STADT STRAUSBERG

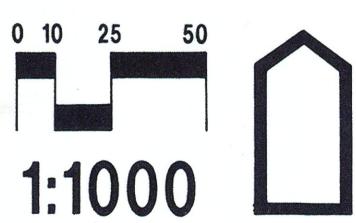
15. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 14.01.2004 Az: 472/40/03 BEBAUUNGSPLAN NR. 20/97

"EIGENHEIMSIEDLUNG AM IGELPFUHL"

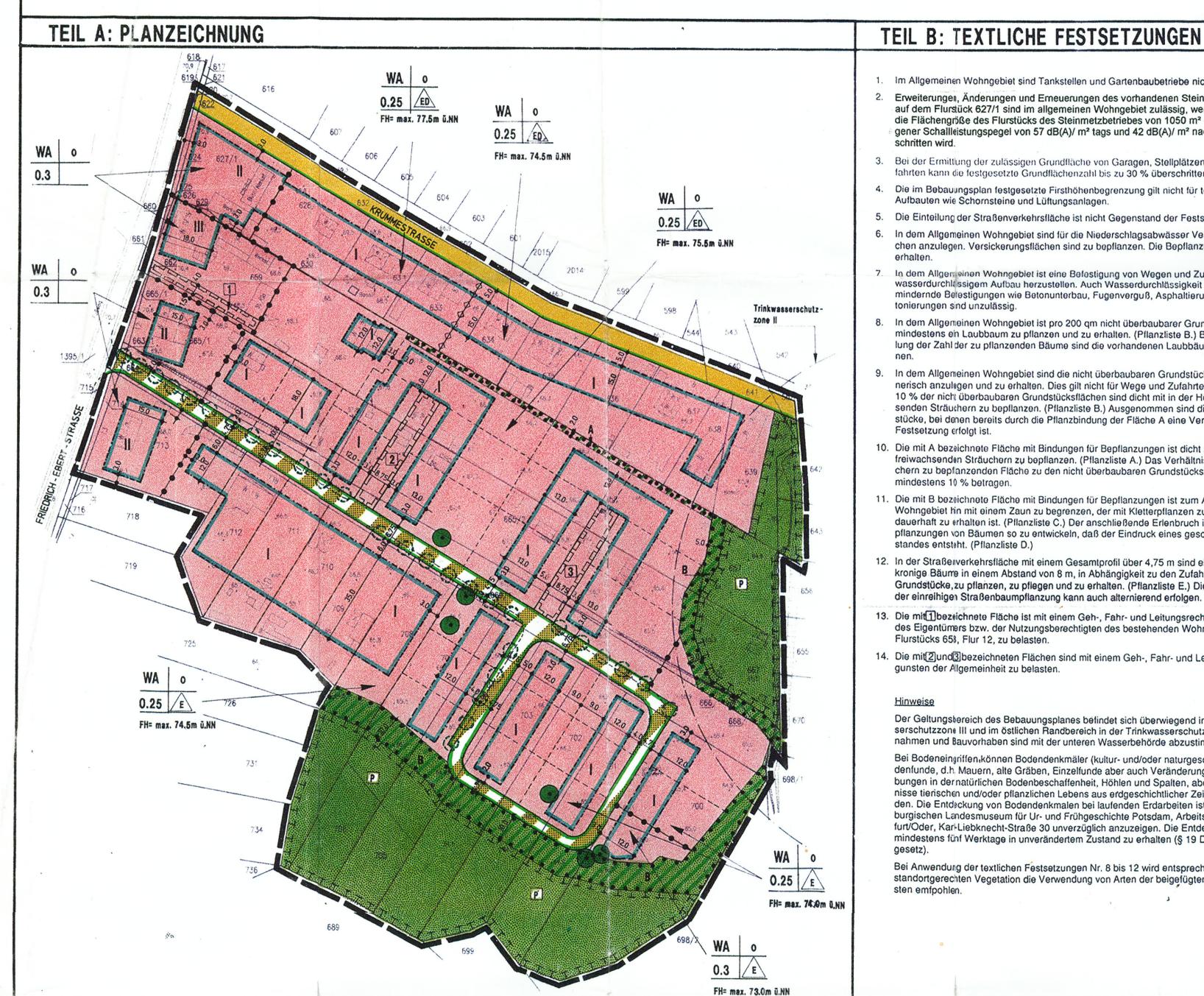
16. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgefertigt. 14. Der Bebauungsplan wurde am 22.08.2002 von der Stadtver

17. 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 43.02.2004 rückwirkend 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 Die Satzung tritt rückwirkend zum 26.08.1999 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999

mit der erneuten Bekanntmachung in Kraft.



2. AUSFERTIGUNG



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

2. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des vorhandenen Steinmetzbetriebes auf dem Flurstück 627/1 sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig, wenn bezogen auf die Flächengröße des Flurstücks des Steinmetzbetriebes von 1050 m² ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 57 dB(A)/ m² tags und 42 dB(A)/ m² nachts nicht über-

3. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten kann die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 30 % überschritten werden.

4. Die im Bebauungsplan festgesetzte Firsthöhenbegrenzung gilt nicht für technische

5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

6. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind für die Niederschlagsabwässer Versickerungsflächen anzulegen. Versickerungsflächen sind zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu

7. In dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Belestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Be-

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist pro 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. (Pflanzliste B.) Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurech-

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Mindestens 10 % der nich überbaubaren Grundstücksflächen sind dicht mit in der Höhe freiwachsenden Sträuchern zu bepflanzen. (Pflanzliste B.) Ausgenommen sind die Grundstücke, bei denen bereits durch die Pflanzbindung der Fläche A eine Verortung dieser

10. Die mit A bezeichnete Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen ist dicht mit in der Höhe freiwachsenden Sträuchern zu bepflanzen. (Pflanzliste A.) Das Verhältnis der mit Sträuchern zu bepflanzenden Fläche zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll

Die mit B bezeichnete Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen ist zum Allgemeinen Wohngebiet hin mit einem Zaun zu begrenzen, der mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten ist. (Pflanzliste C.) Der anschließende Erlenbruch ist mit Nachpflanzungen von Bäumen so zu entwickeln, daß der Eindruck eines geschlossenen Be-

12. In der Straßenverkehrsfläche mit einem Gesamtprofil über 4,75 m sind einseitig kleinkronige Bäume in einem Abstand von 8 m, in Abhängigkeit zu den Zufahrten der Grundstücke, zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. (Pflanzliste E.) Die Anordnung

13. Die mit bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers bzw. der Nutzungsberechtigten des bestehenden Wohnhauses des

14. Die mit 2 und 3 bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu-

Der Geltungshereich des Bebauungsplanes befindet sich überwiegend in der Trinkwasserschutzzone III und im östlichen Randbereich in der Trinkwasserschutzzone II. Maßnahmen und Bauvorhaben sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in dernatürlichen 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-Liebknecht-Straße 30 unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Denkmalschutz-

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8 bis 12 wird entsprechend einer standortgerechten Vegetation die Verwendung von Arten der beigefügten Vorschlagsli-

Ausgewählte Baum- und Straucharten für die Begrünung:

Liste A: Pflanzbindung an Grenze zwischen Bestand Krumme Straße und Neubebau-

Straucharten:

Kornelkirsche Haselnuß Weißdorn Pfaffenhütchen Gemeine Heckenkirsche Hunds-Rose

Roter Hartriegel

Bibernell-Rose

Cornus mas Corylus avellana Crataegus laevigatus s. l. Euonymus europaeus (feucht) Lonicera xylosteum Rose canina Rosa pimpinellifolia

Cornus sanguinea

Liste B: Bepllanzung auf den Parzellen

Hänge-Birke Winter-Linde Hainbuche Silber-Weide Wald-Kiefer Trauben-Eiche

Betula pendula Tilia cordata Carpinus betulus Salix alba (männ., feucht) Pinus sylvestris Quercus petraea

Straucharten:

Roter Hartriegel Kornelkirsche Pfaffenhütchen Gemeine Heckenkirsche Schwarze Johannisbeere Hunds-Rose Bibernell-Rose Hecht-Rose

Cornus sanguinea Cornus mas Corylus avellana Euonymus europaeus (feucht) Lonicera xylosteum Ribes nigrum (feucht) Rose canina Rosa pimpinellifolia Rosa glauca

Zaun-Winde Wald-Geißblatt Jelängerjelieber

Humulus lupulus Convolvulus sepium Lonicera periclymenum Lonicera caprifolium

Liste D: Nachpflanzung am Rande des Erlenbruchs (bis zu einer Breite von 10 m für einen dichten Bestandesrand)

Schwarz-Erle

Baumarten:

Silber-Weide Moor-Birke

Anus glutinosa Salix alba Betula pubescens

Straucharten:

Kreuzdorn Schwarze Johannisbeere Schwarzer Holunde

Ribes nigrum Sambucus nigra

Rhamnus catharticus

Liste E: Kleinkronige Bäume an Straßen Schwedische Mehlbeere

Elsbeerbaum Feld-Ahorn Eberesche (süß) Mehlbeerbaum

Sorbus intermedia Sorbus torminalis Acer campestre Sorbus ssp. moravica

Sorbus aria

VERFAHREN

 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 23:01:1997 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 06.02.1997. erfolgt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in der Fassung des Artikels 1 Pkt. 27 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes beteiligt worden.

Strausberg , d 2 4. März (Ort, Datum, Siegelabdruck)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist vom 05.02.1997 bis 07.02.1997 durchgeführt worden. Erörterungsveranstaltung am 06.02.1997.

Strausberg, d. (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschaft)

Det Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.02.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.07.1999 den Beitrittsbeschluß zu der geänderten Satzung entsprechend den Maßgaben der Genehmigung gefaßt.

93. Aug. 1999 ntersebrift) Strausberg, d.

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.05.1997...bis zum 26.05.1997 während der üblichen Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorge-

Oderzeitung ortsüblich bekanntgemacht worden. Strausberg, d. 24. Man (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Universch) iff

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hingiehtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzuhlldenden Genzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stransberg 99.12.1997 (Ort, Datum, Siegelandfunk), bestel ornekin bester thterschrift)

mossungsing Vermessungsstelle

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am .29.05.1997.. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt

Strausberg, d.24. März 1990 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am.18.09.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 18.09.1997. gebilligt.

strausberg.d. (Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschiff)

9a. Wiederholung der öffentlichen Auslegung vom 10.06.1998 bis 13.07.1998; Bekanntmachung in der Märkischen Oderzeitung am 02.06.1998; Bestätigung des Satzungsbeschlusses am 27.08,1998 durch die Stadtverord- (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Strausberg, d. 24. März 1999

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.06.199 Acher 200/33 mil Nebenbestimmungen und Rinweise

erneut als Satzung beschlossen

bracht werden können, am 30.04.1997 in der Markischen (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) 11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom

08.07.1999 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 05.08.1999 Az: 200199

strausberg, d. 02. Sen. 1999 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgern

Collis , 09.08.99

12. Die Bebauungsplansntzung, bestehend aus der Plan zeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit

Strausberg , cl. 0 2. Sap. 1999 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Untersch

13. 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 26.08.1999 im Amtsblatt Neue Strous berger Zeitung ortsüblich bekanntge

macht 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, 246 a Abs. 1 und Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.08.1999... in Kraft getreten.

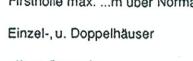
Strausberg, cl. 02, Sep, 1999



Allgemeines Wohngebiet Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl

Firsthöhe max. ...m über Normal Null



Einzelhäuser





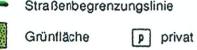


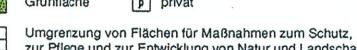


Mischverkehrsfläche



Baugrenze





zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen



Baumpflanzungen ohne genaue Verortung



Abgrenzung unterschiedl. Nutzung u. Abgrenzung des Maßes der Nutzung Trinkwasserschutzzone II

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes → → → → Abgrenzung unterschiedl. Firsthöhen

BauGB Maßnahmengesetz

RECHTSGRUNDLAGEN Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBL.IS.2253)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBL.IS. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 27.01.1990 (BGBL.IS. 163)

Brandenburgische Bauordnung (BgbBO) vom 01.06.1994

Planzeichenverordrung (PlanzV) V.18.12.1990 (BGBL.IS. 58)

Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz

Stadtplanung Zimmermann GmbH Linzer Str. 31 - 50939 Köln - Tel. 02 21/41 10 11+12

ARCHITEKTEN+DIPL.-ING. WADEN + BUSS 26817 RHAUDERFEHN .NEUER WEG 1 TEL. 04952/92940 FAX 929420

