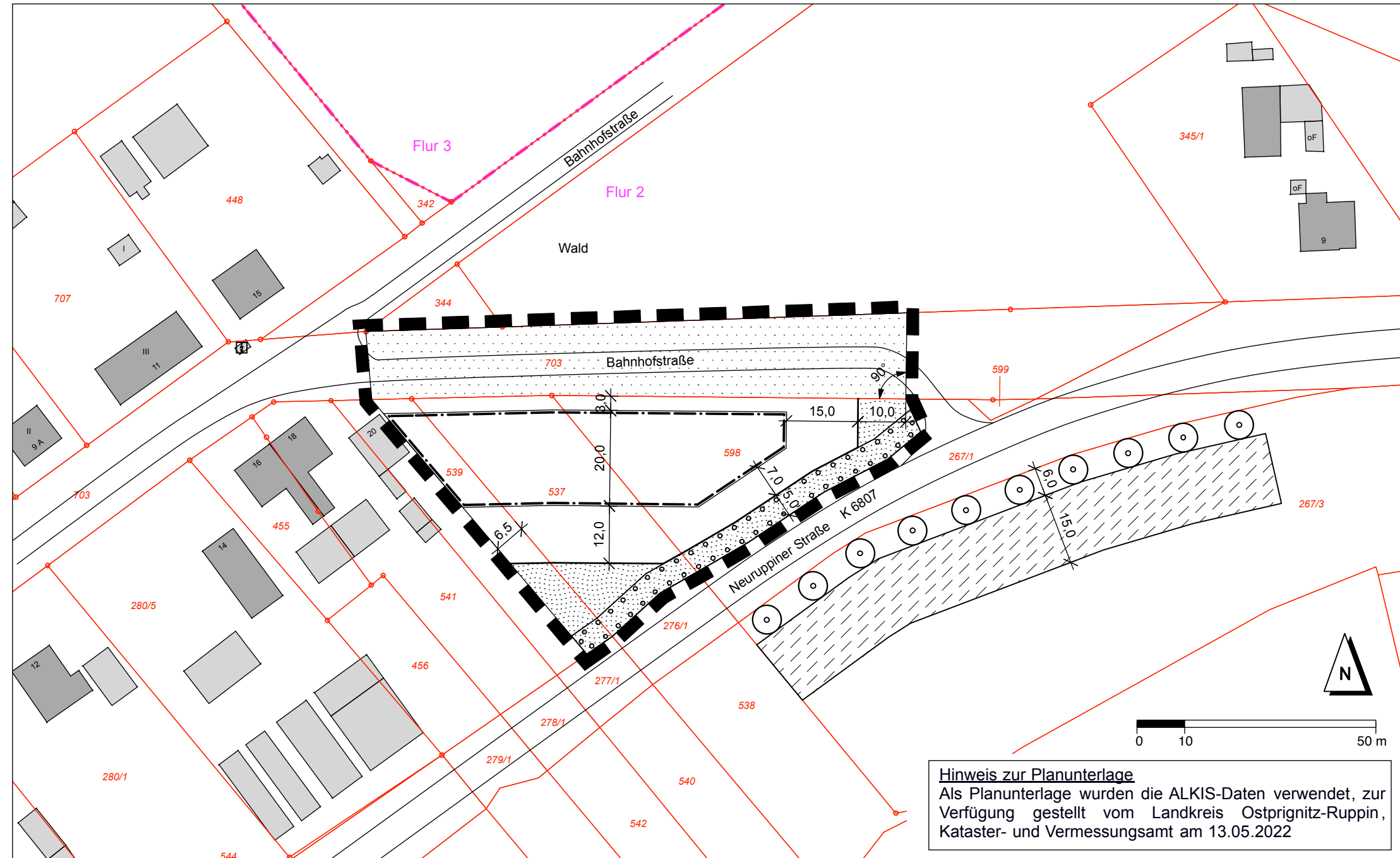


Gemeinde Walsleben, Ergänzungssatzung "Walsleben-Ost" gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Festsetzungen in der Planzeichnung

- Grenze des Geltungsbereiches der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Private Grünfläche
- Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern
- Baugrenze

Darstellungen Kartengrundlage

- vorhandene Gebäude und Nebenanlagen
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

Darstellungen externe ökologische Ausgleichsmaßnahmen

- Baumpflanzungen
- Anlage eines Ackerrandstreifens

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) 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)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, Nr. 18, S. 6)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3, S. ber. GVBl. I/13, Nr. 21), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, Nr. 28)

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutz-zuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl. II/21, Nr. 71)

Satzung der Gemeinde Dabergotz

über die Ergänzungssatzung "Walsleben-Ost" 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 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, i.V.m. § 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der zur Zeit gültigen Fassung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Walsleben auf ihrer Sitzung am 24.10.2022 folgende Satzung als Ergänzungssatzung „Walsleben-Ost“ für die Gemeinde Walsleben beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Walsleben-Ost“ umfasst die Flurstücke 537, 539 tlw., 598 in der Flur 2 und das Straßenflurstück 703 (tlw.) in der Flur 2 der Gemarkung Walsleben. Er ist auf beigefügtem Lageplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und festgelegt. Der Lageplan ist als Planzeichnung Bestandteil dieser Satzung.
- Das Satzungsgebiet hat eine Gesamtgröße von 5.060 qm.

§ 2 Öffentliche Verkehrsfläche, Einfahrten

- Die in der Planzeichnung festgesetzte 1.771 qm große Fläche des Flurstücks 703 (Straßenflurstück) der Flur 2 wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- Die Baugrundstücke innerhalb der Ergänzungssatzung sind zu der nördlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Bahnhofstraße zu erschließen. Die Anlage von Einfahrten von der Kreisstraße aus ist nicht zulässig.
- Die Einfahrten sind so zu platzieren, dass der gemäß BaumSchVO OPR geschützte Baumbestand erhalten bleibt.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgelegten Ergänzungsfächen richtet sich die planungs- und baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Festsetzungen der §§ 4 und 5 dieser Satzung und im übrigen nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.
- Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird für die mit baulichen Anlagen zu überdeckende Grundstücksfläche in der Ergänzungsfäche als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 festgesetzt.
- Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um 50 v.H. durch die in Satz 1 des zuvor genannten Paragraphen bezeichneten Anlagen gilt auch in der Ergänzungsfäche.
- Zahl der Vollgeschosse
Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass der Bau von maximal zwei Vollgeschossen zulässig ist. Das zweite Vollgeschoss ist im Dachraum unter einer Dachschräge auszuführen.

§ 5 Gestalterische Festsetzungen

- Dachneigungen
 - Es wird bei den Hauptgebäuden eine Dachneigung von mindestens 25° festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachgauben, Vordächer, Wintergärten, Garagen oder Carports.
 - Beim Bau eines zweiten Vollgeschosses nach § 3 Nr. 2 Satz 2 dieser Satzung muss die Dachneigung mindestens 35° betragen.
- Dachfarben bei Hauptdächern
Bei dem Bau von Hauptdächern als Hartdach sind nur Materialien in Rot, Braun, Schwarz oder Anthrazit oder in Mischungen dieser Farben zulässig.

§ 6 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB wird folgende Maßnahme festgesetzt:

Anpflanzgebot Gehölzfläche

An der südöstlichen Grenze des Plangebietes soll auf einer in der Planzeichnung dargestellten Fläche eine mindestens 5 m breite freiwachsende, artenreiche, geschlossene Hecke angelegt werden.

Die Bepflanzung der Fläche hat mit standortgerechten heimischen Gehölzen in der Pflanzdichte von 1 Gehölz pro 2 qm Pflanzfläche zu erfolgen. Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens zu verwenden: Strauch, verpflanzt, mindestens 3 Triebe, Höhe 60 - 100 cm und Heister, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm.

Die Pflanzung der Sträucher soll in Gruppen mit 3 bis 5 Gehölzen einer Art erfolgen, die Pflanzung der Heister in Einzelstellung. Neben Leitgehölzen sind je nach Pflanzschema Leerstellen im Pflanzraster zu belassen, damit die Gehölze ausreichend Ausbreitungsraum vorfinden. Die Heister sind mit Schrägfähnen zu fixieren. Es sind Gehölze der Artenliste 1 zu verwenden.

Es sind Gehölze der Artenliste 1 zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die langfristige Pflege sollte ein regelmäßiges Auslichten bzw. auf Stock setzen umfassen. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen.

Die Realisierung dieser Maßnahme hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss der Ergänzungssatzung „Walsleben Ost“ zu erfolgen. Die Umsetzung der Pflanzung sowie deren Entwicklungspflege für die ersten 5 Jahre liegen in Verantwortung des Vorhabenträgers.

Artenliste 1		
Empfohlene Gehölze für die Anlage der hohen Landschaftshecke		
Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	Strauch, verpflanzt, mindestens 3 Triebe, Höhe 60 – 100 cm
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel	
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pflaflenhütchen	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Rhamnus carthatica</i>	Kreuzdorn	
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	Heister, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	

Hinweis auf extern umzusetzende Maßnahmen des ökologischen Ausgleichs

Anlage eines Ackerrandstreifens mit Baumreihe

Entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 267/3 der Flur 2 in der Gemarkung Walsleben sind straßenbegleitend 10 Laubbäume zu pflanzen sowie ein mind. 15 m breiter artenreicher Ackerrandstreifen zu entwickeln und zu erhalten. Die externe Maßnahme ist in der Planzeichnung schematisch dargestellt. Die Hinweise zur Umsetzung, Pflege und Sicherung der Maßnahme ist in der Begründung zur Ergänzungssatzung „Walsleben Ost“ Kapitel 7.4 beschrieben.

Die Regelungsbedarfe zur Umsetzung und langfristigen Pflege der externen Maßnahmen sowie deren langfristige PflegeMaßnahme sind im städtebaulichen Vertrag zwischen Amt Temnitz, handelnd für die Gemeinde Walsleben, und dem Vorhabenträger zu vereinbarenvereinbart. Die dauerhafte Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahme hat durch die Eintragung entsprechender Rechte in den Grundbuchemzugunsten der Gemeinde im Grundbuch des betroffenen Grundstücks zu erfolgen.

Hinweis zu den späteren Bauantragsverfahren

Die Umsetzung aller Ausgleichsmaßnahmen obliegt dem Vorhabenträger der Ergänzungssatzung „Walsleben-Ost“. Der Nachweis der Realisierung der Kompensationsmaßnahmen (Fotodokumentation) ist den späteren Bauherren zu übergeben und den Bauanträgen beizulegen.

Hinweise zum Artenschutz:

Allgemeiner Artenschutz

Grundsätzlich ist zu beachten, dass Gehölze nur außerhalb der Schutzzeiten entfernt werden dürfen. Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines Jahres (innerhalb des Brutzeitraumes) zu fällen.

Verwendung gebietseigener Arten

Um die Ziele des Artenschutzes zu erreichen und eine weitere Entwertung als Lebensraumes zu vermeiden, sind für Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) ausschließlich gebietseigene und für diesen Standort geeignete Arten zu verwenden. Auch für die Staudenpflanzungen und Grünansaat ist einheimische und standortangepasste Ware aus dem Herkunftsgebiet „Ostdeutsches Tiefland“ (Regiosaatgut des Herkunftsgebietes 4) zu verwenden.

Für Obstgehölze sollten möglichst regional- bzw. ortstypische Sorten gewählt werden.

Ansiedlung Gebäudebrüter

Aufgrund der Lage im ländlichen Raum sind Ansiedlungen von Gebäudebrütern nicht auszuschließen. Daher ist durch den Bauherren zu sondieren, inwieweit an dem neuen Gebäude Ansiedlungsmöglichkeiten für z.B. Mehl- und Rauchschwalben durch entsprechende Anstriche, Fassadenputze, Rauputzstreifen im Traufbereich zugelassen bzw. entsprechende Angebote an Nist-, Rast- und Schlafplätze (s.a. BfN-Gebäudebrüterarten 2016) an dem Neubau grundsätzlich bautechnisch vorgesehen werden können. In diesem Zusammenhang ist auch die Verwendung von Fledermaussteinen zu bedenken.

Die Verwendung von Fledermaussteinen ist auch die Verwendung von Fledermaussteinen zu bedenken.

Die Verwendung von Fledermaussteinen ist auch die Verwendung von Fledermaussteinen zu bedenken.

Die Verwendung von Fledermaussteinen ist auch die Verwendung von Fledermaussteinen zu bedenken.

Die Verwendung von Fledermaussteinen ist auch die Verwendung von Fledermaussteinen zu bedenken.

Die Verwendung von Fledermaussteinen ist auch die Verwendung von Fledermaussteinen zu bedenken.

Die Verwendung von Fledermaussteinen ist auch die Verwendung von Fledermaussteinen zu bedenken.

Die Verwendung von Fledermaussteinen ist auch die Verwendung von Fledermaussteinen zu bedenken.

Die Verwendung von Fledermaussteinen ist auch die Verwendung von Fledermaussteinen zu bedenken.

Die Verwendung von Fledermaussteinen ist auch die Verwendung von Fledermaussteinen zu bedenken.

Die Verwendung von Fledermaussteinen ist auch die Verwendung von Fledermaussteinen zu bedenken.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Am 16.03.2022 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Walsleben die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Walsleben-Ost“ beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt für das Amt Temnitz und die amtsangehörigen Gemeinden Dabergotz, Märkisch Linden, Storbeck-Frankendorf, Temnitzquell, Temnitztal, Walsleben Nr. 2/2022 am 27.04.2022 erfolgt.

Walsleben, den 24.10.2022

Siegel
Amtdirektor

2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Walsleben hat in ihrer Sitzung am 30.06.2022 den Entwurf der Ergänzungssatzung „Walsleben-Ost“ (Stand Juni 2022) beschlossen, den dazugehörigen Entwurf der Begründung gebilligt und bestimmt, mit diesem Entwurf die Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 08.09.2022 bis zum 10.10.2022. Dieses wurde im Amtsblatt für das Amt Temnitz und die amtsangehörigen Gemeinden Dabergotz, Märkisch Linden, Storbeck-Frankendorf, Temnitzquell, Temnitztal, Walsleben Nr. 4/2022 am 31.08.2022 bekannt gemacht. Die Unterlagen waren zusätzlich auf der Internetseite des Amtes Temnitz, handelnd für die Gemeinde Walsleben, einsehbar und wurden über das Landesportal Brandenburg zugänglich gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 19.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Walsleben, den 24.10.2022

Siegel
Amtdirektor

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Walsleben hat in ihrer Sitzung am 26.10.2022 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden geprüft.

Walsleben, den 27.10.2022

Siegel
Amtdirektor

4. Die Ergänzungssatzung „Walsleben-Ost“ wurde am 26.10.2022 in öffentlicher Sitzung von der Gemeindevertretung der Gemeinde Walsleben als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit demselben Beschluss gebilligt.

Walsleben, den 27.10.2022

Siegel
Amtdirektor

5. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Ergänzungssatzung „Walsleben-Ost“ und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.10.2022 übereinstimmen.

Die Ergänzungssatzung „Walsleben-Ost“, bestehend aus Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Walsleben, den 27.10.2022

Siegel
Amtdirektor

7. Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung „Walsleben-Ost“ sowie die Stelle, bei der die Satzung mit der Planzeichnung und der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurde im Amtsblatt für das Amt Temnitz und die amtsangehörigen Gemeinden Dabergotz, Märkisch Linden, Storbeck-Frankendorf, Temnitzquell, Temnitztal, Walsleben Nr. 6/2022 am 05.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

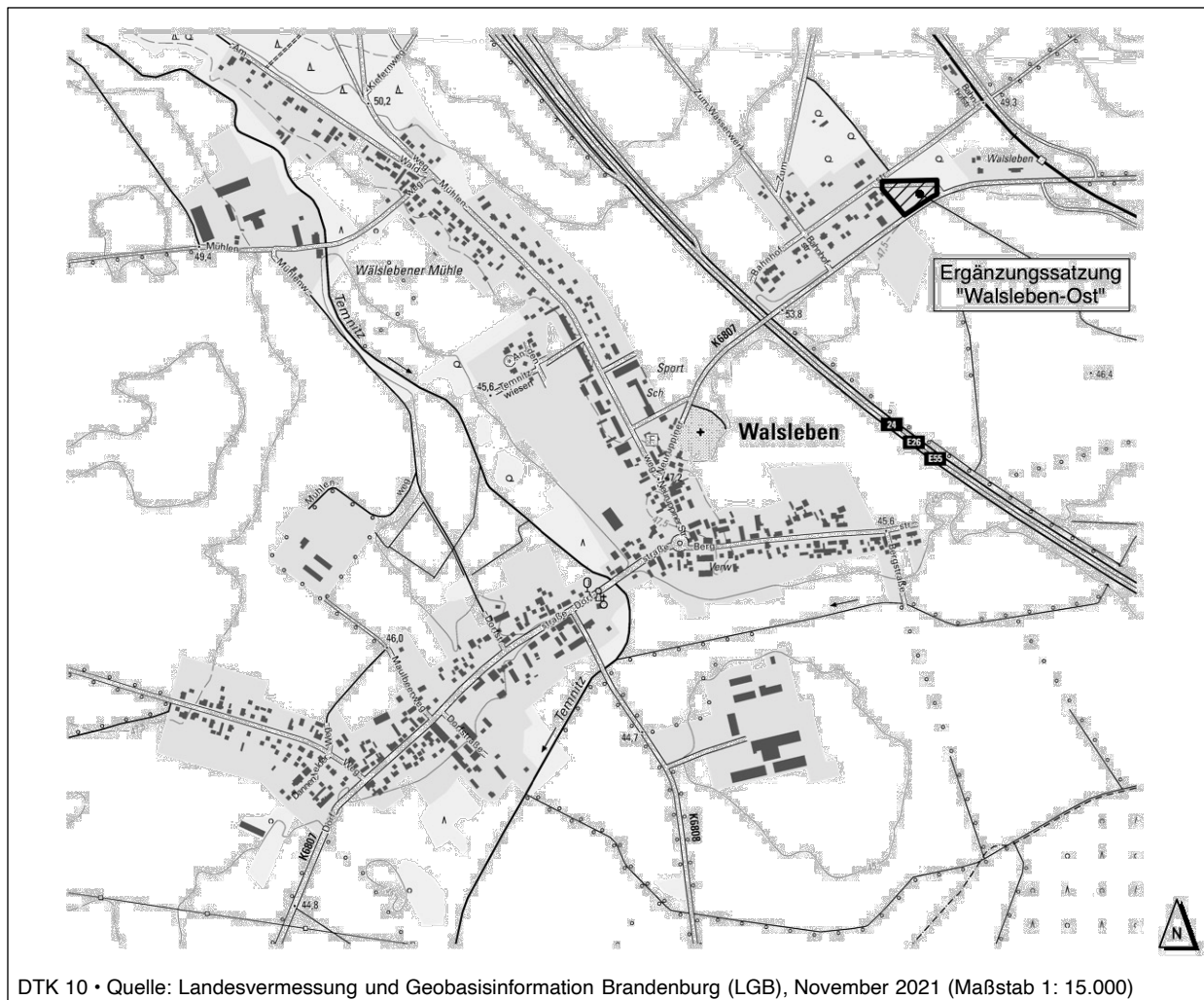
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und § 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Walsleben, den 15.12.2022

Siegel
Amtdirektor

* Hiermit wurde durch mich dem Autorisierenden dieser Urkunde der Schriftführer des Gemeinde händens dieser Unterschrift am 05.05.2023 bereinigt.



DTK 10 - Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), November 2021 (Maßstab 1: 15.000)

Gemeinde Walsleben

Ergänzungssatzung "Walsleben-Ost" gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Stand Oktober 2022

Satzungsfassung

Projekt Nr.: W 837
Stand: Oktober 2022
Maßstab: 1 : 1.000

Amt Temnitz für die Gemeinde Walsleben • Bergstraße 2 • 16818 Walsleben

Bearbeitung durch: Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6b
22765 Hamburg
Karl-Marx-Straße 90/91
16816 Neuruppin
Tel.: 040-298 120 99-0
Tel.: 03391-458180
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Mail: info@plankontor-hh.de
Mail: info@plankontor-np.de