

Teil A Planzeichnung

Legende

1. Beabsichtigte Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1, 7 und 9 Bbg BO)
3. Bepflanzung Garagengeschoss (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)	4. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	6. Bepflanzung Strauchengürtel (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)
7. Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)	8. Sonstige Planzeichnungen
9. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)	10. Hinweis



Beschlüsse

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 11. Februar 2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Strausberg am 3. März 2021 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 - Siegel- (Unterschrift) Bürgermeisterin

Verfahren

1. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom bis einschließlich 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 im Amtsblatt für die Stadt Strausberg ortsüblich bekanntgemacht worden.

Strausberg, den - Siegel- (Unterschrift) Bürgermeisterin

2. Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung: Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu berechnenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

....., den - Siegel- (Unterschrift) Leiter des Katasteramtes / ÖBV1

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 - Siegel- (Unterschrift) 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 - Siegel- (Unterschrift) Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 10% überschritten werden.

1.3 Geschossflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)
Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

1.4 Bezugspunkt für Oberkanten baulicher Anlagen und Überschreitungsmöglichkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Der Bezugspunkt für die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (OK) liegt bei 75,5 m über NNH im DHHN2016. Untergeordnete Bauteile und technische Anlagen wie Anlagen für regenerative Energien, Schornsteine und Lüftungseinrichtungen dürfen die festgesetzten Oberkanten um bis zu 1,5 m überschreiten.

1.5 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise mit Gebäudelängen von maximal 25 m.

1.6 Beschränkung von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 5 und 6 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gebehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.
Auf der festgesetzten Fläche für ein Garagengeschoss mit der Bezeichnung Ga1 sind unterhalb der Geländeoberfläche ausschließlich Stellplätze in einem Garagengeschoss und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.

1.7 Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

1.8 Bepflanzung Garagengeschoss (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)
Oberhalb der festgesetzten Fläche für das Garagengeschoss mit der Bezeichnung Ga1 ist die Fläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die durchwurzelbare Erdschicht über dem Garagengeschoss muss mindestens 0,6 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und für Terrassen sowie für Wege, Spielplätze und für Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der BauNutzungsverordnung.

1.9 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)
Flachdächer mit einer Fläche von mehr als 20 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und für Terrassen darf insgesamt höchstens 40 % der Dachflächen betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss bei den zu begrünenden Flächen mindestens 15 cm betragen.
Von den zu begrünenden Dachflächen ist zur Sicherung spezieller Lebensraumbedingungen für Insekten eine Teilfläche von mindestens 100 m² im Zusammenhang strukturell auszugestalten. Unter Verwendung verschiedener Erdsubstrate in mehrfach wechselnder Schichtstärke von mindestens 15 cm bis höchstens 40 cm ist auf bis zu 80 % der Teilfläche eine abwechselnde Vegetation aus Gräsern, Kräutern und Stauden zu entwickeln. Auf mindestens 20 % der Teilfläche ist sandiges Substrat aufzubringen und weitgehend vegetationsfrei zu halten (Vegetationsdeckung < 20 %). Ergänzend sind auf der Teilfläche mindestens zehn Biotopelemente einzubringen. Als Biotopelemente sind anrechenbar: Nisthilfen für Insekten, Totholz in Form von Stammabschnitten und Asthaufen, Kies- und Steinhaufen sowie nasse und feuchte Senken.

1.10 Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausnahmen für Zufahrten, Rampen und Treppen können zugelassen werden.

1.11 Durchlässigkeit von Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden einhalten.

1.12 Neuanlage Waldrand (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB):
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein neuer Waldrand mit Sträuchern und Staudenfluren zu entwickeln. Die Neuanlage der Waldrandstrukturen erfolgt mit standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen aus der Pflanzliste durch Anpflanzung mehrerer Baumarten, Unterpflanzung mit Sträuchern und Entwicklung blüten- sowie samenreicher Kräuter- und Staudenfluren. Die Bäume sind locker mit Sträuchern zu unterpflanzen, indem je 3 m² Fläche ein Strauch in einer Mindestqualität von 60-100 cm gepflanzt wird. Vorhandene Sträucher können angerechnet werden, sofern sie der Pflanzliste und der Mindestqualität entsprechen. Entlang des den Baugrenzen zugewandten Flächenrandes ist vorrangig ein 5 m breiter Saum mit Kräuter- und Staudenbewuchs aus standortgerechten, heimischen Arten zu entwickeln und zu erhalten. Gehölzaufwuchs ist innerhalb dieses Streifens nur mit niedriger Wuchshöhe < 1 m und bis zu einem Deckungsgrad von höchstens 20 % zulässig.

1.13 Fläche mit Bindung für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
Auf den beiden festgesetzten Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Zur technisch notwendigen Sicherung des Böschungsaufbaus während der Baumaßnahme können Ausnahmen zugelassen werden. Bei Abgang sind die Bäume durch standortgerechte, gebietsheimische Arten der Pflanzliste mit einem Stammumfang von 10-12 cm nachzupflanzen.
Die Fläche ist in der Weise zu erhalten und zu bepflanzen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Waldes entsteht. Hierfür sind als erforderliche Pflanzdichte je 25 m² ein Baum und zusätzlich je 3 m² ein Strauch zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, wobei bestehende Gehölze anzurechnen sind. Entlang des den Baugrenzen zugewandten Flächenrandes ist vorrangig ein 5 m breiter Saum mit Kräuter- und Staudenbewuchs aus standortgerechten, heimischen Arten zu entwickeln und zu erhalten. Gehölzaufwuchs ist innerhalb dieses Streifens nur mit niedriger Wuchshöhe < 1 m und bis zu einem Deckungsgrad von höchstens 20 % zulässig. Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

Pflanzliste Bäume		Pflanzliste Sträucher	
Botanische Bezeichn.	Deutsche Bezeichn.	Botanische Bezeichn.	Deutsche Bezeichn.
Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn *	Cornus sanguinea	Roter Hartrieegel
Prunus avium	Südkirsche, Vogelkirsche	Corylus avellana	Haselnuss
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche	Crataegus monogyna *	Eingriffeliger Weißdorn *
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Fraxinus alnus	Fraubaum
Quercus robur	Südkirsche	Eucornus europaeus	Gemeiner Spindelstrauch
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rhamnus cathartica *	Purgier-Kreuzdorn *
Tilia cordata	Winter-Linde	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Rosa caesia *	Wein-Rose *
Ulmus glabra	Berg-Ulme	Rosa canina agg. *	Hurds-Rose *
		Rosa corymbifera *	Hecken-Rose *
		Rosa rubiginosa *	Schwarze Holunder
		Sambucus nigra	Gemeiner Schneeball
		Viburnum opulus	

1.14 Schallschutz: bauliche und sonstige Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im Allgemeinen Wohngebiet mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Berliner Straße/Bahntrasse abgewandten Gebäudeseite orientiert sein oder es ist für die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen sicherzustellen, dass 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.

1.15 Schallschutz Außenwohnbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen im WA entlang der Berliner Straße/Bahntrasse bis einer Tiefe von 13 m, gemessen von der westlichen Grenze des Flurstücks 1398, nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

1.16 Schallschutz Außenbauteile (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Gebäuden, die innerhalb der westlich gelegenen, überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, ein bewertetes Gesamt-Bau- Schalldämm-Maß (R_{w,ges}) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
R_{w,ges} = L_A - K_{raumart}
mit K_{raumart} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.
Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFMANN-LEICHTER vom 10. Mai 2022 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.
(Hinweis: Die DIN 4109:2018-01 wird mit dem Bebauungsplan von der Stadt Strausberg zur Einsicht bereitgehalten)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1, 7 und 9 Bbg BO)

- 2.1 Staffelfgeschoss:** Im Allgemeinen Wohngebiet ist das oberste Vollgeschoss als Staffelfgeschoss auszubilden. Staffelfgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses allseitig um mindestens 1,50 m zurücktreten. Dies gilt nicht für Treppenträume, sofern diese maximal ein Drittel der Fassadenbreite des jeweiligen Wohngebäudes einnehmen. Die Fassaden von Staffelfgeschossen sind in Holz auszubilden.
- 2.2 Dachneigung:** Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dächer als Flachdächer auszubilden.
- 2.3 Einfriedungen:** Einfriedungen dürfen als bauliche Anlagen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Blickdichte, bauliche Einfriedungen sind unzulässig.
- 2.4 Werbeanlagen:** Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und bis zu einer Größe von insgesamt 1,0 m² je Baugrundstück als Höchstmaß zulässig. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen mit blinkendem, laufendem oder wechselndem Licht ist unzulässig.

3. Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Landschaftsschutzgebiet
Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ gemäß § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

4. Hinweise

- 4.1 BauNutzungsverordnung:** Grundlage des Bebauungsplans ist die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- 4.2 Baubeschränkungsbereich Verkehrslandeplatz:** Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich durch die Lage im Umfeld des bestehenden Verkehrslandeplatzes Strausberg in einem beschränkten Bauschutzbereich gemäß § 17 LuftVG. Die Errichtung von Bauwerken jeder Höhe bedarf der vorherigen Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde.
- 4.3 Bodendenkmale:** Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Beim Auffinden von Bodendenkmalen sind die Vorschriften des brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BgdSchG) zu beachten.
- 4.4 Artenschutz:** Eine Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen. Der Ersatz für Verluste ganzjährig geschützter Lebensstätten wird auf Grundlage eines Ersatzlebensstättenkonzeptes vertraglich gesichert und prioritär innerhalb des Plangebietes geleistet.
- 4.5 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans:** Die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 14 und § 18 BNatSchG sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die Waldumwandlung nach § 8 LWaldVG werden nur teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Auf folgenden Flächen außerhalb des Plangebietes werden entsprechende Maßnahmen durchgeführt und dauerhaft gesichert:
Gemarkung Reichenberg, Flur 3, Flurstück 26: Erstaufforstung auf ca. 6.550 m²
Gemarkung Gielisdorf, Flur 1, Flurstück 870: Ökologischer Waldbau auf ca. 11.193 m²
- 4.6 Bodenbelastungen:** Zur Abschätzung möglicher Bodenbelastungen wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung erstellt (Kelmstraße 9, Stadt Strausberg, Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung GRUND + BODEN consulting Berlin, Januar 2023). Im Ergebnis bestehen im Bereich der gekennzeichneten Flächen Auffüllungen, die teilweise auch Betonbruch, Mörtel, Glas-, Porzellan- oder Keramikscherben enthalten und die zu einer Kennzeichnung der belasteten Böden geführt hat (Belastung mit PAK incl. (b)(a)P und Sulfaten). Der Oberboden (Auffüllung) ist im Bereich der Kennzeichnung vollständig abzutragen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Nachweis erfolgt mit der Umsetzung.

Planzeichenerklärung

1. Beabsichtigte Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung 1.1

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

GRZ 0,5 zulässige Grundflächenzahl i.V.m. textlicher Festsetzung 1.2
GFZ 0,9 zulässige Geschossflächenzahl i.V.m. textlicher Festsetzung 1.3

OK 11,9 maximale Höhe (Oberkante) baulicher Anlagen in m über dem Bezugspunkt von 75,5 m über NNH im DHHN2016, z.B. 11,9 m, i.V.m. textlicher Festsetzung 1.4

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie

Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
Wald

Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß textlicher Festsetzung 1.12
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 1.13

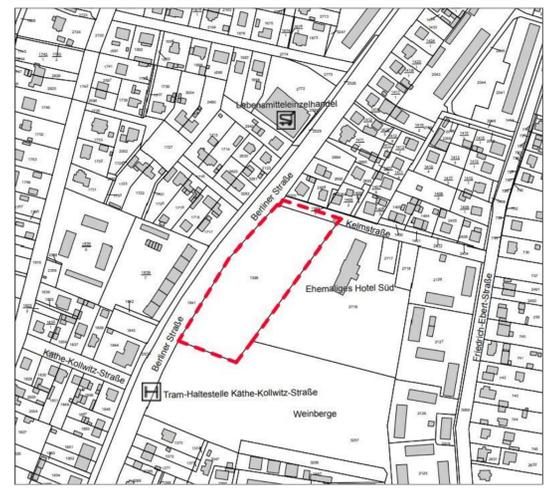
Sonstige Planzeichnungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Vermaßung in Meter
- Lage Bezugspunkt 75,5 m über NNH im DHHN2016 (§ 18 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für ein Garagengeschoss (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung: Oberkante (§ 16 BauNVO)

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Hinweis
Bestehender ungefährer Verlauf einer Gasleitung der EWE



Stadt Strausberg

Bebauungsplan Nr. 65/20 "Wohnen am Weinberg"

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

17. Juli 2023

Maßstab 1: 1.000 (DIN A1)