Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig
   (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

3. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 überschritten werden.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

4. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen 6 m, die Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen 8 m über Bezugspunkt nicht unterschreiten. Der Bezugspunkt beträgt 67;00 m über DHHN.
   (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Bauweise

5. Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

6. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie auf der Fläche ABCDEFGA sind Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die einen Abstand von bis zu 5 m zur Straßenbegrenzungslinie haben, sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Abstellflächen für Müllbehälter und Fahrradstellplätze. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie auf der Fläche ABCDEFGA sind Nebenanlagen nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 12 m² zulässig. Die Grundflächen von Wasserbecken sind nicht anzurechnen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von höchstens 45 Grad begrenzt sind.
   (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

9. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf bei der Ausbildung von Sattel- und Walmdächern oberhalb des zweiten Vollgeschosses die Höhe das Drempels, d.h., der Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut, 50 cm nicht überschreiten.
   (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

10. Straßenseitige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Dies gilt nicht für Hecken an den Grundstücksgrenzen zur Elisabethstraße und zum Fußweg an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.
    (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO)

11. Nachfolgend aufgeführte, nach § 55 BbgBO genehmigungsfreie Vorhaben der Errichtung und Änderung sind der Gemeinde einen Monat vor Durchführung anzuzeigen:
    a. Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten nach § 55 Abs. 2 Nr. 1 BbgBO
    b. Zu einem Wohngebäude gehörende oberirdische Garagen nach § 55 Abs. 2 Nr. 4 BbgBO
    c. Gewächshäuser nach § 55 Abs. 2 Nr. 6 BbgBO
    (§ 81 Abs. 7 BbgBO)

Pflanzbindungen

12. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist pro Grundstück ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Auf Grundstücken, die eine anrechenbare Grundstücksfläche von mindestens 700 m² aufweisen, sind 2 Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen, auf Grundstücken, die eine anrechenbare Grundstücksfläche von mindestens 900 m² aufweisen, sind 3 Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Die anrechenbare Grundstücksfläche ist die Grundstücksfläche, die im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

13. In dem Plangebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechter Bepflanzung gärtnerisch anzulegen, mindestens mit Rasen einzusäen.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

14. 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, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 2 BauGB)

Pflanzliste (Empfehlung)

private Gärten:

Baumarten:

Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Süß- Kirsche
Prunus cerasus	Sauer- Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Kultur Birne

Straucharten:

Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Salix repens	Kriech- Weide

Kletterpflanzen:

Clematis Wildarten oder Hybriden	Waldrebe
Parthenocissus Arten/	Sorten Wilder Wein Kletterrosen- Sorten

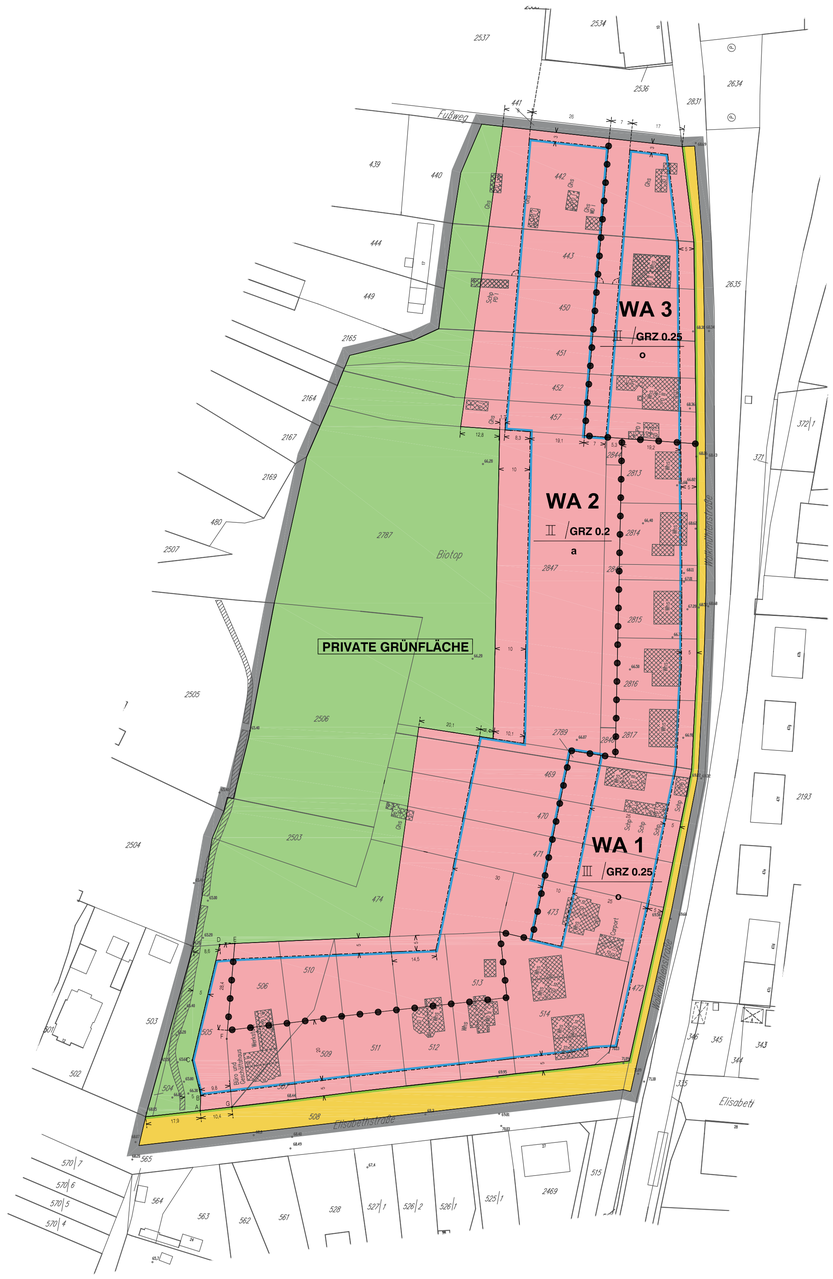
Hinweise:

1. Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale möglich. Deshalb sind alle Erdarbeiten mindestens 2 Wochen vor Beginn der Denkmalfachbehörde bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen , Knochen u.ä.) sind die Denkmalfachbehörde sowie die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte 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 und 12 BbgDSchG).

2. Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma beigebracht werden. Beim Auffinden von Kontaminationen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde / untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland umgehend in Kenntnis zu setzen. (§ 31 und § 37 des Brandenburgischen Abfallgesetzes vom 6.6.1997)

3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg sowie die Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg.

4. Bei der Bauwerksabdichtung ist zu berücksichtigen, dass das Grundwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in niederschlagsreichen Zeiten und in Extremsituationen oberflächennah anstehen kann. Für Keller und Fundamente ist eine Abdichtung gegen drückendes Wasser von außen erforderlich. Für die Grundstücksentwässerung ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, ob die Fläche für eine oberflächennahe Muldenversickerung ausreichend ist oder ob ein Überlauf vorzusehen ist.



Verfahrensvermerke

Beschlüsse:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom _____.
   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 Satzung beschlossen.
   Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ gebilligt.

   Strausberg, d. _____ _____
   (Bürgermeister)

Verfahren:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes, einschließlich Begründung und einem Übersichtsplan, hat in der Zeit
   vom _____ bis _____ während folgender Zeiten:

montags bis freitags	von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr
montags bis donnerstags	von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
dienstags	von 16.00 Uhr bis 18.00 Uhr

   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 vorgebracht werden können, am _____ im Amtsblatt für die Stadt Strausberg ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Strausberg, d. _____ _____
   (Bürgermeister)

2. Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung:
   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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

   Strausberg, d. _____ _____
   (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

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

   Strausberg, d. _____ _____
   (Ausfertigung)

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. _____ _____
   (Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. Bbg I S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetzt vom 19. Dezember 2005 (GVBl. I, S. 267).

N

0 10 20 40 60 80 100 m

Bebauungsplan Nr. 36/05
"Walkmühlenstraße"

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung und Gestaltungsbindungen

GRZ 0.25 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (§ 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen, Naturschutz und Landschaftspflege

Private Grünfläche (§ 9, Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sonstige Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9, Abs. 7 BauGB)

Nutzungsgrenze (§ 1, Abs. 4 ; § 16, Abs. 5 BauNVO)

Planunterlage

Vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenze

Laubbaum

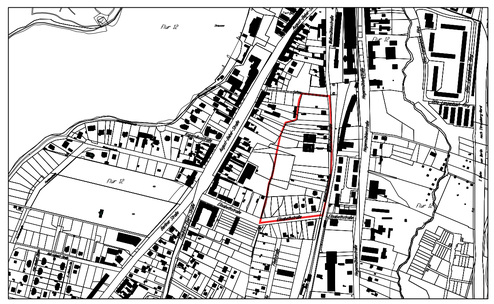
27 — Flurstücksnummer

Flur- / Gemarkungsgrenze

Graben

Höhenpunkt nach DHHN

ÖbVI: Dipl.-Ing. Joachim Robert
Stand: 04. Juli 2005
Lagesystem: 42/83
Höhensystem: DHHN



Übersichtskarte — Maßstab 1 : 8.000

Stadt Strausberg

Bebauungsplan Nr. 36/05
"Walkmühlenstraße"
Satzungsexemplar

Maßstab 1:1.000 — 01.03.2007 — Stadtverwaltung Strausberg, Fachgruppe Stadtplanung