Stadt Hennigsdorf - Bebauungsplan Nr. 17 / I
"HSG - Nordgelände, Süd"

Textliche Festsetzungen

1. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, sofern es sich hierbei um Verkaufsstellen handelt, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörig sind und deren Verkaufsfläche unter Einschluss hierfür genutzter nicht überbauter Grundstücksfläche nicht mehr als 20 vom Hundert der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes beträgt. In Ausnahmefällen kann ein Anteil von 30 vom Hundert der Geschossfläche zugelassen werden, wenn die Größe der Werkstücke dies erfordert.

2. Im Gewerbegebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 der Baunutzungsverordnung (Wohnungen und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3. Innerhalb der Fläche a-b-c-d-e-f-g-h-a sind Erweiterungen sowie Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestehender baulicher Anlagen zum Zweck der Betreibung einer nicht in Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehenden (eigenständigen) Ausbildungsstätte für die Berufsausbildung und -vorbereitung und die Erwachsenenbildung allgemein zulässig.

4. Innerhalb der Flächen k-l-m-n-s1-s2-s3-s4-k und s5-s6-s7-s8-s9-s5 sind bauliche Anlagen solange unzulässig, bis die nachrichtlich dargestellte Fernsgasleitung 84.04 erneuert wird. Dies gilt nicht für Stellplätze, Zufahrten, Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und Nutzungen ohne bauliche Anlagen. Derartige Nutzungen und Anlagen sind allgemein zulässig. Andere bauliche Anlagen oder Nutzungen sind nur zulässig, sofern sie mit den Erfordernissen des Schutzzweckes der Schutzzone für die Fernsgasleitung 84.04 in Einklang stehen. Bei einer Veränderung der Fernsgasleitung 84.04, die zu einer Reduzierung oder Aufhebung der Schutzzone führt, ist diese Festsetzung nicht mehr anzuwenden.

5. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz der Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig.

6. Die Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre kann ausnahmsweise zugelassen werden.

7. Im Gewerbegebiet wird als Bauweise festgesetzt: abweichende Bauweise. Zulässig sind Baukörper ohne Längenbeschränkung.

8. Die Flächen A und B sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der für die Ver- und Entsorgung mit Elektroenergie, Trinkwasser und Telekommunikation zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

9. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Diese Festsetzung gilt nicht für die Flächen A, B, P1, P2 und k-l-m-n-o-p-k.

10. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche "Veltener Straße" sind mindestens 58 Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Anzahl der anzupflanzenden Bäume können vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in 1,3 m Höhe eingerechnet werden. Bei Neupflanzungen sind Bäume der Art Tilia cordata (Winter-Linde) zu verwenden.

11. Geschlossene Fassadenflächen mit einer Ausdehnung von mehr als 100 m² sind durch selbstklimmende, rankende oder schlingende Pflanzen zu begrünen. Je 2 m Fassadenlänge ist eine zur Fassadenbegrünung geeignete Pflanzen zu setzen.

12. Die Flächen k-l-m-n-o-p-k, A und B sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

13. Innerhalb der Flächen P1 und P2 zum Anpflanzen ist pro angefangenen 100 m² mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Pro 1,2 m² ist ein Strauch zu setzen. Bei der Ermittlung der Anzahl der anzupflanzenden Bäume und Sträucher können vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm in 1,3 m Höhe und vorhandene Sträucher eingerechnet werden. Bei der Umsetzung dieser Festsetzung wird die Verwendung der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

14. Auf den Baugrundstücken ist pro angefangenen 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Anzahl der anzupflanzenden Bäume können vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm in 1,3 m Höhe eingerechnet werden. Bei der Umsetzung dieser Festsetzung wird die Verwendung der beigefügten Pflanzliste empfohlen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Flächen A, B, P1,P2 und k-l-m-n-o-p-k.

15. Auf den Baugrundstücken sind die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 nicht bebaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu mindestens 50% in der Art mit Sträuchern zu bepflanzen, dass pro 1 m² dieser Fläche ein Strauch gesetzt wird. Bei der Ermittlung der Anzahl der anzupflanzenden Sträucher können vorhandene Sträucher eingerechnet werden. Bei der Umsetzung dieser Festsetzung wird die Verwendung der beigefügten Pflanzliste empfohlen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Flächen A, B, P1, P2 und k-l-m-n-o-p-k.

16. Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die vom Gewerbegebiet ausgehende Schallleistung 65 dB(A) pro m² tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) und 48 dB(A) pro m² nachts (22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schallleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (flächenbezogener Schalleistungspegel). Sie dürfen 65 dB(A) pro m² tagsüber(6:00 - 22:00 Uhr) und 48 dB(A) pro m² nachts (22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschreiten.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt ist.

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

3. Bei der Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 13, 14 und 15 wird die Verwendung der folgenden Pflanzlisten empfohlen:

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus mahaleb	Stein-Weichsel
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Acer dopltata	Berg-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Quercus robur	Stiel-Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Tilia cordata	Winter-Linde
Malus sylvestris	Holz-Apfel	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn	Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa canina	Hunds-Rose
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Salix caprea	Sal-Weide
Frangula alnus	Faulbaum	Sambucus nigra	Schwarzer-Holunder
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	Taxus baccata	Eibe
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe	Virburnum lantana	Wolliger Schneeball

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

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

V — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

7,0 — Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß

OK — maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Sonstige Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Ferngasleitung 84.04

Planunterlage

Vermessungsbüro Norbert Hagen
16540 Hohen Neuendorf Berliner Straße 5
Tel.: 03303/5331-0 Fax: 03303/5331-11

Geschäftsnr.: 20034945 Bearbeiter kap
Plannr.: 20034945/0008

PLANUNGSGRUNDLAGE
für B-Plan Nr.17/I Hennigsdorf
Maßstab 1 : 1000

Grundstücksangaben:
16761 HENNIGSDORF
VELTENER STRASSE

Landkreis: Oberhavel Gemarkung: Hennigsdorf

Flur	Flurstück	Fläche [m2]	GB-NR.	Eigentümer (unter Vorbehalt)
13				

lfd. Nr.	Datum	Bearbeiter	Änderung
1.	27.02.03	kap	Grenzen
2.			
3.			
4.			
5.			

Anmerkung :

Zeichenerklärung
für Lageplan Maßstab 1:200 / 1:500
Bauvorlagenverordnung Land Brandenburg

Kreisgrenze — Flurstücksgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze

Baurecht
Vorhandene öffentliche Verkehrsfläche
Festgesetzte, noch nicht vorhandene Verkehrsfläche
Öffentliche Grünfläche
Flächen, die von Baulasten betroffen sind
Vorhandene bauliche Anlagen
Geplante bauliche Anlagen
Zu beseitigende bauliche Anlagen

Dach

Satteldach	Sa	Schiefer	Sch
Walmdach	Wa	Pappe	Pp
Krüppelwalmdach	Krwa	Ziegel	Zg
Zeltdach	Ze	Pfannen	Pf
Pultdach	Pu	Asbest / Zement	As
Sheddach	Sh	mineral	m
Flachdach	Fl	Holz	H
Mansardtdach	Ma	Blech	Bl
Aufsparrendämmung	AH	V. Isolierschott	I
Firsthöhe	FH		

Der Bestandsplan wurde auf Grund amtlicher Unterlagen hergestellt.

Hohen Neuendorf, den 14.02.2003

(Unterschrift)
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Satzung

der Stadt Hennigsdorf über den Bebauungsplan Nr. 17 / I

1. Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17/I "HSG-Nordgelände, Süd", bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, erlassen.

2. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 / I "HSG - Nordgelände, Süd" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Hennigsdorf, den .....

Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

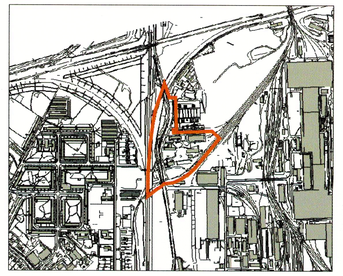
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), gemäß den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB wurde das Planverfahren dieses Bebauungsplans nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung durchgeführt.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I, S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359/1380); Auf Grund § 25 Abs. 2 UVPG wurde das Verfahren nach dem UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950) durchgeführt.

Übersichtskarte 1 : 10.000



Geltungsbereich

für das Gebiet
östlich des Bahndamms von der Unterführung der Veltener Straße (L 172) bis zur Anschlussbahn, nördlich der Gleisanlage der Anschlussbahn, südlich und westlich des H.E.S.-Umspannwerkes bis zur Nordgrenze des H.E.S.-Umspannwerkes, der rechtwinkligen Verbindung zwischen der Gewerbeerschließungsstraße und der Veltener Straße sowie der Veltener Straße.

Stadt Hennigsdorf - Bebauungsplan Nr. 17 / I
"HSG - Nordgelände, Süd"

0 10 20 30 50

Maßstab 1 : 1.000

Datum : 03. März 2005

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... erfolgt.

Hennigsdorf, den .....

Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a (1) Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Hennigsdorf, den .....

Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist letztmalig am ..... durchgeführt worden.

Hennigsdorf, den .....

Der Bürgermeister

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

Hennigsdorf, den .....

Der Bürgermeister

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

Hennigsdorf, den .....

Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Hennigsdorf, den .....

Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hennigsdorf, den .....

Der Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung geringfügig geändert. Aus diesem Grund wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Hennigsdorf, den .....

Der Bürgermeister

9. 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.

Hohen Neuendorf, den 24.02.2003

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

x Stand: 02/2003

10. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hennigsdorf, den .....

Der Bürgermeister

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

Hennigsdorf, den .....

Der Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 ..... im Amtsblatt Nr. ..... 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 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 (5) BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Hennigsdorf, den .....

Der Bürgermeister