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)	7,0 m	13,0 m

   Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen. Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen, dürfen die festgesetzte Oberkante bis zu 2,0 m überschreiten.

   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 sowie § 18 Abs. 1 BauNVO

3. Im 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 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
   Nicht überdachte Stellplätze sind außerdem innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und zwischen den der privaten Verkehrsfläche (Planstraße) zugewandten Baugrenzen und der privaten Verkehrsfläche (Planstraße) zulässig.
   Tiefgaragen sind außerdem innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa 1) und innerhalb der mit e-f-g-h-e gekennzeichneten Fläche zulässig.
   Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 und § 12 Abs. 6 BauNVO

5. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3,0 m hinter den Straßenbegrenzungslinien der Hegermühlenstraße und 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 (Planstraße) 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 Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger in einer Breite von 6,0 m zu belasten.
   Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Festsetzungen zum Immissionsschutz

9. Zum Schutz vor Lärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang der Elisabethstraße und der Hegermühlenstraße orientiert sind, in mindestens einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer und Küche, sofern sie nicht nur zum Zubereiten von Mahlzeiten geeignet ist), bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
   Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

10. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung L1 müssen entlang der Elisabethstraße und der Hegermühlenstraße an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R' w,res nach DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 37 dB aufweisen.
    Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

11. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung L2 und L3 müssen entlang der Hegermühlenstraße an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R' w,res nach DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 34 dB aufweisen.
    Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

12. Eine Minderung der in den textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 11 festgesetzten Bauschalldämmmaße ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan zu Grunde gelegt.
    Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Grünfestsetzungen und Maßnahmen zum Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft

13. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen 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 Müll- und Trafostandorte, Flächen, die durch eine Tiefgarage unterbaut sind sowie Tiefgaragen- und Stellplatzzufahrten.
    Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1 a Abs. 2 BauGB

14. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche durch Hauptbaukörper mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen.
    Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

15. 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. Die Pflanzfläche muss mindestens 6,0 m² betragen und offen oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehen werden. Es wird die Verwendung von kleinkronigen Arten der Pflanzliste empfohlen.
    Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

16. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Dabei sind Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.
    Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

17. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen oder mindestens mit Rasen einzusäen. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 60 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.
    Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Gestalterische Festsetzungen

18. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Kennzeichnung (G) 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. mit § 87 BbgBO

19. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Einfriedungen nur als Hecken oder als offene sockellose Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm und bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.
    Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 BbgBO

20. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf maximal 1,0 x 1,0 m betragen.
    Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 9 BbgBO

21. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 61 Abs. 1 Nr. 1 a), 1 d) und 1 f) der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) genehmigungsfreien Vorhaben spätestens einen Monat vor Errichtung der Stadt Strausberg schriftlich anzuzeigen.
    Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 7 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 carasus
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Weide	Salix spec
Winter-Linde	Tilia cordata
Zierkirsche	Prunus spec.

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Kampfmittel und Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Fundstellen sind gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.
Bei Baumaßnahmen (Tiefbau) kann auf dem ehemaligen Altlastenstandort ein Anfall von entsorgungspflichtigen Abfällen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Eine Beteiligung der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (uAWB/uB) ist zwingend notwendig. Sollten künftig Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten im Boden festgestellt werden, sind diese gemäß §§ 29, 30 u. 31 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) der uAWB/uB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend zur Kenntnis zu geben.

Bodendenkmale

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben Stein- oder Metallgegenstände Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

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) vom 18.10.2001.

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

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

Wasserschutzgebiet (WSG)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets 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.

DIN 4109

Die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - wird in der Stadtverwaltung Strausberg zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Verfahrensvermerke

Beschlüsse:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 12.04.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Strausberg am 21.04.2018 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 Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom 03.05.2021 bis 09.06.2021 während folgender Zeiten:

montags bis freitags	von 8:30 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 14.04.2021 im Amtsblatt für die Stadt Strausberg ortsüblich bekannt gemacht worden.

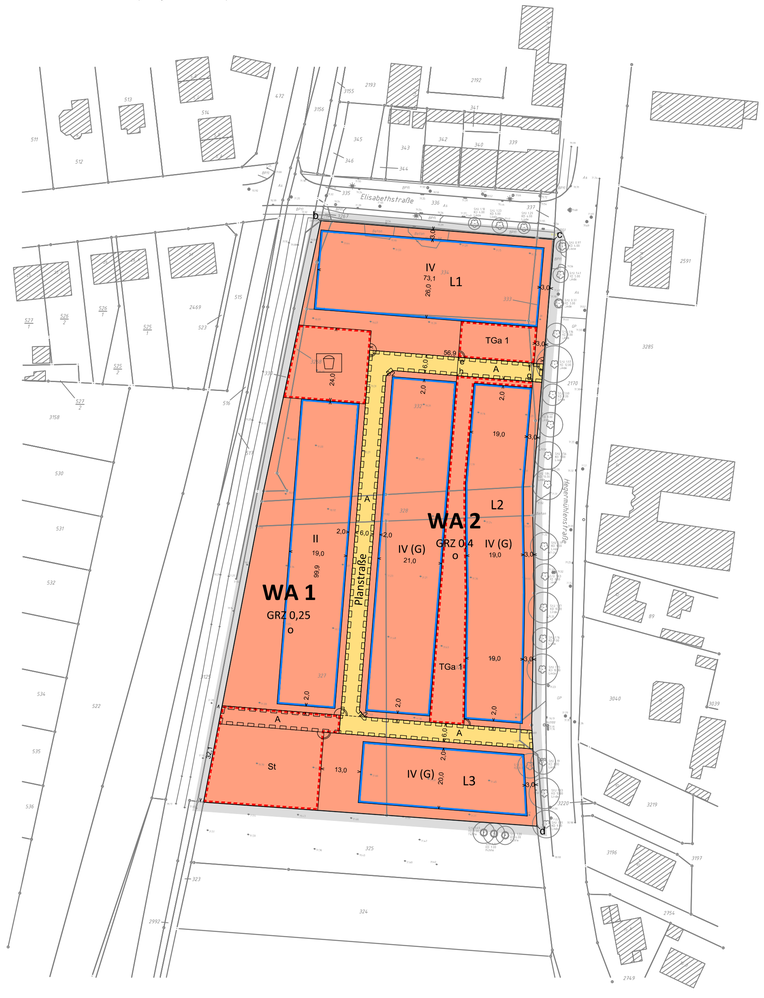
Strausberg, den _____
(Bürgermeisterin)

2. Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung:
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom _____ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Strausberg, den _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Mathias Kaden

3. Ausfertigung: Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen 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 Bebauungsplan 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, den _____
(Bürgermeisterin)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I. S. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 44], S. 9)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. 0,25 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

(G) — Gestaltungsbindung für das oberste zulässige Vollgeschoss (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Verkehrsfläche

Sonstige Planzeichnungen

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

TGa 1 — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Spielplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

A — Mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planunterlage

vorhandene Bebauung

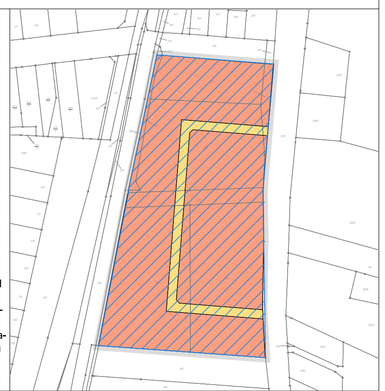
Laubbaum

Flurstücksgrenzen

z.B. 520 — Flurstücksnummer

z.B. 71,31 — Geländehöhe in Meter über NHN

Fläche im LSG "Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet", auf der vorbehaltlich der Zustimmung des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz das Verbot der Errichtung oder wesentlichen Veränderung baulicher Anlagen nicht mehr gilt.



Nebenkarte, Maßstab 1:2000 — Kartengrundlage: ALKIS, Stand April 2021

Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Stadt Strausberg

Bebauungsplan Nr. 62/18 "Wohnen an der Elisabethstraße"

- Satzungsexemplar -

Maßstab 1 : 1.000

Stand: 15.07.2021

GfP
Gesellschaft für Planung Umwelt - Stadt - Architektur