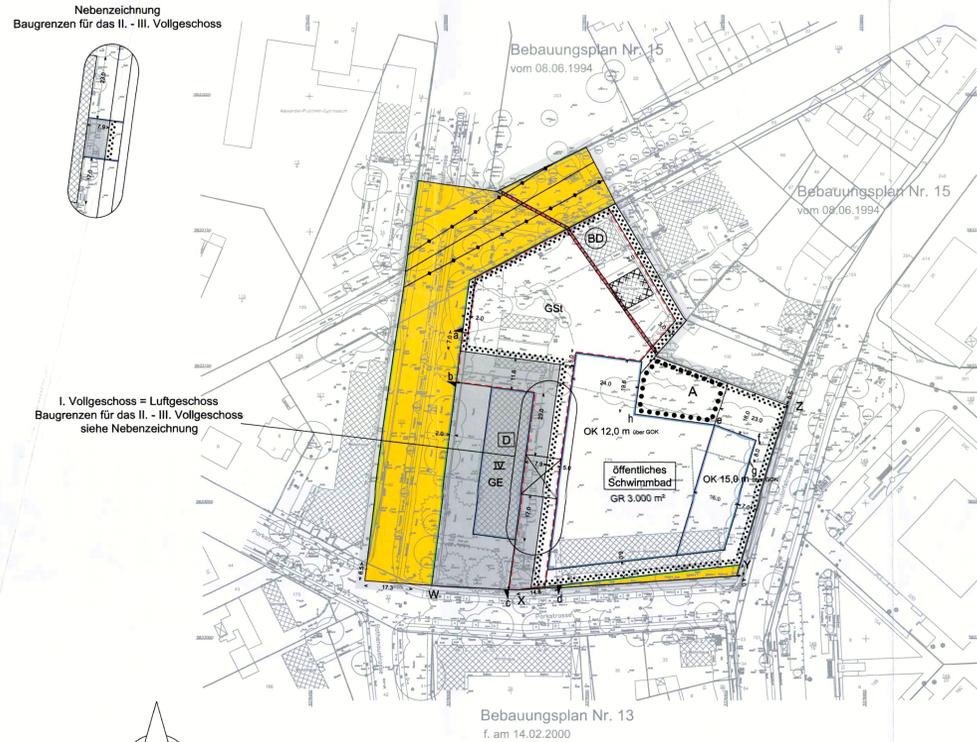


Stadt Hennigsdorf - 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b "Stadtbad"



Verfahrensvermerke

- 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.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß Artikel 12 Abs.1 des Landesplanungsvertrags beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist am 02.05.2011 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind letztmalig mit Schreiben vom 11.07.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat letztmalig am 29.06.2011 den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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 15.09.2011 bis zum 16.09.2011 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, am 06.08.2011 im Amtsblatt Nr. 4 ortsüblich bekannt gemacht worden.

- 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.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.02.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 15.02.2012 von der Stadtverordnetenversammlung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde geteilt.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
- 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 16.02.2012 im Amtsblatt Nr. 1 vom 16.02.2012, 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 BauGB) und walter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.02.2012 bekannt gemacht worden.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- GE Gewerbegebiet
 - Fläche für Sportanlagen
- Maß der baulichen Nutzung**
- 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
 - Ein- und Ausfahrtbereich

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

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

Planunterlage

Legende	
Schichtbedeckung	Schupf
Gemeinschaft	Garage
Hydrant, unterirdisch	WIS
Nadelbaum	Da
Laubbau	Da
Wasserwandler	in
Wasserrohr	in
Stromkasten	Z
Mischfeld	Sch
E-Ladestelle	TS
Einwurf	RS
Verkehrsschild	Kat-pf.
Hydrant oberirdisch	RS
Pfeiler	VB
Hinweisschild	Pl
Holzmast	unf
Bauchstele	PI
Gemauerter Bereich	PI
Fahnenstange	Grü-pf
Ampel	Mo
Kabelschacht	Bet
	OK
	RS
	X 45,11
	Mauer
	Z
	Blechung
	Hecke
	Beweche
	Pflanzlöcher
	Grenzen
	Bebauung
	Geländer
	Flughrenze
	Stromleitung

Planungsgrundlage	
Angefertigt im Auftrag von:	Vermessungsgrundlage für die Änderung des Bebauungsplans Nr.15
Stadtverwaltung Hennigsdorf Fachdienst Stadtplanung Rathausplatz 1 16761 Hennigsdorf	Postplatz Hennigsdorf Rathausstrasse Parkstrasse Neuendorferstrasse Bötzower Strasse
Kirchner Ingenieurvermessung Franz-Schubert-Strasse 14 16761 Hennigsdorf Tel. 03302/810124 Fax 03302/810125	Logbezug: ETR89 Höhenbezug: DIN992
Zeichn.-Nr.: 01-SB2-02 582	
Kirchner	
Überarbeitet: 16.03.2011	
Übertrag: Kirchner	

Textliche Festsetzungen

- Art der Nutzung**
 - Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Bauutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen (Gewerbebetriebe aller Art) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordelbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jegliche Art von Sexshows handelt. Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
 - Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 der Bauutzungsverordnung allgemein zulässigen Anlagen (Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen) sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Bauutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
 - Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
 - Die Fläche für Sportanlagen dient der Unterbringung eines öffentlichen Schwimmbads. Zulässig sind neben der festgesetzten Nutzung der Zweckbestimmung dienende untergeordnete Einrichtungen.
- Maß der Nutzung, Bauweise**
 - Innerhalb des Gewerbegebiets entspricht der Flächeninhalt der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche der zulässigen Größe und Grundfläche der baulichen Anlagen.
 - Innerhalb der Fläche für Sportanlagen kann die Überschreitung der Baugrenze zwischen den Punkten e und f und g für die Errichtung von Wassertrüben bis zu einer Tiefe von 4,0 m und bis zu einer Gesamtlänge von maximal 20,0 m zugelassen werden.
 - Unter Einhaltung der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 kann innerhalb der Fläche für Sportanlagen die Überschreitung der Baugrenze zwischen den Punkten h und e bis zu einer Tiefe von maximal 5,0 m für die Errichtung von Wasserbecken mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 25 m² zugelassen werden.
 - Innerhalb der Fläche für Sportanlagen kann die Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Innerhalb der Fläche für Sportanlagen wird als Bezugshöhe für die Geländeoberkante 34,0 m über NN festgesetzt.
 - Innerhalb der Fläche für Sportanlagen wird als Bauweise festgesetzt: abweichende Bauweise. Zulässig sind Baukörper ohne Längenbeschränkung.
 - 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.
 - Innerhalb der Fläche 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.
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - Innerhalb der Fläche für Sportanlagen sind mindestens 250 m² Dachfläche zu begrünen.
- Immissionsschutz**
 - 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 „Geräuschkontingentermittlung“, 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 Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA-Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Wirkungsbereich (Nr.2.2 und 2.3 der TA-Lärm) nicht überschreitet.

- Sonstige Festsetzungen**
 - 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.
 - Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs zwischen den Punkten W - X und Y - Z ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
 - Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
 - 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 Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 15.02.2012 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 09.05.2012.


Der Bürgermeister


(Siegel)

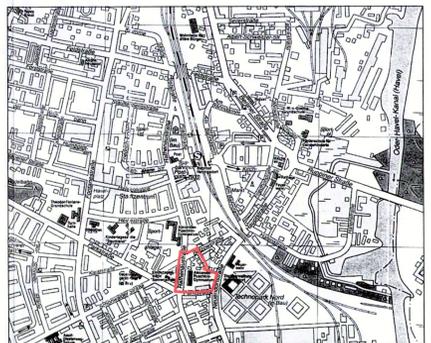
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 468).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509).

Übersichtskarte 1 : 10.000



Geltungsbereich

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

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

