

Bebauungsplan Nr. 62/18 “Wohnen an der Elisabethstraße” der Stadt Strausberg (Stand: 05.06.2018)

Textliche Festsetzungen

Art der Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gelten für die Oberkanten baulicher Anlagen in Abhängigkeit von der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse folgende Höchstmaße in Metern über der festgesetzten Bezugshöhe:

festgesetzte Zahl der zulässigen Vollgeschosse:	II	IV
max. zulässige Oberkante (OK)	7 m	13 m

Die Bezugshöhe wird auf 71,5 m über NHN festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 und § 18 Abs. 1 BauNVO

3. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf durch die Flächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,5 entspricht.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind außerdem innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen und innerhalb der mit e-f-g-h gekennzeichneten Fläche zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 und § 12 Abs. 6 BauNVO
5. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Hegermühlenstraße und zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Elisabethstraße unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradstellplätze und Einfriedungen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 BauNVO

Verkehrsflächen

6. Die Einteilung der privaten Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.
7. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten b-c-d ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

8. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 6 m zu belasten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Grünfestsetzungen und Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

9. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 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. Dies gilt nicht für Flächen, die durch eine Tiefgarage unterbaut sind sowie Tiefgaragenzufahrten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 a Abs. 2 BauGB

10. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

11. Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Dazu ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen. Die Anzahl der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu pflanzenden Bäume reduziert sich um die Anzahl der Bäume, die gemäß dieser Festsetzung auf Stellplatzanlagen zu pflanzen sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

12. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,6 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Gestalterische Festsetzung

13. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (G) ist das oberste zulässige Vollgeschoss (IV) als zurückgesetztes Vollgeschoss (Staffelgeschoss) zu errichten. Dabei müssen die Außenwände des Staffelgeschosses auf mindestens drei Seiten um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBauO

14. Einfriedungen sind als Hecken oder als offene sockellose Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zu erstellen. Straßenseitige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

Pflanzliste

Für die Pflanzung von Bäumen wird die Verwendung von Arten der folgenden Pflanzliste empfohlen:

Apfel	Malus spec.
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Pflaume	Prunus domestica
Rotdorn	Crataegus laevigata
Sand-Birke	Betula pendula
Sauer-Kirsche	Prunus caranus
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Weide	Salix spec
Winter-Linde	Tilia cordata
Zierkirsche	Prunus spec.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Stellplatzsatzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung der Stadt Strausberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 04.11.2004, einschließlich 1. Änderung vom 05.05.2011.

Baumschutzsatzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung der Stadt Strausberg zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 18.10.2001, geändert durch die Satzung vom 10.04.2003.

Niederschlagswassersatzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung der Stadt Strausberg über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (Niederschlagswassersatzung).

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“.

Wasserschutzgebiet (WSG)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt fast vollständig in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Strausberg (GVBl.II/12, [Nr. 65] vom 31. Juli 2012). Es gilt die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Strausberg (WSG-Verordnung). Maßnahmen und Bauvorhaben sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.