

# Bebauungsplan Nr. 55 / 14 „Garzauer Straße“, Stadt Strausberg

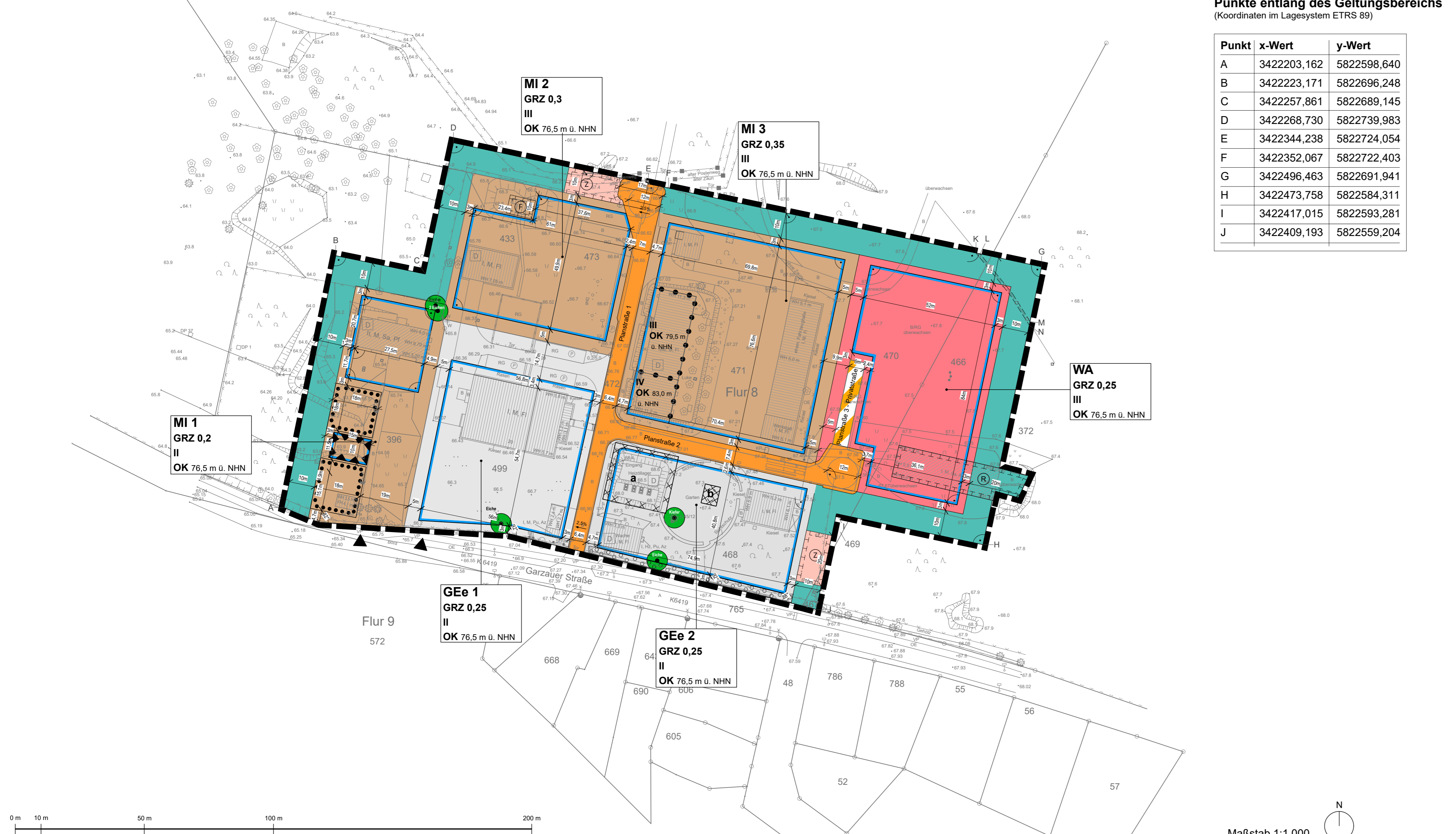
## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)  
Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.  
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 391) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)

## Plangrundlage (dunkelgrau dargestellt)

„Strausberg, Garzauer Straße, Lageplan“  
Lagesystem: ETRS 89  
Höhensystem: DHHN92  
Frankfurt (Oder), 05/2022  
Auftrags-Nr.: 16/32002, Horst Möhring Ovl

## I. Planzeichnung:



### Punkte entlang des Geltungsbereichs (Koordinaten im Lagesystem ETRS 89)

Punkt	x-Wert	y-Wert
A	3422203,162	5822598,640
B	3422223,171	5822696,248
C	3422257,861	5822689,145
D	3422268,730	5822739,983
E	3422344,238	5822724,054
F	3422352,067	5822722,403
G	3422496,463	5822691,941
H	3422473,758	5822584,311
I	3422417,015	5822593,281
J	3422409,193	5822559,204

## Festsetzungen durch Planzeichen:

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
- GE** eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)
- GRZ** Grundflächenzahl, z. B. 0,4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ A** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- OK** Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- B** Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- OF** Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- VF** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (privat): Wohnstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- H** Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (unterirdisch, Deutsche Telekom) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und Abs. 6 BauGB)
- L** Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB, bei schmalen Flächen)
- E** Einfahrt ins MI bzw. ins GE 1 von den öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- W** Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- U** Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- B** Erhaltung von Bäumen mit Artbezugsangabe, z. B. Eiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
- S** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- P** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
- G** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- M** Abgrenzung unterschiedlicher Maße oder Arten der Nutzung
- M** Maßangabe in Metern, z. B. 3,0 m
- V** Umgrenzung von Flächen für Entseelung versiegelter Flächen
- E** Umgrenzung von Flächen zur Schaffung von Ersatzhabitatflächen für die Zaunleichenpopulation
- Q** Umgrenzung von Fläche für Sicherung von Quartieren für Fledermäuse

## Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- N** Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können mit Bezeichnung z. B. Fläche A. Die textliche nachrichtliche Übernahme IV, ist zu beachten!
- D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

## Nebenzeichnung (Darstellung der Flächen, die sich im LSG befinden):



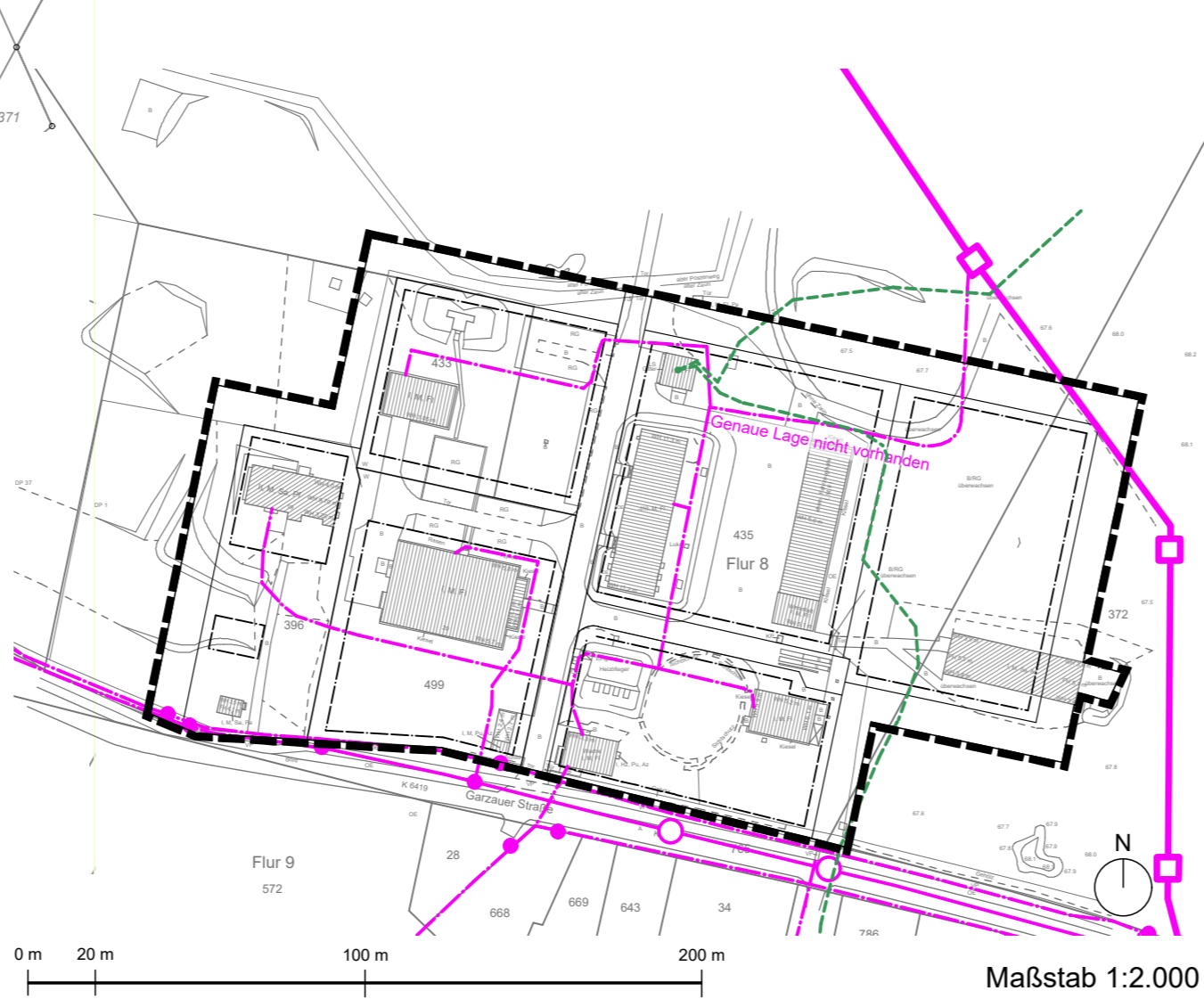
Quelle: ALKIS, Stand: 16.05.2022

### Legende:

- V** Flächen im LSG, Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet, für die gemäß der Zustimmung des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz das Verbot der Errichtung oder wesentlichen Veränderung baulicher Anlagen nicht mehr gilt! (Schreiben des MLUK vom 02.11.2022 (Gesch.Z.: MLUK-44612/598+17F06174/2022))

Hinweis: Nebenzeichnung redaktionell ergänzt im Januar 2023

## Nebenzeichnung Leitungsbestand (Hinweis ohne Normcharakter):



### Legende:

- H** Haupttelekommunikationsleitung der Deutschen Telekom
- M** Mitteltelekommunikationsleitung der Deutschen Telekom
- N** Nebentelekommunikationsleitung der Deutschen Telekom
- S** Mittelspannungsstromleitung der E.DIS AG

Alle Leitungsverläufe sind nicht eingemessen, die entsprechenden textlichen Hinweise sind zu beachten!

## II) Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 der Bauutzungsverordnung (BauNVO) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO).

2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässigen Anlagen der Fremdwerbung nicht zulässig.

#### Mischgebiete (MI 1, MI 2, MI 3)

3. In den Mischgebieten sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, nicht kerngebietsübliche Vergnügungstätten) nicht zulässig. Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

4. In den Mischgebieten können die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden. Art und Umfang der Ausnahmen ergeben sich aus den textlichen Festsetzungen Nr. 5 bis 7.

5. Ausnahmsweise können im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 1 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 0,1 m<sup>2</sup> je Quadratmeter Baugrundstückfläche zugelassen werden.

6. Ausnahmsweise können im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 2 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 0,06 m<sup>2</sup> je Quadratmeter Baugrundstückfläche zugelassen werden.

7. Ausnahmsweise können im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 3 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 0,04 m<sup>2</sup> je Quadratmeter Baugrundstückfläche zugelassen werden.

8. In den Mischgebieten sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässigen Anlagen der Fremdwerbung nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 und § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

#### Eingeschränkte Gewerbegebiete „GE“

9. In den eingeschränkten Gewerbegebieten „GE“ sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

10. In den eingeschränkten Gewerbegebieten „GE“ sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

11. In den eingeschränkten Gewerbegebieten „GE“ sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Anlagen für soziale Zwecke) nicht zulässig.

12. In den eingeschränkten Gewerbegebieten „GE“ sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten) nicht zulässig.

13. In den eingeschränkten Gewerbegebieten „GE“ sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 und § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO).

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahlen

14. Im Allgemeinen Wohngebiet, in den Mischgebieten mit den Bezeichnungen MI 2 und MI 3, sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundflächen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Stellplätze und deren Zufahrten im insgesamt bis zu 100 % überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

#### Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und maximal zulässige Höhen baulicher Anlagen

15. Im MI 2, MI 3 und im WA sind drei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. Die Grundfläche des zulässigen dritten Vollgeschosses darf höchstens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

16. In den eingeschränkten Gewerbegebieten ist die Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

### 1.3 Nebenanlagen

17. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

### 1.4 Verkehrsflächen

18. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Verkehrsfläche (private Wohnstraße), die Stellplätze und ihre Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise, z. B. Porestein, Rasengitterstein, breittüftiges Pflaster oder wassergebundene Decke auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

19. Die Verkehrsflächen Planstraße 1 und Planstraße 2 werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Verkehrsfläche Planstraße 3 wird als Private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

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

20. Innerhalb der im Bebauungsplan mit „Z“ bezeichneten Fläche sind je Fläche fünf vegetationslose Sandinseln mit einer Größe von jeweils mindestens 10 m<sup>2</sup> herzustellen. Innerhalb der Sandinseln sind Haufen aus Wurzelstüben, Totholz und Feldsteinen anzulegen. Am nördlichen Rand jeder Sandinsel sind Reisig- und Totholzhaufen in einer Größe von ca. 2 m Breite und ca. 3 m Länge sowie ca. 1 m Höhe abzulagern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

21. In der baulichen Anlage innerhalb der Fläche „F“ (Reinwasserartik) sind die vorhandenen Schüpfhöcher für Fledermäuse zu erhalten. Fledermaushabitate sind zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

22. Die mit „R“ umgrenzte Fläche ist zu entsiegeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

23. Je angefangene 50 m<sup>2</sup> Versiegelung für Stellplätze ist entweder ein Laubbaum einer Sorte aus der Planliste mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm zu pflanzen oder es sind 5 m<sup>3</sup> (1 Strauch pro m<sup>2</sup>) Heckenanzufüllung anzulegen. Die Pflanzungen haben in einem räumlich-gestalterischen Zusammenhang mit den jeweiligen Stellplatzflächen zu erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

### 1.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

24. Die mit den Buchstaben K, L, M, N und K umgrenzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zum Nutzen der Eigentümer der Flurstücke Nr. 434, 471, 499 (alle Flur 8, Gem. Strausberg) belastet.

25. Innerhalb der mit Planzeichen „Umgrenzung von Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ umgrenzten Fläche müssen an den Fassaden:  
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß R<sub>w</sub>res von mindestens 35 dB(A) aufweisen,  
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß R<sub>w</sub>res von mindestens 30 dB(A) aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).

26. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine Hecke mit Pflanzarten der Planliste zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB).

27. Innerhalb der ungrenzten Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen sind bestehende Eichen mit einem Stammumfang über 40 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB).

28. Die Kosten der Durchführung der im Umweltbericht beschriebenen Ersatz-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen (CEF-Maßnahme gemäß dem Punkt 4.3.2.3. des Umweltberichts; Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemäß dem Punkt 5.1 des Umweltberichts; sowie Kompensationsmaßnahmen gemäß dem Punkt 5.2 des Umweltberichts) werden den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach folgendem Schlüssel zugeordnet:

2.0 Pflanzliste

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea s.l.	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaumenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris agg.	Wild-Äpfel
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyrastar agg.	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus gabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme

1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

26. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine Hecke mit Pflanzarten der Planliste zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB).

### 1.9 Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen

27. Innerhalb der ungrenzten Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen sind bestehende Eichen mit einem Stammumfang über 40 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB).

### 1.10 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

28. Die Kosten der Durchführung der im Umweltbericht beschriebenen Ersatz-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen (CEF-Maßnahme gemäß dem Punkt 4.3.2.3. des Umweltberichts; Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemäß dem Punkt 5.1 des Umweltberichts; sowie Kompensationsmaßnahmen gemäß dem Punkt 5.2 des Umweltberichts) werden den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach folgendem Schlüssel zugeordnet:

Bezeichnung der Fläche	Zugeordneter Anteil in %
WA	1,4
MI 1	12,7
MI 2	29,6
MI 3	27,7
GE 1	9,1
GE 2	14,7
Verkehrsfläche	4,8

### Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1a BauGB)

### 2.0 Pflanzliste

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea s.l.	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaumenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris agg.	Wild-Äpfel
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyrastar agg.	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus gabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme

## III) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Werbeanlagen

29. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist eine Gemeinschaftswerbeanlage als Teil mit einer Größe von max. 5,0 m<sup>2</sup> zulässig. Sind Werbeanlagen mit einem Gebäude baulich verbunden, sind sie unterhalb des Firstes anzulichten. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen mit blinkendem, laufendem oder wechselndem Licht ist unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO).

### 2. Einfriedigungen

30. Einfriedigungen sind als Hecken oder als sockelfreie und offene Einfriedigungen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu erstellen. Die Höhe der Einfriedigungen darf 160 cm nicht überschreiten. Geschlossene, bauliche Einfriedigungen, die ungesichertes Durchsehen nicht zulassen, sind auf den Grundstücken unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO).

### 3. Genehmigungsfreie Vorhaben

31. In den Baugebieten sind die nach § 61 Abs. 1 Nr. 1 a), 1 d) und 1 f) der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) genehmigungsfreien Vorhaben spätestens einen Monat vor Errichtung der Stadt Strausberg schriftlich anzuzeigen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 7 BbgBO).

## IV) Nachrichtliche Übernahmen

### 1. Bestehendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die öffentliche Verkehrsfläche Planstraße 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zum Nutzen der Eigentümer der Flurstücke Nr. 434, 471, 499 (alle Flur 8, Gem. Strausberg) belastet.

### 2. Altlastenverdächtige Flächen (Flächen a und b)

**Fläche a**  
Fläche a bezeichnet ein ehemaliges Heizöllager mit 4 x 25 m<sup>2</sup> großen Ötanks. Die Eingangsüberdachung besteht aus Wellasbestzementplatten.

**Fläche b**  
Fläche b bezeichnet den Bereich eines ehemaligen Ölabscheiders zwischen Heizölzylinder und Heizhaus.

Für die beiden Flächen sind folgende bodenschutzrechtliche Regelungen zu beachten:

- Gemäß §§ 4, 29, 30 und 31 des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG) sind festgestellte Kontaminationen und organische Auffälligkeiten im Boden und/oder an der Bausubstanz, sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle, der unteren Abfallwirtschaftsbehörde/unteren Bodenschutzbehörde (uAWB/uB) zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen.

- Es besteht das dringende Erfordernis der Beteiligung der uAWB/uB an baurechtlichen Genehmigungsverfahren.

### 3. Baudenkmale

Mit D werden Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB).

## V) Hinweise

### 1. Bestehende Telekommunikationsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich zahlreiche Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom, die im Sinne von § 68 Telekommunikationsgesetz Netzteilnehmerin und Nutzungsberechtigte ist (s. Nebenzeichnung Leitungsbestand). Der Bestand und der Betrieb dieser vorhandenen Leitungen müssen weiterhin gewährleistet sein. Die Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom können nicht oder nur mit einem hohen Kosten- und Zeitaufwand verlegt werden. Fordert der Träger der Maßnahme dennoch eine Veränderung der Telekommunikationslinie, so hat er alle Kosten hierfür zu tragen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist in ihrer jeweils aktuellen Form zu beachten.

### 2. Bestehende Stromleitungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich zahlreiche Leitungen des Stromnetzes der Stadtwerke Strausberg GmbH (SSG). Betriebsführer dieser Leitungen ist z.z. die E.DIS AG. Die genaue Lage der Versorgungsanlagen ist rechtzeitig vor Baubeginn veranlasst durch den Baufrager mittels handgeschachtelter Quergrabungen zu ermitteln. Die jeweils aktuellen „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS AG“, bzw. entsprechende Nachfolgebestimmungen, sind zu beachten. Sollte es bedingt durch die geplanten Baumaßnahmen bzw. Planungen zur Überbauung der Kabel (z. B. durch Borde, Kantensysteme, Asphalt), zu einer Veränderung der Verlegetiefe (z. B. durch Mulden) oder zur Behinderung der Baumaßnahme durch die bestehenden Stromleitungen kommen, ist rechtzeitig vor Baubeginn die Umverlegung der Leitungen bei der SSG zu beantragen. Hierbei ist zu beachten, dass der Veranlasser die entstehenden Kosten zu tragen hat. Abgeschlossene Verträge zur Kostenübernahme (z. B. Rahmenverträge mit Baulastträgern, Wegenutzungsvertrag mit der Stadt Strausberg) finden dabei Berücksichtigung.

### 3. Kampfmittelverdachtsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des kampfmittelbelasteten Verdachtsgebietes der Stadt Strausberg. Für die Ausführung von Erdarbeiten/ Baumaßnahmen ist eine Munitionsbefreiung erforderlich. Die Kampfmittelbefreiung ist im Rahmen der Bauanzeigerverfahren beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg zu beantragen bzw. durch einen entsprechenden Nachweis über die Kampfmittelfreiheit zu belegen.

### 4. Satzungen der Stadt Strausberg

Im Plangebiet finden unter anderem die Baumschutzsatzung, die Niederschlagswassersatzung, die Spielplatzsatzung und die Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg Anwendung.

## VI) Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat die Aufstellung des Bebauungsplans am 06.11.2014 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Strausberg am 28.11.2014 im Amtsblatt für die Stadt Strausberg erfolgt.

Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung am 29.09.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Strausberg am 15.10.2016 im Amtsblatt für die Stadt Strausberg erfolgt.

### Offenlage

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom 02.05.2022 bis einschließlich 03.06.2022 während folgender Zeiten:

montags bis freitags von 08:30 Uhr bis 12 Uhr  
montags bis donnerstags von 13:00 Uhr bis 16 Uhr  
und dienstags von 16:00 bis 18:00 Uhr

gemäß § 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 20.04.2022 im Amtsblatt für die Stadt Strausberg ortsüblich bekannt gemacht worden.

### Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt.