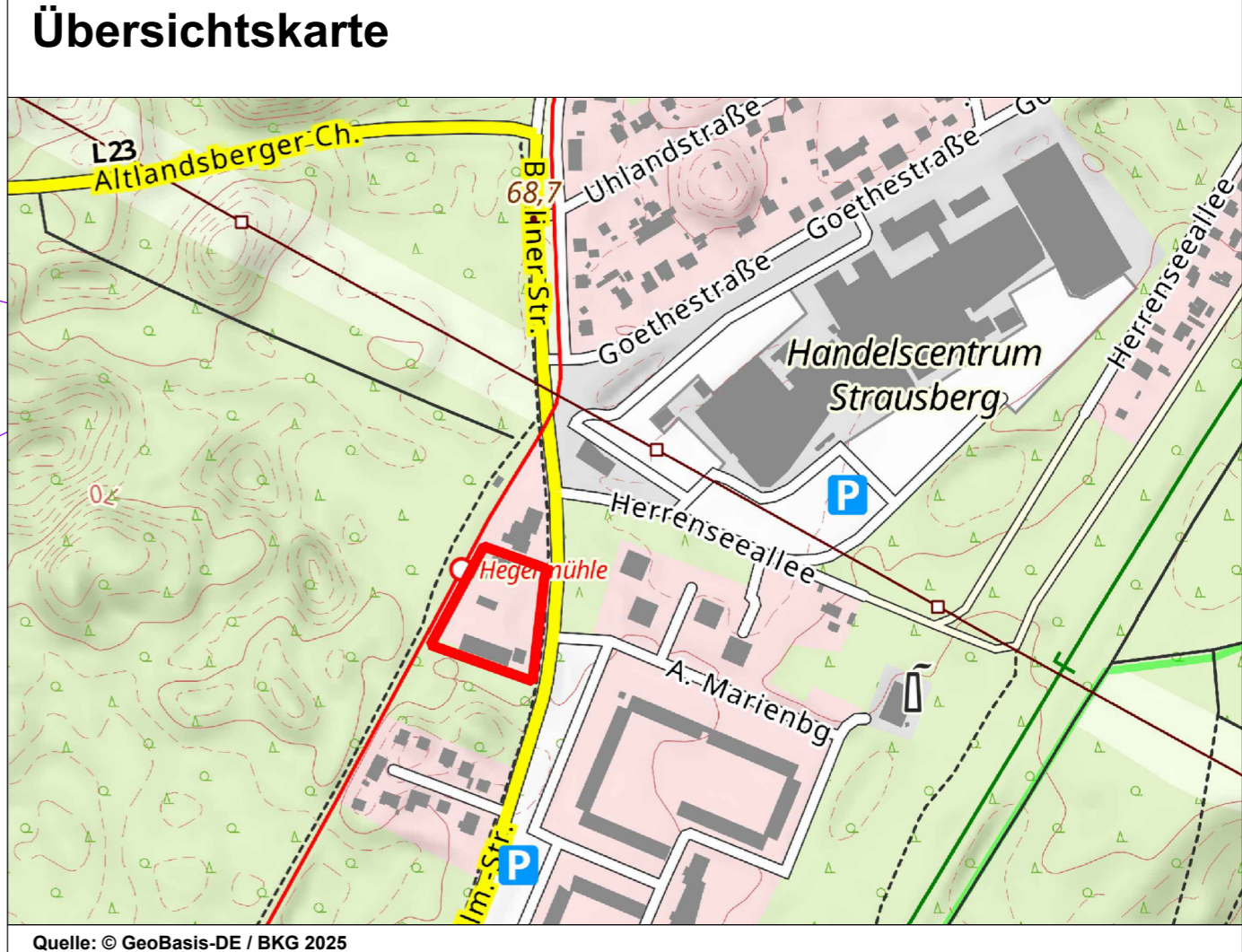


Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.



Planzeichenerklärung
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsfläche
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Kartengrundlage

Textliche Festsetzung

TF 1
 Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit der Kennzeichnung WA sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für die kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahme: können zugelassen werden:
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:
 - Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

TF 2
 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Balkone um bis zu 1,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile ein Drittel der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

TF 3
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des WA-Gebietes sind Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 (und § 23) BauNVO)

TF 4
 Die mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche „GF“ ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht für Versorgungsträger zu belasten. Dabei ist auf der Fläche eine lichte Höhe von mindestens 4 Metern einzuhalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 5
 Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Laubbaum ist zu erhalten. Fällungen, Beschädigungen oder sonstige Maßnahmen, die das Absterben oder die nachhaltige Schädigung des Baumes zur Folge haben können, sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

TF 6
 In den Wohngebieten sind Dächer mit einer Dachneigung bis zu 20 % zu begrünen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a) BauGB)

TF 7
 Auf der Fläche zwischen den Punkten a, b, c, d und a ist ein Spielplatz zu errichten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Stadt Strausberg

Bebauungsplan Nr. 72/25

„Wohnbebauung Ernst-Thälmann-Straße Nord-West“

Maßstab
1 : 500

Fassung
Vorentwurf

Stand
November 2025

Kartengrundlage
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS-Daten) - © GeoBasis-DE / BKG 2025

Gemarkung
Gemarkung Strausberg
Flur 8
Flurstücke 23, 24, 91, 360 (tlw.) und 365 (tlw.)

Bearbeitung
Firu mbH - Berliner Straße, 10 - 13187 Berlin

