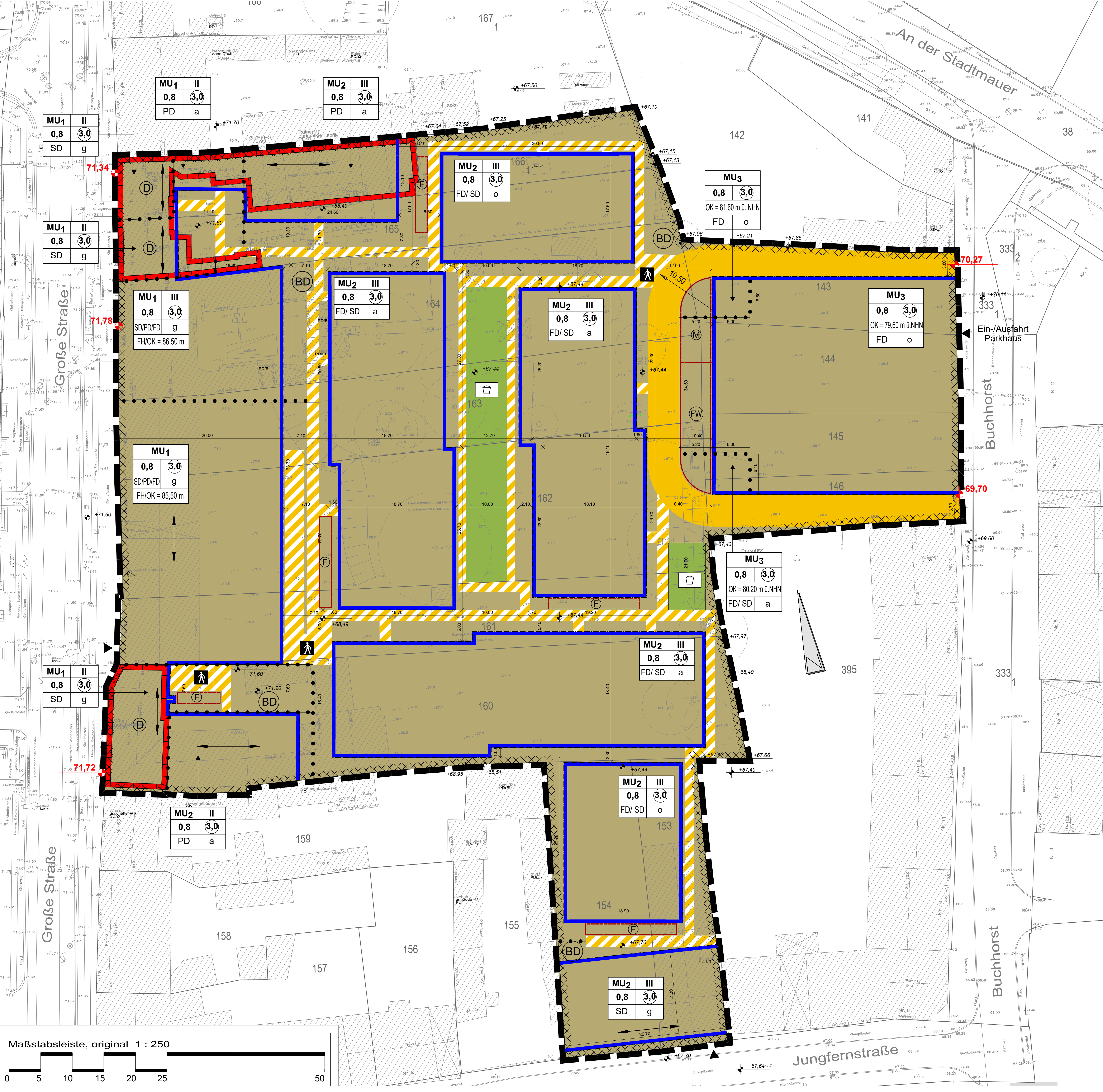




Planzeichenerklärung

A. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 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:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürobürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- 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

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.

- In den Gebieten **MU1** sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2, § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO und § 6a Abs. 4 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürobürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- In Bezug auf Einzelhandelsbetriebe im MU1-Gebiet gilt, dass nach dem Nutzungskonzept des Vorhabenträgers auch ein Einzelhandelsbetrieb nicht ausgeschlossen werden soll, der die Formdefinition eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erfüllt. Für diesen Fall ist entweder eine atypische Fallgestaltung nachzuweisen oder aufzuzeigen, dass sich die Art, Lage und der Umfang des Betriebes auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landschaftsplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht mehr als unwesentlich auswirkt.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

3. In den Gebieten **MU2** sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO und § 6a Abs. 4 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnnutzung,
 - Geschäfts- und Bürobürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

nicht zulässig sind:

- Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

4. Im Gebiet **MU3** ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO folgende Nutzung zulässig:

Maß der baulichen Nutzung

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

In den MU1- und MU2-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, § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO

Der Dachboden des Hauses „Große Straße“ 49 ist als Firsthöhe von 86,50 m ü. NN als Maximalwert festgesetzt.

Für das Haus „Große Straße“ Nr. 50 und 51 wird die Firsthöhe von 85,00 m ü. NN als Maximalwert festgesetzt.

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

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

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

3. Höhe der baulichen Anlagen

Oberkante Gebäude bzw. Firsthöhe als Maximalwert in Höhe in Metern über Normalhöhe Null (m ü. NN) im Höhensystem DHHN92.

Bezugspunkt in Metern (DHHN 92)

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist 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

Private Straßenverkehrsflächen

Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Eingang / Einfahrt

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

Private Grünfläche

Spielfeld

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

8. nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

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

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

hier: Bodendenkmal BD 09021

Siedlung Bronzezeit, Graberfeld Bronzezeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Hospital deutsches Mittelalter, Friedhof deutsches Mittelalter, Altstadt Neuzeit, Hospital Neuzeit, Friedhof Neuzeit

9. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

hier: Multitonnen Abstellplatz (M)

hier: Fahrradstellplatz (F)

hier: Feuerwehrauffahrtsfläche

C. Sonstige Darstellungen

Grundstücksgrenzen, vorhanden

Gebäude, vorhanden

Geländehöhepunkt über DHHN16

Böschung

Flurstücknummer

Geländehöhepunkt über NNH der Neuplanung

D. Hinweise

- Beim Auffinden von Kontaminationen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens ist der Untere Abfallwirtschaftsbehörden / 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 Kampfmittel-freiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt werden, der durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beantragten Facitma, begünstigt werden.
- Bei Auffinden von Kampfmitteln ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbefehlenden 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 Schutzwahlungen müssen deshalb kontrolliert werden. Hierzu sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege in Frankfurt (Oder) bzw. der untern Denkmalschutzbehörde die Termine für die Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) bekannt zu geben. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Denkmalschutzbehörde sowie die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Erhebungsstätte 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 BgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 Abs. 1 BgDSchG abzugeben. Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig werden sollen, die Kapazitäten der Denkmalschutzbehörde/Denkmalgeschützte übersteigen, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BgDSchG). 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 Entsorgungszwecken) 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 Bebauungsplans ist eine erforderliche Maßnahme gem. § 9 BgDSchG. Der Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis ist bei der Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Präambel

Bauzustand (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348) geändert worden ist.

Bauzustand (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 170) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (Planzeichenverordnung) vom 19. Dezember 1998 (BGBl. I S. 58), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 150) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. II Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2023 (GVBl. II Nr. 18).

Gesetz über die Umverteilungsbefugnisse (UVVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348) geändert worden ist.

Gesetz über die Naturausstattung und die Landschaftspflege in Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I S. 58), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. II Nr. 17) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2545), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 32) geändert worden ist.

23. Zeitbestimmung für die Baufeldnutzung

Zum Allgemeinen Schutz wird 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.

24. Verwendung heimischer Pflanzenarten

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste in der Pflanzplanung zu bevorzugen.

Pflanzliste: Sträucher

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

VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.12.2024 Beschluss zur Aufstellung des Vorhabens- und Bebauungsplans Nr. 67/22 "Altstadt Quartier Strausberg" gefasst. Der Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 07.11.2024 gefasst. Beide Beschlüsse wurden am 20.07.2025 im Amtsblatt (Nr. 05, 34-Jah) öffentlich bekannt gemacht.

Strausberg, den Siegel

Der Bürgermeister

2. Entwurfsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat in ihrer Sitzung am 19.12.2024 Beschluss zur Aufstellung des Vorhabens- und 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" wird ab dem bis an jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Strausberg, den Siegel

Der Bürgermeister

4. Behördenbeteiligung

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

Strausberg, den Siegel

Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat in ihrer Sitzung den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67/22 "Altstadt Quartier Strausberg" beschlossen. Der Beschluss wurde am 07.11.2024 gefasst.

Strausberg, den Siegel

Der Bürgermeister

6. Ausfertigung der Bebauungsplansatzung

Die vorliegende Planzeichnung nebst den darauf aufgetragenen Festsetzungen wird als Bebauungsplansatzung in der Form der Bebauungsplansatzung (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 ausfertigt.

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 in der Form der Bebauungsplansatzung (Satzungsbeschluss) und stimmt inhaltlich mit dem Willen der Stadtverordneten in vollem Umfang überein. 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 darin enthaltenen Angaben über die baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Grundstücke (Satzungsbeschluss) und stimmt inhaltlich mit dem Willen der Stadtverordneten in vollem Umfang überein. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 67/22 "Altstadt Quartier Strausberg" zum Entwurf ist somit am in Kraft getreten.

Strausberg, 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

Entwurf: 05-2026

"Altstadt Quartier Strausberg" Strausberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67/22

TAMAX Bauverlag GmbH

Schliweweststraße 62 15458 Schliwewest OT Caputh

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG FRIEDRICH HOFFMANN ALTE FRIEDENSGASSE 1 07090 BERLIN TEL. 030 74701070 FAX 030 74701071 MAIL: info@friedrichhoffmann.de

HORSTMANN UND HOFFMANN

HB = 841 / 1760 (1.46m) Atlas 2024