulässigkeit nach Satz 1 gilt auch für Carports.
- c) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 10 sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in einem Abstand von 3 Metern, gemessen von der östlichen Straßenbegrenzungslinie der als Planstraße C gekennzeichneten Öffentlichen Verkehrsfläche (Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich), der östlichen Grenze des Flurstücks 716, der nördlichen Baugebietsgrenze zu öffentlichen Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage) sowie der südlichen Baugebietsgrenze zum Flurstück 681 nicht zulässig. Die Unzulässigkeit nach Satz 1 gilt auch für Carports.
- d) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 11 sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in einem Abstand von 3 Metern, gemessen von der südlichen und östlichen Straßenbegrenzungslinie der als Planstraße B und der östlichen Straßenbegrenzungslinie der als Planstraße C gekennzeichneten Öffentlichen Verkehrsfläche (Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich) nicht zulässig. Die Unzulässigkeit nach Satz 1 gilt auch für Carports.
- e) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 12 sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in einem Abstand von 3 Metern, gemessen von den nördlichen Straßenbegrenzungslinien der als Planstraßen A und B gekennzeichneten Öffentlichen Verkehrsflächen (Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich) nicht zulässig. Die Unzulässigkeit nach Satz 1 gilt auch für Carports.
8. Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist die Errichtung von 2 Zufahrten mit einer maximalen Breite von jeweils 4,0 Metern zulässig. Hinsichtlich der Höhe der Schallschutzwand wird festgesetzt, dass
- a) Entlang der mit den Buchstaben y3-y4-y5-y6 gekennzeichneten Linie darf die Schallschutzwand innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auf einer maximalen Abstand von 2,50 m, gemessen von der mit den Buchstaben y3-y4-y5-y6 gekennzeichneten Linie errichtet werden.
- b) Innerhalb der mit den Buchstaben y10-y11-y12-y13-y14-y15-y16-y17-y18 gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung von 2 Zufahrten mit einer maximalen Breite von jeweils 4,0 Metern zulässig. Hinsichtlich der Höhe der Schallschutzwand wird festgesetzt, dass
- c) die Schallschutzwand entlang der mit den Buchstaben y1-y2-y3-y4-y5-y6-y7 gekennzeichneten Linie das Maß von 35,90 m über NHN im Höhensystem DHNN 92 nicht unterschreiten darf
- d) die Schallschutzwand entlang der mit den Buchstaben y7-y8-y9 und y10-y11-y12-y13 gekennzeichneten Linie das Maß von 35,70 m über NHN im Höhensystem DHNN 92 nicht unterschreiten darf.
- Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Höhenmaße der Schallschutzwand unterschritten werden, sofern eine minimale Höhe der Schallschutzwand von 3,0 m gemessen von den Höhen der nächst gelegenen Fahrbahnoberkanten der angrenzenden Erschließungsstraßen (Waldmeisterstraße, Spandauer Landstraße, Obelagerweg) nicht unterschritten wird.
9. In den Baugebieten Baugebiet WA 10 bis WA 12 müssen in den nachfolgend genannten Bereichen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen folgende resultierende, bewertete Luftschalldämmmaße (R'w res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.
- a) Baugebiete WA 10 und 11
- | Entfernung tatsächliche Straßenmitte Spandauer Landstraße zum Immissionsort in m | erf. R'w res in dB (A) für Wohnungen (Wand/Fenster) |
|--|---|
| bis 25,00 | 45/35 |
| 25,01 - 40,00 | 40/30 |
| 40,01 - 60,00 | 35/25 |
- b) Baugebiete WA 12
- | Entfernung tatsächliche Straßenmitte Spandauer Landstraße zum Immissionsort in m | erf. R'w res in dB (A) für Wohnungen (Wand/Fenster) |
|--|---|
| bis 20,00 | 45/35 |
| 20,01 - 30,00 | 40/30 |
| 30,01 - 50,00 | 35/25 |
- c) Baugebiete WA 12
- | Entfernung tatsächliche Straßenmitte Waldmeisterstraße zum Immissionsort in m | erf. R'w res in dB (A) für Wohnungen (Wand/Fenster) |
|---|---|
| bis 15,00 | 40/30 |
| 15,01 - 25,00 | 35/25 |
- Aufenthaltsräume in Wohnungen, die zur Spandauer Landstraße bzw. Waldmeisterstraße orientiert sind, müssen über eine Möglichkeit zur Querlüftung zu der der Spandauer Landstraße bzw. Waldmeisterstraße abgewandten Seite verfügen oder es ist eine schalldämmende Lüftungseinrichtung vorzusehen.
10. Die im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

11. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 9 bis WA 12 sind je angefangene 300 qm Baugrundstückfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm oder einer Mindesthöhe von 3 m bzw. ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 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.
12. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 9 bis WA 12 sind auf 10 % der nicht überbaubaren und der nicht mit Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauGB nutzbaren Baugrundstückflächen Straßen in der Art und Weise zu pflanzen, dass je 1 qm ein Strauch gesetzt wird. Die Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
-