Satzung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse im Ortsteil Stadt Wusterhausen/Dosse über die Ergänzungssatzung „Brunner Straße“ 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 „Brunner Straße“ für den Ortsteil Stadt Wusterhausen/Dosse beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Brunner Straße“ umfasst einen südlichen Teil des Flurstücks 198 der Flur 9 der Gemarkung Wusterhausen/Dosse. 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 8.833 qm.

§ 2 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Baugrundstücke innerhalb der Ergänzungssatzung sind zu der südöstlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Brunner Straße zu erschließen.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgelegten Ergänzungsflächen 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) 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 Ergänzungsfläche als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 festgesetzt.
- (2) 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 Ergänzungsfläche.

§ 5 Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, § 87 Abs. 9 BbgBO werden folgende gestalterische Maßnahmen festgesetzt:

1. Einfriedung der Grundstücke

Die Grundstückseinfriedungen sind als Zaun oder als Gehölzhecke oder in Kombination aus Zaun und Hecke anzulegen. Zäune sind in Naturfarben, in grünen oder braunen Farbtönen, herzustellen und blickdurchlässig zu gestalten. Die Einfriedungen müssen eine verbleibende Bodenfreiheit von mind. 15 cm gewährleisten. Der Bau von durchgehenden Sockeln als Unterbau von Zäunen ist also nicht zulässig. Die Einfriedung mit Mauern oder Gabionenwänden ist ebenfalls nicht zulässig.

2. Ausschluss von Schottergärten als Vorgärten

Für das Satzungsgebiet wird geregelt, dass die Vorgärten im Bereich privater Baugrundstücke zu mindestens 50 % unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher die zuvor benannten Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Ausnahme bilden die Traufbereiche der Gebäude bis max. 0,5 m Breite.

§ 6 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 sowie Nr. 25 a) BauGB werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Anpflanzbindung

In der Satzung wird bestimmt, dass pro angefangenen 10 qm überbauter Grundfläche eine zusammenhängende Pflanzfläche von 20 qm mit standortgerechten heimischen Gehölzen angelegt und dauerhaft gepflegt werden muss. Alternativ kann statt 50 qm Gehölzfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obstbaum 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.

Die Pflanzungen sind innerhalb des Satzungsgebietes und dort vorrangig in der zu den Grundstücken gehörenden privaten Grünflächen umzusetzen.

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 enthält die Begründung zur Satzung Seite 18/19.

Folgende Pflanzqualitäten (Baumschulware) sind mindestens zu verwenden:

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

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch eine Einzäunung gegen Wildverbiss zu schützen.

2. Vorgaben für die Herstellung von offenen Stellplätzen, Zufahrten und Wegeflächen

Die Herstellung offener Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen ist grundsätzlich nur in teilversiegelter Bauweise zulässig. Das heißt, als Flächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen, die in größerem Umfang eine Versickerung des Niederschlagswassers zulassen, wie zum Beispiel Pflaster mit offenen, mind. 1 cm breiten Fugen auf Sand- /Schotterunterbau, wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Rasenklinker o.ä..

3. Verwendung nachhaltiger Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und in den Freiflächen ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 1700 – 2200 nicht höher als 3000 Kelvin. Großflächige Fassadenanstrahlungen (sog. Wallwasher), freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Die Beleuchtung soll zeitlich auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden.

§ 7 Inkrafttreten

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

Wusterhausen/Dosse, den

P. Schulz
Bürgermeister

Gemeinde Wusterhausen/Dosse
Der Bürgermeister
Am Markt 1
16868 Wusterhausen/Dosse

Bearbeitung durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin • Tel.: 03391-45 81 80
E-Mail: info@plankontor-np.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Dipl.-Ing. Katrin Manke / Christoph Henning, M.A.

Stand Juni 2025