

Textliche Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 wird eine baugebietsübergreifende Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO

- 2.2 Die zulässige Grundfläche in dem allgemeinen Wohngebiet WA1 darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

- 2.3 Die zulässige Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

- 2.4 In den allgemeinen Wohngebieten sind technische Aufbauten, wie beispielsweise Aufzugüberfahrten, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Photovoltaik- und Solaranlagen, die ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen, bis zu einer Höhe von 2 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Für die baulichen Anlagen in dem allgemeinen Wohngebiet WA1 kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Balkone bis zu 2 m vor die Baugrenze zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO

4. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 4.1 Die Geltungsbereichslinie zwischen den Punkten A, B, C sowie D, E und A, F ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 4.2 An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten B und C eine 12,8 m breite Zufahrt zur Landhausstraße durch die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 4.3 Die Privatstraßen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger und einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5. Grünordnerische Festsetzungen

- 5.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist eine Befestigung von Gehwegen, Stellplätzen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 5.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 50 % der Dachflächen als flach oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 20° auszubilden und extensiv zu begrünen. Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 5.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind je 350 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Ausgenommen hiervon ist die Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 5.4 Ebenerdige Stellplatzflächen mit mindestens sechs zusammenhängenden Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sechs Stellplätze ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Pro Baum ist eine Pflanzfläche mit einer Mindestgröße von 5 m x 2 m zu sichern. Die Anzahl der Bäume wird zur Mindestbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 5.3) angerechnet.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 5.5 Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch gebietsheimische Arten der Pflanzliste 2 nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

- 5.6 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dicht mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste Bäume und Sträucher zu bepflanzen. Es ist ein Strauch auf 1 m² der Liste Sträucher zu setzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Weiterhin sind in den Flächen je 100 m² ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Verfahrensvermerke

Beschlüsse:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom \_\_\_\_\_. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Strausberg am \_\_\_\_\_ 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, d. \_\_\_\_\_  
(Bürgermeisterin)

Verfahren:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes, einschließlich Begründung und einem Übersichtsplan, hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ während folgender Zeiten:

montags bis freitags	von 08.30 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 bekannt gemacht worden.

Strausberg, d. \_\_\_\_\_  
(Bürgermeisterin)

2. Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung: Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Oktober 2024 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 eindeutig möglich.

Strausberg, d. \_\_\_\_\_  
(ÖbVI Horst Möhring)

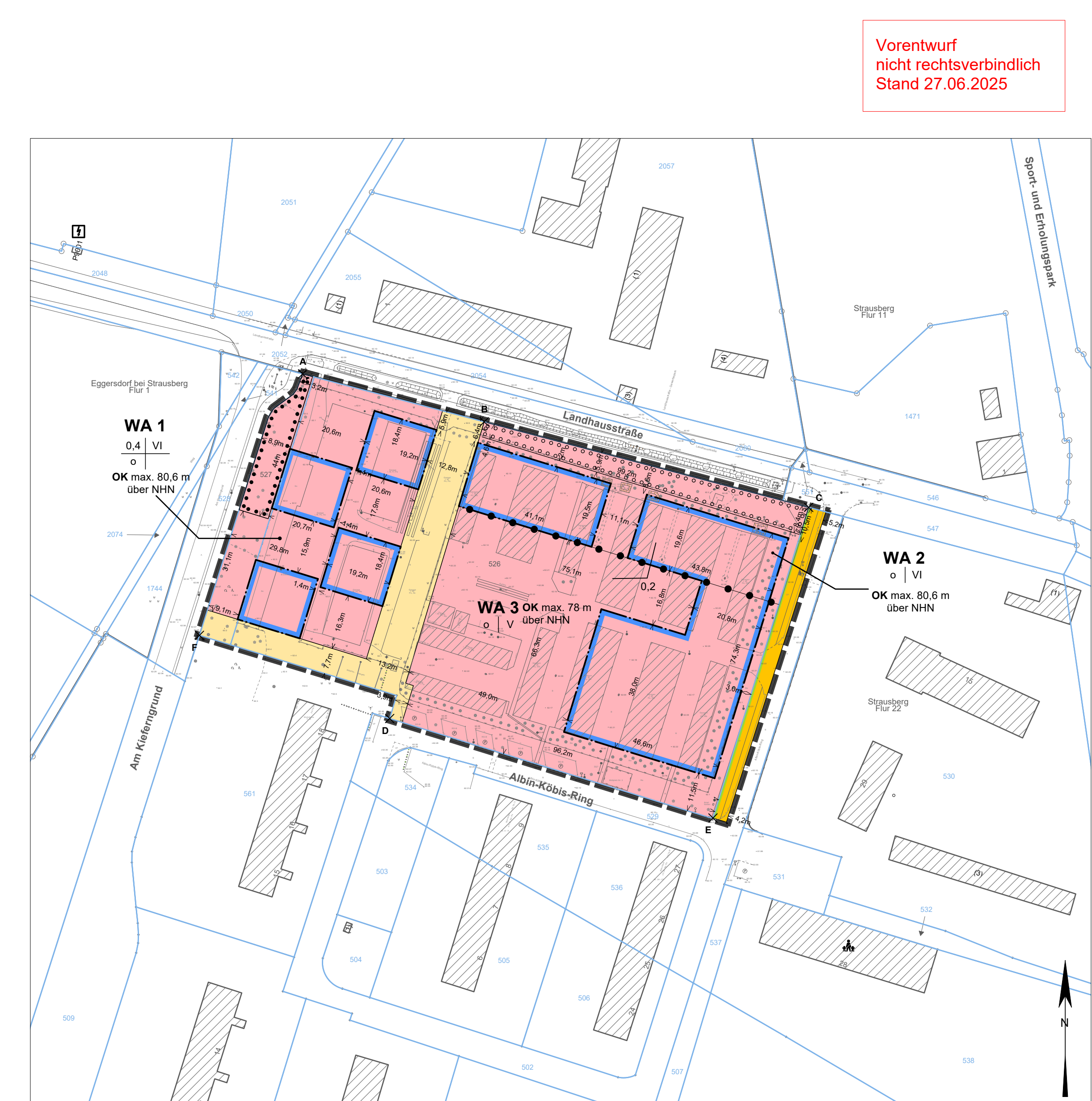
3. Ausfertigung: Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt. Es wird hiermit bestätigt, dass die Plankunde öffentlich ausgelegen hat und von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen worden ist.

Strausberg, d. \_\_\_\_\_  
(Bürgermeisterin)

4. Der Satzungsbeschluss und der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan 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.

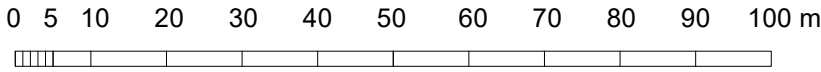
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Strausberg, d. \_\_\_\_\_  
(Bürgermeisterin)



Planunterlage: Vermessung; Umgebung ergänzt durch ALKIS  
Stand: August 2023 und Oktober 2024  
Lagebezugssystem: ETRS89  
Höhensystem: DHHN2016

Maßstab 1 : 1 000



Vorentwurf  
nicht rechtsverbindlich  
Stand 27.06.2025

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

VI Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Planunterlage

Flurstück, Flurstücksgrenzen

Laub- und Nadelbaum

Topographie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

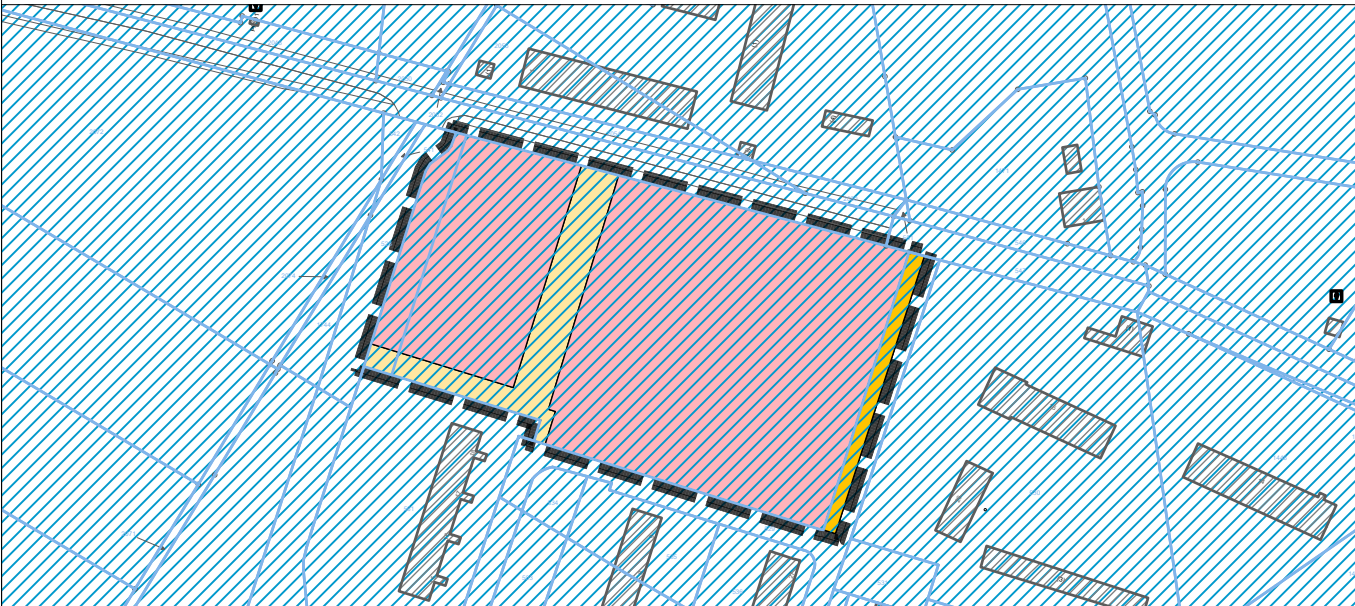
Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Gebäude in der Umgebung im Geltungsbereich

Zaun, Hecke

Mischwald



Nebenkarte: Fläche im LSG "Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet".

Übersichtsplan 1:25.000



Stadt Strausberg



Bebauungsplan Nr. 70/24  
"Wohnen am Kieferngrund"

Vorentwurf

Stand 27.06.2025

Planbearbeitung:  
PFE - Büro für Stadtplanung  
www.pfe-berlin.de



Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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.

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung - PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung 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)** 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])