

Stadt Hennigsdorf
Bebauungsplan Nr. 4 "Nördliches Seeufer"
- 1. Änderung

Satzung der Stadt Hennigsdorf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Nördliches Seeufer"

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und Abs. 8 sowie des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 - in der zurzeit gültigen Fassung - wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 22.02.2006 die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Nördliches Seeufer", bestehend aus den nachstehenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen erlassen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Baugebiete MI 1 und MI 2 des am 1. Mai 1998 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 4. Entsprechend der Baugebietsbezeichnung nach § 2 umfasst der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung die Baugebiete WA 5 und WA 6.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

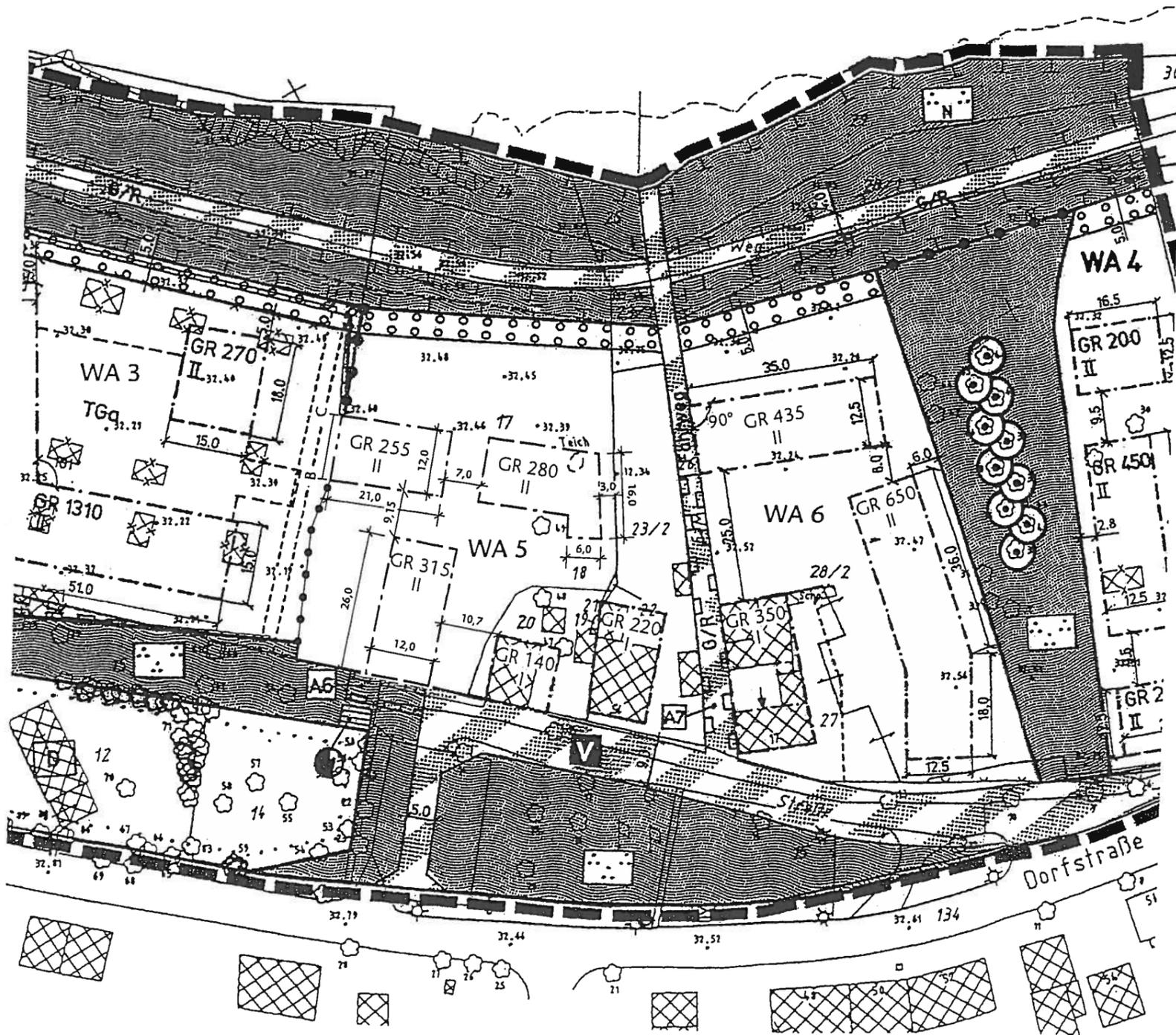
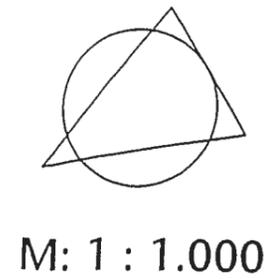
- (1) Für das Baugebiet MI 1 wird als zulässige Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Baugebiet MI 1 erhält durch die 1. Änderung die Baugebietsbezeichnung WA 5.
- (2) Für das Baugebiet MI 2 wird als zulässige Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Baugebiet MI 2 erhält durch die 1. Änderung die Baugebietsbezeichnung WA 6.

§ 3 Zeichnerische Festsetzungen in den Baugebieten WA 5 und WA 6

Für die Baugebiete WA 5 und WA 6 werden nachfolgende zeichnerische Festsetzungen getroffen:

Bebauungsplan Nr. 4 "Nördliches Seeufer" 1. Änderung

Zeichnerische Festsetzungen in den
Baugebieten WA 5 und WA 6



Planzeichenerklärung für die Planzeichen in den Baugebieten WA 5 und WA 6

- WA 5 / WA 6 Allgemeines Wohngebiet mit Baugebietskennzeichnung
- z.B. GR 315 Grundfläche mit Flächenangabe in qm als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe Hinweis Nr. 1)
- Baulinie
- - - Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- B C siehe textliche Festsetzung Nr. 12
- (with circles) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Hinweise:

1. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 werden die Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse in den Baugebieten WA 5 und WA 6 gegenüber dem Ursprungsplan nicht geändert. Für die Ermittlung der Vollgeschossigkeit ist deshalb die Brandenburgische Bauordnung in der am 1. Mai 1998 geltenden Fassung anzuwenden.
2. Die Höhenpunkte beziehen sich auf das Höhensystem HN (Beispiel: 32,45 m im Höhensystem HN entspricht 32,60 m im Höhensystem DHHN 92)

§ 4 Textliche Festsetzungen für die Baugebiete WA 5 und WA 6

- (1) Folgende textliche Festsetzungen des am 1. Mai 1998 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 4 gelten auch für die Allgemeinen Wohngebiete WA 5 und WA 6: Textliche Festsetzungen Nr. 1, Nr. 4, Nr. 7.3, Nr. 10, Nr. 14, Nr. 15, Nr. 16, Nr. 17, Nr. 18, Nr. 19, Nr. 20, Nr. 22 und Nr. 23.
- (2) Die textlichen Festsetzungen Nr. 2, Nr. 3, Nr. 6 und Nr. 9 des am 1. Mai 1998 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 4 erhalten für die Allgemeinen Wohngebiete WA 5 und WA 6 folgende Fassungen:

Textliche Festsetzung Nr. 2: In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Textliche Festsetzung Nr. 3: Gemäß § 9 Abs. 3 Baugesetzbuch wird für das Baugebiet WA 5 die Höhenlage mit 32,60 m über HN (entspricht 32,75 m über DHHN 92) festgesetzt. Für das Baugebiet WA 6 wird die Höhenlage mit 32,50 m über HN (entspricht 32,65 m über DHHN 92) festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 6: In den Baugebieten WA 5 und WA 6 darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu folgenden Grundflächenzahlen überschritten werden:

- | | |
|------------------|-----------------------------|
| - Baugebiet WA 5 | Überschreitung bis GRZ 0,70 |
| - Baugebiet WA 6 | Überschreitung bis GRZ 0,55 |

Textliche Festsetzung Nr. 9: In den Baugebieten WA 5 und WA 6 sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 25 m, gemessen von der Grenze der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ nicht zulässig.

- (3) Die textliche Festsetzung Nr. 12 des am 1. Mai 1998 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 4 erhält folgende Fassung:

Textliche Festsetzung Nr. 12: Die festgesetzte Baulinie verläuft zwischen B und C. Sie ist gleichzeitig die Nutzungsgrenze zwischen den Baugebieten WA 3 und WA 5.

- (4) Folgende textliche Festsetzung gilt zusätzlich für die Allgemeinen Wohngebiete WA 5 und WA 6:

Textliche Festsetzung Nr. 24: In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes die der Dorfstraße zugewandten 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.

Entfernung tatsächliche Straßenmitte der Dorfstraße zum Immissionsort in m	erf. R'w res in dB (A) für Wohnungen	erf. R'w res in dB (A) für sonstige Nutzungen
15,00 bis 35,00	40	35
35,01 bis 65,00	35	-

Aufenthaltsräume in Wohnungen, die zur Dorfstraße orientiert sind, müssen über eine Möglichkeit zur Querlüftung zu der der Dorfstraße abgewandten Seite verfügen oder es ist eine schalldämmende Lüftungseinrichtung vorzusehen.

§ 5 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich das Baudenkmal „mittelalterlicher/frühzeitlicher Ortskern Nieder Neuendorf“.
2. Der gesamte Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt im Geltungsbereich über die Regelung der Fernwärmeversorgung der Stadt Hennigsdorf (Fernwärmesatzung).

§ 6 Außer-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 4 für den Geltungsbereich der 1. Änderung.

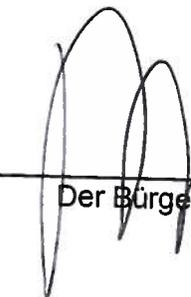
Mit In-Kraft-Treten der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 tritt der am 1. Mai 1998 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 4 für den sachlichen und räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung außer Kraft. Dies gilt nicht für die Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

§ 7 Ausfertigung

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Nördliches Seeufer“ wird hiermit ausgefertigt.

Hennigsdorf, 22.02.2006




Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zurzeit geltenden Fassung,
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zurzeit geltenden Fassung,
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zurzeit geltenden Fassung.

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.
2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadtverordnetenversammlung vom 22.06.2005. In dieser Sitzung wurde den Änderungszielen zugestimmt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 24.08.2005 bis zum 23.09.2005 erfolgt.

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden sind beteiligt worden.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der Zeit vom 01.12.2005 bis 10.01.2006 nach § 4 (2) BauGB beteiligt worden.
5. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie die Entwurfsbegründung haben in der Zeit vom 05.12.2005 bis 10.01.2006 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 17.11.2005 bis zum 18.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 22.02.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde am 22.02.2006 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
8. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 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 25.03.2006 im Amtsblatt Nr. 02/2006 ortsüblich 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 (5) BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.03.2006 in Kraft getreten.

Hennigsdorf, 28.03.2006



ik
Der Bürgermeister