

RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHRENSVERMERKE

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Verfahrensvermerke:
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvorordnetenversammlung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist entsprechend der Hauptatzung der Stadt Strauberg am ... im Amtsblatt für die Stadt Strauberg erfolgt.
2. Die Stadtvorordnetenversammlung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
3. Die Stadtvorordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
4. Der Bebauungsplan wurde am ... von der Stadtvorordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvorordnetenversammlung vom ... genehmigt.
Strauberg, d. ... (Bürgermeister)
Verfahren:
1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß Artikel 2 Abs. 2 Nr. 3 sowie Artikel 12 und 13 des Landesplanungsgesetzes vom 06. April 1999 (GVBl. I S. 210) beteiligt worden.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom ... durchgeführt worden. Die Erörterungsveranstaltung war am ...
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung haben in der Zeit ... während folgender Zeiten:
- Freitag, den 12. Februar 2001, von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr
- Samstag, den 13. Februar 2001, von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr
- Sonntag, den 14. Februar 2001, von 15.30 Uhr bis 18.00 Uhr
sowie nach telefonischer Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... in der ...
Strauberg, d. ... (Vermessungsingenieur)
5. 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 Übereinstimmigkeit der räumlichen Grenzen in die Ost-Richtung ist einwandrig möglich."
Strauberg, d. ... (Bürgermeister)
6. Der am ... als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ... angesetzt. Die höhere Verwaltungsbehörde hat innerhalb eines Monats nach Eingang der Anzeige keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Strauberg, d. ... (Bürgermeister)
7. Die Verletzung der Rechtsvorschriften wurden durch den satzungsgemäßen Beschluss der Stadtvorordnetenversammlung vom ... genehmigt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az.: ... bestätigt.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgesetzt.
9. Der Satzungsbeschluss und der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im Amtsblatt für die Stadt Strauberg ... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verzeichnis der textlichen Festsetzungen:
1. In den Gewerbegebieten sind die unter § 8 Absatz 2 der BauNVO genannten allgemeinen zulässigen Nutzungen ("Tatbestände") nur nebenweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
2. In den Gewerbegebieten GE 1 sind die unter § 8 Absatz 3 Nr. 3 der BauNVO genannten nebenweise zulässigen Nutzungen ("Nebengattungen") unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
3. In den Gewerbegebieten GE 1 sind die in den Abstandsflächen-IV genannten Nutzungen der Abstandsflächen des Landes Brandenburg vom 06.06.1995 unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
4. Die Festgesetzte Fluchtlinie (FH) wird bezogen auf die Höhe der Oberkante der vorhandenen Straßeneinfriedigung im Bereich der dem Gebäude am nächsten gelegenen Straßeneinfriedigung. Diese Bauhöhenbeschränkung gilt nicht für Schornsteine und Lüftungsauslässe. Die Fluchtlinie von Schornsteinen und Lüftungsauslässen darf 45 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
5. Die Übersetzung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist nur zulässig, wenn pro angefangener 100 m² zusätzlich versiegelter Fläche ein Baum gemäß Planliste A gepflanzt oder 50 m² Freisiedelfläche begrünt wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 17 Abs. 2 BauNVO)
6. In den Gewerbegebieten ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßeneinfriedigung die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Diese Grundstücksflächen dürfen zu höchstens 50 % durch Stellplätze und Zufahrten überbaut werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
7. In den Gewerbegebieten ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und den öffentlichen Grünflächen "Zweckbestimmung Fläche für Biotop- und Artenschutz", die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V. mit § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
8. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:
Die mit A gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
10. In den Gewerbegebieten ist pro 30 m² Grundstücksfläche ein Strauch gemäß Planliste A zu pflanzen und zu erhalten. Die Sträucher sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen in Form einer Hecke zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
11. In den Gewerbegebieten ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und den öffentlichen Grünflächen "Zweckbestimmung Fläche für Biotop- und Artenschutz", Landschaftsflächen gemäß DIN 18917 anzulegen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
12. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßeneinfriedigung und Baugrenze sind, sofern sie nicht mit Stellplätzen und Zufahrten überbaut sind, gemäß der Planlisten B oder C zu bepflanzten oder mit Rasen einzudecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
13. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen am Lärmschutzwand und an der S-Bahn sind, sofern sie nicht mit Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO überbaut sind, gemäß der Planlisten A, B, C oder D zu bepflanzten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
14. Die Befestigung von Stellplätzen ist nur in luft- und wasserundurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich meerdende Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
15. Die zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind zu erhalten, zu pflegen und botanologisch zu pflegen. Neu aufwachsende Gehölze auf den Wiesen sind zu entfernen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
16. Für die mit A gekennzeichneten Flächen ist ein 2 m breiter Streifen zum Schutz des ortsfestlichen Leitungsbestandes von Bepflanzungen und Bepflanzungsarbeiten, (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
17. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baulichen Vorschriften, die verbotliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
Liste der zu pflanzenden Arten:
Planzliste A Straucharten:
Acer campestre Feld-Ahorn
Crataegus monogyna Engelfinger Weißdorn
Syringa vulgaris Gemeiner Flieder
Prunus padus Traubenkirsche
Cornus sanguinea Roter Haindiele
Eucrymyrus europaeus Gemeiner Spindelstrauch
Lonicera xylosteum Gemeiner Heckenrosen
Prunus spinosa Schlehe
Ribes adom Rose-Johannisbeere
Rhamnus cathartica Purgier- / Kreuzdorn
Rubus fruticosus Gewöhnliche Brombeere
Rosa blanda Echtes Himbeere
Rosa carina Hundst- / Rose
Rosa rugosa Wägen- / Rose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Planzliste B Bodendecker:
Eucrymyrus fortunei (Sorten) Kriecher- / Spindelstrauch
Hedera helix Efeu
Rosa blanda Bodendeckende Rosen
Vinca minor Kleines Immergrün
Columbastris Armer Zwergmispel
Lonicera Arterv Sorten Gelbblät
Planzliste C Kleinkronige Bäume:
Acer platanoides "Emerald Queen" Spitz-Ahorn
Betula pendula Sand- / Birke
Crataegus lanigata Weißdorn
Crataegus monogyna Weißdorn
Malus spec. Zierapfel
Prunus spec. Zierstrauch
Planzliste D Großkronige Bäume:
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Tilia cordata Weidenrösche

PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauformen, Höhe, baulicher Anlagen:
0,2 Grundflächenzahl (GRZ)
FH = 18 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
Baugrenze § 23 Abs. 1 BauNVO
a abweichende Bauweise, Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig; die nach § 6 BldgBO erforderlichen Abstandsflächen in Gewerbegebieten müssen auf dem Grundstück liegen
Verkehrsflächen:
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigte Straße
Rad- / Fußweg
Flächen für Abwasserbeseitigung:
Umgrünung der Fläche für die Abwasserbeseitigung
Regenwasserentsorgungsflächen
Grünflächen:
öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Biotop
Zweckbestimmung Parkanlage
Pflanzungen:
Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Planungen und Nutzungsregelungen:
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlichem Maß der Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauGB und § 15 Abs. 5 BauNVO)
Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Nachtliche Überläufe:
Umgrünung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltafähernden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Planunterlagen:
Stadtgrünkarte der Stadt Strauberg
Stand November 2000

Hinweise für den gesamten Planbereich ohne Normcharakter

Für die Ausführung von Erdarbeiten ist für folgende Bereiche eine Munitionstreifen-gebietsbescheinigung vom Staatlichen Munitionsbombungsamt des Landes Brandenburg erforderlich:
1. Für das Flurstück 908 der Flur 3
2. Im Bereich der Altlastverwechrfäche des Flurstück 907 der Flur 3
3. Im Bereich des Biotops, Flur 16 Flurstücke 579 und 597
4. Für das Flurstück 644 der Flur 16.
Im Plangebiet sind Bodenkennwerte möglich. Alle Eingriffe, auch für neue Ver- und Entsorgungsleitungen, sind der unteren Denkmalschutzbehörde (Bodenkennmapflege) der Landrreise Märkisch-Oderland 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.



Stadt Strauberg - Bebauungsplan Nr. 2/ 1991 "Gewerbepark Strauberg - Nord"
2. Änderungsverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB
Satzungsexemplar
Stadtverwaltung Strauberg Hegermühlenstraße 58
Dezernat III 15344 Strauberg
Stadtplanungamt Tel.: 03341/ 381321
Fax: 03341/ 381431
Datum: Februar 2001 Maßstab: 1:1000
gez.: S. Crnk gezeichnet:
Büro f. Landschaftsarchitektur Große Straße 36
15344 Strauberg