

Teil B (Textteil):

Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land

Zur Ergänzungssatzung „Bahnhofstraße Nr. 10 und 11“ im OT Zühlsdorf gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, i.V.m. § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der zur Zeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land vom . . . folgende Satzung als Ergänzungssatzung für den Ortsteil Zühlsdorf der Gemeinde Mühlenbecker Land beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die zeichnerisch festgesetzte Ergänzungsfläche (siehe Teil A: Planzeichnung, die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) neu in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Zühlsdorf einbezogen wird.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgelegten Ergänzungsfläche richtet sich die planungs- und baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Festlegungen in §§ 3 und 4 dieser Satzung und im Übrigen nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für die Ergänzungsfläche als Maß der baulichen Nutzung die maximal zulässige Grundfläche (GR) in der Planzeichnung festgesetzt. Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,25 überschritten werden.
- (2) Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für Gebäude in der Ergänzungsfläche eine Anzahl von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.
- (3) Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind zwischen der südlichen Geltungsbereichsgrenze und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig.

§ 4 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich der Neubebauung auf der Ergänzungsfläche festgesetzt:

- (1) Für eine zusätzliche Versiegelung ist je angefangene 10 m² überbaute Grundfläche eine zusammenhängende Pflanzfläche von mindestens 20 m² Flächengröße mit freiwachsenden standortgerechten Gehölzen auf dem Baugrundstück anzulegen. Die Pflanzungen dürfen auch auf den nördlich angrenzenden Grundstücksflächen außerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung nachgewiesen werden.
- (2) Die Hälfte des Ausgleichserfordernisses gemäß Nr. 1 kann alternativ auch durch Pflanzung von einem Laubbaum oder zwei großkronigen Obstbäumen, jeweils als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm, je angefangene 50 m² zusätzlich überbauter Grundfläche erfolgen.
- (3) Für die Pflanzbindungen gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 sind ausschließlich standortgerechte Gehölze der in der Anlage 1 zum „Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 02. Dezember 2019 genannten Arten zu verwenden.
- (4) Auf der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, sowie Feldgehölze ab 20 m² zusammenhängend überdeckter Grundfläche zu erhalten. Bei Abgang ist auf der gleichen Fläche gleichwertiger Ersatz zu leisten.
- (5) Für den vorhandenen Baumbestand der Ergänzungsfläche gelten, mit Inkrafttreten dieser Satzung, die Regelungen der kommunalen Baumschutzsatzung.
- (6) Die Ausgleichspflanzungen sind durch den Eingriffsverursacher in einem direkten zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens umzusetzen, spätestens jedoch 1 Jahr nach Fertigstellung des betreffenden Bauvorhabens. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen.
- (7) Die Ausgleichspflanzungen sind der Genehmigungsbehörde sowie der Gemeinde in geeigneter Form (Fotodokumentation, Kauf-, Rechnungsbelege Pflanzwaren o.ä.) innerhalb der Frist nach Abs. (6) unaufgefordert nachzuweisen.

Hinweise

Der Artenschutz ist auf der Ebene der Baugenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde zu prüfen. Durch den Bauträger ist sicherzustellen, dass bei der Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen keine artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) verletzt werden dürfen.

Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen nur innerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (d.h. außerhalb der Brutzeit) beseitigt werden.

Der Artenschutz ist auch bei Abrissvorhaben zu beachten. Bei Betroffenheit besonders bzw. streng geschützter Arten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ist u.U. eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich.

Empfohlene Artenlisten für standortgerechte Gehölze

empfohlene Arten aus: Anlage 1 zum „Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebiets eigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 02. Dezember 2019 (Auszug)

Sträucher (Pflanzqualität: 60 /100 cm)

Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Weißgriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hundsrose)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

Laubbäume (Pflanzqualität: Ballenware, 2x verpflanzt, Hochstamm, StU 14-16 cm)

Acer campestre	(Feldahorn)
Betula pendula	(Hängebirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Gemeine Buche)
Fagus sylvatica	(Rot-Buche)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Quercus patraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)

Obstbäume (Pflanzqualität: Ballenware, 2x verpflanzt, Hochstamm, StU 14-16 cm)

Malus domestica	(Apfel)
Prunus avium	(Kirsche)
Prunus communis	(Birne)
Prunus domestica	(Pflaume)

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage der ortsüblichen, öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Bürgermeister, Gemeinde Mühlenbecker Land

Gemeinde Mühlenbecker Land
Liebenwalder Straße 1
16567 Mühlenbecker Land

Bearbeitung durch:
regioteam – Spath+Nagel
Bundesplatz 8, 10715 Berlin
Tel.: 030/3931460
E-Mail: email@spathnagel.de

Stand: Juli 2024