Zeichnerische Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung/ Baufeldnummer z.B. WA 1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. II + D	festgesetzte Höhenlage des Bezugspunktes über HN in m
Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl - GRZ		festgesetztes Höchstmaß der Firsthöhe über HN in m
Bauweise z.B. o	Bauweise z.B. E,D,H	festgesetztes Höchstmaß der Oberkante Erdgeschoßfußboden über HN in m

WA — Allgemeines Wohngebiet

GRZ — Grundflächenzahl

E — nur Einzelhäuser zulässig

D — nur Doppelhäuser zulässig

H — nur Hausgruppen zulässig

o — offene Bauweise

I oder II + D — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

V — hier Mischverkehrsflächen im verkehrsberuhigten Bereich

hier Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung Spielplatz

Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

mit Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Flurstücke 312/58 und 312/60 sowie des Bauordnungsamtes des Landkreises Oberhavel

mit Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Flurstücke 312/67 und 312/69 sowie des Bauordnungsamtes des Landkreises Oberhavel

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

vorhandene Bäume

Grenze der Trinkwasserschutzzone III

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Allgemeinen Wohngebiet - WA 1 bis WA 24 - sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3, WA 5 bis WA 10, WA 13 und WA 20 bis WA 24 die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche zulässiger Nebenanlagen nur bis zu 25 % und im WA 4, WA 11, WA 12 sowie WA 14 bis WA 19 bis zu 20 % überschritten werden.

Anpflanzungen und Bindungen von Bepflanzungen

3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 24 sind auf Grundstücken bis 400 qm Größe mindestens ein klein- bis mittelkroniger einheimischer Laubbaum und auf Grundstücken über 400 qm Größe mindestens zwei klein- bis mittelkronige einheimische Laubbäume gleicher Qualität nach den Arten der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Laubbäume können durch je zwei Obstbäume ersetzt werden. Auf die notwendige Anzahl anzurechnen sind bestehende und zu erhaltende Bäume, sofern sie die genannten Anforderungen erfüllen.

4. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 24 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Grundstücke bis 400 qm Größe mindestens zu 20 % und für Grundstücke über 400 qm Größe mindestens zu 40 % mit den Arten der Pflanzliste 2 gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

5. Die Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen mit einer Neigung von weniger als 15° sind extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungs- und Belüftungsflächen.

6. Die Außenwände von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit selbstklimmenden/rankenden/schlingenden Pflanzen mit den Arten der Pflanzliste 3 zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Fenster, Tür- und Toröffnungen.

7. Pflanzlisten 1 bis 3

Bäume — **Pflanzliste 1**

Arten	
Acer platanoides -	Spitzahorn
Betula pendula -	Sandbirke
Quercus robur -	Stieleiche
Tilia cordata -	Winterlinde
Acer campestre -	Feldahorn
Carpinus betulus „Fastigiata" -	Pyramiden-Hainbuche
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet" -	Rotdorn
Malus silvestris -	Holzapfel
Prunus avium -	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia -	Vogelbeere
Sorbus intermedia -	Schwedische Mehlbeere

Sträucher und Heckengehölze — **Pflanzliste 2**

Arten	
Cornus sanguinea -	Bluthartriegel
Crataegus monogyna -	Eingriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius -	Besen-Ginster
Hippophae rhamnoides -	Sanddorn
Lonicera xylosteum -	Gewöhnliche Heckenkirsche
Ribes nigrum -	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina -	Hundsrose
Rubus fruticosus -	Brombeere
Sambucus nigra -	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus -	Gewöhnlicher Schneeball
Carpinus betulus -	Hainbuche
Ligustrum vulgare -	Gemeine Rainweide
Lonicera xylosteum -	Gewöhnliche Heckenkirsche

Kletterpflanzen — **Pflanzliste 3**

Arten	
Aristolochia macrophylla -	Pfeifenwinde
Campsis radicans -	Trompetenwinde
Clematis vitalba -	Waldrebe
Clematis spec. -	Clematis in Sorten
Hedera helix -	Efeu
Humulus lupulus -	Hopfen
Hydrangea petiolaris -	Kletterhortensie
Ipomea tricolor -	Prunkwinde
Lathyrus odoratus -	Duftwicke
Lonicera spec. -	Geißblatt in Sorten
Parthenocissus quinquefolia -	Wilder Wein
Parthenocissus tricusp. veitchii -	selbstklimmender Wein
Polygonum aubertii -	Knöterich
Rosa spec. -	Kletterrosen in Sorten
Rubus spec. -	Brombeeren in Sorten
Vitis vinifera -	Echter Weis
Wisteria sinensis -	Blauregen

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8. Auf den umgrenzten Grundstücksflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am Waldmannsweg ist eine durchgehende Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Leitpflanzen sind Rubus fruticosus (Gemeine Brombeere), Rubus caesius (Kratzbeere), Corylus avellana (Gemeine Haselnuß).

9. Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und Terrassen ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu versickern. Diese Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen nicht ein. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Grundstücksverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen.

10. Die Befestigung von Wegen und Zufahrten im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 24 ist mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (Klinker, Mosaikpflaster, Platten mit Sand- oder Schotterunterbau, wassergebundene Decke) herzustellen.

Nachrichtliche Übernahme

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III.

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hennigsdorf, den 27.04.99 (Siegel) Andrea Horn Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin (öbV)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom **16.03.1994**.

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gem. § 2 (1) BauGB durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom **24.05.1995** bis zum **03.07.1995** erfolgt.

   Hennigsdorf, den 13. APR. 1999 (Siegel) Der Bürgermeister

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

   Hennigsdorf, den 13. APR. 1999 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist am **23.05.1996** durchgeführt woden.

   Hennigsdorf, den 13. APR. 1999 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **26.01.1995** und **27.06.1996** gemäß § 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Hennigsdorf, den 13. APR. 1999 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am **05.06.1996** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

   Hennigsdorf, den 13. APR. 1999 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften (Teil C) sowie die Begründung haben in der Zeit vom **28.06.1996** bis **29.07.1996** nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom **12.06.1996** bis **30.07.1996** ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Hennigsdorf, den 13. APR. 1999 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am **16.12.1996** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Hennigsdorf, den 13. APR. 1999 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wurde am 23.04.1997 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 23.04.1997 gebilligt.

   Hennigsdorf, den 13. APR. 1999 (Siegel) Der Bürgermeister

   Hennigsdorf, den 26.4.99 (Siegel) Vorsitzender der SVV

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am **22.04.1998** den Satzungsbeschluß vom **23.04.1997** aufgehoben, dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom **29.05.1998** bis zum **24.06.1998** ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die Entwurfsbegründung haben in der Zeit vom **18.06.1998** bis einschließlich **20.07.1998** nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

   Hennigsdorf, den 13. APR. 1999 (Siegel) Der Bürgermeister

10. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **02.06.1998** gemäß §4 Abs.1 BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

    Hennigsdorf, den 13. APR. 1999 (Siegel) Der Bürgermeister

11. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 16.02.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

    Hennigsdorf, den 13. APR. 1999 (Siegel) Der Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 16.02.99 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

    Hennigsdorf, den 13. APR. 1999 (Siegel) Der Bürgermeister

    Hennigsdorf, den 26.4.99 (Siegel) Vorsitzender der SVV

13. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... (Aktenzeichen: .....) - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

    Hennigsdorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

14. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... (Aktenzeichen: .....) bestätigt.

    Hennigsdorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

15. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie der Ort, an dem der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im ..... ortüblich 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 BauGB) hingeweisen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

    Hennigsdorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

    Hennigsdorf, den ..... (Siegel) Vorsitzender der SVV

Satzung

der Stadt Hennigsdorf über den Bebauungsplan Nr. 20 „*Am Waldrand*".

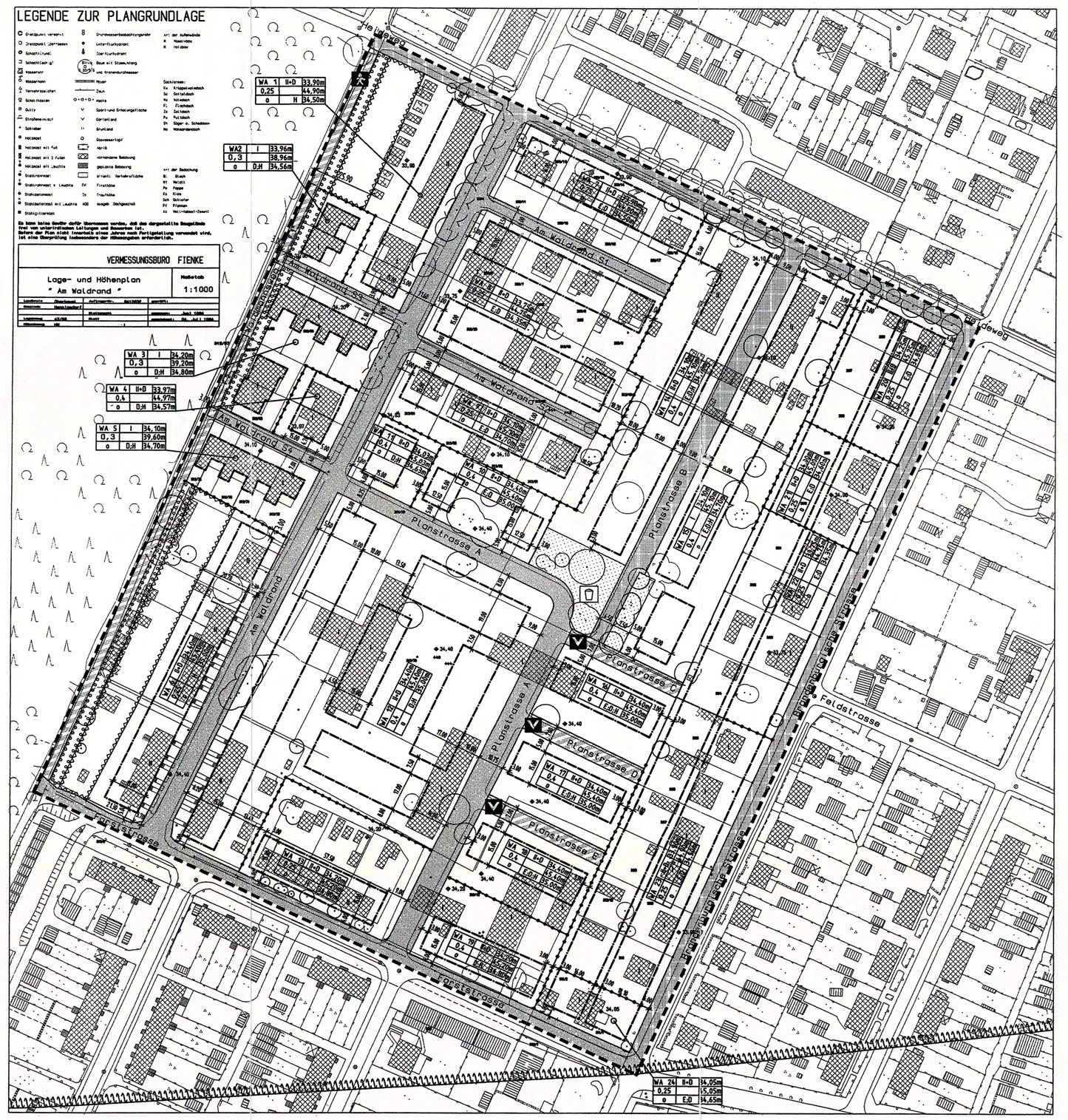
Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998, BGBl S. 137) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 "*Am Waldrand*", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

Hennigsdorf, den .....

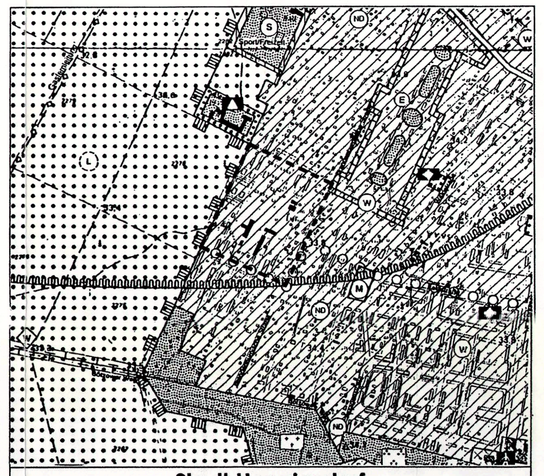
Vorsitzender der SVV — Bürgermeister — (Siegel)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998, BGBl. S. 137) und in Verbindung mit der 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 22.4.1993 (BGBl. I S.466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 (GVBl. Bbg I S. 126),mit Berichtigung vom 8.August 1994 (GVBl. Bbg. I S.404), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. Bbg I S. 124).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 6.10.1993 (BGBl. I S. 1458).
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz -BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1993 (GVBl. I S. 510).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImschG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S.880)
- Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung - GO) - Art. 1 der Kommunalverfassung vom 15.10.1993 (GVBl. Bbg I S. 398), zuletzt geändert durch Art. 3d 1. Bbg. FRG vom 30.06.1994 GVBl. I S. 230).
- Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 17.06.1994, Bekanntmachung vom 12. Juli 1994 (GVBl. II S. 560 ff).
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 13. Juli 1994 (GVBl. S 302).



SATZUNG



Stadt Hennigsdorf
Bebauungsplan Nr. 20 Am Waldrand

Plan Nummer:	1	Maßstab:	1:1000
Stand:	2. Februar 1999	Ausrichtung:	genordet

Auftraggeber:
Stadt Hennigsdorf
Nauendorfstr. 23 a
16761 Hennigsdorf

Auftragnehmer:
Architektur Consulting
Walter Wiese
Architekt Dipl.-Ing.
Dorfstr. 21
14548 Ferch

Planungsphase: Satzung — Bearbeitet: Klaus Kütz