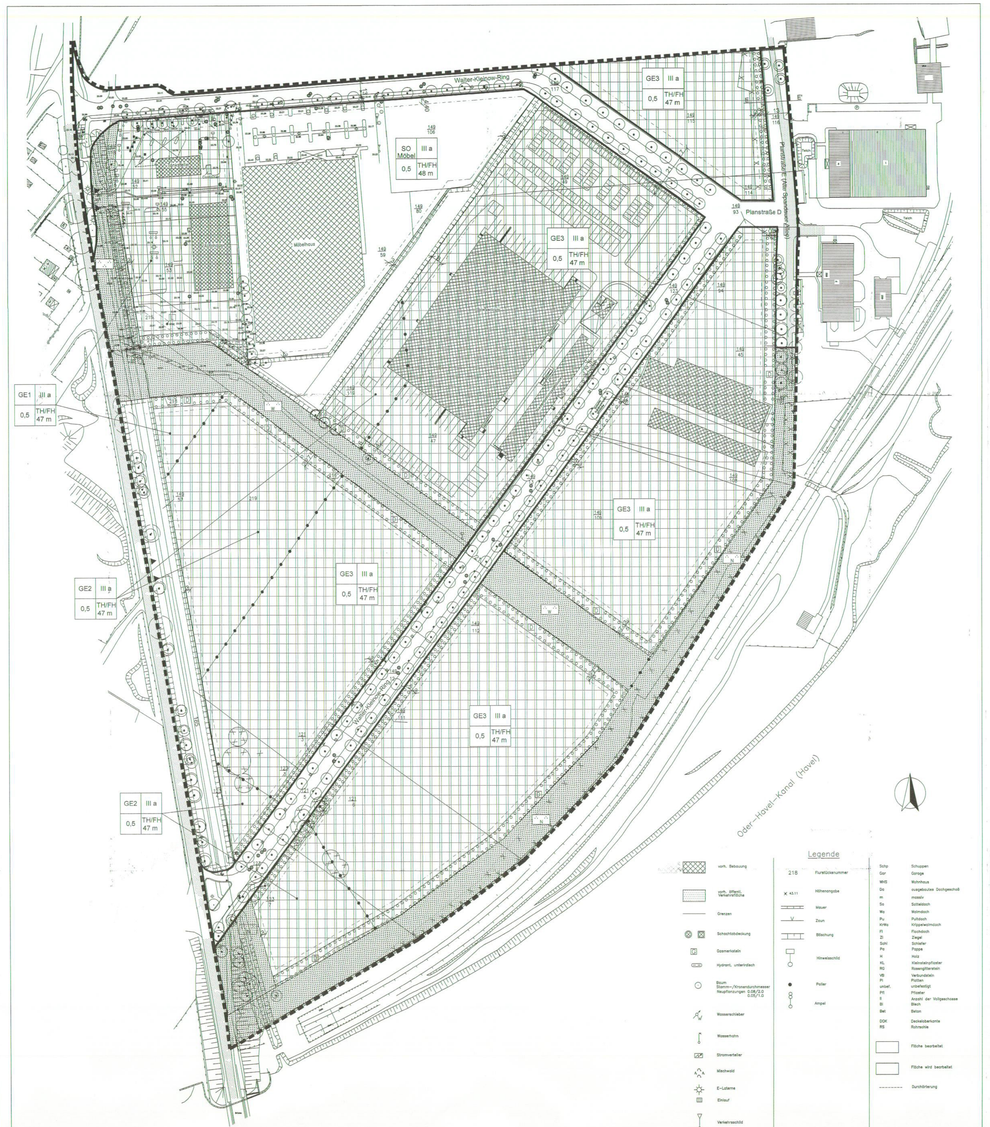
STADT HENNIGSDORF - BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "LEW - SÜDGELÄNDE"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

z.B. GE 2 — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Numerierung

SO Möbel — Sondergebiet Möbel (§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

z.B. 0,5 — Grundflächenzahl

z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH — Traufhöhe über NHN als Höchstmaß

FH — Firsthöhe über NHN als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

a — Abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzung 1.4.1)

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrten

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Parkanlage

N — Naturnahe Parkanlage

W — Naturnahe Parkanlage mit Waldcharakter

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textl. Festsetzung 1.5.6

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (übertragende Festsetzungen in den Gewerbegebieten), s. textl. Festsetzung 1.6.10

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Dichte Bepflanzung (übertragende Festsetzungen in den Gewerbegebieten), s. textl. Festsetzung 1.6.11

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (hier: Kampfmittel) belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Hennigsdorf GmbH zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

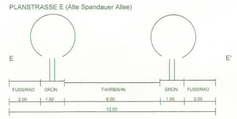
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

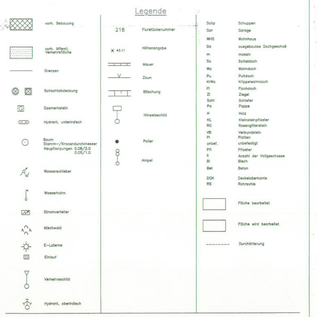
15 — Bemaßung in m

Höhenangaben in m über NHN

STRASSENQUERSCHNITTE - GESTALTUNGSVORSCHLAG NICHT BINDEND (ohne Maßstab)

PLANSTRASSE E (Alte Spandauer Allee)





Maßstab 1 : 1000

50 40 30 20 10 0 50 100 m

Bestandsplan

Ansatzfertigt im Auftrag von:
Stadtverwaltung Hennigsdorf
Neuendorfer Straße 2/3a
16761 Hennigsdorf

Gemarkung Hennigsdorf
LEW – Südgelände
B–Plan 7

Kirchhner
Ingenieurvermessung
Dipl.-Ing.
Gerhard-Schubert-Straße 14
16761 Hennigsdorf
Tel. 03302/810124
Fax 03302/810128

Zeichn.-nr.: 00_660.00 | 560
Bearbeiter: Jur | Datum: 17.01.2001

Lagebezug: ETRS 89
Höhenbezug: DHHN 92

Dipl.-Ing. Ed. Kirchner

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung nach § 8 BauNVO (Gewerbegebiet, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1.1 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste zuzuordnen ist.

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren,
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel,
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren - ohne Bodenflieses und Bodenbeläg als Bahnware,
- Rundfunk, Fernseh- und phonotechnische Geräte,
- Elektronische Geräte für den Haushalt einschließlich Wohnraumleuchten,
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente,
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen,
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Bürorganisationsmittel,
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze,
- Tafel-, Küchen- u. ä. Haushaltsgeräte,
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt,
- Mopeds, Mofas und Fahrräder,
- Nähmaschinen,
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse,
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere,
- Gebrauchtwaren dieser Liste.

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

1.1.2 In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO unzulässig, sie können als Ausnahme zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.3 Im Gewerbegebiet GE 1 sind Betriebe und Anlagen nur mit der Einschränkung zulässig, dass diese das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

1.1.4 Die Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 werden hinsichtlich der Zulässigkeit der Ansiedlung von Betrieben entsprechend der Abstandserlasse des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, Nr. 45, S. 590) eingeschränkt (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können im Gewerbegebiet GE 3 auch Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste/ma zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis des Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem jeweiligen Teil des Baugebietes zulässig sind.

1.1.4.1 Im Gewerbegebiet GE 2 sind die Betriebsarten der Abstandklassen I - VI unzulässig.

1.1.4.2 Im Gewerbegebiet GE 3 sind die Betriebsarten der Abstandklassen I - V unzulässig.

1.1.5 In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.6 In den Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.1.7 In den Gewerbegebieten sind Lagerplätze ausnahmsweise zulässig.

1.2 Art der baulichen Nutzung nach § 11 BauNVO (Sondergebiet, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Im Sondergebiet Möbel ist die Errichtung eines Möbelmarktes bis zu einer Größe von 11.000 m² Verkaufsfläche/Nettoverkaufsfläche zulässig (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

1.2.2 Im Sondergebiet Möbel gilt folgende Sortimentsbegrenzung:

Im Kernsortiment ist der Handel zulässig mit:
- Wohnschränken und verwandten Erzeugnissen,
- Küchenschränken,
- Wohn- und Küchensitzen,
- Schlafmöbeln,
- Ergänzungsmöbeln,
- Korbmöbeln.

Im Randsortiment ist der Handel auf einer maximalen Verkaufsfläche von 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal bis zu 1.200 m² der Bruttogeschossfläche zulässig mit:
- Bettwaren,
- Matratzen und verwandten Bettartikeln,
- abgepassten Teppichen,
- Heiz- und Kochgeräten, Gefriermöbeln, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt und einrichtungsbezogenen Kleinartikeln,
- haushaltsbezogenen Kleinartikeln, Non-food.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,5 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,5 kann ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Die GRZ 0,5 darf durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,75 - im Sondergebiet Möbel bis zu einer GRZ von 0,8 - überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.3.2 Die maximale Traufhöhe und Firsthöhe baulicher Anlagen (TH/FH) beträgt in den Gewerbegebieten 47,0 m über NHN, im Sondergebiet Möbel 48,0 m über NHN. Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen Oberkante der Dachhaut mit der aufgehenden Wand zu verstehen (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

1.3.3 Die Überschreitung der Höchstzahl der Vollgeschosse um ein weiteres Vollgeschoss ist zulässig, wenn es sich

A) um ein Vollgeschoss in einem Dachraum handelt, das auf maximal 2/3 der Grundfläche des Gebäudes eine Höhe von 2,3 m, gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, überschreitet,
B) um ein Staffelgeschoss handelt, dessen Grundfläche maximal 2/3 der Grundfläche des Gebäudes einnimmt und ein Flachdach hat.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten mit der Abweichung, dass die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

1.5 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Für die entsprechend der festgesetzten GRZ für Nebenanlagen gem. § 19 Abs.4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind in Gewerbe- und Sondergebieten vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Ausnahmsweise können für Grundstückszufahrten, Gebäude nach § 14 BauNVO und Bewegungsräume auch vollständig versiegelnde Befestigungen verwendet werden.

1.5.2 Die Befestigung von Stellplätzen und Parkplätzen ist grundsätzlich in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Ausnahmsweise können für Stellplätze und Lagerflächen auf den Baugrundstücken auch vollständig versiegelnde Befestigungen verwendet werden.

1.5.3 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können für notwendige Grundstückszufahrten je Grundstück eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 6,00 m oder zwei Zufahrten mit einer, Breite von je maximal 4,00 m hergestellt werden.

1.5.4 Notwendige Grundstückszufahrten von der Spandauer Allee zu den Gewerbegebieten können in den festgesetzten Bereichen für Ein- und Ausfahrten bis zu einer Breite von 8,00 m je Ein- und Ausfahrt hergestellt werden.

1.5.5 Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zu 50 % mit Sträuchern der Gehölzliste A zu bepflanzen, wobei je angefangenen 100 m² Pflanzfläche mindestens 1 Baum gemäß Gehölzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm in die Pflanzung zu integrieren ist.

1.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.6.1 Gehölzliste: Gehölzliste A gilt für die Bepflanzung der Baugrundstücke, Parkanlage, naturnahe Parkanlage mit Waldcharakter. Gehölzliste B gilt für die Anpflanzung von Gehölzen in naturnahen Parkanlagen.

Gehölzliste A: Bäume

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Hänge-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Malus sylvestris (Holz-Apfel)
Prunus sylvestris (Wald-Kirsche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (Gew. Traubenkirsche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
Ulmus minor (Feld-Ulme)

Gehölzliste A: Sträucher

Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana (Gemeine Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Cytisus scoparius (Besen - Ginster)
Euonymus europea (Europ. Pfaffenhütchen)
Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Lonicera periclymenum (Deutsches Geißblatt)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus catharticus (Purgier-Kreuzdorn)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rosa corymbifera (Hecken-Rose)
Rubus caesius (Kratzbeere)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Rubus idaeus (Himbeere)
Salix aurita (Ohr-Weide)
Salix cinerea (Grau-Weide)
Salix purpurea (Purpur-Weide)
Salix repens (Kriech-Weide)
Salix triandra (Mandel-Weide)
Salix viminalis (Korb-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Solanum dulcamara (Bittersüßer Nachtschatten)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

1.6.2 Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß Gehölzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 16-20 cm zu pflanzen. Auf diese Pflanzfestsetzungen anrechenbar sind Bäume gemäß der textlichen Festsetzungen 1.6.3, 1.6.7, 1.6.10, 1.6.11 und 1.6.12 sowie vorhandene Bäume, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten (Art, Höhe und Stammumfang) entsprechen.

1.6.3 An den Grenzen zwischen den Baugrundstücken ist beiderseits eine Pflanzkulisse (siehe textliche Festsetzung 1.6.10) mit Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste A in einer Breite von 2,50 m je Baugrundstück wie folgt auszuführen: Je angefangene 100 m² Pflanzfläche je Baugrundstück ist mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm anzupflanzen. Die restlichen Pflanzflächen sind derart mit Sträuchern zu bepflanzen, dass je
1 m² ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 80-100 cm gesetzt wird.

1.6.4 Die Außenwandflächen der Gebäude sind auf mindestens 30 % der Summe der Fassadenlänge dauernhaft mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen derart zu begrünen, dass je angefangene 2,0 m Fassadenlänge eine Pflanze gesetzt wird.

1.6.5 Werden Flachdächer sowie Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad begrünt, so entfällt die Verpflichtung zur Außenwandbegrünung, in dem Flächenumfang, entsprechet aus dem Produkt von Fassadenlänge und Fassadenhöhe in Meter, den die Dachbegrünung einnimmt.

1.6.6 In den Gewerbegebieten sind Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad, mit Ausnahme von eingeschossigen Gebäuden deren Traufhöhe höher als 39,0 m über NHN liegt und technischen Einrichtungen, Belüchtungs- und Belichtungsanlagen, vollständig extensiv zu begrünen.

1.6.7 Bei der Anlage von Stellplätzen ist je angefangene 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Gehölzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Je Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 6,0 m² vorzusehen.

1.6.8 Für Hecken als Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

1.6.9 In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage sind ausschließlich Gehölze der Gehölzliste B, in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. naturnahe Parkanlage mit Waldcharakter ausschließlich Gehölze der Gehölzliste A zu verwenden. Die Flächen sind bei Parkanlagen sowie bei naturnahen Parkanlagen zu 25 % bzw. bei naturnahen Parkanlagen mit Waldcharakter zu 50 % mit Sträuchern zu bepflanzen, und zwar derart, dass je 1 m² ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 80-100 cm gesetzt wird,. Je 50 m² öffentliche Grünfläche ist mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm in die Pflanzung zu integrieren. Auf den verbleibenden gehölzfreien Flächen sind Langgraswiesen, Hochstaudenfluren und Wildkrautbestände anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

1.6.10 Mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind die gem. Planzeichnung festgesetzten Pflanzflächen als differenziert gegliederte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste A wie folgt anzulegen: Je angefangene 100 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm anzupflanzen. Die restlichen Pflanzflächen sind derart mit Sträuchern zu bepflanzen, dass je 1 m² ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 80-100 cm gesetzt wird.

1.6.11 Die festgesetzten Pflanzflächen sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Gehölzliste A wie folgt anzulegen:
Je angefangene 50 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm anzupflanzen. Die restlichen Pflanzflächen sind derart mit Sträuchern zu bepflanzen, dass je 1 m² Pflanzfläche ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 80 - 100 cm gesetzt wird.

1.6.12 In den öffentlichen Verkehrsflächen Planstraße D und E sind in durchschnittlich 12,0 m (mindestens 10 m bis maximal 15 m) Abstand unter Berücksichtigung der vorhandenen und zu erhaltenden Bäume zweireihig Bäume anzupflanzen (ohne Standortbindung). Es sind nur hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zulässig. Folgende Arten sind zu verwenden:

Planstraße D, Acer platanoides	Spitz - Ahorn
Planstraße E, Tilia cordata	Winter-Linde

1.6.13 Entlang des nördlichen Abschnittes des Walter-Kleinow-Ringes sind zwischen der Spandauer Allee im Westen und der Planstraße E (Alte Spandauer Allee) im Osten mit Ausnahme eines 90 m langen Abschnittes auf dem Sondergebiet Möbel (gemessen von seiner westlichen Grenze) auf den Baugrundstücken Bäume in einem Abstand von 4,0 m zu den Straßenbegrenzungslinien in einem durchschnittlichen Abstand von 12,0 m (mindestens 10,0 m bis maximal 15,0 m) anzupflanzen. Es sind nur hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zulässig. Als Baumart ist Acer platanoides (Spitz-Ahorn) zu verwenden.

1.6.14 Die zum Erhalt festgesetzten Einzeln äume sind nach Abgang an ihrem Standort zu ersetzen.

1.6.15 Die durch Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB berührten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und nach Abgang durch Arten gemäß textlicher Festsetzung B.1.6.1 zu ersetzen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 81 DER BRANDENBURGISCHEN BAUORDNUNG (BbgBO) VOM 16.07.2003

2.1 Die Höhe von Schüttungen, Stapelungen und Lagerungen im Freien wird auf maximal 41,0 m über NHN beschränkt.

2.2 Für Wand- und Dachflächen sind Materialien mit nicht spiegelnder oder stark reflektierender Oberfläche zu wählen. Dachflächen sind, soweit sie nicht bepflanzt werden, in den Farben rot, rotbraun oder anthrazit auszuführen.

2.3 Werbeanlagen sind nur an den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten in einem maximalen Flächenumfang von 8 % der straßenseitigen Fassade je baulicher Anlage zulässig.

2.4 Zusätzlich sind im Sondergebiet Möbel Werbeanlagen an einer weiteren Fassadenseite in einem maximalen Flächenumfang von 5 % einer weiteren Fassadenseite zulässig.

2.5 Werbeanlagen dürfen die Traufe in der Höhe nicht ist überragen. In den Gewerbegebieten ist je Grundstück jedoch eine zusätzliche Werbeanlage oberhalb der Traufe ausnahmsweise zul mmässig, wenn diese in der Höhe 6,0 m und einen maximalen Flächenumfang von 1,5 % der zugehörigen Dachfläche nicht überschreitet.

2.6 Für freistehende Werbeanlagen gilt eine maximale Anbringungshöhe von 39,5 m über NHN. Werbeanlagen mit wechselndem Licht oder Bewegung sind unzulässig.

2.7 Im Sondergebiet Möbel ist die Anlage von notwendigen Stellplätzen auf der Berechnungsgrundlage und in dem Umfang: 1 Stellplatz je 90 m² Verkaufsfläche vorzunehmen (§ 81 Abs. 4 BbgBauO, § 12 Abs. 6 BauNVO).

2.8 An der als dichte Bepflanzung festgesetzten Pflanzfläche sind Einfriedungen, die eine Höhe von 1,5 m überschreiten, nur an der den Baugrundstücken zugewandten Grenze dieser Pflanzfläche zulässig.

HINWEISE

Munitionsverdacht

Im Bebauungsplangebiet besteht für die gekennzeichneten Flächen innerhalb der südöstlichen Grünfläche (Naturnahe Parkanlage) sowie für einzelne, nicht benannte Bestandsbäume ein Restverdacht auf Fundmunition. Vor Durchführung von Maßnahmen auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen, die zu einer Bewegung, Veränderung oder zu einem Eingriff in den Boden führen, ist eine Abstimmung mit dem Staatlichen Munitionsbergungsdienst vorzunehmen. Vor Beginn der Maßnahme ist eine Munitionsfreistellung des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes erforderlich.

Freiflächenplan

Dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan im Maßstab 1:200 bis 1:500 beizufügen. Dieser muß einen nachprüfbaren rechnerischen Nachweis über die Einhaltung der die Freifläche betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes - insbesondere im Hinblick auf Kompensationsmaßnahmen - beinhalten.

Vorkehrungen zum Schutz des Baumbestandes und der öffentlichen Grünflächen sowie der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Nutzung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche sowie der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für Baustelleneinrichtungen oder Lagerflächen während der Bauzeit ist durch die Absicherung der Flächen mit einem Bauzaun auszuschließen.
Ebenso sind Einzelbäume bzw. Baumgruppen auf den Baugrundstücken während der Bauphase gegenüber Beeinträchtigungen wie Beschädigen durch Baufahrzeuge oder Abstellen und Lagern von Baustoffen u.a. Materialien zu sichern. Hier sind die Vorschriften gemäß DIN 18920 zu beachten.

Baugrund

Aufgrund der Maßnahmen zur Munitionsebergumung können Verdichtungsarbeiten des Geländes für Baumaßnahmen erforderlich werden. Durch die Maßnahmen des Bodenaushubs muß davon ausgegangen werden, dass der Boden - entgegen seiner ehemaligen natürlichen Eigenschaften - nur eingeschränkte Tragfähigkeit besitzt. Vor Baubeginn sind deshalb Baugrunduntersuchungen erforderlich.

Fernwärmeversorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Hennigsdorf vom 30.10.2002. Für sich ansiedelnde Betriebe besteht ein Anschlußzwang an die Fernwärmeversorgung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Alleen

Die Alleebäume im Verlauf der Alten Spandauer Allee und des Walter-Kleinow-Rings (ohne den Straßenabschnitt entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze) sind gemäß § 31 BNatSchG geschützt.

Baumschutzsatzung

Vorhandene Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm (gemessen in 1,3 m Höhe über dem Erdboden) sind gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf vom 11.10.2003 geschützt.

VERFAHRENSVERMERKE

1.Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf hat in ihrer Sitzung am 09.09.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.7 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang der Bekanntmachungstafeln vom 25.10.98 bis 10.11.98 erfolgt.

Hennigsdorf, den 25.01.2005 — Siegel — Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gem. § 7 Abs. 1 BauGB zur Planung ist beteiligt worden.

Hennigsdorf, den 25.01.2005 — Siegel — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist vom 15.07.1997 bis zum 28.07.1997 durchgeführt worden.

Hennigsdorf, den 25.01.2005 — Siegel — Bürgermeister

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.05.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hennigsdorf, den 25.01.2005 — Siegel — Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.06.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hennigsdorf, den 25.01.2005 — Siegel — Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die Entwurfsbegründung haben in der Zeit vom 26.10.2001 bis 26.11.2001 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 08.10.2001 bis zum 26.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hennigsdorf, den 25.01.2005 — Siegel — Bürgermeister

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 Bestandsdaten geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Birkenwerder, den 27.10.2004 — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die eingegangenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.05.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hennigsdorf, den 25.01.2005 — Siegel — Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 16.05.2002 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Hennigsdorf, den 25.01.2005 — Siegel — Bürgermeister

Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde der höheren Verwaltungsbehörde am 19.02.2004 angezeigt. Von der zuständigen Verwaltungsbehörde wurde am 18.03.2004 die Verletzung von Rechtsvorschriften mit Maßgaben und Auflagen gelten gemacht.

Hennigsdorf, den 25.01.2005 — Siegel — Bürgermeister

11. Die Stadtverordnetenversammlung ist den gemäß ortsrechten Maßgaben und Auflagen der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.03.2004 durch Beschluß vom 04.02.2004 gefolgt. Der Bebauungsplan ist mit Ausfertigungsvermerk vom 25.01.2005 ausgefertigt.

Hennigsdorf, den 26.01.2005 — Siegel — Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplans, sowie die Stelle, wo der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.04.2004 im Amtsblatt Nr. 04 / 04 ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 (5) BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Hennigsdorf, den 26.04.2005 — Siegel — Bürgermeister

SATZUNG

der Stadt Hennigsdorf über den Bebauungsplan Nr. 7 "LEW - Südgelände".

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 233 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.08.2004 (BGBl. I. S. 1359 / 1381), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 07.09.2005 ... und Durchführung des Anzeigeverfahrens die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 "LEW - Südgelände", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

Hennigsdorf, den 26.04.2005 — Siegel — Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 BGBl. S. 137), zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes vom 24.08.2004 (BGBl. I, S. 1359 / 1381).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. Jg. 2002 Teil I Nr. 22, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 187 V vom 25.11.2003, I 2304, 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.09.1998 (BGBl. S.2994),

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. 2003, Nr. 12, S. 210),

Brandenburgisches Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. I/92 S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2002 (GVBl. I/02 S. 62, 72),

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütter