

Satzung der Gemeinde Löwenberger Land

Zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Grüneberg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 in Verbindung mit Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) i.V.m. § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der zur Zeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Löwenberger Land vom . . . folgende Satzung als 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Grüneberg der Gemeinde Löwenberger Land beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung von Grüneberg wird auf beigefügtem Lageplan im Maßstab 1:2.000 auf vier Blättern dargestellt und festgelegt. Folgende Lagepläne sind als Planzeichnung Bestandteil dieser Satzung:
 - Teilbereich Kreuzberg Nord
 - Teilbereich Kreuzberg Süd
 - Teilbereich Mitte
 - Teilbereich Nordost.
- (2) Der Geltungsbereich umfasst zum einen die Anpassungsflächen K 1 bis K 24, mit denen der in der Ursprungssatzung durch eine Grenze festgelegte im Zusammenhang bebaute Ortsteil aufgrund der inzwischen vorhandenen baulichen Nutzung innerhalb dieser Flächen durch eine neue Grenzziehung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (1. Änderung der Klarstellungssatzung) klargestellt wird. Zum anderen umfasst der Geltungsbereich die Ergänzungsflächen E 1 bis E 4, die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) neu in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die zuvor benannten Satzungen werden als 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung von Grüneberg miteinander verbunden.
- (3) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Grüneberg wird durch folgende Flächen als Anpassungsflächen K 1 bis K 7, K 8.1, K 8.2, K 9 bis K 17 und K 20 bis K 23 klargestellt:

Nr.	Flur	Flurstücksnummer	Lagebeschreibung
Teilbereich Kreuzberg Süd			
K 1	6	556*, 557*, 558/3*, 559/1*, 559/2*, 560*, 561/1*	westliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Nordbahnstr. Nr. 9, 9A, 10A, 11 und 12A sowie östliche Teilfläche des Grundstücks zwischen den Grundstücken Nordbahnstr. Nr. 11 und 12A
K 2	6	524/2, 1341*, 1343*	Lagerbereiche des Gewerbestandes Nordbahnstr. Nr. 6
Teilbereich Kreuzberg Nord			
K 3	6	402, 403/3	zwei Grundstücke östlich des Grundstücks An der Waldstr. Nr. 20
K 4	6	204*, 1473, 1475	bebauter Bereich südlich des Grundstücks Straße zum Bahnhof Nr. 18
K 5	6	1311*	südliche Teilfläche im Bereich des Grundstücks Am See Nr. 5A
K 7	6	280*	nordwestliche Teilfläche im Bereich des Grundstücks Seestr. Nr. 18A
K 8.1	6	256*, 259*	nördliche Teilflächen hinter den Grundstücken Seestr. Nr. 10 und 12
K 8.2	6	244/1*, 244/2*, 245*, 246*, 247*, 248*, 249*, 268*	südliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Chausseestr. Nr. 12, 14, 16, 18, 20, 22A und 22
K 9	6	271*, 272*, 273*, 274*	rückwärtige Teilflächen im Bereich der Grundstücke Chausseestraße 2B, 4 und 6
K 10	6	70/2, 1435	nördlich der Grundstücke Chausseestr. Nr. 15, 17, 19 bebaute Teilfläche
Teilbereich Mitte			
K 11	6	96/3*	nordwestliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Dorfanger

			Nr. 1 und 2
K 12	6	111/1*, 112*, 113*, 114*, 115*, 116/2*	nordwestliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Dorfanger Nr. 6A, 7, 8, 9, 10 und 11
K 13	6	116/1*, 117*	nordwestliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Dorfanger Nr. 11 und 12
K 14	6	122*, 123*, 1196*, 1272	nordwestliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Dorfanger Nr. 17, 18, 19, 20 und 21
K 15	6 2	5/1*, 5/2*, 125*, 126*, 128, 129, 131, 134*, 1205, 1206, 1269 105*, 143/1, 144, 281, 282	Bebaute Bereiche der Wohngrundstücke Stege Nr. 1 bis 5 einschließlich Teilflächen der Straßenverkehrsfläche Stege
K 16	6	145*, 146*	südöstliche Teilflächen im Bereich des Grundstücks Dorfanger Nr. 60 und der Fläche zwischen den Grundstücken Dorfanger Nr. 60 und 61
K 17	6	138*, 139*, 140/1*, 141/1*, 142/1*, 143*	südöstliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Dorfanger Nr. 56, 57, 58 und 59
K 20	2	169/2*, 336*	Kommunale Flächen südöstlich des Grundstückes Dorfanger Nr. 50 (Schule mit Sporthalle und Spielplatz)
K 21	2	162*, 163/4*, 165*, 167*	südöstliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Dorfanger Nr. 47, 47A, 48 und 49
Teilbereich Nordost			
K 22	2	131*, 133/1*, 284*, 285*, 286*, 287*	nordwestliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Dorfanger Nr. 31, 32, 33 und 34
K 23	2	154/1, 154/2*	südöstliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Dorfanger Nr. 38 und 39

* Die Flurstücke sind nur teilweise betroffen.

- (4) Die folgenden Reduktionsflächen X 1, X 3 bis X 8 werden aus der Klarstellung des im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Grüneberg herausgenommen und sind nicht mehr Gegenstand der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung von Grüneberg:

Nr.	Flur	Flurstücksnummer	Lagebeschreibung
Teilbereich Kreuzberg Süd			
X 1	6	526*, 537*, 1359*, 1486*	westliche-Teilflächen im Bereich der Grundstücke Nordbahnstr. Nr. 6A und 7 sowie Flächen an der westlichen Grenze-des Bebauungsplanes „Nordbahnstraße“
Teilbereich Kreuzberg Nord			
X 3	6	194	Grundstück (vollständig) südöstlich des Grundstücks Straße zum Bahnhof Nr. 2
X 4	6	509*, 512*, 515/4*, 518/2*, 1311*	Unbebaute Teilflächen im Bereich der Grundstücke Am See Nr. 3, 4, 5 und 5A
X 5	8	<i>Gem. Neulöwenberg</i> 29*, 40*	Teilfläche eines Feldweges westlich des Grundstücks Chausseestr. Nr. 1
X 6	6	45*, 48*, 49*, 50*, 51*, 52*, 53*, 708*, 709*, 1313*	nördliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Chausseestr. Nr. 1A, 1C und 3 sowie der dazwischen liegenden Freiflächen
X 7	6	1336*	nördliche Teilfläche im Bereich des Grundstücks Chausseestr. Nr. 5
X 8	6	65*	Weg nördlich der Grundstücke Chausseestr. Nr. 5A, 7, 9, 11 und 13

* Die Flurstücke sind teilweise betroffen.

- (5) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Grüneberg wird durch folgende Flächen als Ergänzungsflächen E 1 bis E 4 ergänzt:

Nr.	Flur	Flurstücksnummer	Lagebeschreibung
Teilbereich Kreuzberg Nord			
E 4	6	252*, 255*, 256*, 259*	nördliche Teilflächen hinter den Grundstücken Seestr. Nr. 6, 8, 10 und 12
Teilbereich Mitte			
E 2	6	132, 133/1, 134*, 1270	Freifläche zwischen den Grundstücken Stege Nr. 1 und Dorfanger Nr. 22
Teilbereich Nordost			
E 1	2	216*, 217* 231* (Kreisstr.)	Teilfläche eines Feldes südlich der Liebenberger Straße am Ortseingang bis zur Höhe der gegenüberliegenden Klarstellungsgrenze sowie eine Teilfläche der Kreisstraße.
E 3	6	196*, 258*, 292*	südliche Teilflächen im Bereich des Grundstücks Zum Grünen Weg Nr. 5 und des Grundstücks östlich davon

* Die Flurstücke sind teilweise betroffen.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgelegten Ergänzungsflächen E 1, E 2 und E 3 richtet sich die planungs- und baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Festlegungen in §§ 3, 4 und 5 dieser Satzung und im Übrigen nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB. Innerhalb der Ergänzungsfläche E 3 sind dabei nur Vorhaben zulässig, die von der Straße ‚Zum Grünen Weg‘ aus erschlossen werden.

Innerhalb der gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgelegten Ergänzungsfläche E 4 sind als Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nur Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig. Ansonsten richtet sich die planungs- und baurechtliche Zulässigkeit der zulässigen Nebenanlagen nach den Festlegungen in §§ 3 (1) und 5 dieser Satzung und im Übrigen nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für die überbaubare Fläche in den Ergänzungsflächen E 1 bis E 4 als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 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 Ergänzungsfläche.

- (2) Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für Gebäude in den Ergänzungsflächen E 1, E 2 und E 3 eine Anzahl von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Das zweite zulässige Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

§ 4 Gestalterische Festsetzungen

(1) Dachneigung

Auf den Baugrundstücken in den Ergänzungsflächen E 1, E 2 und E 3 sind Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² mit Dachneigungen von mindestens 35 Grad und höchstens 45 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.

(2) Dachfarben bei Hauptdächern

Auf den Baugrundstücken in den Ergänzungsflächen E 1, E 2 und E 3 sind Dacheindeckungen nur in Rot, Braun oder Anthrazit oder in Mischungen dieser Farben zulässig.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich der Neubebauung auf den Ergänzungsflächen E 1 bis E 4 festgesetzt:

- (1) Für eine zusätzliche Versiegelung ist je angefangene 10 m² überbauter Grundfläche eine zusammenhängende Pflanzfläche von mindestens 20 m² Flächengröße mit freiwachsenden standortgerechten Gehölzen auf dem Baugrundstück anzulegen.
- (2) Soweit das Ausgleichserfordernis gemäß Nr. 1 15 v.H. der Grundstücksfläche überschreitet, kann der zusätzlich erforderliche Ausgleich auch durch Pflanzung von einem Laubbaum oder einem großkronigen Obstbaum, jeweils als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm, je angefangene 50 m² überbauter Grundfläche erfolgen.
- (3) Für die Pflanzbindungen gemäß § 5 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) 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.
- (5) Die Ausgleichspflanzungen sind der Genehmigungsbehörde sowie der Gemeinde in geeigneter Form (Fotodokumentation, Kauf-, Rechnungsbelege Pflanzwaren o.ä.) innerhalb der Frist nach Abs. (4) unaufgefordert nachzuweisen.

§ 6 Inkrafttreten

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

Löwenberger Land, den

Bürgermeister, Gemeinde Löwenberger Land

Gemeinde Löwenberger Land
Alte Schulstraße 5
16775 Löwenberger Land

Bearbeitung durch:
Spath+Nagel
Neue Kanstraße 4, 14057 Berlin
Tel.: 030/3931460
E-Mail: email@spathnagel.de

Stand: April 2021

Anlage 1: Empfohlene Artenlisten für standortgerechte Gehölze

Arten aus: „Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 02. Dezember 2019

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 12-14 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 12-14 cm)

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