# STADT HENNIGSDORF - BEBAUUNGSPLAN NR. 45 - „MITTELSTRASSE“

Höhenangaben in der Plangrundlage
in m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 92

**W1**

| | |
|---|---|
| WA | 0,3 |
| H | III |
| $F_{min}$ = 350 m² | |

**W2**

| | |
|---|---|
| WA | 0,3 |
| ED | II |
| $F_{min}$ = 350 m² | |

**W3**

| | |
|---|---|
| WA | 0,3 |
| ED | II |
| $F_{min}$ = 300 m² | |

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- W1 - W3 Baugebietsbezeichnung

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,3
- II Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Stellung baulicher Anlagen

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
- $F_{min}$ = z.B. 300 m²

VERKEHRSFLÄCHEN
- Strassenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtbereich

GRÜNFLÄCHEN
- private Grünfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
**1.** In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
**2.** In den Allgemeinen Wohngebieten W 1 und W 2 sind für die Baugrundstücke Größen von mindestens 350 m² einzuhalten.
**3.** Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes W 3 sind für die Baugrundstücke Größen von mindestens 300 m² einzuhalten.

**FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
**4.** In den Allgemeinen Wohngebieten W 2 und W 3 sind Stellplätze, Carports und Garagen sowie sonstige Nebengebäude nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten W 2 sind Stellplätze, Carports und Garagen darüber hinaus auch innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.

**VERKEHRSFLÄCHEN, ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 21 BauGB)
**5.** Innerhalb der Baugebiete ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt (Ein- bzw. Ausfahrt) mit einer maximalen Breite von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

**MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
**6.** Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen einschließlich der Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

**ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
**7.** In den Allgemeinen Wohngebieten sind die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen. Mindestens 10 % dieser nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dabei mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang mindestens 14-16 cm) zu pflanzen. Vorhandene Laub- und Obstbäume sind anzurechnen, sofern sie der Gehölzliste und den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.
**8.** In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf den Baugrundstücken entlang der Grenzen zu den Verkehrsflächen ortstypische Hecken zu pflanzen. Mit Ausnahme der Gemeinen Eibe (Taxus baccata) sind ausschließlich Laubgehölze zulässig. Diese Heckenpflanzungen sind auf die Strauchpflanzungen der textlichen Festsetzung Nr. 7 anrechenbar.
**9.** In der privaten Grünfläche werden insgesamt 4 hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang mindestens 14-16 cm) im Abstand von mind. 8 m zueinander gepflanzt. Entlang der Verkehrsfläche der Feldstraße wird in einer gesamten Breite von 3 m auf der privaten Grünfläche eine Strauchpflanzung angelegt. Dabei wird je Quadratmeter ein Strauch in einer Mindesthöhe von 80-100 cm gesetzt. Grundstückszufahrten sind zulässig.
**10.** In der Verkehrsfläche der Feldstraße werden in einem durchschnittlichen Abstand von 12 m (mind. 10 m – max. 15 m) beidseitig insgesamt 18 Winterlinden (Tilia cordata) mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm gepflanzt.

**11.** In der Verkehrsfläche der Brandenburgischen Straße sind 6 Mehlbeeren (Sorbus aria) und in der Verkehrsfläche der verlängerten Kiefernstraße 5 Feldahorne (Acer campestre „Elsrijk“) ohne Standortbindung jeweils mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)
**12.** Dachneigung
In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° und maximal 45° zulässig.
Für Carports und Garagen sind darüber hinaus auch Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 45° zulässig. Untergeordnete Bauteile sowie sonstige Nebenanlagen sind von den Festsetzungen zur Dachneigung ausgenommen.
**13.** Dacheindeckung
Zulässig sind Betondachsteine und Dachziegel. Carports und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen sind von den Festsetzungen zur Dacheindeckung ausgenommen.
**14.** Fassade
Für die Fassadengestaltung sind ausschließlich Putzausführungen zulässig.
**15.** Vorgärten
Innerhalb der Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinien und den hiervon nächst gelegenen Baugrenzen (Vorgartenzone) darf auf den Baugrundstücken maximal 1/4 der jeweiligen Vorgartenfläche befestigt werden - mindestens 3/4 sind durch Bepflanzungen gärtnerisch zu gestalten.
**16.** Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind bis max. 1,20 m Höhe über der Geländeoberkante zulässig. Mauern oder andere blickdichte bauliche Einfriedungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Sockel bis zu einer Höhe von 0,40 m über der Geländeoberkante.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Trinkwasserschutz
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Zone III des Wasserwerkes Hennigsdorf.

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

Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen
Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen wird die Verwendung von Arten der in der Begründung enthaltenen Gehölzliste empfohlen.

Erhaltenswerte, vorhandene Einzelbäume und Baumgruppen
Hennigsdorf besitzt eine Baumschutzsatzung, nach der alle Einzelbäume ab einem Stammumfang von 30 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden geschützt sind. Für mehrstämmige Bäume gilt dieser Schutz bereits ab einem Stammumfang von 25 cm. Obstbäume sind ab einem Stammumfang von 90 cm geschützt. Für Bäume, die nach Baumschutzsatzung unter Schutz stehen und die bei Realisierung von Bauvorhaben gefällt werden müssen, ist ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 7 zu stellen.

Stellplatzbedarfssatzung
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Hennigsdorf vom 01.05.2005

# VERFAHREN

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 21.02.2007 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Hennigsdorf, den 21.04.2008 Der Bürgermeister

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

Hennigsdorf, den 21.04.2008 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung (Bürgerversammlung) am 04.09.2007.

Hennigsdorf, den 21.04.2008 Der Bürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 11.09.2007 und Versenden der Planungs- und Informationsunterlagen durchgeführt. Dabei wurde zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Hennigsdorf, den 21.04.2008 Der Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf hat am 05.12.2007 den Bebauungsplan - Entwurf Oktober 2007 gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Hennigsdorf, den 21.04.2008 Der Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan - Entwurf Oktober 2007, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, die Begründung mit Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 03.01.2008 bis zum 05.02.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit letztmalig öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angabe der Art der verfügbaren Umweltinformationen sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang in den amtlichen Bekanntmachungskästen vom 13.12.2007 bis 11.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hennigsdorf, den 21.04.2008 Der Bürgermeister

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Anschreiben vom 06.12.2007 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplan (Entwurf Oktober 2007) sowie seiner Begründung mit Umweltbericht beteiligt, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Hennigsdorf, den 21.04.2008 Der Bürgermeister

8. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf hat die abgegebenen Stellungnahmen am 04.09.2007 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Das Ergebnis der Prüfung ist mitgeteilt worden.

Hennigsdorf, den 21.04.2008 Der Bürgermeister

9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 20.03.2007 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen als auch Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuen Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hennigsdorf, 16.04.2008 Unterschrift und Siegelabdruck ÖbVI
Ort, Datum

10. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf hat am 22.04.2008 den vorliegenden Bebauungsplan in der Fassung März 2008, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Hennigsdorf, den 24.04.2008 Der Bürgermeister

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

Hennigsdorf, den 24.04.2008 Der Bürgermeister

12. Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan und die Begründung mit Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB während der Dienstzeiten auf Dauer eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.04.2008 im Amtsblatt Nr. 3 der Stadt Hennigsdorf ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß §§ 39 und 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.04.2008 in Kraft getreten

Hennigsdorf, den 16.06.2008 Der Bürgermeister

BV 0015/2008 Anlage 2

# SATZUNG

**der Stadt Hennigsdorf über den Bebauungsplan Nr. 45 „Mittelstraße“**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316 - Nr. 64) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf vom 22.04.2008, nebenstehende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, für das Gebiet beidseitig der Mittelstraße zwischen der Feldstraße, der Brandenburgischen Straße, dem Heideweg sowie dem Verbindungsweg zwischen der Feldstraße und dem Heideweg (verlängerte Kiefernstraße) in der Stadt Hennigsdorf erlassen.

Hennigsdorf, den 16.06.2008 Der Bürgermeister

# RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316 - Nr. 64)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

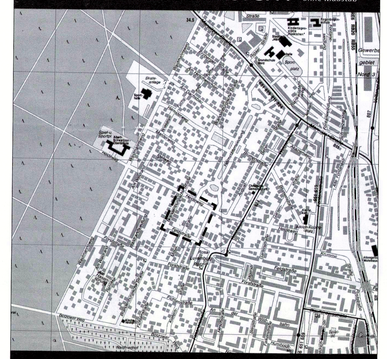
**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

**Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), geändert durch das „Erste Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes“ vom 12.12.2007 (BGBl I Nr. 63 vom 17. Dezember 2007, S. 2873)

**Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/04, S. 350) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/06, S. 74, 79)

# LAGEPLANÜBERSICHT ohne Maßstab




Stadt Hennigsdorf

## Bebauungsplan Nr. 45 „Mittelstraße“

März 2008 Maßstab 1:500

**Bebauungsplan**
STADT • LAND • FLUSS
Büro für Städtebau und Umweltplanung

**Umweltbericht**
STEFAN WALLMANN
Landschaftsarchitekten BDLA