

Satzung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse über die Ergänzungssatzung „Rudolf-Breitscheid-Straße“ in der Stadt Wusterhausen/Dosse 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 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, i.V.m. § 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der zur Zeit gültigen Fassung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse auf ihrer Sitzung am __.__.____ folgende Satzung als Ergänzungssatzung „Rudolf-Breitscheid-Straße“ im Ortsteil Stadt Wusterhausen/Dosse beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Rudolf-Breitscheid-Straße“ im Ortsteil Stadt Wusterhausen/Dosse umfasst die Flurstücke 181 und 182 (tlw.) in der Flur 6, sowie das Straßenflurstück 183 (tlw.) in der Flur 6 der Gemarkung Wusterhausen. Er ist auf beigefügtem Lageplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und festgelegt. Der Lageplan ist als Planzeichnung Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Das Satzungsgebiet hat eine Gesamtgröße von 2.573 qm.

§ 2 Öffentliche Verkehrsfläche

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzte 780 qm große Fläche des Flurstücks 183 (Straßenflurstück) der Flur 6 der Gemarkung Wusterhausen wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- (2) Die Baugrundstücke innerhalb der Ergänzungssatzung sind zu der östlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Rudolf-Breitscheid-Straße zu erschließen.

§ 3 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 Festsetzungen der §§ 4 und 5 dieser Satzung und im übrigen nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Maximale Grundfläche
Es wird für das gesamte Satzungsgebiet eine maximale Grundfläche von 300 qm festgesetzt.
Eine Überschreitung dieser maximalen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie mit Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist nicht zulässig.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen

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

Pro angefangenen 10 qm überbauter Grundfläche ist eine zusammenhängende Pflanzfläche von 20 qm mit standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Alternativ kann statt 50 qm Gehölzfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum gepflanzt werden (entspricht einem Baum je angefangener 25 qm überbauter Grundfläche).

Bei der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird eine Kombination aus der Anlage flächiger Gehölzpflanzungen und Baumpflanzungen empfohlen. Für die Pflanzungen werden keine konkreten Standortfestsetzungen in der Ergänzungsfläche getroffen.

Sind die Ausgleichspflanzungen nicht innerhalb der Grenzen des Satzungsgebietes realisierbar, kann der Eingriffsverursacher die Pflanzungen auf benachbarten Flurstücken, auch außerhalb der Ergänzungsfläche, aber in räumlichem Zusammenhang, anlegen. In diesem Fall ist die Verfügbarkeit der Flächen vom Planungsträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen; Gemarkung, Flur und Flurstücke sowie die Trägerschaft der Maßnahme sind anzugeben. Die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungsatzung geplant werden, sind rechtlich zu sichern.

Für die Anlage der Pflanzungen ist folgendes zu beachten:

Sträucher sind in der Pflanzdichte von mindestens 1 Gehölz pro 2 qm Pflanzfläche zu pflanzen. Um ihrer ökologischen Ausgleichsfunktion gerecht zu werden, sollen die einzelnen Gehölzpflanzungen eine flächige Ausdehnung von mind. 50 qm haben (Anlage minimal 3-reihig oder 5 m breit).

Eine empfohlene Auswahl an standortgerechten Gehölzen und Laubbäumen enthalten folgende Artenlisten. Daneben sind Obstbäume regionaltypischer Sorten (Hochstamm auf Sämlingsunterlage) zulässig.

Artenliste 1		Artenliste 2	
Empfehlung standortgerechte Sträucher		Empfehlung standortgerechte Laubbäume	
Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Gem. Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris agg.</i>
Gem. Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Wild-Birne	<i>Pyrus pyraeaster agg.</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera agg.</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa agg.</i>	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>

Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens zu verwenden:

- Strauch mind. 4-triebzig, 60-100 cm Höhe
- Baum, 3 x verpflanzt, mind. 10-12 cm Stammumfang

Die Pflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hochbaus anzulegen; sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen.

§ 6 Inkrafttreten

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

Hinweis zum Gehölzschutz

Bei der Beseitigung von Bäumen oder Gehölzen sind die Vorgaben der Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin – BaumSchVO OPR in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Gemeinde Wusterhausen/Dosse, den

gez. P. Schulz
Der Bürgermeister

Gemeinde Wusterhausen/Dosse
Am Markt 1, 16868 Wusterhausen/Dosse

Bearbeitung durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH
Karl-Marx-Str. 90/91, 16816 Neuruppin
Tel.: 03391/458180, Fax: 03391/ 458188, E-Mail: info@plankontor-np.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Christoph Henning, M.A. / Dipl.-Ing. Katrin Manke

Stand Februar 2023