

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- 1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 12 m² zulässig. Die Grundflächen von Wasserbecken sind nicht anzurechnen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die einen Abstand von bis zu 3 m zur Straßenbegrenzungslinie haben, sind Nebenanlagen unzulässig. Hier von ausgenommen sind Abstellflächen für Müllbehälter, Fahrradstellplätze und Einfriedungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO)

Erschließung, Verkehrsf lächen

- 4. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen im Bebauungsplan. (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

- 5. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen der Planstraße A sowie der Straße an der Kita sind insgesamt 61 straßenbegleitende Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, mit Pflanzabständen von maximal 15 m, zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
6. Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Außerdem sind 5 vom Hundert der Grundstücksflächen mit Laubbäumen anzulegen, wobei je 1 m² ein Strauch zu pflanzen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
7. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine 190 m² große, 2-reihige, freiwachsende Hecke aus 60-100 cm hohen Sträuchern zu pflanzen, wobei je 1 m² ein Strauch zu pflanzen ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
8. In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau mit Deckschichten aus Kies, Plaster mit offenen Fugen, Verbundsteinen mit Fugen oder Rasengittersteinen herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit § 1a Abs. 2 BauGB)
9. Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden einhalten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 7 Abs. 5 BbgNatSchG)
10. Schächte und Becken sind mit engmaschigen Gittern mit einer Gitterbreite von höchstens 1 cm abzudecken (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 7 Abs. 5 BbgNatSchG)

Festsetzung zur Gestaltung

- 11. Straßenseitige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO)

Festsetzung zum Immissionsschutz

- 12. Zum Schutz vor Lärm müssen auf der Fläche A,B,C,D an der dem Gewerbegebiet zugewandten Fassade die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen ein bewertetes Schalldämmmaß von mind. 30 dB(A) aufweisen. Terrassen und Balkone sind nur auf der Südseite des Gebäudes zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Pflanzliste

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern wird bei der Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 5 bis 7 die Verwendung von Arten folgender Listen verbindlich vorgegeben:

Table with 4 columns: Bäume, Sträucher, Cornus sanguinea, Roter Hartiegel, Haselnuss, Corylus avellana, Weißdorn, Crataegus spec., Euonymus europaeus, Gemeiner Spindelstrauch, Crataegus laevigata, Gemeine Heckenkirsche, Lonicera xylosteum, Apfel, Malus spec., Prunus spinosa, Schlehe, Prunus domestica, Rote Johannisbeere, Ribes rubrum, Prunus padus, Rote Himbeere, Rubus idaeus, Zierkirsche, Pyrus spec., Hunds-Rose, Rosa canina, Stieleiche, Quercus robur, Wein-Rose, Rosa rubiginosa, Weide, Salix spec., Schwarzer Holunder, Sambucus nigra, Mehlebeere, Sorbus aria, Gewöhnlicher Viburnum opulus, Eberesche, Sorbus aucuparia, Schneeball, Winter-Linde, Tilia cordata

Hinweise:

- 1. Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenenträger Grundstückeigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt werden durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden. Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantwortung bzw. Beauftragung vorzunehmen.
2. Beim Auffinden von Kampfmitteln ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, die entdeckten Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Jede Person ist verpflichtet, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.
3. Beim Auffinden von Kontaminationen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde/ Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Märkisch- Oderland umgehend in Kenntnis zu setzen.
4. Im Geltungsbereich des B- Plans können bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24.05.04 (GVBl. I, S. 215) sind zu beachten:
- Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Außenstelle Frankfurt (O) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 + 2 BbgDSchG).
- 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 (§11 Abs. 3 BbgDSchG).
5. Im Plangebiet findet die Baumschutzsatzung, die Niederschlagswassersatzung und die Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg Anwendung.
6. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Schutzzone III A des Wasserschutzbereichs für das Wasserschutzgebiet Strausberg (GVBl. Teil II, Nr. 85, S. 1 vom 01.08.2012). Die in der Verordnung zum Schutz der Zone III A festgesetzten Verbote sind bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben zu beachten. Das betrifft neben Auflagen zur Herstellung von Abwasserleitungen, Verkehrsflächen und zur Niederschlagswasserbeseitigung auch das Verbot von Erdaufschlüssen (z.B. in Form von Brunnen oder vertikalen Geothermieanlagen).
7. Grundwasserabsenkungsmaßnahmen sind 1 Monat vor Beginn der unteren Wasserbehörde des Landkreises Märkisch- Oderland anzuzeigen. Aus den Angaben der Anzeige kann sich nach Prüfung ergeben, dass ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist.

- 8. Bei der Herstellung von Baugrundbohrungen ist das Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg zu informieren und eine Absprache zur Übergabe von Daten vorzunehmen.
9. Den Immissionschutzfestsetzungen liegt eine Schalltechnische Untersuchung „Strausberg Wohngebiet Am Wäldchen, B-Plan Nr. 48/10“ zu Grunde. Das Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.
10. In der Schalltechnischen Untersuchung ist für den Nachweisort 7 im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine geringfügige Überschreitung des Schalltechnischen Orientierungswertes nach DIN 18005 für die Nacht von 1 dB(A) durch Straßenverkehrslärm ermittelt worden.
11. Die Berechnung des Schalldämmmaßes erfolgt nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989.
12. Die Entfernung zwischen dem Flugplatzbezugspunkt des Verkehrslandeplatzes (VLP) Strausberg und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 1.875 m. Der VLP Strausberg verfügt über einen beschränkten Bauschutzbereich. Das Planvorhaben liegt im Bereich des Anflugsektors 05 sowie unmittelbar an der Anfluggrundlinie 05 des VLP Strausberg. Die in diesem Bereich zulässigen max. Bauhöhen betragen von 100 m über NN auf 120 m über NN ansteigend. Des Weiteren verläuft die Platzrunde für Motorflugzeuge des v.g. VLP zum Teil über dem südlichen Bereich des Planvorhabens. Gem. §§ 12 LuftVG bedürfen Vorhaben der Zustimmung/ Genehmigung durch die zuständige Luftfahrtbehörde, wenn die jeweils geltenden Bauhöhenbeschränkungen überschritten werden. Eine konkrete Beurteilung der im Vorhabengebiet geplanten Anlagen/Gebäude kann aus luftrechtlicher Sicht erst im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren erfolgen.
13. Aufgrund der Flugplatznähe ist mit Lärmbelastungen durch den Luftverkehr zu rechnen. Aufenthaltsräume sollten baulich so angeordnet werden, dass der Schallschutz ausreichende Berücksichtigung findet. Dieser Punkt ist in den einzelnen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen und aufgrund des Vorhabenstands- ortes der geplanten Bauwerke von der zuständigen Behörde in die künftigen Genehmigungsbescheide zu übernehmen.
14. Die Zustimmungs-/ Genehmigungspflicht der oberen Luftfahrtbehörde erstreckt sich auch auf temporäre Hindernisse wie Kräne oder ähnliche Baugeräte. Die Aufstellung ist bei der Luftfahrtbehörde entsprechend zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen, sobald die dort zulässigen maximalen Bauhöhen über NN überschritten werden.

Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990-PlanZv 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I/91, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 225) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I/Nr.39)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.August 2013 (BGBl. I S. 3154).
6. BbgNatSchAG - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburg - vom 21. Januar 2013, (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)

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, den (Bürgermeisterin)

Verfahren

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

Table with 2 columns: montags bis freitags, montags bis donnerstags, dienstags. Times: von 8.30 bis 12.00 Uhr, von 12.00 bis 16.00 Uhr, von 12.00 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, den (Bürgermeisterin)

- 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

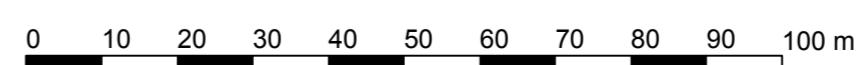
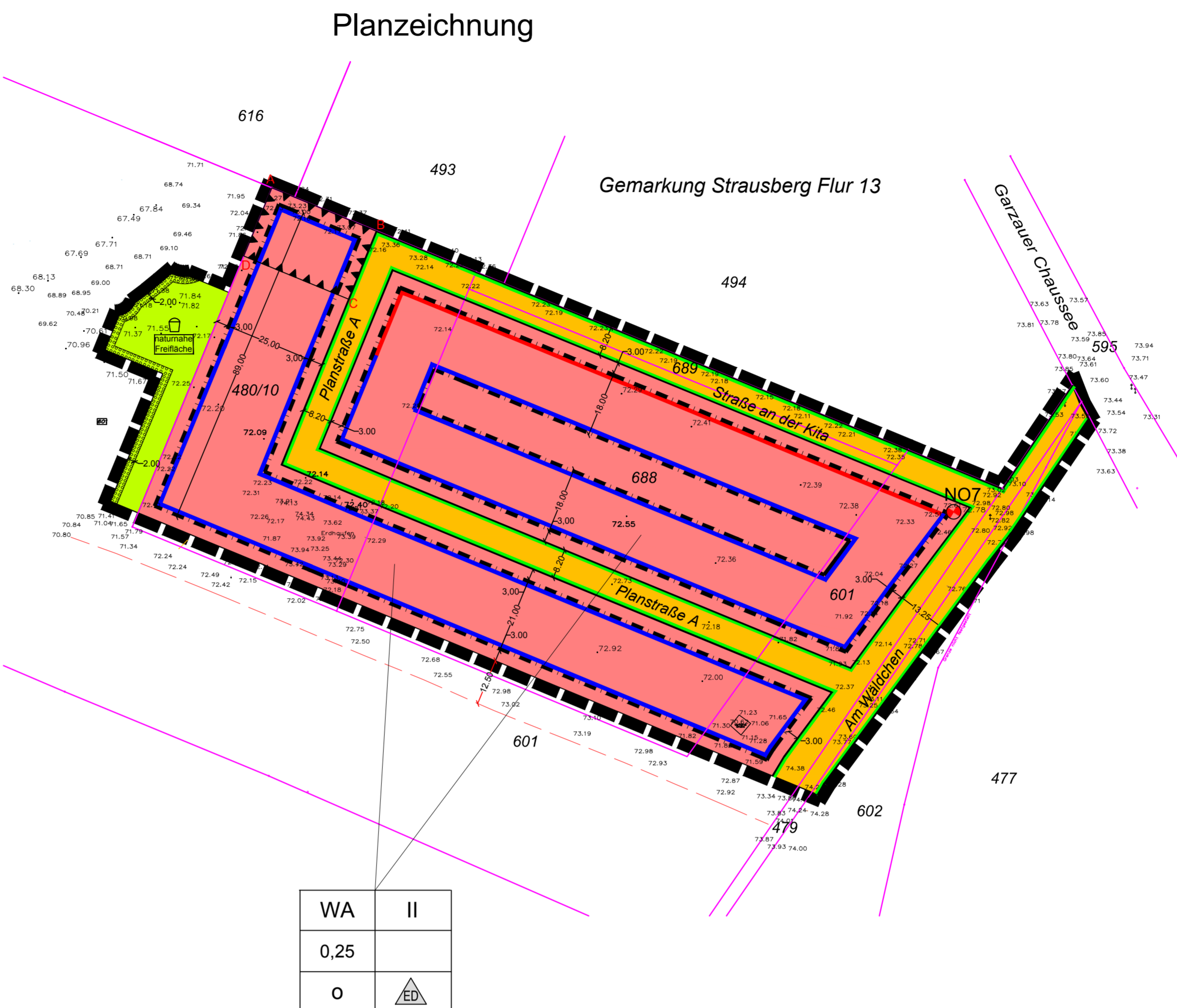
....., den (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

- 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, den (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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Strausberg, den (Bürgermeisterin)



Bebauungsplan Nr. 48/10 Wohngebiet "Am Wäldchen"

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeine Wohngebiete (A) (§ 4 BauNVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Z)
3. BAUWEISE, ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSF LÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
O offene Bauweise (W)
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Baugrenze
Baulinie

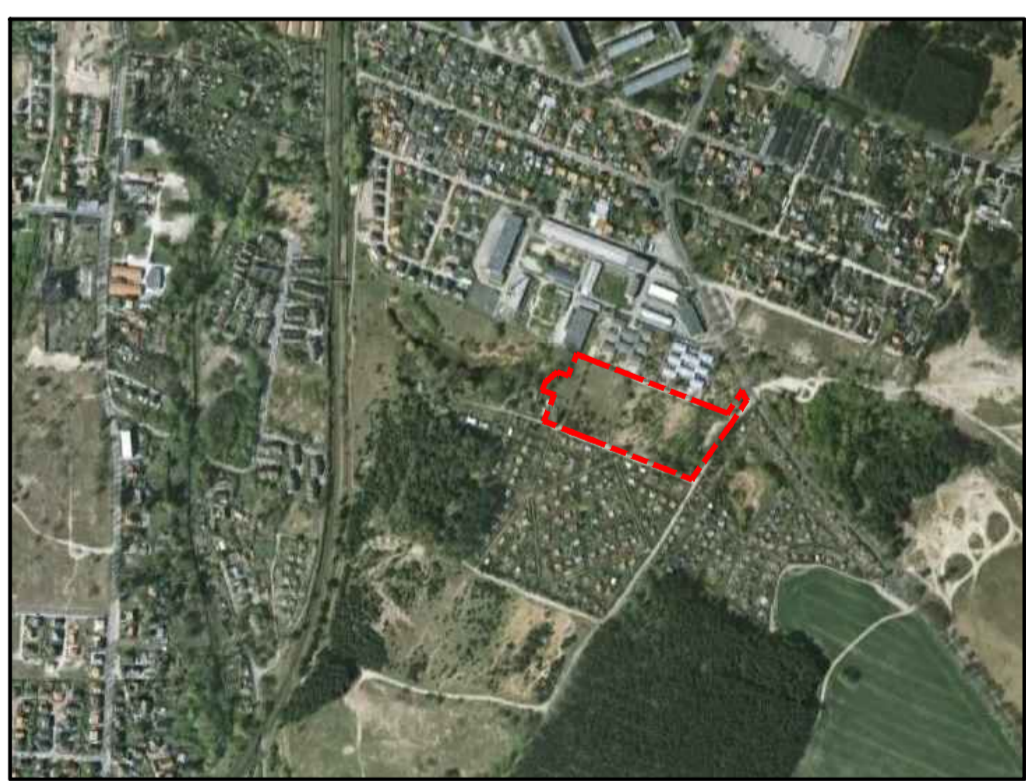
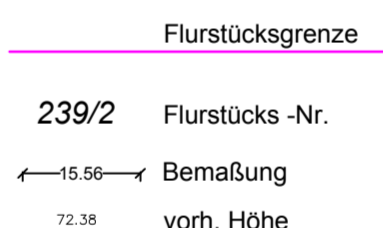
- 4. GRÜNFLÄCHEN, NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
öffentliche Grünfläche, naturnahe Freifläche
Spielplatz
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung mit Bezeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

- 6. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Table with 2 columns: A, Z, GRZ, W. Includes a legend for Nutzungsschablone and NO7 Nachweisort Schallimmissionsprognose.

Plangrundlage



Übersichtsplan 1: 10 000

Stadt Strausberg
Bebauungsplan Nr. 48/10
Wohngebiet "Am Wäldchen"
Satzungsexemplar



Stadtverwaltung Strausberg
Fachbereich Technische Dienste
Fachgruppe Stadtplanung

Maßstab: 1: 1000 November 2013

BÜRO SELBSTÄNDIGER INGENIEURE BSI
Bauplanungsgesellschaft mbH - Beratende Ingenieure
Am Studio 20A - 12489 Berlin - Adlershof
Telefon: (030) 20-646-920