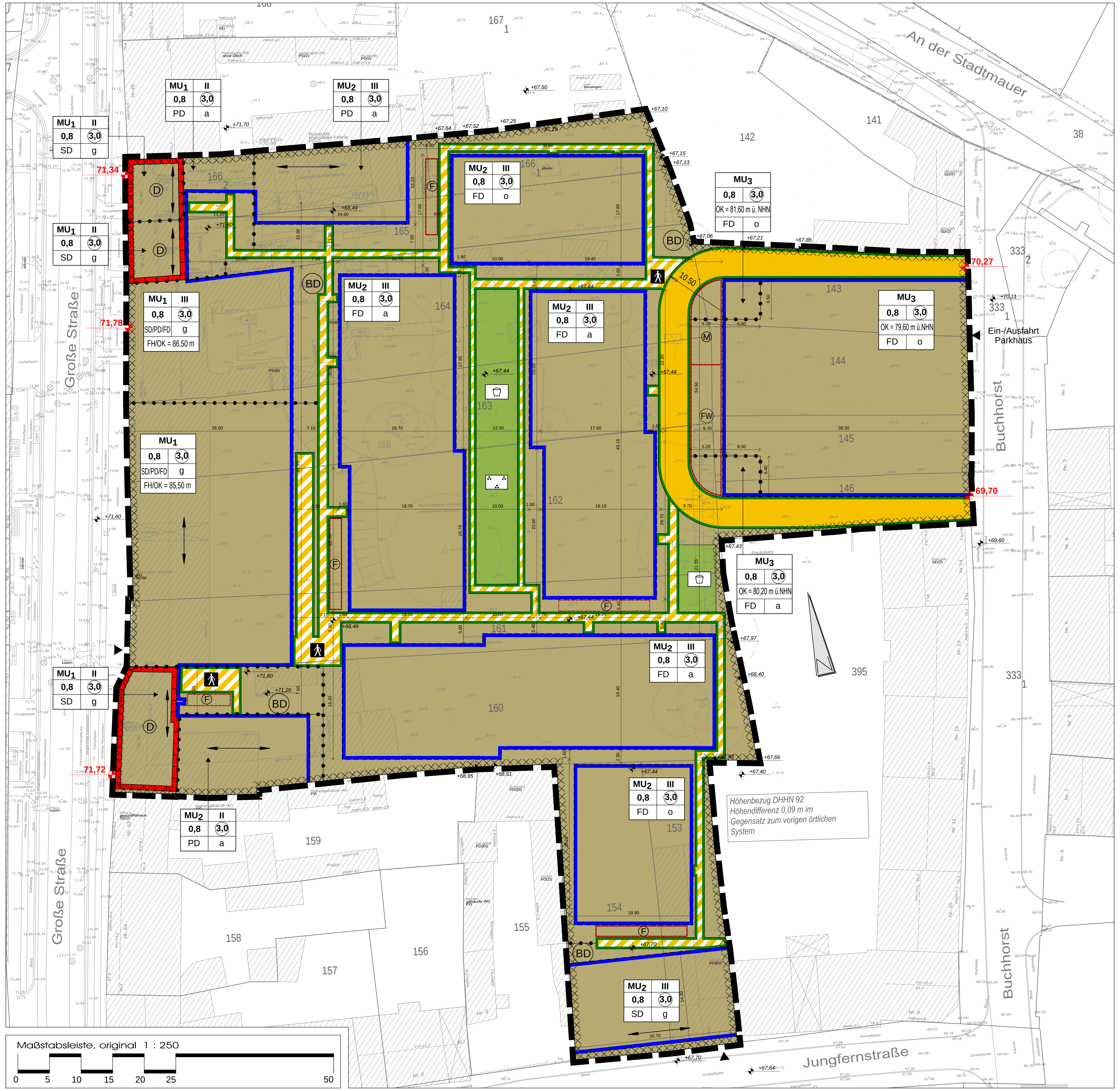
Stadt Strausberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67/22 "Altstadt Quartier Strausberg" Strausberg


An der Stadtmauer
Große Straße
Buchhorst
Jungfernstraße
Ein-/Ausfahrt Parkhaus
MU1 | II | 0,8 | 3,0 | PD | a
MU2 | III | 0,8 | 3,0 | PD | a
MU1 | II | 0,8 | 3,0 | SD | g
MU2 | III | 0,8 | 3,0 | FD | o
MU3 | 0,8 | 3,0 | OK = 81,60 m ü. NHN | FD | o
MU1 | III | 0,8 | 3,0 | SD/PD/FD | g | FH/OK = 86,50 m
MU2 | III | 0,8 | 3,0 | FD | a
MU3 | 0,8 | 3,0 | OK = 79,60 m ü.NHN | FD | o
MU1 | 0,8 | 3,0 | SD/PD/FD | g | FH/OK = 85,50 m
MU3 | 0,8 | 3,0 | OK = 80,20 m ü.NHN | FD | a
MU2 | III | 0,8 | 3,0 | SD | g
71,34
71,78
71,72
70,27
69,70
Höhenbezug DHHN 92
Höhendifferenz 0,09 m im
Gegensatz zum vorigen örtlichen
System
Maßstabsleiste, original 1 : 250
0 5 10 15 20 25 50

Planzeichenerklärung

A. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1, 2 und 7 BauGB

▬ ▬ ▬	Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
—●—●—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

MU Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

III	Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse gem. § 16 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
(3,0)	Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

3. Höhe der baulichen Anlagen

FH/OK = 86,50 m ü. NHN	Oberkante Gebäude bzw. Firsthöhe als Maximalwert in Höhe in Metern über Normalhöhe Null (m ü. NHN im Höhensystem DHHN92).
70,27	Bezugspunkt in Metern (DHHN 92)

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o g a	Offene / geschlossene / abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um höchstens 50 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden.

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der brandenburgischen Bauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig.

5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie auch zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
🟨	Private Straßenverkehrsflächen
▨	Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
🚶	Zweckbestimmung: Fußweg
▲	Eingang / Einfahrt

6. Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

🟩	Private Grünfläche
	Spielplatz
	Parkanlage

7. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO - örtliche Bauvorschriften -

SD	Satteldach / Walmdach gem. textl. Festsetzung (15° - 45°)
FD	Flachdach gem. textliche Festsetzung (weniger als 11°)
PD	Pultdach gem. textliche Festsetzung (ab 11°)
SD/PD/FD	Kombination aus Satteldach / Walmdach, Flachdach und Pultdach gem. textl. Festsetzungen
←→	Hauptfirst- / Hauptgebäuderichtung

8. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
M	hier: Mülltonnen Abstellplatz (M)
F	hier: Fahrradstellplatz (F)
FW	hier: Feuerwehraufstellfläche
☒	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind gem. (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
BD	hier: Bodendenkmal

B. Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

   Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. In den **Gebieten MU 1** sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2, § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO und § 6a Abs. 4 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

   1. Wohngebäude,
   2. Geschäfts- und Bürogebäude,
   3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   4. sonstige Gewerbebetriebe,
   5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

3. In den **Gebieten MU 2** sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO und § 6a Abs. 4 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

   1. Wohnnutzung,

   ausnahmsweise zulässig sind:

   1. Geschäfts- und Bürogebäude.
   2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   3. sonstige Gewerbebetriebe,
   4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

   nicht zulässig sind:

   1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
   2. Tankstellen

4. Im **Gebiet MU 3** ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO folgende Nutzung zulässig:

   Garagengebäude im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO

5. **Maß der baulichen Nutzung**

   Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO
   In den MU 1 und MU 2 Gebieten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind drei Vollgeschosse (III) zulässig. Eine Ausnahme stellen die denkmalgeschützten Gebäude an der „Großen Straße" dar, die gemäß ihrem historischen Erscheinungsbild mit einer maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen (II) festgelegt sind.

   Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO

   Für das Haus „Große Straße" Nr. 49 wird die Firsthöhe von 86,50 m als Maximalwert festgesetzt.

   Für die Häuser „Große Straße" Nr. 50 und 51 wird die Firsthöhe von 85,50 m als Maximalwert festgesetzt.

   Für den nordwestlichen Teil der Garage (Erschließungskern) wird eine maximale Oberkante des Gebäudes von 81,60 m ü. NHN festgesetzt.

   Für den südwestlichen Teil der Garage (Erschließungskern) wird eine maximale Oberkante des Gebäudes von 80,20 m ü. NHN festgesetzt.

   Für das oberste Parkdeck der Garage (Ebene 6) wird eine maximale Oberkante des Gebäudes (hier: Brüstung) von 79,60 m ü. NHN festgesetzt.

   Maßgeblich für die Höhe der baulichen Anlagen, die Anzahl der oberirdischen Geschosse sowie der Kellergeschosse ist die jeweils auf der Grundlage des § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzte Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 12 der BbgBO. Die festgesetzte Geländeoberfläche ist jeweils durch die vorgelagerten Höhenbezugspunkte in Metern über NHN (DHHN 92) angegeben. Es gilt jeweils die Bezugshöhe in Gebäudemitte an der nächstgelegenen, straßenzugewandten Gebäudeseite. Die Höhen sind durch Interpolation von zwei benachbarten Höhenbezugspunkten zu ermitteln.

6. **Bauweise** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 3 BauNVO.
   In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Im Bebauungsplan kann eine von Abs. 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden.

   Im MU-1-Gebiet wird wegen der historisch gewachsenen Baustruktur, die auch an der Grenzbebauung der südlichen und nördlichen Nachbarbebauung ablesbar ist, eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

   Für die MU-2-Gebiete wird offene Bauweise und abweichende Bauweise festgesetzt. In den Baufeldern, die eine Länge von mehr als 50 Metern aufweisen, ist erforderlich abweichende Bauweise festzusetzten. Im Übrigen gilt die Vorschrift aus der offenen Bauweise, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

   In den Baufeldern, die eine Länge von weniger als 50 Metern aufweisen, ist offene Bauweise festgesetzt.

   Im MU 3-Gebiet, in dem als einzige bauliche Anlage das Parkhaus vorgesehen ist, welches nach allen Seiten eine Ausdehnung von weniger als 50 Meter hat, wird offene Bauweise festgesetzt.

7. **Bauliche Gestaltung** *gemäß § 9 Abs. 4 BauGB*
   Nahezu die gesamte Strausberger Altstadt unterliegt der Gestaltungssatzung Altstadtkern vom 26.05.2005. Dementsprechend fallen auch das Plangebiet und das geplante Altstadtquartier schon rein formal unter die Vorschriften der Gestaltungssatzung "Altstadtkern" vom 26.05.2005, der Rahmenplanung "Altstadt Strausberg" und der Erhaltungssatzung der Stadt Strausberg vom 22.08.2002 sowie deren 1. Änderungssatzung vom 29.08.2013.

8. Die Dachform Flachdach ist nur dann zulässig, wenn es als Gründach ausgeführt wird und soweit das oberste Geschoss (Dachgeschoss) als Staffelgeschoss ausgebildet ist. Die Flachdächer müssen mit Sedum begrünt und als Retentionsdach mit entsprechenden Filterschichten ausgebildet werden. Photovoltaikanlagen und/oder Solarthermieanlagen sind gleichwohl zugelassen. Ein oberstes Geschoss ist dann ein Staffelgeschoss, wenn es an den beiden Langseiten des Gebäudes jeweils um mindestens 1,50 m hinter die aufgehende Fassade zurückspringt.
   Untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebengebäude, die weniger als maximal ein Drittel der gesamten Gebäudefläche einnehmen, dürfen die Dachform Flachdach aufweisen. Auch hier muss es zwingend als Gründach ausgeführt werden. Das Garagengebäude im MU-3-Gebiet weist als oberstes Geschoss ein freies Parkdeck auf.

9. Die Dächer der Gebäude, die unmittelbar an den Straßen "Große Straße" sind als traufständige, einhüftige Satteldächer auszubilden. In den rückwärtigen Bereichen sind die Dächer als flach geneigte Pultdächer und abgesetzte Flachdächer auszubilden.
   Die Dächer der Gebäude entlang der "Jungferstraße" sind als Satteldach auszubilden.
   Die Dachform Satteldach darf eine Dachneigung zwischen 15 Grad und 60 Grad aufweisen.

10. Flachdächer sind Dächer die eine Dachneigung von weniger als 11° aufweisen.

11. Pultdächer sind Dächer, die aus einer einzelnen geneigten Dachfläche bestehen und eine Dachneigung von mehr als 11° aufweisen.

12. Pultdächer dürfen ausschließlich bei Gebäuden Verwendung finden, welche entweder selbst direkt an ein denkmalgeschütztes Gebäude angrenzen oder an ein Gebäude angrenzen, das wiederum unmittelbar an ein denkmalgeschütztes Gebäude angrenzt. Zwischen den Gebäuden darf kein Abstand bestehen.

13. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen um höchstens 50 cm zugelassen werden, wenn nachbarrechtliche Interessen nicht berührt werden.

14. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Brandenburgischen Bauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig.

15. Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Flächen nicht zulässig.

16. Die Gehwege, sofern diese nicht als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind, müssen versickerungsfähig für Regenwasser ausgeführt werden, wobei Treppen- und Rampenanlagen von dieser Regelung ausgenommen sind.

17. **Einrichtung von Ersatzquartieren für Fledermäuse (Ausgleich für Baumhöhlen und Fassadenquartiere)**
    An Bäumen und/oder an Hausfassaden im Plangebiet sind die folgenden Ersatzquartiere einzurichten:

    - 4 x Fledermaus Großraumhöhle, z.B. Großraumkasten Fa. Hasselfeldt Artikelnummer: FGRK-KF oder gleichwertig (Braunes Langohr),
    - 4 x Fledermauslanghöhle mit dreifacher Vorderwand 14 mm Artikelnummer: FLH-B-DV14, Fa Hasselfeldt oder gleichwertig (Fledermäuse allgemein),
    - 4 x Fledermaus-Spaltenkasten, z.B. der Firma Hasselfeldt für Kleinfledermäuse Artikelnummer: FSK-TB-KF oder gleichwertig (Zwergfledermaus),
    - 8 x Fassadenkästen gedämmt, z.B. Fassaden Ganzjahresquartier Art. Nr. FFGJ, Fa. Hasselfeldt oder gleichwertig (Fledermausganzjahresquartiere)

18. ***Einrichtung von Ersatznistkästen für Brutvögel wie folgt:***
    An Bäumen und/oder an Hausfassaden im Plangebiet sind die folgenden Ersatzquartiere einzurichten:

    - 1 x Nistkasten für Sperlinge, z.B. Fa. Hasselfeldt Artikelnummer SPMQ, oder Fa. Schwegler Sperling-Fassadenquartier 1 SP oder gleichwertig;
    - 2 x Nistkasten für Kleinmeisen, z.B. Fa. Hasselfeldt Artikelnummer M2- 27-W, oder Fa. Schwegler Meisenresidenz 1 MR (speziell für Fassadenanbringung),
    - 2 x Nistkasten für Kohlmeise, z.B. Fa. Hasselfeldt Artikelnummer M2- 32-W, oder Fa. Schwegler Meisenresidenz 1 MR oder gleichwertig (speziell für Fassadenanbringung)
    - 1 x Nistkasten für Gartenrotschwanz, z.B. Fa. Hasselfeldt Artikelnummer H-OVAL-F oder Fa. Schwegler Nischenbrüterhöhle 1N oder gleichwertig,
    - 2 x Nistkasten für Star, z.B. Fa. Hasselfeldt Artikelnummer STH, oder Fa. Schwegler Nisthöhle 3SVoder gelichwertig;
    - 3 x Nistkasten für Hausrotschwanz, z.B. Fa. Hasselfeldt Artikelnummer NBFK, oder Fa. Schwegler Halbhöhle 2 HW oder gelichwertig;
    - 5 x Nischenbrüternistkasten, z.B. Fa. Hasselfeldt Artikelnummer NBH, oder Fa. Schwegler 2 x Zaunkönigkugel 1ZA + 3 x Nischenbrüterhöhle 1N, oder gelichwertig.

19. ***Fledermausquartier Dachboden Große Straße 46***
    Der Dachboden des Hauses „Große Straße 46" ist als Fledermausquartier zugluftfrei herzurichten. Das Dach muss mit 10 Einfluglöchern versehen werden. Fenster sind zurückzubauen. Der Dachfirst ist innen mit sägerauem Holz zu verkleiden. Im Dachstuhl sind Fledermaus-Hangplätze zu installieren (siehe Anhang zum ASB). Auf eine Unterspannbahn ist zu verzichten.

    Im Innern des Dachbodens sind mehrere Fledermausverstecke einzubauen und mit Quartieren aus dem Fachhandel zu ergänzen:

    - 10 Hangplätze nach Kapitel 2.1 bis 2.3 in LfLUG, Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Hrsg.) (2020): Fledermausquartiere an Gebäuden: Bauanleitungen Download: https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/22958/documents/32 722.-
    - 25 Stück Hohlblocksteine. (Typbezeichnung: 6kHbl 2-0,8 12DF 245/365/238-NF und 4kHbl 2-0,8 12DF 370/240/238-NF) mit unterschiedlich breiten Spalten aus dem Betonwerk Erich Winkler, Bad Schmiedeberg (www.betonwerk-winkler.de) oder <http://www.betonwerk-winkler.de) oder gleichwertig.
    - 20 Fledermausspaltenquartiere (Bauanleitung lt. Anhang 1), alternativ Spaltenquartier FSQ Fa. Hasselfeldt).

20. **Fledermauswinterquartier**
    Im Gebäude „Große Straße 52" ist der verschlossene Gewölbekeller für Fledermäuse zugänglich zu machen und mit Hangplätzen und Spaltenquartieren wie folgt auszustatten:

    - Anbringen von 30 Stück Hohlblocksteinen (z.B. Typbezeichnung: 6kHbl 2-0,8 12DF 245/365/238-NF und 4kHbl 2-0,8 12DF 370/240/238-NF) mit unterschiedlich breiten Spalten, Betonwerk Erich Winkler, Bad Schmiedeberg (www.betonwerk-winkler.de <http://www.betonwerk-winkler.de>) oder gleichwertig.
    - Zudem sind 10 Trapezlichtplatten (einschalig, durchsichtig) aus Polycarbonat mit einem Trapezprofil von 76/18 mm (Größenbeispiel 666 x 1265 mm) an Kellerwände bzw. gewölbte Decken zu montieren.

      Die Kellertür im Innenhof ist mit Einschlupfmöglichkeiten zu versehen.

21. ***Ausgleich für zusätzliche Versiegelung von 6.844 m²:***
    Die Neuversiegelung wird gemäß Kapitel 12.5 der HVE 2009 kompensiert. Der Ausgleich für die Versiegelung erfolgt über alternativ entweder durch

    - die Anpflanzung eines Feldgehölzes aus heimischen Sträuchern und Bäumen
    - die Sicherung einer Maßnahme der Flächenagentur Brandenburg

    Die Maßnahmen werden im Zuge des Planungsfortschrittes dargelegt.

22. **Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung**
    Zum Allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen dürfen Gehölze daher nicht zwischen dem 1. März und 30. September entfernt werden (§ 39 BNatSchG). Gehölze sind ein potenzieller Brutplatz von Vögeln. Diese Artengruppe und ihre Entwicklungsformen darf nicht zerstört / getötet und während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden.

23. **Verwendung heimischer Pflanzenarten**
    Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste in der Planzeichnung zu bevorzugen.

Pflanzliste: Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata u./o. monogyna	Ein-/Zweigriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Malus syvestris	Wildapfel
Prunus avis	Wildkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

C. Sonstige Darstellungen

	Grundstücksgrenzen, vorhanden
▨	Gebäude, vorhanden
• 70.2	Geländehöhenpunkt über DHHN16
	Böschung
163	Flurstücknummer
+67,44	Geländehöhenpunkt über NHN der Neuplanung

D. Hinweise

- Beim Auffinden von Kontaminationen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde / Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland umgehend in Kenntnis zu setzen.
- Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt der durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.
- Bei 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.
- Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt bzw. es werden aufgrund der topographischen Situation Bodendenkmale begründet vermutet. Die Schachtungsarbeiten müssen deshalb kontrolliert werden. Hierzu sind dem Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege in Frankfurt (Oder) bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde die Termine für die Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) bekannt zu geben. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Denkmalfachbehörde sowie die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte 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). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 Abs. 1 BbgDSchG abgabepflichtig. Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig werden sollten, die Kapazitäten der Denkmalfachbehörde/ Denkmalschutzbehörde übersteigen, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen rechtzeitig und ausreichend zu berücksichtigen.
- Aufgrund des möglichen Vorkommens von Bodendenkmalen sind Erdarbeiten (auch für Ver- und Entsorgungsleitungen) der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland zwei Wochen vor Beginn schriftlich anzuzeigen.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Denkmals mit Gebietscharakter „historischer Stadtkern Strausberg". Die Durchführung des Bebauungsplanes ist eine erlaubnispflichtige Maßnahme gem. § 9 BbgDSchG. Der Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis ist bei der Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Präambel

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808) geändert worden ist.

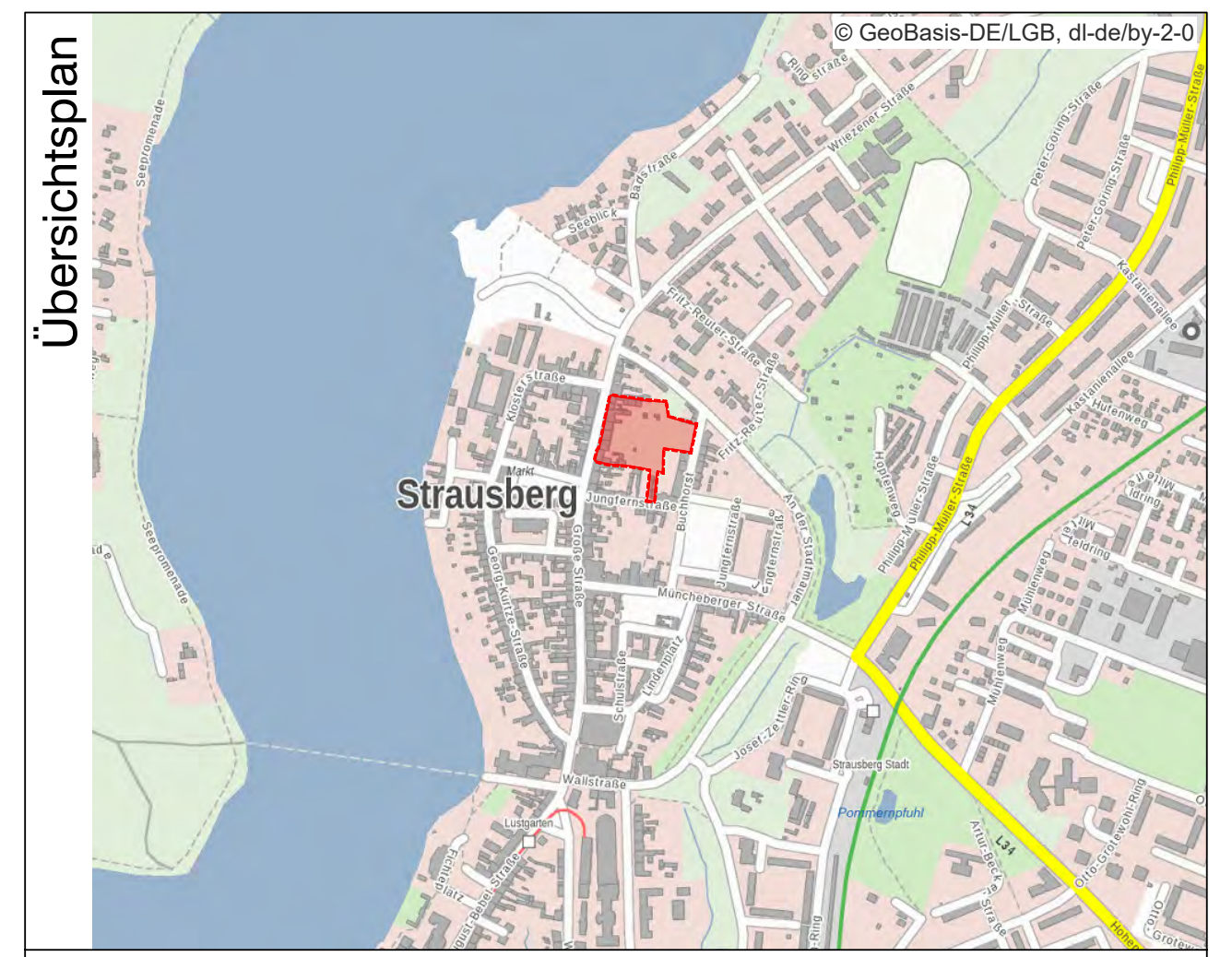
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 3 das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323) m.W.v. 30.10.2024.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2024 (BGBl. I S. 225) m.W.v. 09.07.2024.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2024 (BGBl. I S. 225, ber. Nr. 340) m.W.v. 09.07.2024

Übersichtsplan



Stadt Strausberg
Hegermühlenstraße 58
15344 Strausberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67/22

"Altstadt Quartier Strausberg"
Strausberg

Vorentwurf 29.04.2025 M. 1 : 250

TAMAX Bauträger GmbH
Schwielowseestraße 62
14548 Schwielowsee OT Caputh

TAMAX

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
INHABER: RAINER HOFFMANN
ALTE POSTSTRASSE 1 57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

HORSTMANN UND HOFFMANN

VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans NNr. 67/22 "Altstadt Quartier Strausberg" in ihrer Sitzung am ___________ gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Strausberg, den .... Siegel

....
Der Bürgermeister

2. Enwtwurfsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat in ihrer Sitzung am ___________ den Vorentwurf sowie die Begründung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67/22 "Altstadt Quartier Strausberg" zum Entwurf und damit zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Strausberg, den .... Siegel

....
Der Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67/22 "Altstadt Quartier Strausberg" zum Entwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom _________ bis _________ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Strausberg, den .... Siegel

....
Der Bürgermeister

4. Behördenbeteiligung

Die Stadt Strausberg hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ___________ bis ___________ beteiligt.

Strausberg, den .... Siegel

....
Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat in ihrer Sitzung den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans am ___________ als Satzung beschlossen. Die Planbegründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67/22 "Altstadt Quartier Strausberg" zum Entwurf wurde gebilligt.

Strausberg, den .... Siegel

....
Der Bürgermeister

6. Ausfertigung der Bebauungsplansatzung

Die vorliegende Planzeichnung nebst den darauf aufgebrachten textlichen Festsetzungen war Gegenstand der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am ___________ (Satzungsbeschluss) und stimmt inhaltlich mit dem Willen der Stadtverordneten in vollem Umfang überein. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 67/22 "Altstadt Quartier Strausberg" zum Entwurf" wird hiermit ausgefertigt.

Strausberg, den .... Siegel

....
Der Bürgermeister

7. Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67/22 "Altstadt Quartier Strausberg" zum Entwurf ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB unter Hinweis auf §§ 44 und 215 BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 67/22 "Altstadt Quartier Strausberg" zum Entwurf ist somit am ___________ in Kraft getreten.

Strausberg, den .... Siegel

....
Der Bürgermeister

8. Katastervermerk

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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Stand der Planunterlagen: ___________

__________________, den .... Siegel

....
Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur

9. Kopie

Diese Kopie stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Strausberg, den .... Siegel

....
Der Bürgermeister