

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig:
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Anlagen für Verwaltungen.(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen privater Verkehrsfläche bzw. privater Grünfläche (mit FT im Bestand) und vorderer Baugrenze sind Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Abstellplätze für Müllbehälter und Fahrräder sowie Einfriedungen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 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. m. § 1a Abs. 2 BauGB)

### Immissionsschutz

- Zum Schutz vor Verkehrslärm ist entlang der Ernst-Thälmann-Straße auf den Flächen ABCDA und EFGHE ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 1,50 m Höhe (gemessen über der nächstgelegenen Höhe der Fahrbahnoberkante) zu errichten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Im allgemeinen Wohngebiet haben die der Ernst-Thälmann-Straße zugewandten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die nicht mehr als 35 m von der westlichen Straßengrenzungslinie der Ernst-Thälmann-Straße entfernt sind, ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) aufzuweisen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Im allgemeinen Wohngebiet ist entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 319 (Eisenbahntrasse) ein mindestens 1,00 m hoher Lärmschutzwall (entsprechend einer Höhe von 2,9 m an der Nordwestecke des WA bis 3,4 m an der Südwestecke des WA, gemessen über der nächstgelegenen Höhe der Oberkante Bahnschiene) mit einem resultierenden Schalldämmmaß von mindestens 20 dB (A) zu errichten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### Pflanz- und Erhaltbindungen

- Die Flächen ABCDA und EFGHE sind in der Weise zu entwickeln, dass auf der Deckfläche, den Böschungen und an den Füßen des Lärmschutzwalles eine Strauchpflanzung entsteht, die mit Bäumen und Stauden durchsetzt ist. Es sind, bezogen auf die Gesamtoberfläche, ein Strauch je m<sup>2</sup> Oberfläche sowie 5 Laubbäume zu pflanzen. Der Erhalt von Einzelbäumen auf der Fläche ABCDA ist auf die Strauchpflanzungen im Verhältnis 1:1 anzurechnen.  
Baumqualität: Heister, Mindestumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Auf der privaten Verkehrsfläche sind 4 Bäume einer großkrönigen Laubbauart zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumqualität: Hochstamm, Mindestumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist auf der 2 Meter breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes eine Heckpflanzung vorzunehmen. Ihre Dichte soll mindestens eine Pflanze je laufender Meter betragen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a,b BauGB)
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechter Bepflanzung gärtnerisch anzulegen, mindestens mit Rasen einzusäen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a,b BauGB)

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Die Mindestabstandsfläche des bestehenden Feuerwachturmes mit der Bezeichnung FT beträgt 5 Meter.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

## HINWEISE

### Erneuerbare Energien

Das Plangebiet eignet sich für eine Erdwärmeversorgung. Diese wird empfohlen. Verpflichtungen zum Einsatz erneuerbarer Energien bei Neubauten ergeben sich aus dem EEWärmegesetz.

### Bodendenkmale

Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale möglich. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind die Denkmalschutzbehörde und die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die entdeckten Bodendenkmale sind in geeigneter Weise nach der Anzeige unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig.  
(§§ 11 und 12 BbgDSchG)

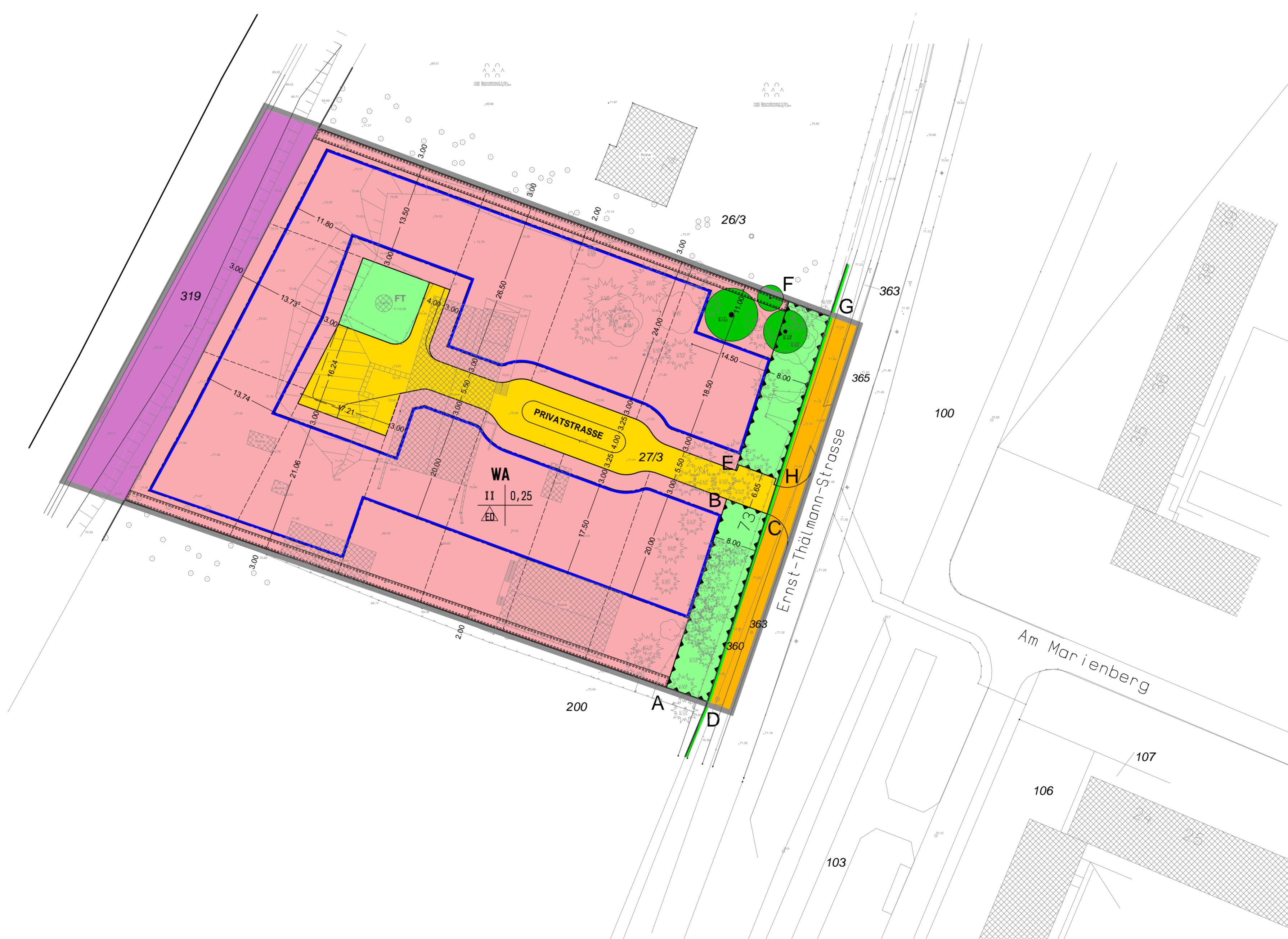
## PFLANZLISTE (Empfehlung)

**Bäume:**  
Berg-Ahorn  
Spitz-Ahorn  
Feldahorn  
Bastard-Eiche  
Winter-Linde  
Sommer-Linde  
Flatter-Ulme  
Gemeine Esche  
Sand-Birke  
Hainbuche  
Eberesche  
Kiefer  
Wacholder  
Eibe

(Acer pseudoplatanus)  
(Acer platanoides)  
(Acer campestre)  
(Quercus robur x petraea)  
(Tilia cordata)  
(Tilia platyphyllos)  
(Ulmus laevis)  
(Fraxinus excelsior)  
(Betula pendula)  
(Carpinus betulus)  
(Sorbus aucuparia)  
(Pinus sylvestris)  
(Juniperus communis)  
(Taxus baccata)

**Sträucher:**  
Felsenbirne  
Berberitze  
Haselnuss  
Weißdorn  
Roter Hartriegel  
Weißer Hartriegel  
Kornelkirsche  
Pfaffenhütchen  
Gemeiner Liguster  
Hundsrose  
Wildrose  
Heckenrose  
Schwarzer Holunder  
Gemeiner Schneeball  
Schlehe  
Blutjohannisbeere

(Amelanchier ovalis)  
(Berberis vulgaris)  
(Corylus avellana)  
(Crataegus spec.)  
(Cornus sanguinea)  
(Cornus alba)  
(Cornus mas)  
(Euonymus europaea)  
(Ligustrum vulgare)  
(Rosa canina)  
(Rosa multiflora)  
(Rosa corymbifera)  
(Sambucus nigra)  
(Viburnum opulus)  
(Prunus spinosa)  
(Ribes sanguineum)



## VERFAHRENSVERMERKE

### Beschlüsse:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Strausberg am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für die Stadt Strausberg erfolgt.
- Der Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.  
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom \_\_\_\_\_ gebilligt.

Strausberg, d. \_\_\_\_\_ (Bürgermeisterin)

### VERFAHREN:

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, einschließlich Begründung und einem Übersichtsplan, hat in der Zeit \_\_\_\_\_ 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 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)

- Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung:  
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist auf Grundlage des Bestandsplanes der ObVI Kirsten Zick 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.

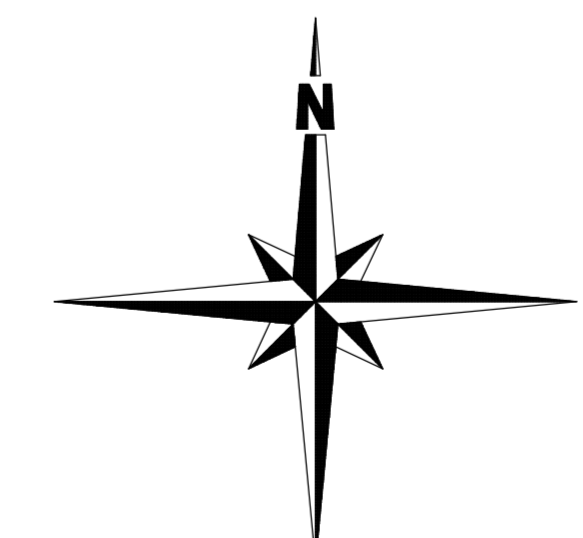
Strausberg, d. 12.07.2010 (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

- 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 Satzung beschlossen worden ist.

Strausberg, d. \_\_\_\_\_ (Ausfertigung)

- 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Strausberg, d. \_\_\_\_\_ (Bürgermeisterin)



## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 Nr. 14 S. 226) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I/10 Nr. 17)

### Bodenbelastung

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 und / oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde / Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland umgehend in Kenntnis zu setzen.  
(§ 31 und § 37 Brandenburgisches Abfallgesetz vom 06.06.1997)

### Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 44/09 "Wohngebiet am Stadtwald-Nord" gelten die Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg sowie die Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg.

# Bebauungsplan Nr. 44/09 "Wohngebiet am Stadtwald-Nord"

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)  
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Straßengrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Grünflächen (privat) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 Buchstaben a), b) BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)) Erhaltung: Bäume  
 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, Lärmschutzwall (§ 9 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
- Sonstige Planzeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nutzungsschablone  
 Baugebiet  
 Geschossigkeit  
 Zulässige Bebauung  
 GRZ
- Sonstige Darstellungen (Hinweise)  
 Geplante Grundstücksgrenzen
- Nachrichtliche Übernahmen  
 Eisenbahnfläche (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Aus der Planunterlage  
 Gebäudebestand  
 FT - Feuerwachturm  
 Nadelbaum / Laubbau  
 Flurstücksgrenzen  
 Flurstücksummern

Plangrundlage: ALK Strausberg  
Vermessener Lageplan des ObVI K.Zick  
Stand: Dezember 2008  
Lagesystem: ETRS 89  
Höhensystem: DHN 92

Stadt Strausberg

# Bebauungsplan Nr. 44/09 "Wohngebiet am Stadtwald-Nord"

Satzungsexemplar

Maßstab 1:500

20.05.2010

Stadtverwaltung Strausberg  
Fachgruppe Stadtplanung