

INHALT

I	Planungsgegenstand	2
1	Anlaß und Erforderlichkeit	2
2	Plangebiet	2
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2	Städtebauliche Rahmenbedingen und Bestand	3
3	Planungsvorgaben	3
3.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Fachplanungen	5
II	Planinhalt	6
1	Ziel und Zweck des Bebauungsplans	6
2	Inhalt des Bebauungsplans	6
3	Planinhalt und Festsetzungen	6
3.1	Art und Maß der Nutzung	6
3.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
3.3	Erschließung	10
3.3.1	Verkehrliche Erschließung	10
3.3.2	Ver- und Entsorgung	11
3.4	Grünordnerische Belange, Naturschutz und Landschaftspflege	11
3.5	Umweltbelange	12
3.6	Denkmalschutz und Denkmalpflege	12
III	Umsetzung der Planung	13
1	Maßnahmen zur Sicherung und Umsetzung der Planung	13
1.1	Bodenordnung	13
1.2	Erschließung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	13
2	Wesentliche Auswirkungen	13
3	Folgeinvestitionen	13
4	Die Anwendbarkeit des Planungsschadensrechtes nach §39 ff. BauGB für den Bebauungsplan 17/96 Östliches Villengebiet Strausberg-Vorstadt	13
IV	Verfahren	13
VI	Rechtsgrundlagen	15
VII	Festsetzungen des Bebauungsplanes	16
VIII	Anhang: Bestandsstruktur	18

I Planungsgegenstand

1 Anlaß und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist über die Ernst-Thälmann-Straße gesichert.

Prägend für diesen Bereich der Strausberger Vorstadt ist die Villenstruktur mit einem hohen Anteil an Wohngebäuden aus der Zeit der Jahrhundertwende und den dazugehörigen großen Grundstücken. In der Vergangenheit wurden einige Bauvorhaben genehmigt, die dennoch hinsichtlich Kubatur und Maß der baulichen Nutzung den Charakter des bestehenden Gebietes beeinträchtigen. Diese Vorhaben entfalten eine negative Vorbildwirkung, da sie bei der Beurteilung anstehender Anfragen und Bauanträge den Rahmen der zulässigen Bebauung nach §34 BauGB mitbestimmen. Um eine möglicherweise hierdurch ausgelöste ungewünschte bauliche Verdichtung künftig zu verhindern, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschuß wurde am 28.11.96 durch die Stadtverordnetenversammlung in Strausberg gefaßt. Durch die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) erreicht werden. Da die Erschließung über die Ernst-Thälmann-Straße gesichert ist, wird ein einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB als Textbebauungsplan erarbeitet.

Im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden durch die Planung in Gebieten nach §34 BauGB keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber den bereits nach § 34 BauGB zulässigen Vorhaben nicht erweitert werden sollen. Innerhalb dieses Bebauungsplans wird daher kein Grünordnungsplan erarbeitet. Die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hierzu ist erfolgt.

2 Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 9 ha große Plangebiet liegt im Bereich der östlichen Strausberger Vorstadt zwischen der Jägerstraße im Norden und der S-Bahntrasse im Süden. Der Geltungsbereich bezieht sich in seiner Tiefe zum Annafließ hin nur auf die nach § 34 BauGB zu beurteilenden, bisher baulich beanspruchten, Grundstücksteile. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Die östliche Begrenzung verläuft in unterschiedlichen Tiefen parallel zur östlichen Straßenbegrenzung der Ernst-Thälmann-Straße (vorderer vermessener Zaunverlauf). Diese ist für die jeweiligen Flurstücke in einer Tabelle im Kapitel VII dargestellt.
- Im Westen wird das Plangebiet durch die östliche Straßenbegrenzung der Ernst-Thälmann-Straße (vorderer vermessener Zaunverlauf) begrenzt.
- Die südliche Grenze wird durch die an der S-Bahntrasse gelegenen Grundstücke Ernst-Thälmann-Straße 140 und 141 (Flur 11, Flurstücke 101 und 105) gebildet.
- Die nördliche Begrenzung des Plangebiets ist die südliche Straßenbegrenzung der Jägerstraße mit dem Grundstück Ernst-Thälmann-Straße 77 (Flur 9, Flurstück 428).

Die Begrenzung auf die Flurstücke im Plangebiet ergibt sich aus einer detaillierten Bestandsaufnahme. Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die trotz der teilweise heterogenen Baustuktur einen städtebaulichen Zusammenhang erkennen lassen und für die eine Steuerung mittels Bebauungsplan unmittelbar erforderlich ist.

Für einen Textbebauungsplan ist es aufgrund der notwendigen Eindeutigkeit unerlässlich, den Geltungsbereich sowie alle verorteten Festsetzungen detailliert und flurstücksbezogen zu beschreiben (siehe Kapitel VII).

Die Bezugslinie für die Verortung der Geltungsbereichsgrenzen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen ist die vermessene östliche Straßenbegrenzung der Ernst-Thälmann-Straße. Die Vermessung wurde im Rahmen der Ausbauplanung der Landesstraße 23 zwischen der Garzauer Straße und der Bahnofsstraße vom Brandenburgischen Straßenbauamt vorgenommen. Als östliche Begrenzung der Straßenverkehrsfläche wurde der vordere Zaunverlauf vermessen.

Die östliche Straßenbegrenzung bildet gleichzeitig die **westliche Geltungsbereichsgrenze** des Plangebietes. Diese Grenze entspricht der in der Örtlichkeit sichtbaren Grundstücksgrenze, markiert durch den vorderen Zaunverlauf zur Ernst-Thälmann-Straße. Bei fehlender Begrenzung der Grundstücke durch Mauern oder Zäune ist die geradlinige Verbindung zu den jeweiligen angrenzenden vorhandenen Einfriedungen der Nachbargrundstücke anzunehmen.

Die **östliche Grenze des Geltungsbereiches** definiert sich für die einzelnen Flurstücke durch eine parallele Linie zur vermessenen östlichen Straßenbegrenzung der Ernst-Thälmann-Straße. Die genaue Verortung dieser Linie ist in einer Tabelle (Kapitel VII) für die einzelnen Flurstücke aufgeführt.

2.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen und Bestand

Die besondere Qualität des Plangebietes wird bestimmt durch die architektonische Vielfalt der vorherrschenden Villenbebauung auf großzügigen, grüingeprägten Grundstücken. Die Größe der jeweiligen Grundstücke variiert hier entsprechend der jeweiligen Tiefe zwischen 800 und 3.000 m² bei einer durchschnittlichen Straßenfront von etwa 25 m.

Das Plangebiet wird weiterhin durch ein mehr oder weniger stark abfallendes Gelände gekennzeichnet, das einen Höhenunterschied bis zu 9 m zwischen dem Straßenniveau (58 m bis 63 m über NN) und dem Annafließ (49 m bis 58 m über NN) aufweist. Im Bereich der bereits bebauten Grundstücksteile wurden Geländemodulationen vorgenommen. Die Freiflächen der jeweiligen Grundstücke werden durch die vorhandenen Böschungskanten hinsichtlich ihrer Funktion und Struktur in den naturräumlich geprägten Bereich am Annafließ und die als Gartenflächen genutzten Grundstücksflächen gegliedert. Die Bebauung entlang der Ernst-Thälmann-Straße ist hier bis auf eine Ausnahme durchgehend einreihig, mit variierenden Vorgartenbereichen, die vereinzelt eine Tiefe bis zu 35 m aufweisen. Die Grundflächen der historischen Villenbebauung liegen überwiegend zwischen 150 bis 200 m². Die Höhe der Gebäude wird meist durch zwei Vollgeschosse, Souterrain, und ausgebautem Dachgeschoß bestimmt. Für die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB sind jedoch auch die bestehenden Gebäude mit Grundflächen von 280 und 360 m² heranzuziehen.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches herrscht eine Einfamilienhausstruktur mit relativ geringen Grundflächen vor. Da auch für diese Grundstücke die oben erwähnte planungsrecht-

liche Beurteilungsgrundlage nicht unbeachtet bleiben kann, ist hier ebenfalls von einer negativen Vorbildwirkung auszugehen. Gleichzeitig liegt der größte Teil dieser Grundstücke am Annafließ, dessen angrenzender Naturraum vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme zu schützen ist.

Das nördlich des Geltungsbereiches liegende Einfamilienhausgebiet zwischen Jägerstraße und Garzauer Straße hat eine eigenständige städtebauliche Struktur. Die gewünschte städtebauliche Ordnung und die Ziele für den Bereich des B-Plans „Villengebiet“ sind hier nicht übertragbar. Aus diesem Grund wurde dieser Bereich nicht in das Plangebiet einbezogen.

3 Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Raumordnung und Landesplanung

Im Entwurf des Regionalplans vom Juni 1996 werden die großräumigen Leitbilder und Entwicklungsziele der Landesplanung sachlich und räumlich konkretisiert und daraus ein regionales Gesamtkonzept entwickelt. Entsprechend dem Leitbild der dezentralen Konzentration hat die Stadt Strausberg Bedeutung als Entwicklungs- und Handlungsschwerpunkt. Strausberg ist ein Mittelzentrum mit zentralörtlicher Bedeutung sowohl für den engeren Verflechtungsraum Berlin/ Brandenburg als auch für den äußeren Entwicklungsraum.

Das Plangebiet ist im Entwurf zum Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP e.V.) als „Siedlungsbereich“ innerhalb des „Potentiellen Siedlungsbereiches“ dargestellt. Dem damit verbundenen Prinzip der vorrangigen Entwicklung zentraler Orte und dem Prinzip der Innenentwicklung vor Freirauminanspruchnahme wird durch die beabsichtigte städtebauliche Ordnung entsprochen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Strausberg mit Stand vom August 1997 stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen wie folgt dar: Die zur Ernst-Thälmann-Straße gelegenen Grundstücksteile sind als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche zum Annafließ werden als Grünfläche dargestellt.

Die Ausweisungen des Flächennutzungsplan-Entwurfs entsprechen der Bestandssituation nach § 34 BauGB. Da der Bebauungsplan keine Ausweisungen zur Art der Nutzung vornimmt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben bezüglich der Art der Nutzung weiterhin nach § 34 BauGB.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen somit den Zielen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs.2 BauGB für das Plangebiet wird damit entsprochen.

3.3 Fachplanungen

Landschaftsplan

Der Entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Strausberg trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgenden Aussagen:

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet überwiegend als Siedlungsfläche dar. Als Biotoypen wird das Annaließ als Kleingewässer und in einigen Bereichen als naturfern verbauter Graben benannt. Im südlichen Bereich des Plangebietes entlang des Annafließes wird eine Frischwiese dargestellt.

Für den Bereich der Siedlungsflächen wird als Erfordernis der Erhalt der Bodenfunktion sowie der Grundwasseranreicherungsrate formuliert. Weiterhin ist eine Nutzungsanpassung an die Erfordernisse funktionstüchtiger überregionaler Grünverbindungen sowie gleichzeitig von Siedlungszäsuren, Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftaustauschbahnen zu beachten.

Die geplanten Ausweisungen des Bebauungsplanes stehen den Zielen des Landschaftsplan-Entwurfes nicht entgegen. Eine weitere Bebauung ist nur in den straßenseitigen Bereichen vorgesehen. Die Ausweisung von Baugrenzen soll eine bauliche Inanspruchnahme der naturnahen Bereiche der privaten Flurstücksteile verhindern. Damit wird eine klare Siedlungszäsur gewährleistet. Eine Einschränkung der Höhenentwicklung soll darüberhinaus der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entgegenwirken.

Die Funktionstüchtigkeit eines Kaltluftentstehungsgebietes und einer Frischluftaustauschbahn wird durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Landschaftsschutzgebiet

Zudem ist zu beachten, daß sich das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Strausberger und Blumenthaler Wald und Seengebiet“ befindet. Eine Befreiung von den für das LSG gültigen Schutzziele wurde für den gesamten Geltungsbereich beantragt.

Östlich des Plangebiet ist die Ausweisung des Naturschutzgebietes „Herrensee, Lange-Damm-Wiesen und Barnim-Hänge“ und des Landschaftsschutzgebietes „Strausberger Sander-, Os- und Barnimhang-Landschaft“ vorgesehen.

II Planinhalt

1 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes sind der Erhalt des Villengebietscharakters und die Ermöglichung einer der Villenstruktur angepaßten Verdichtung im vorderen Bereich der Grundstücke. Der Geltungsbereich bezieht sich nur auf die bisher bebauten Grundstücksteile. Der sensible Landschaftsraum im Übergangsbereich zum Annafieß soll baulich nicht weiter beansprucht werden.

Entsprechend des gemeinsamen Erlasses des MUNR und des MSWV vom 29. April 1997 zur Bauleitplanung und Landschaftsplanung ist eine Ausnahme von dem Erfordernis zur Aufstellung eines GOP möglich. Da der Bebauungsplan ausschließlich den vorhandenen Bestand festschreibt bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber den bereits nach § 34 BauGB zulässigen Vorhaben nicht erweitert, wird davon ausgegangen, daß von einem GOP abgesehen werden kann.

Da es sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes um ein Bestandsgebiet handelt, in dem die Erschließung gesichert ist, wird ein einfacher Bebauungsplan erarbeitet. Die geringe Regelungsdichte der vorgesehenen Festsetzungen läßt die Erarbeitung eines Textbebauungsplanes zu. Der beigefügte Plan dient lediglich der Übersicht zur Verortung der Geltungsbereichsgrenzen und der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Eindeutigkeit bzw. räumliche Verortung der Geltungsbereichsgrenzen und der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt über den Bezug zu dem vermessenen vorderen Zaunverlauf zur Ernst-Thälmann-Straße (L 23). Dieser Zaunverlauf entspricht der östlichen Straßenbegrenzung.

2 Inhalt des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll lediglich die Festsetzungen enthalten, die zum Erhalt der Villenstruktur in diesem Bereich unbedingt erforderlich sind. Dies bezieht sich auf wenige Inhalte wie die Festsetzung einer Grund- und Geschoßfläche, der Geschossigkeit und der überbaubaren Grundstücksfläche.

3 Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Art und Maß der Nutzung

Art der Nutzung

Auf die Festsetzung der Art der Nutzung im Bebauungsplan wird verzichtet, da der Erhalt des Gebietscharakters über das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB gewährleistet werden kann.

Maß der Nutzung

Da die Grundstücke zum Teil recht unterschiedlich geschnitten sind und in ihrer Größe zwischen 800 und 3000 m² variieren, ist die Angabe einer Verhältniszahl (GRZ oder GFZ) für die Beschreibung des Maßes der baulichen Nutzung wenig aussagekräftig. Um zu einer eindeutigen Ausweisung des Nutzungsmaßes zu kommen, werden grundsätzlich die maximale Größe der Grundfläche, die maximale Größe der Geschoßfläche sowie die Anzahl der höchst zulässigen Vollgeschosse für die baulichen Anlagen festgesetzt.

Grund- und Geschoßflächen

Mit der Festsetzung der absoluten Grundfläche (GR) und der absoluten Geschoßfläche (GF) werden - unabhängig von den unterschiedlichen Grundstücksgrößen - konkrete Maßzahlen bestimmt. Die Größe der GR wird für die einzelne bauliche Anlage einheitlich mit 200 m², die GF mit 650 m² festgesetzt. Diese Größen sind als Maximalwerte festgesetzt, was somit bedeutet, daß die bauliche Anlage diese Werte wohl unterschreiten, jedoch nicht überschreiten darf. Diese Festsetzung soll in erster Linie als Vorsorgeplanung zur Erzielung einer angemessenen Gestaltung dienen und verhindern, daß zu große Baukörper, die nicht in das Ortsbild passen, errichtet werden.

Bei der Festsetzung der max. Grundfläche (GF) geht es daher weniger um die prozentuale Grundstücksüberbauung, sondern in erster Linie um den Erhalt bzw. Berücksichtigung der vorhandenen Villenstruktur. Diese zeichnet sich vor allem durch die Kubatur der Gebäude aus, relativ unabhängig von der Grundstücksgröße. Dabei wurde bei der Festsetzung des Maßes der Nutzung von den vorhandenen Villen ausgegangen, die im oberen Durchschnitt eine Grundfläche von 200 m² aufweisen. Die Angabe der Verhältniszahl GRZ würde sich bei der überwiegenden Zahl der Grundstücke zwischen 0,1 und 0,2 bewegen und damit einen nicht zutreffenden Eindruck der vorhandenen Baustruktur vermitteln. Das Verhältnis von Grundfläche der Gebäude und Grundstücksfläche tritt jedoch in der Örtlichkeit nicht sehr stark in Erscheinung. Da es sich bei den meist tiefen Grundstücken um abschüssiges Gelände handelt, sind in der Regel nur die vorderen Grundstücksteile vom Straßenniveau aus sichtbar.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

- 1. Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der Nutzung maximal eine Grundfläche von 200 m² sowie maximal eine Geschoßfläche von 650 m² zulässig.*

Die zulässige Grundfläche darf entsprechend des § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 % überschritten werden. Bei der festgesetzten Grundfläche von 200 m² sind somit zusätzlich 100 m² Grundfläche für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten möglich.

Die Ausnutzung des maximal zulässigen Maßes der Nutzung ist immer nur im Verhältnis zur Grundstücksbreite, der Einhaltung der seitlichen Abstandsflächen sowie in Abhängigkeit zur Anordnung der jeweils erforderlichen Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich. So ist eine, den jeweiligen Grundstücksgrößen angepaßte Bebauung realisierbar. Hiermit wird also zugleich die Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie den Belangen des Bodenschutzes im Sinne einer eingeschränkten möglichen Versiegelung des Grundstücks Rechnung getragen.

Für die vorhandenen Gebäude, die eine Grundfläche von 200 m² und eine Geschoßfläche von 650 m² überschreiten, wird über den Bestandsschutz hinaus die vorhandene Kubatur als Beurteilungsgrundlage auch für das zukünftige Maß der Nutzung zugrundegelegt. Dieser Bestandsschutz begründet sich darin, daß die historischen Gebäude im Plangebiet städtebaulich prinzipiell als erhaltenswert anzusehen sind. Auch wenn die Grundflächen einzelner Gebäude über dem oberen Durchschnitt von 200 m² der vorhandenen Baustruktur liegen, prägen sie den Charakter des Gebietes mit. Wenn diese Gebäude jedoch Vorbildwirkung für das gesamte Plangebiet entfalten, würde eine unerwünschte bauliche Verdichtung nicht mehr zu verhindern sein.

2. Die Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 200 m² und einer maximalen Geschosßfläche von 650 m² sowie von zwei Vollgeschoßen gilt nicht für die im folgenden aufgeführten Gebäude, die diese Größen bereits überschreiten. Hier ist das vorhandene Maß der Nutzung zugrunde zu legen.
- Ernst-Thälmann-Str. 101, 102, 103: GR: 364 m², Vollgeschosse: II
 - Ernst-Thälmann-Str. 107: GR: 270 m², Vollgeschosse: III
 - Ernst-Thälmann-Str. 112: GR: 225 m², Vollgeschosse: II
 - Ernst-Thälmann-Str. 114: GR: 210 m², Vollgeschosse: II
 - Ernst-Thälmann-Str. 133: GR: 290 m², Vollgeschosse: I
 - Ernst-Thälmann-Str. 141: GR: 221 m², Vollgeschosse: III

Gebäude, die beispielsweise eine Grundfläche von 200 m² überschreiten, jedoch nur ein Vollgeschoß aufweisen, sind mit dieser Festsetzung nicht auf diese Geschossigkeit festgelegt. Auch sie können die im Geltungsbereich zulässigen II Vollgeschosse realisieren.

Für alle übrigen Gebäude bzw. Grundstücke bedeutet die Festsetzung einer Grundfläche von 200 m² und eine Geschosßfläche von 650 m² eine auch nach § 34 BauGB mögliche Erweiterung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke.

Vollgeschosse

Nach einer detaillierten Bestandsaufnahme ergibt sich, daß die durchschnittliche Geschossigkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei zwei Geschossen liegt. Die Gebäude haben in der Regel ausgebaute Dachgeschosse sowie zum Teil auch Sockelbereiche, die als Souterrain ausgebildet sind. Prägend für das Orts- und Landschaftsbild sind also zweigeschossige Gebäude, deren Sockelbereich jedoch durch die teilweise stark abschüssigen Grundstücke zum Annafließ als dreigeschossige Gebäude erscheinen. Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bebauungsplan auf zwei begrenzt. Auch dieses Maß wird, analog wie die GR bzw. GF, als Höchstmaß festgesetzt.

3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Um zu verhindern, daß im Plangebiet in bestimmten Abschnitten, die ein bewegtes, zum Annafließ hin stark abfallendes Gelände aufweisen, eine Vier- oder gar Fünfgeschossigkeit von der Fließseite aus entsteht, wird eine zusätzliche Festsetzung nach §20 Abs.3 BauNVO zu der Geschosßfläche getroffen:

4. Die Geschosßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

Mit der Festsetzung der Vollgeschosse und der Ermittlung der Geschosßfläche können in den zwei zulässigen Vollgeschossen maximal 400 m² Geschosßfläche, gerechnet nach den Außenmaßen des Gebäudes, realisiert werden. Die Differenz zu der maximal zulässigen Geschosßfläche von 650 m² ist im Kellergeschoß (Souterrain) und im Dachgeschoß unterzubringen.

3.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Da im zur Rede stehenden Gebiet durchgehend die offene Bauweise vorherrscht, ist hier eine ausreichende Vorgabe durch §34 BauGB gegeben. Einfügen können sich dementsprechend nur Gebäude, die eine offene Bauweise aufweisen. Somit ist die Festsetzung der Bauweise hier nicht erforderlich.

Überbaubare Grundstücksfläche

Da eine Verortung der Anlagen auf den Grundstücken aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist, wird diese durch die Festsetzung von Baugrenzen vorgenommen. Diese Festsetzung orientiert sich an dem vorhandenen baulichen Bestand der Hauptgebäude. Der Rahmen ist somit vorgegeben und wird im Bebauungsplan durch ein „Baufeld“, hier insbesondere eine vordere und eine hintere Baugrenze, festgesetzt.

Die Ausweisung der Baugrenzen wurde so vorgenommen, daß sich eine künftige Bebauung in den Gebietscharakter der Umgebungsbebauung und in die vorhandenen Grün- und Freiräume einfügt und genügend Spielraum für eine architektonische Gestaltung verbleibt. Überwiegend werden die hinteren Baugrenzen durch die vorhandenen Böschungskanten bestimmt. Damit ordnet sich die mögliche Bebauung zugleich in die umgebende Bebauung ein und soll ein dauerhaft attraktives Orts- und Landschaftsbild wahren.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen schwankt entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung und der naturräumlichen Situation zwischen 20 m und 60 m, gerechnet von dem vorderen Zaunverlauf zur Ernst-Thälmann-Straße. Für den Bereich der villengebietstypischen Bebauung vorherrschend ist jedoch die Ausweisung von „Baufeldern“ mit einer Tiefe von 25 m. Eine Bebauungstiefe von 50 m berücksichtigt die Grundstücke, die einen großzügigen Vorgartenbereich aufweisen. Die Ausweisung einer Bebauungstiefe von 60 m bezieht sich nur auf das Flurstück 100, Flur 11 und sichert hier den vorhandenen Bestand.

In Höhe der Jägerstraße und der Landhausstraße sind jeweils eingestreute Bereiche mit einer kleinteiligeren Baustruktur aus Einfamilien- und Doppelhäusern vorhanden. Eine bauliche Verdichtung auf max. 200 m² soll auch hier in Abhängigkeit zu den Abstandsflächen und der Anordnung der erforderlichen Stellplätze zugelassen werden. Um jedoch zu verhindern, daß bei relativen geringen Grundstücksbreiten von beispielsweise 18 m die Ausnutzung der maximalen Grundfläche zu einer Beeinträchtigung der bisher nicht baulich beanspruchten Gartenbereiche führt, wird hier die Bebauungstiefe von 20 m (gerechnet von dem vorderen Zaunverlauf) festgesetzt.

Mit der Ausweisung der vorderen Baugrenze in einem Abstand von 5 m, gerechnet von dem vorderen Zaunverlauf zur Ernst-Thälmann-Straße, wird die Mindesttiefe eines Vorgartenbereichs für das gesamte Plangebiet gewährleistet.

Stellplätze und Garagen sind auf den Grundstücken unterzubringen. Um insbesondere die naturräumlich sensiblen Grundstücksteile zum Annafließ von einer, durch den Kfz-Verkehr bedingten, Versiegelung freizuhalten, sind Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen. Um nicht beabsichtigte Härten zu vermeiden, sollen Stellplätze im Rahmen der Einzelfallprüfung innerhalb des Bauantragsverfahrens nur in begründeten Fällen zugelassen werden. Dies kann z.B. bei nachweislichen Unwägbarkeiten wie extreme Geländesprünge im Vorgartenbereich der Fall sein.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

5. *Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Unterbindung von Garagen und Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In begründeten Ausnahmefällen können Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5m, gerechnet von der östlichen Straßenbegrenzung, zugelassen, werden.*

Da die weitgehend gärtnerisch angelegten Vorgartenbereiche den Gebietscharakter wesentlich mitbestimmen, soll auch dieser Bereich in einer Tiefe von 5 m, gerechnet von dem vorderen Zaunverlauf zur Ernst-Thälmann-Straße, von einer Bebauung freigehalten werden. Dies gilt insbesondere für Nebenanlagen und Garagen.

6. *Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Unterbindung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in einer Tiefe von 5 m, gerechnet von der östlichen Straßenbegrenzung unzulässig.*

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Unterschied hierzu werden Nebenanlagen mit dieser Festsetzung nur im Vorgartenbereich ausgeschlossen. Nebenanlagen können daher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 23 Abs. 5 BauNVO grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die Festsetzung entspricht der Bestandssituation. Die hintere Geltungsbereichsgrenzen wurden so festgesetzt, daß die den Hauptgebäuden zugeordneten Nebengebäuden innerhalb des Plangebietes liegen und damit insgesamt der bisher baulich beanspruchte Bereich auch Gegenstand der Regelungsinhalte des Bebauungsplanes ist.

Der Bebauungsplan regelt nicht die Sicherung der vorhandenen Wegeverbindungen auf den privaten Grundstücksflächen, dies muß privatrechtlich erfolgen. Daher verlaufen die Baugrenzen mit Ausnahme des vorhandenen öffentlich gewidmeten Weges (Flur 11, Flurstück 40/1) auch über die in der Örtlichkeit vorzufindenden Wege. Von Seiten der Stadt wird der vorhandene Weg (Flur 11, Flurstück 6) als weitere wichtige Verbindung zum Annafließ gesichert und instandgesetzt. Die seitlichen Baugrenzen der Grundstücke entlang des öffentlich gewidmeten Weges können nicht verortet werden und stellen somit lediglich eine Markierung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Mindestabstandsfläche von 3 m dar.

3.3 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist gesichert.

3.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Ernst-Thälmann-Straße (Landesstraße 23) gegeben. Die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche ist somit nicht erforderlich. Je Grundstück ist eine Regelzufahrt möglich. Die Neuanlage von Zufahrten ist über das Tiefbauamt der Stadt Strausberg mit dem Brandenburgischen Straßenbauamt Frankfurt/Oder im Rahmen des hier vorgesehenen Straßenausbaus abzustimmen.

3.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes ist bereits gewährleistet. Zusätzliche Festsetzungen - im Sinne von Leitungsrechten für die Versorgungsträger - sind nicht erforderlich.

Regen- und Schmutzwasser

Die derzeitige Entwässerung des Schmutzwassers im Plangebiet ist durch einen vorhandenen Kanal in der Ernst-Thälmann-Straße gewährleistet. Eine Regenwasserentwässerung ist nicht vorhanden.

Die Stadt Strausberg verfolgt entsprechend des Entwurfs der Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser das Ziel, daß das anfallende unbelastete Niederschlagswasser unter Ausschöpfung der Versickerungsfähigkeit der Böden und der Reinigungsfähigkeit der belebten und begrünten oberen Bodenschicht weitgehend dezentral versickert wird. Um im Vorgriff auf die Rechtswirksamkeit dieser Satzung eine dezentrale Versickerung im Plangebiet zu gewährleisten, werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

7. *Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Niederschlagswasser auf Grundstücken zu versickern.*
8. *Die Zufahrten sowie sämtliche Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasengittersteinen oder offenfugiger Pflasterung zu befestigen, so daß die Versickerung der Niederschläge nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird.*

3.4 Grünordnerische Belange, Naturschutz und Landschaftspflege

Die Grundstücke im Plangebiet besitzen einen großen Anteil an Grün- und Freiflächen. Diese haben neben stadträumlichen Qualitäten insbesondere ökologische Funktionen.

Dadurch, daß bestehende Baurechte der Eingriffsregelung nicht unterstellt werden, ist bei der Überplanung von Baugebieten gemäß § 34 BauGB abzuleiten, in welchem Umfang neue Baurechte geschaffen werden. Nur für diese gilt dann die Anwendung des § 8a BNatSchG. Mit den Festsetzungen zum Maß der Nutzung werden die überbaubaren Grundflächen gegenüber den bereits nach § 34 BauGB zulässigen Vorhaben nicht erweitert.

Mögliche Zielkonflikte zwischen Nutzung und Erhaltung der Biotopstrukturen sowie Eingriffen in Natur und Landschaft durch die private Nutzung der zum Annafließ gelegenen Grundstücksteile sind auf geeigneter Weise als den Bebauungsplan zu sichern.

Die Darstellung von Eingriff und Ausgleich, über die zum Wasserhaushalt hinaus, wird somit entbehrlich. Es ist jedoch hervorzuheben, daß die Baugrenzen insbesondere so abgefaßt sind, daß eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft weitgehend vermieden wird.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Strausberger und Blumenthaler Wald und Seengebiet“. Eine Befreiung von den für das LSG gültigen Schutzziele wird nicht für den gesamten Geltungsbereich pauschal beantragt. Damit soll gewährleistet werden, daß über die Einzelfallprüfung für die einzelnen Vorhaben im Bauantragsverfahren die jeweiligen Eingriffe bestimmt und die Schutzziele entsprechen gewahrt bleiben.

3.5 Umweltbelange

Maßnahmen zum Immissionsschutz oder zum Umgang mit Altlasten sind im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte geht davon aus, daß sich im Plangebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale befinden. Da es daher nicht auszuschließen ist, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden, wird in den Bebauungsplan hierzu ein Hinweis zur Beachtung im Baugenehmigungsverfahren aufgenommen:

- *Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen bei laufenden Erdarbeiten ist dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam, Arbeitsstelle Frankfurt/ Oder, Karl-Liebnecht-Straße 30 unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§19 Denkmalschutzgesetz).*
- *Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an den Bodendenkmalen (§ 15 Abs. 1 BbgDSchG) sind dokumentationspflichtig (§ 15 Abs. 2 BbgDSchG). Die Termine der Erdarbeiten sind sowohl der unteren Denkmalschutzbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte 2 Wochen vorher mitzuteilen. Werden archäologische Dokumentationen (baubegleitende Rettungsarbeiten) notwendig, die die Kapazität des Brandenburgischen Landesmuseums überschreiten, hat der Veranlasser des Vorhabens nach Maßgabe der §§ 12 Abs. 2 und 15 Abs. 3 BbgDSchG sowohl die Kosten der Dokumentation zu tragen als auch die Dokumentation sicherzustellen.*

III Umsetzung der Planung

1 Maßnahmen zur Sicherung und Durchsetzung der Planung

1.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

1.2 Erschließung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Erschließung ist gesichert. Weitere Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Baumaßnahmen werden im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen ermittelt und als Auflage in die Baugenehmigung übernommen.

2 Wesentliche Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, daß sich durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Baugebiets wohnenden und arbeitenden Menschen ergeben. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

3 Folgeinvestitionen

Es ergeben sich durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine weiteren Investitionen.

4 Die Anwendbarkeit des Planungsschadensrechtes nach §39 ff. BauGB für den Bebauungsplan 17/96 Östliches Villengebiet Strausberg-Vorstadt

Ziel des B-Plans „Villengebiet Strausberg-Vorstadt“ ist es, die ortstypische Villenbebauung zu erhalten. In der Vergangenheit wurden einzelne Bauvorhaben nach § 34 BauGB genehmigt, die befürchten lassen, daß das Gebiet seinen ursprünglichen Charakter verliert. Diese Vorhaben haben Grundflächen der Gebäude bis zu 360 qm, die ortstypischen Stadtvillen jedoch eher 120 - 200 qm. Da bei der Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB auch diese großen genehmigten Grundflächen von 360 qm herangezogen werden müssen, ist zu befürchten, daß ohne steuernde städtebauliche Instrumente das Gebiet „umkippt“.

Der jetzt im Verfahren befindliche B-Plan soll dieser Entwicklung entgegenwirken, indem beispielsweise eine absolute Grundfläche mit 200 qm festgesetzt wird. Dies kann jedoch zu einer Einschränkung der bereits derzeit nach § 34 BauGB zulässigen Grundstücksnutzung führen und somit eine Überprüfung hinsichtlich eines gegebenenfalls ausgelösten Planungsschadens begründen.

Eine Entschädigung kann innerhalb von sieben Jahren (Plangewährleistungsfrist) ab Zulässigkeit der Nutzung geltend gemacht werden und bemißt sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung (nach § 34 BauGB) und dem Wert der sich durch die Änderung dieser Nutzung (durch die Festsetzungen des B-Plans) ergibt. Es ist davon auszugehen, daß mit Rechtskraft des Bebauungsplanes voraussichtlich Anfang '98 die Siebenjahresfrist verstrichen ist, da bereits 1990 die Vorhaben im jetzigen Plangebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen waren. Schadensersatzansprüche sind jedoch auch nach Ablauf der Siebenjahresfrist zu berücksichtigen. Man muß sich hier mit drei Fallgruppen auseinandersetzen, die jeweils im Einzelfall unterschiedlich zu bewerten sind:

Nach Ablauf der Siebenjahresfrist kann der Eigentümer nur Entschädigung für Eingriff in die ausgeübte Nutzung verlangen. Dies ist immer der Fall, wenn ein Gebäude bereits besteht und in seinem jetzigen Bestand mehr aufweist, als der B-Plan festsetzt. Für bebaute Grundstücke ist nach der Rechtsprechung des BGH davon auszugehen, daß ein Schaden bereits dem Grunde nach vorhanden ist, wenn der Bestandsschutz eines Gebäudes noch nicht abgelaufen ist. So ist z.B. im Falle des Mietwohnungsbaus zu bedenken, daß bei einem Verkauf ein wirtschaftlich denkender Erwerber nicht nur allein auf die Ertragssituation abhebt, sondern auch miteinrechnen wird, daß er nach Auslaufen des Bestandsschutzes ein entsprechend großes, d.h. ertragreiches Objekt nicht wieder errichten kann. Jedoch erst nach Ablauf des Bestandsschutzes wird die Wertminderung spürbar und löst damit die Fälligkeit des Schadensersatzanspruches aus. Zu unterscheiden ist hier zwischen den erst vor kurzem errichteten Bauwerken, bei denen der mögliche Planungsschaden erst nach Ablauf der noch langen Restnutzungsdauer auftritt und dem historischen Bestand, bei dem aufgrund des Baualters von einem absehbaren Planungsschaden auszugehen ist. Der hier mögliche Planungsschaden wird durch eine bestandschützende Festsetzung des Bebauungsplanes verhindert.

Eingriff in die Nutzungsmöglichkeit bei unbebauten Grundstücken sind als Eingriffe in die nicht ausgeübte Nutzung zu betrachten, die nach Ablauf der Siebenjahresfrist keine Entschädigungsansprüche auslösen.

Eingriff in die Nutzungsmöglichkeit bei unbebauten Grundstücken mit Baugenehmigung. Ist vor Ablauf der 7-Jahres-Frist eine Baugenehmigung oder ein Vorbescheid erteilt worden und verwirklicht der Eigentümer das Vorhaben innerhalb der Gültigkeitsdauer des für ihn bestehenden Baurechtes, entsteht für ihn mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ein Planungsschaden. Dieser ist dem Eingriff in die ausgeübte Nutzung gleichzusetzen, d.h. erst nach Ablauf des Bestandsschutzes wird Fälligkeit des Schadensersatzanspruches ausgelöst.

Ein Anspruch auf Entschädigung besteht jedoch nicht, wenn der Eigentümer nicht bereit oder in der Lage war, das beabsichtigte Vorhaben innerhalb der Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung zu verwirklichen. Der Gesetzgeber geht davon aus, daß die Ernsthaftigkeit des Bauwillens nicht gegeben war.

IV Verfahren

Verfahrensschritt	
Aufstellungsbeschluß	28.11.1996 Beschuß Nr. 34/423/1996
Planungsanzeige	14.08.1997 <ul style="list-style-type: none"> • Versendung der Unterlagen an das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und den Landkreis Märkisch-Oderland
Frühzeitige Bürgerbeteiligung <ul style="list-style-type: none"> • Auslegung 	18.09. bis 26.09.1997
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Mit Schreiben vom 03.09.1997
Öffentliche Auslegung	02.10. bis 03.11.1997 und 10.06 bis 13.07.1998
Abwägungsbeschluß	18.12.1997
Satzungsbeschluß	18.12.1997

VI Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen der Bebauungspläne sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.90 (GVBl. S. 494), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23.04.93 (BGBl. I, S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.90 (BGBl. I 1991, S. 58)
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994, Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil I, Nr. 12 vom 07.06.1994
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.08.1993 (BGBl. I. 1458)
- das Brandenburgische Naturschutzgesetz -BbgNatSchG- vom 29.06.92 (GVBl. S. 208), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.1996 (GVBl. I. S. 364)
- der gemeinsame Erlaß des MUNR und des MSWV vom 29. April 1997 zur Bauleitplanung und Landschaftsplanung
- das Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg vom 22.07.91 (GVBl. 1991, S. 311)

VII Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Festsetzung zu den Geltungsbereichsgrenzen und den überbaubaren Grundstücksflächen

Flur/ Flurstück	Ernst- Thälmann- Straße Nr.	hintere Grenze des Geltungsbe- reiches*	vordere Baugrenzen* liegt bei	hintere Baugrenzen* liegt bei	bestehende Ge- bäude, die das zulässige Maß der Nutzung überschreiten
9 - 428	77	30 m	5 m	25 m	
9 - 432	78	30 m	5 m	25 m	
9 - 433	79	30 m	5 m	25 m	
9 - 436	80	30 m	5 m	20 m	
9 - 437	81	30 m	5 m	20 m	
9 - 476/3		30 m	5 m	20 m	
9 - 476/1	82	30 m	5 m	20 m	
9 - 476/2	82a	30 m	5 m	20 m	
9 - 477/1	83	30 m	5 m	20 m	
9 - 477/3	84	30 m	5 m	20 m	
9 - 478/2	85	30 m	5 m	20 m	
9 - 479/2	86	30 m	5 m	20 m	
9 - 480	87	40 m	5 m	25 m	
9 - 481	88	40 m	5 m	25 m	
9 - 482	89	40 m	5 m	25 m	
9 - 483	90	40 m	5 m	25 m	
9 - 484	91	40 m	5 m	25 m	
9 - 485	92	40 m	5 m	25 m	
9 - 486	93	40 m	5 m	25 m	
9 - 487	94	40 m	5 m	25 m	
9 - 488	95	30 m	5 m	25 m	
9 - 489	96	30 m	5 m	25 m	
11 - 1+2	97/98	30 m	5 m	25 m	
11 - 3	99	30 m	5 m	25 m	
11 - 4+5		30 m	5 m	25 m	
11 - 6	Weg				
11 - 7+8	100	30 m	5 m	25 m	
11 - 9	101	30 m	5 m	25 m	xxx
11 - 10	102	30 m	5 m	25 m	xxx
11 - 11	103	60 m	5 m	40 m	xxx
11 - 12	104	60 m	5 m	25 m	
11 - 13	105	60 m	5 m	25 m	
11-14+15	106	60 m	5 m	25 m	
11 - 16	107	60 m	5 m	25 m	xxx
11 - 17	108	60 m	5 m	50 m	
11 - 18	109	60 m	5 m	50 m	
11 - 20	110	60 m	5 m	50 m	

Tabelle 1

* gerechnet von der östlichen Straßenbegrenzung der Ernst-Thälmann-Straße

Die vordere Baugrenze wird durch die östliche Straßenbegrenzung gebildet.

Flur/ Flur- stück	Ernst- Thälmann- Straße Nr.	hintere Grenze des Geltungsbe- reiches*	vordere Baugrenzen* liegt bei	hintere Baugrenzen* liegt bei	bestehende Ge- bäude, die das zulässige Maß der Nutzung überschreiten
11 - 21	111	60 m	5 m	50 m	
11 - 22	112	60 m	5 m	50 m	xxx
11 - 26	113	60 m	5 m	50 m	
11 - 27	114	40 m	5 m	25 m	xxx
11 - 32	115	40 m	5 m	25 m	
11 - 33/1 33/2	116	40 m	5 m	25 m	
11 - 34	117	40 m	5 m	25 m	
11-35, 36	118/120	40 m	5 m	25 m	
11 - 38	121/122	40 m	5 m	25 m	
11 - 39	123	40 m	5 m	25 m	
11 - 40/1	öffentlich gewidmeter Weg				
11 - 44/3	124a/b				
11 - 46	125	40 m	5 m	20 m	
11 - 47/3	125a	40 m	5 m	20 m	
11 - 47/2	126	40 m	5 m	20 m	
11 - 48, 47/1	126a	40 m	5 m	20 m	
11 - 49/1	126b	40 m	5 m	20 m	
11 - 50/1	126c	40 m	5 m	20 m	
11 - 51	127	40 m	5 m	20 m	
11 - 52	128	40 m	5 m	20 m	
11 - 53	129	40 m	5 m	20 m	
11 - 54	130	40 m	5 m	20 m	
11 - 62	130a	40 m	5 m	25 m	
11 - 63	130b	40 m	5 m	25 m	
11 - 64, 65, 67	131	40 m	5 m	25 m	
11 - 66	132	40 m	5 m	25 m	
11 - 68, 69		40 m	5 m	25 m	
11 - 75, 76, 78, 79	133/134	40 m	5 m	25 m	xxx
11 - 85	135	40 m	5 m	25 m	
11 - 86	136	40 m	5 m	25 m	
11 - 87	136a	40 m	5 m	25 m	
11-91+92	137	70 m	5 m	25 m	
11-93+94	138	70 m	5 m	25 m	
11 - 100	139	70 m	5 m	60 m	
11 - 101	140	70 m	5 m	25 m	
11 - 105	141	70 m	5 m	25 m	xxx

Tabelle 1

* gerechnet von der östlichen Straßenbegrenzung der Ernst-Thälmann-Straße
Die vordere Baugrenze wird durch die östliche Straßenbegrenzung gebildet.

2. Textliche Festsetzungen

Maß der Nutzung

1. Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der Nutzung maximal eine Grundfläche von 200 m² sowie maximal eine Geschosßfläche von 650 m² zulässig.
2. Die Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 200 m² und einer maximalen Geschosßfläche von 650 m² sowie von zwei Vollgeschossen gilt nicht für die im folgenden aufgeführten Gebäude, die diese Größen bereits überschreiten. Hier ist das vorhandene Maß der Nutzung zugrunde zu legen.
 - Ernst-Thälmann-Str. 101, 102, 103: GR: 364 m², Vollgeschosse: II
 - Ernst-Thälmann-Str. 107: GR: 270 m², Vollgeschosse: III
 - Ernst-Thälmann-Str. 112: GR: 225 m², Vollgeschosse: II
 - Ernst-Thälmann-Str. 114: GR: 210 m², Vollgeschosse: I
 - Ernst-Thälmann-Str. 133: GR: 290 m², Vollgeschosse: I
 - Ernst-Thälmann-Str. 141: GR: 221 m², Vollgeschosse: III
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
4. Die Geschosßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

Unterbringung von Stellplätzen und Garagen

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Unterbringung von Garagen und Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In begründeten Ausnahmefällen können Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5 m, gerechnet von der östlichen Straßenbegrenzung, zugelassen lassen werden.

Unterbringung von Nebenanlagen

6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Unterbringung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in einer Tiefe von 5 m, gerechnet von der östlichen Straßenbegrenzung, unzulässig.

Versickerung von Niederschlagswasser

7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Niederschlagswasser auf Grundstücken zu versickern.
8. Die Zufahrten sowie sämtliche Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasengittersteinen oder offenfugiger Pflasterung zu befestigen, so daß die Versickerung der Niederschläge nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird.

VII Anhang Bestandsstruktur

Flur/ Flurstück	Ernst- Thälmann- Straße Nr.	vorhandene Grundflächen Hauptgebäude (m ²)	vorhandene Grundflächen Nebengebäude (m ²)	Geschossigkeit Dach (D) Souterrain (S)	Grundstücks- größe ca. m ²
9 - 428	77	----	----	I	840
9 - 432	78	140 + 140	(8 Stellplätze)	I	960
9 - 433	79	170	64	I	800
9 - 436	80	90	30	I	760
9 - 437	81	90	50	I	950
9 - 476/3	private Wegeverbindung				
9 - 476/1	82	90	48	I	1100
9 - 476/2	82a	180	38	II	1100
9 - 477/1	83	90	----	I	1000
9 - 477/3	84	90	24	I	1050
9 - 478/2	85	90	52	I	1680
9 - 479/2	86	90	20	I	1680
9 - 480	87	130	146	II	2500
9 - 481	88	----	----	--	2200
9 - 482	89	----	54	--	2100
9 - 483	90	110	----	I + D	2200
9 - 484	91	104	194	I + D	2300
9 - 485	92	80	----	I + D	2000
9 - 486	93	192	68	II + S	1760
9 - 487	94	130	132	III + S	1625
9 - 488	95	120	----	II + D	2100
9 - 489	96	----	----	--	1150
11 - 1+2	97/98	140 + 140 B	(8 Stellplätze)	II	1480
11 - 3	99	100	56	I + D	990
11 - 4+5				--	1700
11 - 6	Weg				
11 - 7+8	100	120	44	II	1575
11 - 9	101	368	(14 Stellplätze)	II	1400
11 - 10	102	368	(14 Stellplätze)	II	1750
11 - 11	103	368	(14 Stellplätze)	II	2240
11 - 12	104	----	90	--	2100
11 - 13	105	----	----	--	2100
11-14+15	106	64	20	I + D	2250
11 - 16	107	270	50	III + S	2375
11 - 17	108	105	75	I	2875
11 - 18	109	----	30	--	2875
11 - 20	110	192	150	II + S	4125

Flur/ Flurstück	Ernst- Thälmann- Straße Nr.	vorhandene Grundflächen Hauptgebäude (m ²)	vorhandene Grundflächen Nebengebäude (m ²)	Geschossigkeit Dach (D) Souterrain (S)	Grundstücks- größe ca. m ²
11 - 21	111	100	----	I + D	2200
11 - 22	112	225	140	II + S + D	3220
11 - 26	113	165	60	II	2875
11 - 27	114	210	52	I + D + S	2250
11 - 32	115	130	24	I + D + S	2380
11 - 33/1 33/2	116	140	50	I + D + S	1960
11 - 34	117	160	105	II	1960
11 - 35/36	118/120	200	300	II	4200
11 - 38	121/122	200	60	II + S	2750
11 - 39	123	160	24	I + D	1265
11 - 40/1	öffentlich gewidmeter Weg				
11 - 44/3	124a/b			--	
11 - 46	125	----	180		3600
11 - 47/3	125a	100	----	I + D	1200
11 - 47/2	126	100	----	I + D	1200
11 - 48 47/1	126a	110	----	I + D	2000
11 - 49/1	126b	100	----	I + D	1600
11 - 50/1	126c	80	----	I + D	1600
11 - 51	127	----	42	--	1620
11 - 52	128	110	34	I + D	1700
11 - 53	129	----	----	--	1700
11 - 54	130	100	----	II + D	2000
11 - 62	130a	----	25	--	2800
11 - 63	130b	368 B	(14 Stellplätze)	II	1950
11 - 64, 65, 67	131	250 B	(7 Stellplätze)	II	2450
11 - 66	132	250 B	(7 Stellplätze)	II	1750
11 - 68, 69	----	----			
11 - 75-79	133/134	290	25	I + D	4225
11 - 85	135	160	68	I + D	2550
11 - 86	136	120	45	I + D	1980
11 - 87	136a	110	24	I + D	1980
11-91+92	137	168	442	II	3000
11-93+94	138	130	75	II	3600
11 - 100	139	160	80	II	3000
11 - 101	140	----	12	--	2420
11 - 105	141	221	72	III	1170

Tabelle 2

Die Grundflächen der Nebenanlagen wurden mit Hilfe einer Luftbildauswertung und der Stadtkarte ermittelt. Nicht aufgenommen wurden dabei die offenen Stellplätze, Zufahrten, versiegelten Hofflächen, Schwimmbecken oder Terrassen, da diese Flächen über das Luftbild nicht erfaßt werden konnten. Zu den in der Tabelle aufgeführten Nebenanlagen ist somit mindestens die Grundfläche von zwei

Stellplätzen und einer Zufahrt hinzuzurechnen. Die konkrete Anzahl der Stellplätze konnte lediglich für die aktuellen Bauvorhaben anhand der Bauantragsunterlagen erfaßt werden.

Verfahrensvermerke:

Beschlüsse:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom **28.11.1996**
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Strausberg am **18.12.1996** im Amtsblatt „Neue Strausberger Zeitung“ erfolgt.
2. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **18.12.1997** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
3. Der Bebauungsplan wurde am **18.12.1997** von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt. Der Beschluß zur Bestätigung des Satzungsbeschlusses wurde am **27.08.1998** von der Stadtverordnetenversammlung gefaßt.

Strausberg, den 26.11.1998

(Bürgermeister)

Verfahren:

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 264a Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Fassung des Artikels 1 Pkt. 27 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes beteiligt worden.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist vom **18.09.** bis **26.09.1997** durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **03.09.1997** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Begründung sowie einem Übersichtsplan haben in der Zeit
vom **02.10.** bis **03.11.1997** und in der Wiederholung
vom **10.06.** bis **13.07.1998** während folgender Zeiten:

montags bis freitags	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
montags bis donnerstags	von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr
dienstags	von 15.30 Uhr bis 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann

schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am **24.09.1997** und in der Wiederholung am **02.06.1998** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Strausberg, den 26.11.1998

(Bürgermeister)

5. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Begründung und dem Übersichtsplan, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.02.1999.....Az: 979/ 98.....
- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

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

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Begründung und einem Übersichtsplan, wird hiermit ausgefertigt.

8. Die Erteilung der Genehmigung 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 11.03.1999..... im Amtsblatt „Neue Strausberger Zeitung“ - 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, 246a Abs. 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 11.03.1999 in Kraft getreten.

Strausberg, d. 18.03.1999

(Bürgermeister)