



Bebauungsplangebiet 1:500

Verfahrenshinweise

Beschlüsse:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 01.07.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Strausberg am _____ im Amtsblatt für die Stadt Strausberg erfolgt.

2. Der Bebauungsplan wurde am _____ von der Stadtverordnetenversammlung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ gebilligt.

Strausberg, d. _____
(Bürgermeisterin)

Verfahren:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans, einschließlich Begründung und einem Übersichtsplan, hat in der Zeit vom _____ bis _____ während folgender Zeiten:
 montags bis freitags von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr
 montags bis donnerstags von 12:00 Uhr bis 16:00 Uhr
 dienstags von 16:00 Uhr bis 18:00 Uhr
 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am _____ im Amtsblatt für die Stadt Strausberg ortsüblich bekannt gemacht worden.

Strausberg, d. _____
(Bürgermeisterin)

2. 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.

3. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausfertigt. Es wird hiermit bestätigt, dass die Planurkunde öffentlich ausgelegt hat und von der Stadtverordnetenversammlung als Sitzung beschlossen worden ist.

Strausberg, d. _____
(Bürgermeisterin)

4. Der Satzungsbeschluss und der Bebauungsplan 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 für die Stadt Strausberg 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Strausberg, d. _____
(Bürgermeisterin)

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Bauordnungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der Bauordnungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe, nicht kerngebietsypische Vergnügungstätten) nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur mit einer Verkaufsfläche zulässig, die 200 qm nicht überschreitet.

3. Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Bauordnungsverordnung (nicht kerngebietsypische Vergnügungstätten außerhalb der gewerblich geprägten Bereiche) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

4. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauordnungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von
 • 0,7 in der Teilfläche MI2 des Mischgebiets und der Teilfläche WA3 des allgemeinen Wohngebiets
 • 0,65 in der Teilfläche MI1 des Mischgebiets und der Teilfläche WA2 des allgemeinen Wohngebiets und
 • 0,6 in der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebiets entspricht, überschritten werden.

5. In Abhängigkeit von der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gelten für die straßenseitigen Wandhöhen und die Firsthöhen von Gebäuden folgende Höchstmaße (in Metern über der festgesetzten Geländeoberfläche):

festgesetzte Zahl der zulässigen Vollgeschosse:	II und III	IV
max. zulässige Wandhöhe	7,0 m	11,0 m
max. zulässige Firsthöhe	11,0 m	15,0 m

Als Wandhöhe gilt die Höhe vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Wand gem. § 6 Abs. 4 BbgBO. Dabei sind Wände von Geschossen, die mindestens 7,5 cm hinter die darunterliegende Außenwand zurücktreten, sowie aufgesetzte Geländer oder Brüstungen nicht einzuzurechnen.

Als Bezugspunkte werden festgesetzt:

Baugebiet	Baufeld Hegermühlenstr.	Baufeld Walkmühlenstr.
MI1	–	66,50 m ü. NHN
MI2	70,00 m ü. NHN	–
WA1	71,00 m ü. NHN	69,00 m ü. NHN
WA2	72,50 m ü. NHN	–
WA3	–	69,50 m ü. NHN

Überbaubare Grundstücksflächen

6. Die festgesetzte Baugrenze darf zwischen den Punkten abcde durch Balkone und Loggien um 0,5 m, zwischen den Punkten f und g durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 3,0 m und zwischen den Punkten h und m durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 4,0 m überschritten werden.

Nebenanlagen und Stellplätze

7. Im Mischgebiet und im Teilgebiet WA1 des allgemeinen Wohngebiets sind Garagen und Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. In den Teilflächen WA2 und WA3 des allgemeinen Wohngebiets sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den Flächen zwischen den hinteren Baugrenzen und den hinteren Grundstücksgrenzen zulässig.

Nebenanlagen und Einfriedungen sind unzulässig:

- Im Mischgebiet zwischen Geltungsbereichsgrenze und vorderer Baugrenze sowie deren jeweiliger nördlicher Verlängerung und
 - im allgemeinen Wohngebiet zwischen Geltungsbereichsgrenze und vorderer Baugrenze.
- Hier von ausgenommen sind offene Abstellplätze für Müllbehälter und Fahrräder, Einfriedungen an der Hegermühlenstraße sowie Hauseingangüberdachungen.
- Nebenanlagen sind unzulässig:
- in den Teilgebieten WA2 und WA3 des allgemeinen Wohngebiets zwischen Geltungsbereichsgrenze und seitlicher Baugrenze sowie deren jeweiliger östlicher bzw. westlicher Verlängerung.

Immissionsschutz

9. Im allgemeinen Wohngebiet haben die der Hegermühlenstraße zugewandten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die nicht mehr als 12 m von der östlichen Geltungsbereichsgrenze entfernt sind, ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) aufzuweisen.

Grünfestsetzungen

10. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

11. Im Mischgebiet sind auf der im Plan gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen mindestens 14 kleinkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Erhaltene bestehende Bäume können auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

12. Im allgemeinen Wohngebiet ist auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze je angefangene 6 Pkw-Stellplätze mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Erhaltene bestehende Bäume innerhalb dieser Fläche können auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

13. Im Mischgebiet ist außerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen zusätzlich pro angefangener 500m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Pflanzflächen werden dabei nicht auf die Grundstücksfläche angerechnet. Erhaltene bestehende Bäume können auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Die über andere Pflanzbindungen festgesetzten Bäume sind auf die nach dieser Festsetzung zu pflanzenden Bäume nicht anrechenbar.

14. Im Teilgebiet WA1 des allgemeinen Wohngebiet ist zusätzlich pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Die festgesetzten Flächen für Stellplätze werden dabei nicht auf die Grundstücksfläche angerechnet. Erhaltene bestehende Bäume, die nicht bereits gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 angerechnet wurden, können auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Die über andere Pflanzbindungen festgesetzten Bäume sind auf die nach dieser Festsetzung zu pflanzenden Bäume nicht anrechenbar.

15. In den Teilflächen WA2 und WA3 des allgemeinen Wohngebiets ist zusätzlich pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen.

Gestaltung der baulichen Anlagen

16. Das oberste zulässige Vollgeschoss ist an der Hegermühlenstraße auszubilden
- als Dachgeschoss, wobei die straßenseitig ausgerichteten Dachneigungen maximal 70 Grad betragen dürfen. Bei Dächern mit Dachneigungen von mehr als 45 Grad sind Dachüberstände nur bis 0,2 m zulässig, bei anderen Dächern bis 0,4 m oder
 - als Staffelfgeschoss, dessen straßenseitige Außenwand um mindestens 0,5 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktritt oder
 - mit einem Rücksprung hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses von mindestens 7,5 cm an den Straßen- und giebelseitigen Außenwänden und einem Materialwechsel an den zurückspringenden Außenwänden.

17. Das oberste zulässige Vollgeschoss ist an der Walkmühlenstraße auszubilden

- als Dachgeschoss, wobei die straßenseitig ausgerichteten Dachneigungen maximal 70 Grad betragen dürfen. Bei Dächern mit Dachneigungen von mehr als 45 Grad sind Dachüberstände nur bis 0,2 m zulässig, bei anderen Dächern bis 0,4 m oder
- als Staffelfgeschoss, dessen straßenseitige Außenwand um mindestens 1,50 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktritt.

Pflanzliste (Empfehlung)

Bei Baumpflanzungen wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Großkronige Bäume zwischen den Stellplätzen und in den Grünflächen:

Acer platanoides 'Summershade'	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Kleinkroniger Bäume:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Malus Hybridä 'Rudolph'	Zierapfel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus colurna	Baumhasel

Hinweise

Baumfällungen

Zur Vermeidung einer möglichen Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind Baumfällungen nur zwischen dem 15. Oktober und dem 15. März vorzunehmen. Bei Fällungen außerhalb dieses Zeitraums ist ggf. eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland einzuholen.

Entsorgung

Der anfallende Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfall sind der entsorgungspflichtigen Körperschaft anzuliefern.

Denkmalschutz

Die Mischgebiete MI1 und MI2 liegen im Umgebungsschutzbereich des Einzeldenkmals „Bahnhofsanlage der ehemaligen Strausberger Eisenbahn“. Die Errichtung oder Veränderung von Anlagen in der Umgebung eines Denkmals bedarf gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG der Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde. Diese wird im Rahmen der Konzentrationswirkung mit der Baugenehmigung erteilt. Gem. Unterer Denkmalschutzbehörde sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Die Dacheindeckung der Hochbauten hat mit naturroten, rotbraunen oder dunkelgrauen Dachziegeln, ohne Edelengobe oder Glasur, zu erfolgen.
- Für die Gestaltung der Fassaden sind gedeckte Farbtöne zu verwenden.

Mit der Denkmalschutzbehörde ist eine Abstimmung zur Fassadenfarbe / Gestaltung rechtzeitig durchzuführen.

Bodendenkmale

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt bzw. es werden Bodendenkmale begründet vermutet. Die Schichtungsarbeiten müssen deshalb kontrolliert werden. Hierzu sind der Denkmalfachbehörde bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde die Termine für die Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) bekannt zu geben. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind die Denkmalfachbehörde sowie die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 BbgDSchG). Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig sein sollten, die die Kapazitäten der Denkmalfachbehörde / Denkmalschutzbehörde übersteigen, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 BbgDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen rechtzeitig und ausreichend zu berücksichtigen.

Bodenbelastungen / Bodenschutz

Für die Herrichtung von Flächen innerhalb des Geltungsbereiches für die Nutzung als Hausgärten ist § 12 BbodSchV (Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden) zu berücksichtigen. Mit der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist eine Abstimmung rechtzeitig durchzuführen, entsprechende Nachweise sind zu erbringen.

Bei Bodenabtragungen sind, entsprechend der Zuordnung des Aushubmaterials nach LAGA RL, erforderlich werdende Maßnahmen mit der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde rechtzeitig abzustimmen.

Beim Auffinden von Kontaminationen und / oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde / untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland umgehend in Kenntnis zu setzen (§ 31 BbgAbfBodG).

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückselgentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit einer vom Grundstückselgentümer beauftragten Fachfirma beigebracht werden (§ 2 und § 3 Abs. 1 Nr. 1 KampfmV).

Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 50/10 „Hegermühlenstraße - Walkmühlenstraße“ gelten die Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg, die Spielplatzsatzung der Stadt Strausberg sowie die Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet	MI Mischgebiet
----------------------------------	-----------------------

Maß der baulichen Nutzung

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)	1,2 Geschößflächenzahl (GFZ)
IV Zahl der Vollgeschosse	Th_{min} 6m Mindeststraufhöhe

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Baugrenze	Offene Bauweise
-----------	-----------------

Grünflächen, Naturschutz und Landschaftspflege

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	Anpflanzen: Bäume
---	-------------------

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörper erforderlich sind
Abgrenzung unterschiedliche Nutzungen	(Hinweis) Fahrbahnkante Walkmühlenstr. (geplant)
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	Flurstücksgrenze
vorhandene Bebauung	Flurstücksnummer

Plangrundlage: ÖbVI Matthias Kalb



Stadt Strausberg



Bebauungsplan Nr. 50/10 "Hegermühlenstraße - Walkmühlenstraße" Satzungsexemplar