Textliche Festsetzung

Art der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung

2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 der BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

3. 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

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4. In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO

5. In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradstellplätze, Spielplatzflächen und Einfriedungen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Verkehrsflächen

6. Die Geltungsbereichslinie zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Geh-, Fahr- und Leistungsrechte

7. Die Privatstraße ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger und mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

8. Die mit D gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

9. Zum Schutz vor Lärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang der Hegermühlenstraße orientiert sind, in mindestens einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer und Küche, sofern sie nicht nur zum Zubereiten von Mahlzeiten geeignet ist), bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen 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.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

10. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 müssen entlang der Hegermühlenstraße an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 38 dB aufweisen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

11. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 müssen an den zur Hegermühlenstraße straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109-1: 2018-01) von mindestens 32 dB aufweisen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

12. Eine Minderung der in den textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 11 festgesetzten Bauschalldämmmaße ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan zu Grunde gelegt.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Grünordnerische Festsetzungen

13. Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen, ihren Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

14. In den Baugebieten sind mindestens 50 % der Dachflächen der Hauptanlagen als flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 20° auszubilden und extensiv zu begrünen, dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

15. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten B und C Richtung Norden ein 3 m breiter Gehölzstreifen anzulegen. Pro angefangener Quadratmeter ist ein Strauch der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

16. In den allgemeinen Wohngebieten sind je 600 m² Fläche ein standortgerechter hochstämmiger Baum gemäß Pflanzliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

17. 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 18 - 20 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 (textlichen Festsetzung Nr. 16) angerechnet.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

18. Auf der Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, gebietsheimische Arten der Pflanzliste 2 mit einem Stammumfang von 16 -18 cm im Verhältnis von mindestens 1:1 nachzupflanzen. Die Fläche ist in der Weise zu erhalten und zu bepflanzen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Ufergrüns entsteht und der Erosionsschutz durch Bepflanzung vollständig erhalten bleibt. Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen und Einfriedungen unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

19. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Uferbegleitgrün, Fläche für Renaturierung und als Gewässerschutzstreifen zu schützen, zu erhalten und zu entwickeln. Dies beinhaltet insbesondere die nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 18 BbgNatSchAG geschützten Biotope der „Schilf-Röhrichte" und der „Gehölzsäume an Gewässern". Der Erhalt und die natürliche Entwicklung der Schilfröhrichte ist durch Entnahme von Gehölzaufwuchs zu fördern. Es ist eine Bepflanzung von zwei Weidengruppen bestehend aus Silber-Weiden (Salix alba) mit jeweils 3 Pflanzen außerhalb der geschützten Biotope mit einem Stammumfang von 16 -18 cm einzubringen. Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen und Einfriedungen unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gestalterische Festsetzungen

20. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses allseitig um mindestens 1,50 m zurücktreten. Dies gilt nicht für Treppenräume, sofern diese maximal ein Drittel der Fassadenbreite des jeweiligen Wohngebäudes einnehmen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

21. Einfriedungen dürfen als bauliche Anlagen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Blickdichte, bauliche Einfriedungen sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO sowie i. V. m. § 5 Abs. 2 BbgNatSchAG

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1, 7 und 9 Bbg BO

22. In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte 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.

23. In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 61 Abs. 1 Nr. 1a), 1d) und 1f) der Brandenburgischen Bauordnung (Bbg BO) genehmigungsfreien Vorhaben spätestens einen Monat vor Errichtung der Stadt Strausberg schriftlich anzuzeigen.

24. Ordnungswidrig gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 Bbg BO handelt, wer Einfriedungen oder Dachgestaltung anders als in den textlichen Festsetzungen Nr. 20 und Nr. 21 vorgeschrieben errichtet.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Kampfmittel und Altlasten
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Fundstellen sind gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.
Bei Baumaßnahmen (Tiefbau) kann auf dem ehemaligen Altlastenstandort ein Anfall von entsorgungspflichtigen Abfällen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Eine Beteiligung der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (uAWB/uB) ist zwingend notwendig. Sollten künftig Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten im Boden festgestellt werden, sind diese gemäß §§ 29, 30 u. 31 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) der uAWB/uB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend zur Kenntnis zu geben.

Bodendenkmale
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben Stein- oder Metallgegenstände Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Stellplatzsatzung
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung der Stadt Strausberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 04.11.2004, ein- schließlich 1. Änderung vom 05.05.2011.

Baumschutzsatzung
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung der Stadt Strausberg zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 18.10.2001, geändert durch die Satzung vom 10.04.2003.

Niederschlagswassersatzung
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung der Stadt Strausberg über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (Niederschlagswassersatzung) vom 18.10.2001.

Landschaftsschutzgebiet (LSG)
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet".

Wasserschutzgebiet (WSG)
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets Strausberg (GVBl.11/12, [Nr. 65] vom 31. Juli 2012). Es gilt die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Strausberg (WSG-Verordnung). Maßnahmen und Bauvorhaben sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

DIN 4109
Die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - wird in der Stadtverwaltung Strausberg zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 (Mindest- und Stellplatzbegrünung)

Obstgehölze	
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasus	Weichsel-, Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne
Laubbäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus i.S.	Weißdorn / Rotdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

Pflanzliste 2 (Fläche mit Erhaltungsbindung)

Alnus glutinosa	Erle
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Coryllus colurna	Baumhasel
Crataegus i.S.	Weißdorn / Rotdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Frangula alnus	Faulbaum
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme

Pflanzliste 3 (Grenzbepflanzung)

Berberis vulgaris	Berberitze
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 202 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die 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 (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) 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 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).

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 füür 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 14.04.2021 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.

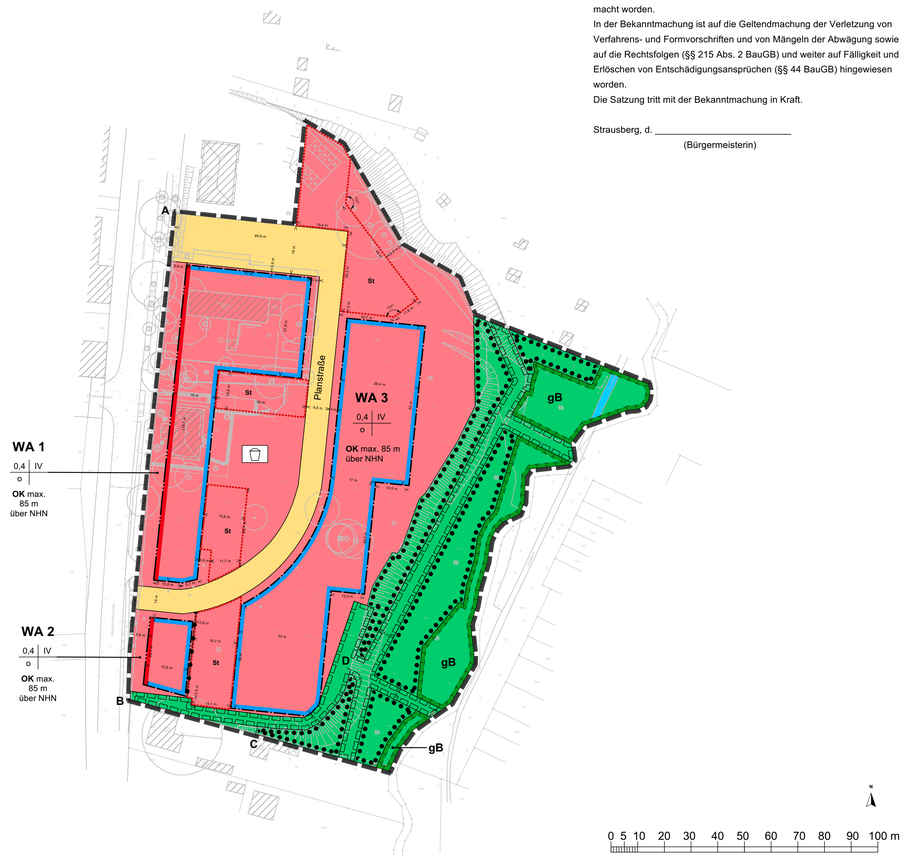
Strausberg, d. _____
(ÖbVI Matthias Kalb)

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, 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)



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)

IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

OK max. 85 m über NHN — Oberkannte baulicher Anlagen über Normalhöhennull als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche, Zweckbestimmung "Naturnahe Grünfläche"

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

Private Verkehrsfläche

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Sonstige Planzeichen

D — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Zweckbestimmung "Stellplätze" (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

gB — Geschütztes Biotop (§ 32 Abs. 3 BbgNatSchG)

Planunterlage

vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenzen

Laubbaum mit Kronendurchmesser

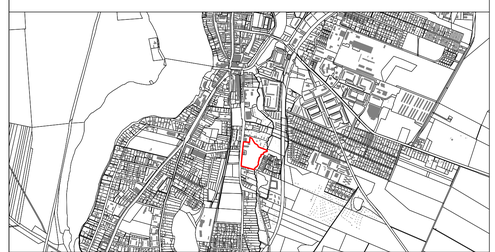
3285 — Flurstücksnummer

Topographie

Planunterlage:
ÖbVI Matthias Kalb, Stand 14.04.2021

Fläche im LSG "Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet", auf der vorbehaltlich der Zustimmung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft das Verbot der Errichtung oder wesentlichen Veränderungen baulicher Anlagen nicht mehr gilt

Nebenkarte — Maßstab 1:10.000



Übersichtskarte — Maßstab 1:10.000

Stadt Strausberg

Bebauungsplan Nr. 66/21 "Hegermühlenstraße Ost"

Satzungsexemplar

Maßstab 1:1.000

14.November 2023

PFE - Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung