

STADT ERKNER

ERGÄNZUNGSSATZUNG

SATZUNG gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 Baugesetzbuch

bestehend aus :

- 1. Satzungsbegründung**
- 2. Satzungsplan M. 1:10.000**
- 3. Teilpläne 1a, 1b, 2 und 3 einschl.**
 - Festsetzungen gem. § 9 BauGB**
 - Darstellung der Ausgleichsflächen**
 - Zuordnung von Eingriff und Ausgleich**

SATZUNGSBESCHLUSS 23. JUNI 2004

B E G R Ü N D U N G

zur Ergänzungssatzung der Stadt Erkner

Inhalt :	Seite
1. Allgemeiner Vorspann Baurecht	2
2. Betrachtung der einzelnen Satzungstypen	4
2.1 Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs.4 Nr.1 BauGB	4
2.2 Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs.4 Nr.2 BauGB	5
2.3 Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB	6
3. Ziele und Zwecke der Satzungen	8
4. Erläuterung zur zeichnerischen Darstellung der Ergänzungssatzung der Stadt Erkner	9
5. Detaildarstellung und Begründung der Satzungsflächen nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB und Festsetzungen gem. § 9 BauGB	10
5.1 Teilfläche 1a „Westlich Wuhlhorster Straße“	11
5.2 Teilfläche 1b „Westlich Wuhlhorster Straße“	14
5.3 Teilfläche 2 „Südlich Warengenossenschaft“	17
5.4 Teilfläche 3 „Heim Gottesschutz“	20

1. Allgemeiner Vorspann Baurecht

Baurecht in diesem Sinne -gemeint ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben- ist im wesentlichen in den drei §§ 30, 34 und 35 des Baugesetzbuches geregelt :

§ 30 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines (rechtskräftigen) Bebauungsplanes.

Liegt ein Grundstück im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, so ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und wenn die Erschließung gesichert ist. Das Baurecht ist durch den Bebauungsplan, der eine eigenständige Satzung darstellt, abschließend definiert.

§ 35 BauGB regelt das Bauen im Außenbereich. Der Außenbereich ist im allgemeinen nicht zur Bebauung vorgesehen. aus diesem Grunde sind im Außenbereich nur sehr eingeschränkt Bauvorhaben zulässig. Es sind dies zunächst nur sogenannte privilegierte Bauvorhaben (z.B. landwirtschaftliche Betriebsstellen). Darüber hinaus sind Bauvorhaben nur dann zulässig, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Der Flächennutzungsplan ist ein wesentlicher öffentlicher Belang, der einem Bauvorhaben im Außenbereich entgegenstehen kann.

Liegt ein Grundstück außerhalb der Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans, ist es -wenn es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben handelt- im Regelfall nicht genehmigungsfähig.

§ 34 regelt die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Im klassischen Sinne handelt es sich hierbei um Bauvorhaben auf einzelnen oder mehreren unbebauten Grundstücken (Baulücken) innerhalb eines bebauten Orts- oder Siedlungszusammenhangs.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Eine gewisse Problematik ergibt sich in der laufenden Baugenehmigungspraxis immer wieder gerade am Rande des sogenannten Innenbereichs. Ob ein Grundstück gerade noch soeben zum Innenbereich gezählt werden kann, oder ob es schon zum Außenbereich gerechnet werden muss, führt immer wieder zu erheblichen Streitigkeiten zwischen Bürgern und Baubehörden.

Durch den Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 kann die Stadt für ihr gesamtes Gemeindegebiet, für alle Bürger transparent und nachvollziehbar diese Grenze festlegen. Im Einzelnen kann die Satzung nach § 34 Abs.4 BauGB :

1. die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen und damit eindeutig Flächen als zum Innenbereich, gem § 34 BauGB gehörig und damit als grundsätzlich bebaubar erklären,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist.

2. Betrachtung der einzelnen Satzungstypen

2.1 Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Ziffer 1 BauGB :

Der Anwendungsbereich der sogenannten Klarstellungssatzung ergibt sich daraus, dass mit der Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden. Voraussetzung ist somit das Vorhandensein eines Ortsteils. Die Satzung hat insoweit Klarstellungscharakter, als sie daran gebunden ist, die Grenzen eines vorhandenen Ortsteils festzulegen. Die Festlegung der Grenzen beurteilt sich nach den allgemeinen Grundsätzen der Reichweite des Bebauungszusammenhangs, insbesondere hinsichtlich der Grenzziehung zum Außenbereich. Es kommt vor allem darauf an, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit / Zusammengehörigkeit vermittelt. Dabei darf die Grenzziehung nicht nach geografisch-mathematischen Merkmalen sondern nur aufgrund einer umfassenden Einzelfallbewertung aller städtebaulichen Sachverhalte entschieden werden. Daraus ergibt sich folgendes :

Grundsätzlich endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil mit der letzten Bebauung. Die sich ihr anschließenden selbständigen Flächen gehören zum Außenbereich.

Ein unbebautes Grundstück am Rande eines Ortsteils liegt daher in aller Regel nicht innerhalb des Bebauungszusammenhangs. Dies gilt auch, wenn das Grundstück beidseitig von bebauten Grundstücken umgeben ist. Es zählt aber dann zum Innenbereich, wenn sich das Grundstück als Baulücke darstellt, weil die benachbarten Grundstücke Teil eines Bebauungszusammenhangs sind.

Wesentliche Rechtsfolge der Klarstellungssatzung ist die Anwendbarkeit der Zulässigkeitsregeln des § 34 innerhalb der festgesetzten Grenzen des Innenbereichs.

Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob der Satzung bodenrechtlich verbindliche Wirkung dergestalt zukommt, dass außerhalb der Abgrenzung gelegene Grundstücke quasi automatisch dem Außenbereich zuzurechnen sind (Ausschlusswirkung). Nach überwiegender Auffassung der Verwaltungsgerichte können auch Grundstücke außerhalb des von der Satzung erfassten Bereichs zum Innenbereich zählen. Dies bedarf allerdings eines gesonderten Nachweises und einer gesonderten Prüfung nach den Kriterien des § 34 .

Der Klarstellungssatzung kommt gegenüber öffentlichen Planungsträgern und sonstigen öffentlichen Stellen Bindungswirkung zu. Insbesondere ist die Baugenehmigungsbehörde an die Festlegung der Grenzen gebunden.

2.2 Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Ziffer 2 BauGB (Als Satzungsfläche in Erkner derzeit nicht vorhanden)

Durch die sogenannte Entwicklungssatzung können bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden. Als Ausgangspunkt handelt es sich um dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnende Flächen, die allerdings in bestimmter Weise bebaut sind.

Bebaute Bereiche im Außenbereich sind in einem bestimmten räumlichen Zusammenhang stehende Ansammlungen von Gebäuden, die einerseits keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs.1 BauGB darstellen, andererseits nach Umfang und Struktur eine bestimmte Quantität und Qualität aufweisen.

Die Bereiche müssen in einer Weise bebaut sein, dass sie die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 Abs.1 BauGB in hinreichender Weise prägen. Daraus folgt, dass eine weitläufig von einander entfernte Bebauung, die in keinem erkennbaren Zusammenhang steht und für die daher keine Zulässigkeitskriterien nach den Maßstäben des § 34 Abs. 1 und 2 für die vorhersehbare bauliche Entwicklung in den Zwischenräumen erkennbar wäre, nicht Gegenstand einer Entwicklungssatzung werden könnte.

Das Satzungsgebiet muss nach Größe und Zuschnitt, einschließlich der unbebauten,

aber bebaubaren Grundstücke nach entsprechender Bebauung einen Ortsteil im Sinne des § 34 Abs.1 BauGB darstellen können.

Es lassen sich für die Größe der bebauten Bereiche und des Satzungsgebiets keine allgemeinen mathematischen Maßstäbe vorgeben, vielmehr kommt es auch hier auf die Eigenart des jeweiligen bebauten Bereichs im Außenbereich und auf eine Wertung der örtlichen Gegebenheiten an. Zum anderen muss auch der Beurteilungs- und Bewertungsspielraum der Gemeinde beachtet werden, mittels der Entwicklungssatzung dem künftigen Ortsteil ein entsprechendes Gewicht verleihen zu wollen.

Zu berücksichtigen ist, dass Zweifel über die Innenbereichseigenschaft eines Ortsteils den Erlass einer Entwicklungssatzung nicht hindert. Bei solchen Zweifeln empfiehlt sich geradezu der Erlass einer Entwicklungssatzung, da er in Bezug auf die materiell-rechtlichen und die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen im Vergleich zur Klarstellungssatzung zusätzliche Anforderungen stellt.

Die Fläche, die in der Entwicklungssatzung festgelegt wird, muss im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sein, denn hierdurch ist sichergestellt, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Die Gemeinde hat weiterhin die Möglichkeit, entsprechend den Anforderungen der geordneten städtebaulichen Entwicklung oder nach ihren speziellen Entwicklungsvorstellungen im Satzungsgebiet Festsetzungen zu treffen.

Als Festsetzungen kommen die nach § 9 Abs.1 und 2 sowie der Baunutzungsverordnung bezeichneten Festsetzungen zur Regelung der

Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in Betracht.

Vor Erlass einer Entwicklungssatzung ist die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach den Regeln des § 13 BauGB durchzuführen.

Durch die Festlegung der bebauten Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile findet das Zulässigkeitsrecht des § 34 Anwendung, in der jeweils zum Zeitpunkt über den Bauantrag geltenden Fassung.

Die Entwicklungssatzung ist anzeigepflichtig .

2.3 Die Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs.4, Nr. 3 BauGB

§ 34 Abs.4, Nr.3 ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Auch die Ergänzungssatzung verfolgt den Zweck, Außenbereichsflächen in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich einzubeziehen.

Gegenstand der Ergänzungssatzung sind einzelne Außenbereichsfläche. Dies bedeutet, dass es sich um solche Flächen handeln muss, die nach § 35 zu beurteilen sind.

Das Erfordernis, dass nur einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden können, ist daher nach Sinn und Zweck der Satzung zu beurteilen. Es wird mit dieser Formulierung zum Ausdruck gebracht, dass nicht eine beliebige Vielzahl von an den Innenbereich angrenzenden Flächen Gegenstand von Satzungen nach Nr.3 sein dürfen. Ausgeschlossen ist daher eine vollständige oder nahezu lückenlose Arrondierung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch alle angrenzenden Flächen oder seine Erweiterung um größere Flächen, die nach ihrer Größe und städtebaulichem Gewicht eine Prägung durch den vorhandenen Ortsteil vermissen lassen. Die Ergänzungssatzung ist daher abzugrenzen von der vorrangigen Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche Nutzung vorzubereiten und zu leiten.

Eine schematische Begrenzung nach Entfernungsangaben ist nicht möglich. Maßgeblich ist die Reichweite der Prägung aus dem angrenzenden bebauten Bereich auf die Außenbereichsflächen insoweit, als damit auch die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit der Außenbereichsflächen entnommen werden können.

Nicht erforderlich ist, dass für einzelne Außenbereichsflächen im Flächennutzungsplan Bauflächen dargestellt sind. Allerdings ist die

Einbeziehung von Flächen immer an den Vorbehalt der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geknüpft. Insofern kommt der Möglichkeit von ergänzenden Festsetzungen nach § 9 BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden darf) besondere Bedeutung zu.

Wie beim Erlass der Entwicklungssatzung ist auch bei der Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Ziffer 3 das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr.2 und 3 bei der Aufstellung anzuwenden.

§ 34 Abs.4 Satz 5 bestimmt, dass allein für die Ergänzungssatzung (also weder für die Klarstellungssatzung nach Ziffer 1 noch für die Entwicklungssatzung nach Ziffer 2) die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB anzuwenden sind, zum Beispiel für Ausgleichsmaßnahmen und deren Zuordnung.

Die Ergänzungssatzung bedarf der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde, sofern es sich um Flächen handelt, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind.
Handelt es sich um Flächen, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, so ist die Satzung anzeigepflichtig.

Der Ergänzungssatzung ist in jedem Fall eine Begründung beizufügen.

3. Ziele und Zwecke der Satzungen

Die Satzungen über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind Instrumente um einfach und schnell Baurecht zu definieren und -in engen Grenzen- Baurecht zu schaffen.

Die laufende Verwaltungspraxis hat gezeigt, dass es immer wieder zu Auffassungsunterschieden zwischen den verschiedenen, am Baugenehmigungsverfahren beteiligten Dienststellen kommt über die Zuordnung einzelner Grundstücke zum Innenbereich, gem. § 34 BauGB oder zum Außenbereich, gem. § 35 BauGB.

Dem Bürger ist häufig nur schwer vermittelbar, warum sein Grundstück schon zum Außenbereich zählt, während bei vermeintlich gleichgelagerten Fällen anders entschieden wurde.

Der Flächennutzungsplan ist in seiner Aussagekraft gegenüber dem Bürger relativ grob. Er beinhaltet Bauflächen und Nichtbauflächen. Er lässt allerdings nicht erkennen, dass es Bauflächen gibt, die dem Innenbereich zuzurechnen und damit in der Regel bebaubar sind, und solche, die dem Außenbereich angehören und damit vermutlich nicht ohne weiteres bebaut werden können.

Um diese Klarheits-, Erklärungs- und Abstimmungslücken für das Gebiet der Stadt Erkner zu beseitigen, hat sich die Stadtvertreterversammlung dazu entschlossen, von der Möglichkeit, entsprechende Satzungen aufzustellen, Gebrauch zu machen.

Zunächst bestand die Absicht, alle Elemente des § 34 Abs.4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 miteinander zu verbinden. Im Laufe des Verfahrens stellte sich jedoch heraus, dass es sinnvoller ist, die Klarstellungssatzung nach Nr.1 von den beiden anderen Satzungstypen (Entwicklungssatzung nach Nr.2 und Ergänzungssatzung nach Nr.3) zu trennen. Die Klarstellungssatzung ist bereits beschlossen und in Kraft getreten.

Da sich im Verlaufe des Aufstellungsverfahrens ferner herausstellte, dass in Erkner gegenwärtig kein Bedarf für eine Entwicklungssatzung nach Nr. 2 besteht verbleibt nunmehr die Notwendigkeit zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB.

4. Erläuterung zur zeichnerischen Darstellung der Ergänzungssatzung der Stadt Erkner

Die Ergänzungssatzung der Stadt Erkner gem. § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB besteht aus :

1. dem Satzungsplan , Maßstab 1:10.000 (Gesamtplan)
2. den Teilplänen 1a, 1b, 2, und 3, Maßstab 1:1.000
einschließlich der hierin enthaltenen Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Die Kartengrundlage des Gesamtplans ist das topografische Fortführungsoriginal der TK 10 3548-SW, SO und 3648-NO, NW aus dem Jahre 1998 des Landesvermessungsamtes Brandenburg.
Sie ist in schwarz-weiss gehalten.

Als Hintergrundinformation und zur Orientierung, ob es sich um Flächen innerhalb oder außerhalb der Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans in der gültigen Fassung handelt, ist die Grenze der Bauflächendarstellung als breite orange-farbene Linie in die zeichnerische Darstellung übernommen worden. Sie ist nicht Bestandteil der Satzung.

Als weitere Hintergrundinformation ohne Satzungscharakter sind die Bereiche kenntlich gemacht, in denen Bodendenkmale vermutet werden.

Als blaue Flächen sind die Geltungsbereiche aller derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne / vorhabenbezogene Bebauungspläne (Vorhaben- und Erschließungspläne) der Stadt Erkner dargestellt. Auch diese Darstellung hat lediglich informellen Charakter und ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

Als gelb-farbene Flächen ohne überlagernde Flächenschraffur sind alle Bereiche dargestellt, die gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 BauGB tatsächlich zu den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zählen. Ihre Abgrenzung gibt den Inhalt der bereits beschlossenen Klarstellungssatzung der Stadt Erkner wieder. Auch diese Darstellung ist somit in diesem Zusammenhang nur nachrichtlich übernommen und nicht Bestandteil dieser Satzung.

Die gelb-farbene Flächen mit überlagernder Kreuzschraffur sind die Flächen, die gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB das Einbeziehen von einzelnen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil betreffen und somit alleine Gegenstand dieser Satzung sind.
Die Teilflächen 1a, 1b, 2 und 3 sind noch einmal gesondert im Maßstab 1:1000 einschließlich der getroffenen Festsetzungen nach § 9 BauGB wiedergegeben. Diese Teilpläne sind Bestandteile der Satzung.

Dieser Begründung ist der ökologische Fachbeitrag in der Anlage beigefügt, auf dessen Ergebnisse im Wesentliche die getroffenen Festsetzungen beruhen.

5. Detaildarstellung der Satzungsflächen nach § 34 Abs.4 Ziffer 3 BauGB (Ergänzungssatzung) und begleitende Festsetzungen nach § 9 BauGB

Die Bereiche der im folgenden beschriebenen Satzungsflächen nach § 34 Abs.4 Zff.3 BauGB sind :

Fläche 1a	: Westlich Wuhlhorster Straße	1.152 qm
Fläche 1b	: Westlich Wuhlhorster Straße	3.350 qm
Fläche 2	: Südlich Warengenossenschaft	5.480 qm
Fläche 3	: Heim Gottesschutz	2.500 qm

Teilflächen, gesamt		12.482 qm
---------------------	--	-----------

5.1 Teilfläche 1a „Westlich Wuhlhorster Straße“

In den Bereichen 1a und 1b ist beabsichtigt den vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil westseitig entlang der Wuhlhorster Straße durch bislang unbebaute Grundstücke zu ergänzen.

Die Flächen sind durch die vorhandene Bebauung in erster und zweiter Reihe entlang der Wuhlhorster Straße eindeutig geprägt. Mit der Einbeziehung dieser Flächen wird eine nachvollziehbare Grenze zu den Niederungswiesen des Bretterschen Grabens geschaffen.

Das Fehlen einer solchen, deutlich ablesbaren Grenze zum Naturraum hat in der Vergangenheit immer wieder zu Unverständnis und Unmut bei bauplanungsrechtlichen Entscheidungen geführt. Der Siedlungsrand ist derzeit sehr unregelmäßig ausgebildet.

Mit der Einbeziehung der Flächen im Zuge dieser Satzung wird erstmalig eine eindeutig begründbare Grenze des Siedlungsbereichs geschaffen.

Die Erschließung ist entweder durch direkten Zugang von der Wuhlhorster Straße oder aber durch die (vorhandene) Verlängerung der Grabenstraße gesichert.

Es handelt sich bei dem von dieser Satzung erfassten Bereich um ein Fläche von 130 m x 27 m und um eine weitere Fläche von 30 m x 35 m.

Der Bereich der Flächen 1a und 1b ist durch vorhandene Bebauung in die Tiefe, die nicht nur durch Nebenanlagen, sondern auch durch Wohngebäude gebildet wird, geprägt. Durch die Flächen der Einbeziehungssatzung wird die Bebauung nicht tiefer in den Bereich der Spreewiesen hineingeführt als es die vorhandene Bebauung bereits tut. Art und Maß der baulichen Nutzung sind eindeutig bestimmbar. Auch die Art der Erschließung kann sich nach der Eigenart der näheren Umgebung beurteilen lassen. Außerdem stellt die vorhandene Grabenstraße selbst eine öffentliche Tiefenerschließung dar. Der westlich des vorhandenen Bebauungsrandes sich anschließende Freiraum „Niederungswiesen der Spree“, gleichzeitig Überschwemmungsbereich, bleibt unberührt.

Im Zusammenhang mit der Erstellung der möglichen Bebauung auf der Teilfläche werden die folgenden Hinweise zur Beachtung gegeben :

Die im Planungsgebiet vorhandenen vitalen Bäume sind entsprechend der Baumschutzsatzung zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen (4 der 8 Bestands-Erlen sollen erhalten bleiben).

Die Durchlässigkeit des Siedlungsrandes zum Grünland für die Amphibienausbreitung ist zu gewährleisten. Daher ist die vollständigen Schließung baulicher Lücken parallel zur Wuhlhorster Strasse zu vermeiden. Dicht schließende Einfriedungen (Mauer, zu dichte Abpflanzung quer zur Amphibienausbreitungsrichtung, zu dichte Zaunmaschenweiten) sind nicht erlaubt.

Während der Bauphase sind gegebenenfalls Vorkehrungen zum Schutz der Bäume nach der DIN 18920 zu treffen. Als Baumschutz sind vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Bauzäune zu errichten. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass insbesondere der Wurzelbereich und der Stammfuß von Bäumen nicht beschädigt wird. Das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Baumscheiben ist nicht zulässig.

Zufahrten und Zuwege sollen zwischen den Gehölzstandorten angelegt werden.

Baustelleneinrichtungen sind ausschließlich auf gegenwärtig oder zukünftig versiegelten Flächen zu errichten.

Für den Oberbodenabtrag und dessen Lagerung ist die DIN 18195 anzuwenden.

Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume/Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden.

Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm anzulegen.

Der Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern ist nachzukommen.

Die grünordnerischen Maßnahmen, inkl. aller Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in einem zeitlich direkten Zusammenhang mit dem Vorhaben zu verwirklichen.

Die im Teilplan 1a enthaltenen Festsetzungen für die Teilfläche, wurden im Rahmen des ökologischen Fachbeitrages (siehe in diesem Zusammenhang die folgenden Planzeichnungen „Bestandsplan Biotoptypen“ und „Maßnahmenplan“) erarbeitet und ergeben sich unmittelbar aus der Ausgleichsverpflichtung des § 1a BauGB.

Zur Durchsetzung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Satzungsgebietes sind Zuordnungsfestsetzungen getroffen. Durch diese wird erreicht, dass die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft vom Verursacher zeitnah zur Durchführung der Baumaßnahmen durchgeführt wird.

Die Maßnahmen, die außerhalb des Satzungsgebietes nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB zur Kompensation erforderlich sind, sind über städtebauliche Verträge zwischen der Stadt Erkner und dem Eingriffsverursacher abzusichern. Die städtebaulichen Verträge sind entsprechend der Zuordnung der Maßnahmen auf die Eingriffsverursacher abzufassen. Die städtebaulichen Verträge sind regelmäßig vor Erteilung der jeweiligen Baugenehmigungen rechtsgültig abzuschließen.

Die Maßnahmen sind durch einen geeigneten Fachbetrieb auf Kosten des Eingriffsverursachers auf Veranlassung der Stadt Erkner durchzuführen.

Die Ausgleichsflächen sind in Besitz der Stadt Erkner; sie ist daher dauerhaft hierüber Verfügungsberechtigt.

Die Zuordnung der Maßnahmen zu den Eingriffsgrundstücken erfolgt nach den Flächenanteilen der Grundstücke in der Satzungsteilfläche.

Die Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB und die Sicherstellung ihrer Durchführung erfolgt mit Hilfe von städtebaulichen Verträgen gem. § 11 Abs.1 Nr.2, 2.Fall, die die Stadt Erkner vor Erteilung einer Baugenehmigung auf der Eingriffsfläche mit dem Eingriffsverursacher abzuschließen hat. In diese städtebaulichen Verträge sind die Inhalte und Modalitäten, wie sie in den Detaildarstellungen Der Teilflächen 1a, 1b und 2 aufgeführt sind (dort genannt unter textlichen Festsetzungen und Zuordnungsfestsetzungen sowie Hinweisen) voll inhaltlich zu übernehmen. Hierfür garantiert die Stadt Erkner. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass der Eingriffsverursacher den erforderlichen Ausgleich durch geeignete Maßnahmen auf eigene Kosten und auf geeigneter Fläche, auf der die Nachhaltigkeit der Pflanzungen gewährleistet ist, ausführt. Es wird ausdrücklich darauf verzichtet, gem. §§ 135a bis c BauGB zu verfahren, weil die Stadt nicht über eine Kostenverteilungssatzung verfügt und diese auch nicht für diesen speziellen Fall erlassen will. Der stattdessen beschrittene Weg der Absicherung über städtebaulichen Vertrag ist eine adäquate Problemlösung. Sie ist gleichermaßen rechtskonform und dazu besser geeignet, die Situation im Einzelfall bis ins Detail zu regeln.

Darüber hinaus wurden die Pflanzlisten, die im Teilplan enthalten sind, aus dem ökologischen Fachbeitrag entwickelt. Pflanzmaßnahmen der textlichen Festsetzungen beziehen sich in ihren Inhalten auf die hierin aufgeführten Pflanzen .

5.2 Teilfläche 1b „Westlich Wuhlhorster Straße“

In den Bereichen 1a und 1b ist beabsichtigt den vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil westseitig entlang der Wuhlhorster Straße durch bislang unbebaute Grundstücke zu ergänzen.

Die Flächen sind durch die vorhandene Bebauung in erster und zweiter Reihe entlang der Wuhlhorster Straße eindeutig geprägt. Mit der Einbeziehung dieser Flächen wird eine nachvollziehbare Grenze zu den Niederungswiesen des Bretterschen Grabens geschaffen.

Das Fehlen einer solchen, deutlich ablesbaren Grenze zum Naturraum hat in der Vergangenheit immer wieder zu Unverständnis und Unmut bei bauplanungsrechtlichen Entscheidungen geführt. Der Siedlungsrand ist derzeit sehr unregelmäßig ausgebildet.

Mit der Einbeziehung der Flächen im Zuge dieser Satzung wird erstmalig eine eindeutig begründbare Grenze des Siedlungsbereichs geschaffen.

Die Erschließung ist entweder durch direkten Zugang von der Wuhlhorster Straße oder aber durch die (vorhandene) Verlängerung der Grabenstraße gesichert.

Es handelt sich bei dem von dieser Satzung erfassten Bereich um ein Fläche von 130 m x 27 m und um eine weitere Fläche von 30 m x 35 m.

Der Bereich der Flächen 1a und 1b ist durch vorhandene Bebauung in die Tiefe, die nicht nur durch Nebenanlagen, sondern auch durch Wohngebäude gebildet wird, geprägt. Durch die Flächen der Einbeziehungssatzung wird die Bebauung nicht tiefer in den Bereich der Spreewiesen hineingeführt als es die vorhandene Bebauung bereits tut. Art und Maß der baulichen Nutzung sind eindeutig bestimmbar. Auch die Art der Erschließung kann sich nach der Eigenart der näheren Umgebung beurteilen lassen. Außerdem stellt die vorhandene Grabenstraße selbst eine öffentliche Tiefenererschließung dar. Der westlich des vorhandenen Bebauungsrandes sich anschließende Freiraum „Niederungswiesen der Spree“, gleichzeitig Überschwemmungsbereich, bleibt unberührt.

Im Zusammenhang mit der Erstellung der möglichen Bebauung auf der Teilfläche werden die folgenden Hinweise zur Beachtung gegeben :

Die im Planungsgebiet vorhandenen vitalen Bäume sind entsprechend der Baumschutzsatzung zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. (ca. 250 m² des Feldgehölzes sollen erhalten bleiben).

Während der Bauphase sind gegebenenfalls Vorkehrungen zum Schutz der Bäume nach der DIN 18920 zu treffen. Als Baumschutz sind vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Bauzäune zu errichten. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß insbesondere der Wurzelbereich und der Stammfuß von Bäumen nicht beschädigt wird. Das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Baumscheiben ist nicht zulässig.

Zufahrten und Zuwege sollen zwischen den Gehölzstandorten angelegt werden.

Baustelleneinrichtungen sind ausschließlich auf gegenwärtig oder zukünftig versiegelten Flächen zu errichten.

Für den Oberbodenabtrag und dessen Lagerung ist die DIN 18195 anzuwenden.

Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume/Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden.

Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm anzulegen.

Der Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern ist nachzukommen.

Die grünordnerischen Maßnahmen, inkl. aller Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in einem zeitlich direkten Zusammenhang mit dem Vorhaben zu verwirklichen.

Die im Teilplan 1b enthaltenen Festsetzungen für die Teilfläche, wurden im Rahmen des ökologischen Fachbeitrages (siehe in diesem Zusammenhang die folgenden Planzeichnungen „Bestandsplan Biotoptypen“ und „Maßnahmenplan“) erarbeitet und ergeben sich unmittelbar aus der Ausgleichsverpflichtung des § 1a BauGB.

Zur Durchsetzung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Satzungsgebietes sind Zuordnungsfestsetzungen getroffen. Durch diese wird erreicht, dass die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft vom Verursacher zeitnah zur Durchführung der Baumaßnahmen durchgeführt wird.

Die Maßnahmen, die außerhalb des Satzungsgebietes nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB zur Kompensation erforderlich sind, sind über städtebauliche Verträge zwischen der Stadt Erkner und dem Eingriffsverursacher abzusichern. Die städtebaulichen Verträge sind entsprechend der Zuordnung der Maßnahmen auf die Eingriffsverursacher abzufassen. Die städtebaulichen Verträge sind regelmäßig vor Erteilung der jeweiligen Baugenehmigungen rechtsgültig abzuschließen.

Die Maßnahmen sind durch einen geeigneten Fachbetrieb auf Kosten des Eingriffsverursachers auf Veranlassung der Stadt Erkner durchzuführen.

Die Ausgleichsflächen sind in Besitz der Stadt Erkner; sie ist daher dauerhaft hierüber Verfügungsberechtigt.

Die Zuordnung der Maßnahmen zu den Eingriffsgrundstücken erfolgt nach den Flächenanteilen der Grundstücke in der Satzungsteilfläche.

Die Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB und die Sicherstellung ihrer Durchführung erfolgt mit Hilfe von städtebaulichen Verträgen gem. § 11 Abs.1 Nr.2, 2.Fall, die die Stadt Erkner vor Erteilung einer Baugenehmigung auf der Eingriffsfläche mit dem Eingriffsverursacher abzuschließen hat. In diese städtebaulichen Verträge sind die Inhalte und Modalitäten, wie sie in den Detaildarstellungen der Teilflächen 1a, 1b und 2 aufgeführt sind (dort genannt unter textlichen Festsetzungen und Zuordnungsfestsetzungen sowie Hinweisen) voll inhaltlich zu übernehmen. Hierfür garantiert die Stadt Erkner. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass der Eingriffsverursacher den erforderlichen Ausgleich durch geeignete Maßnahmen auf eigene Kosten und auf geeigneter Fläche, auf der die Nachhaltigkeit der Pflanzungen gewährleistet ist, ausführt. Es wird ausdrücklich darauf verzichtet, gem. §§ 135a bis c BauGB zu verfahren, weil die Stadt nicht über eine Kostenverteilungssatzung verfügt und diese auch nicht für diesen speziellen Fall erlassen will. Der stattdessen beschrittene Weg der Absicherung über städtebaulichen Vertrag ist eine adäquate Problemlösung. Sie ist gleichermaßen rechtskonform und dazu besser geeignet, die Situation im Einzelfall bis ins Detail zu regeln.

Darüber hinaus wurden die Pflanzlisten, die im Teilplan enthalten sind, aus dem ökologischen Fachbeitrag entwickelt. Pflanzmaßnahmen der textlichen Festsetzungen beziehen sich in ihren Inhalten auf die hierin aufgeführten Pflanzen.

5.3 Teilfläche 2 „Südlich Warengenossenschaft“

Die einbezogene Fläche 2 schließt am Kurpark-Center an und endet am Privatweg, der zum Lindwall führt.

Bei dieser Fläche handelt es sich um einen straßenbegleitenden Streifen Baufläche entlang der Ortsdurchfahrt der L 30 / Neu-Zittauer-Straße von 240 m Länge, der ausschließlich das auf Straßenniveau aufgeschüttete Gelände beinhaltet.

Die Fläche soll die beidseitige Anbaufähigkeit der Neu-Zittauer-Straße bei gleichzeitiger Schaffung einer angemessenen Ortseingangssituation von Süden in den geschlossenen Stadtbereich ermöglichen.

Die zukünftige Bebauung hat den aufstehenden Gehölzbestand mit entsprechendem Schutzabstand zu berücksichtigen.

Im Süden wird die Fläche soweit zurückgenommen, dass die natürliche, vorhandene Grüneinbindung erhalten bleibt und für die Einbindung der Neubebauung in die Landschaft sorgt.

Hierdurch wird gleichzeitig sichergestellt, dass die Bebauung nicht in die sich hier südlich anschließende Trinkwasserschutzzone III hineinreicht.

Es wird ausdrücklich darauf verzichtet, die Tiefenbegrenzung der Bebauung durch eine Baugrenze festzusetzen, da aufgrund der relativ ungenauen Kartengrundlage keine hinreichend genaue Bestimmung dieser Grenze in der Örtlichkeit möglich ist. Stattdessen wird der maximal zulässige rückwärtige Rand der Bebauung in der textlichen Festsetzung Nr.1 verbal beschrieben. So kann eindeutiger gewährleistet werden, dass die Bebauung in ihrer Tiefe nicht in den naturbelassenen Niederungsbereich hineinreicht.

Im Zusammenhang mit der Erstellung der möglichen Bebauung auf der Teilfläche werden die folgenden Hinweise zur Beachtung gegeben :

Die im Planungsgebiet vorhandenen vitalen Bäume sind entsprechend der Baumschutzsatzung zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. (ca. 480 m² des mit überschirmten Gehölzes sollen erhalten bleiben; weitere 4 Einzel-Bäume des Gehölzes sollen auf den Grundstücken erhalten bleiben).

Während der Bauphase sind gegebenenfalls Vorkehrungen zum Schutz der Bäume nach der DIN 18920 zu treffen. Als Baumschutz sind vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Bauzäune zu errichten. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass insbesondere der Wurzelbereich und der Stammfuß von Bäumen nicht beschädigt wird. Das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Baumscheiben ist nicht zulässig.

Zufahrten und Zuwege sollen zwischen den Gehölzstandorten angelegt werden.

Baustelleneinrichtungen sind ausschließlich auf gegenwärtig oder zukünftig versiegelten Flächen zu errichten.

Für den Oberbodenabtrag und dessen Lagerung ist die DIN 18195 anzuwenden.

Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume/Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden.

Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm anzulegen.

Der Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern ist nachzukommen.

Die grünordnerischen Maßnahmen, inkl. aller Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in einem zeitlich direkten Zusammenhang mit dem Vorhaben zu verwirklichen.

Die im Teilplan 2 enthaltenen Festsetzungen für die Teilfläche, wurden im Rahmen des ökologischen Fachbeitrages (siehe in diesem Zusammenhang die folgenden Planzeichnungen „Bestandsplan Biotoptypen“ und „Maßnahmenplan“) erarbeitet und ergeben sich unmittelbar aus der Ausgleichsverpflichtung des § 1a BauGB.

Zur Durchsetzung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Satzungsgebietes sind Zuordnungsfestsetzungen getroffen. Durch diese wird erreicht, dass die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft vom Verursacher zeitnah zur Durchführung der Baumaßnahmen durchgeführt wird.

Die Maßnahmen, die außerhalb des Satzungsgebietes nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB zur Kompensation erforderlich sind, sind über städtebauliche Verträge zwischen der Stadt Erkner und dem Eingriffsverursacher abzusichern. Die städtebaulichen Verträge sind entsprechend der Zuordnung der Maßnahmen auf die Eingriffsverursacher abzufassen. Die städtebaulichen Verträge sind regelmäßig vor Erteilung der jeweiligen Baugenehmigungen rechtsgültig abzuschließen.

Die Maßnahmen sind durch einen geeigneten Fachbetrieb auf Kosten des Eingriffsverursachers auf Veranlassung der Stadt Erkner durchzuführen.

Die Ausgleichsflächen sind in Besitz der Stadt Erkner; sie ist daher dauerhaft hierüber Verfügungsberechtigt.

Die Zuordnung der Maßnahmen zu den Eingriffsgrundstücken erfolgt nach den Flächenanteilen der Grundstücke in der Satzungsteilfläche.

Die Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB und die Sicherstellung ihrer Durchführung erfolgt mit Hilfe von

städtebaulichen Verträgen gem. § 11 Abs.1 Nr.2, 2.Fall, die die Stadt Erkner vor Erteilung einer Baugenehmigung auf der Eingriffsfläche mit dem Eingriffsverursacher abzuschließen hat. In diese städtebaulichen Verträge sind die Inhalte und Modalitäten, wie sie in den Detaildarstellungen Der Teilflächen 1a, 1b und 2 aufgeführt sind (dort genannt unter textlichen Festsetzungen und Zuordnungsfestsetzungen sowie Hinweisen) voll inhaltlich zu übernehmen. Hierfür garantiert die Stadt Erkner. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass der Eingriffsverursacher den erforderlichen Ausgleich durch geeignete Maßnahmen auf eigene Kosten und auf geeigneter Fläche, auf der die Nachhaltigkeit der Pflanzungen gewährleistet ist, ausführt. Es wird ausdrücklich darauf verzichtet, gem. §§ 135a bis c BauGB zu verfahren, weil die Stadt nicht über eine Kostenverteilungssatzung verfügt und diese auch nicht für diesen speziellen Fall erlassen will. Der stattdessen beschrittene Weg der Absicherung über städtebaulichen Vertrag ist eine adäquate Problemlösung. Sie ist gleichermaßen rechtskonform und dazu besser geeignet, die Situation im Einzelfall bis ins Detail zu regeln.

Darüber hinaus wurden die Pflanzlisten, die im Teilplan enthalten sind, aus dem ökologischen Fachbeitrag entwickelt. Pflanzmaßnahmen der textlichen Festsetzungen beziehen sich in ihren Inhalten auf die hierin aufgeführten Pflanzen .

5.4 Teilfläche 3 „Heim Gottesschutz“

Das Heim Gottesschutz stellt eine geschlossene Anlage dar, die sozialen Zwecken dient. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche insgesamt als Sonderbaufläche dar.

Zur Abrundung des bestehenden Areals und zur reibungslosen Vervollständigung des Angebots an Einrichtungen im Bedarfsfall sollen die Flächen am Rande des bebauten Ortsteils durch die Satzung einbezogen werden.

Das Gesamtareal des Heims Gottesschutz umfasst eine Fläche von 5 Hektar, die durch Bebauung und Freiflächen geprägt ist. Art und Maß der baulichen Nutzung ist eindeutig bestimmbar und die Erschließung ist vorhanden, wenn auch verbesserungsbedürftig. Gewicht und städtebauliche Prägung des Gesamtareals weisen das Gelände eindeutig als im Zusammenhang bebauten Ortsteil aus, in welchen die hier als Satzungsfläche nach § 34 Abs.4 Zff.3 BauGB vorgesehene Fläche einbezogen werden kann.

Der gesamte Bereich dieser Teilfläche 3 liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III (siehe auch Flächennutzungsplan der Stadt Erkner). Hier ist bei Baumaßnahmen auf die besonderen Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz des Trinkwassers zu achten.

Im Zusammenhang mit der Erstellung der möglichen Bebauung auf der Teilfläche werden die folgenden Hinweise zur Beachtung gegeben :

Die im Planungsgebiet vorhandenen vitalen Bäume sind entsprechend der Baumschutzsatzung zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen (2 Laubbäume sollen erhalten bleiben).

Während der Bauphase sind gegebenenfalls Vorkehrungen zum Schutz der Bäume nach der DIN 18920 zu treffen. Als Baumschutz sind vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Bauzäune zu errichten. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass insbesondere der Wurzelbereich und der Stammfuß von Bäumen nicht beschädigt wird. Das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Baumscheiben ist nicht zulässig.

Zufahrten und Zuwege sollen zwischen den Gehölzstandorten angelegt werden.

Baustelleneinrichtungen sind ausschließlich auf gegenwärtig oder zukünftig versiegelten Flächen zu errichten.

Für den Oberbodenabtrag und dessen Lagerung ist die DIN 18195 anzuwenden.

Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume/Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden.

Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm anzulegen.

Der Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern ist nachzukommen.

Die grünordnerischen Maßnahmen, inkl. aller Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in einem zeitlich direkten Zusammenhang mit dem Vorhaben zu verwirklichen.

Die im Teilplan 3 enthaltenen Festsetzungen für die Teilfläche, wurden im Rahmen des ökologischen Fachbeitrages (siehe in diesem Zusammenhang die folgenden Planzeichnungen „Bestandsplan Biotoptypen“ und „Maßnahmenplan“) erarbeitet und ergeben sich unmittelbar aus der Ausgleichsverpflichtung des § 1a BauGB.

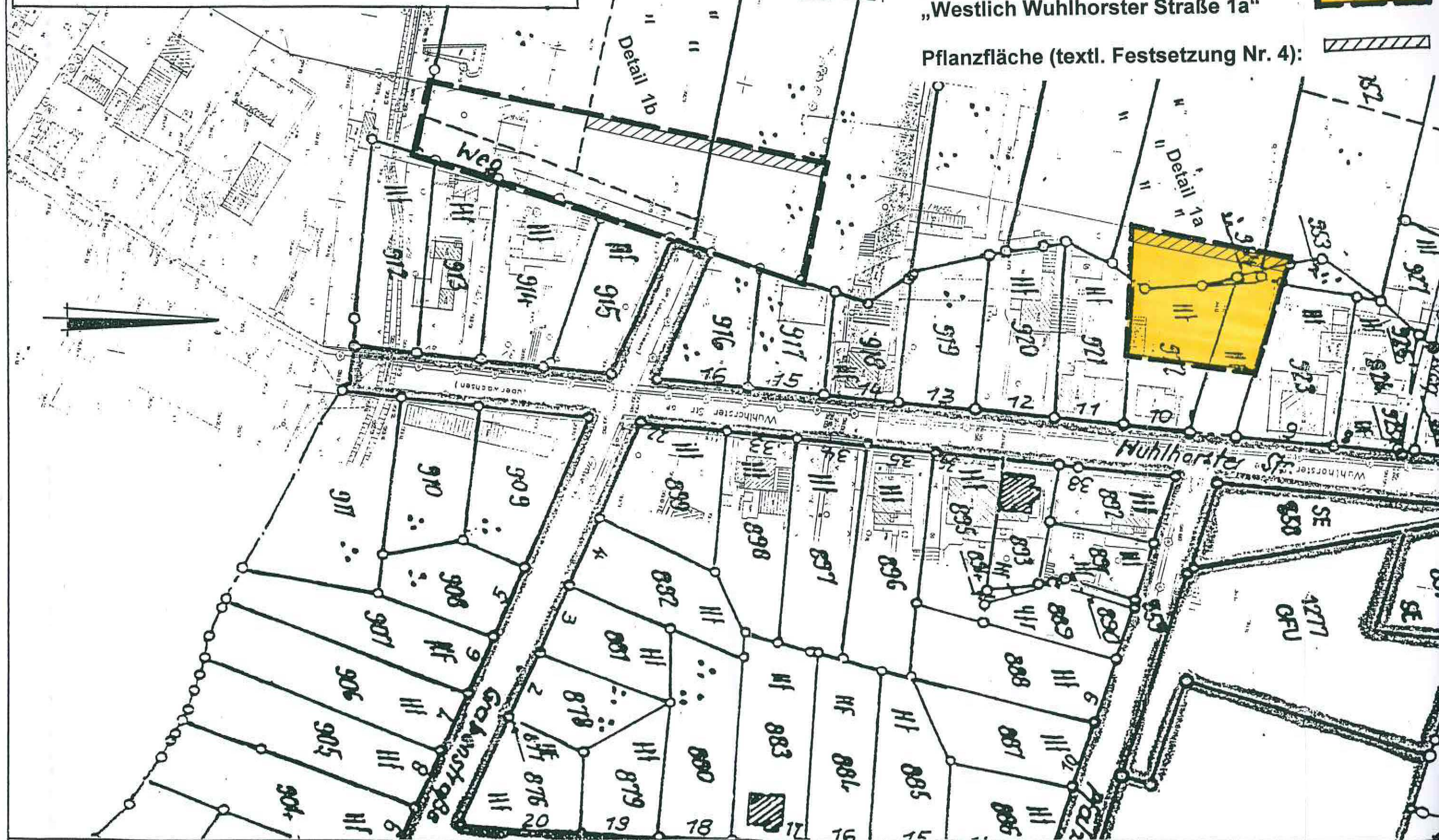
Ebenfalls aus dem ökologischen Fachbeitrag wurden die Pflanzlisten entwickelt, die im Teilplan enthalten sind. Pflanzmaßnahmen der textlichen Festsetzungen beziehen sich in ihren Inhalten auf die hierin aufgeführten Pflanzen .

Satzung der Stadt Erkner gemäß § 34 Abs.4 Ziffer 3 BauGB
Detaildarstellung 1a und 1b : „Westl. Wuhlhorster Straße“

Lageplan 1:1000 (Vergrößerung Flurkarte, Gemarkung Erkner, Flur 4)
mit ergänzender Gebäudedarstellung)

Geltungsbereich des Satzungsteils
„Westlich Wuhlhorster Straße 1a“

Pflanzfläche (textl. Festsetzung Nr. 4):



Dieser Teilplan ist Bestandteil der Satzung gem. § 34 (4) Nr.3 BauGB -Ergänzungssatzung- der Stadt Erkner vom 23.06.2004.
Er gehört zum Gesamtplan der Satzung im Maßstab 1:10.000.
Diesem Satzungssteil ist eine gesonderte Begründung beigelegt.

Sträucher

Roter Hartriegel
Hasel
Zweiggriff. Weißdorn
Eingriff. Weißdorn
Deutzia
Pfaffenhütchen
Faulbaum
Geißblatt
Schlehe
Taubenkirsche
Purgier-Kreuzdorn
Schw. Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Stachelbeere
Hundsrose
Brombeere
Himbeere
Sal-Weide
Grau-Weide
Bruch-Weide
Purpur-Weide
Mandel-Weide
Korb-Weide
Schwarzer Holunder
Gewöhl. Schneeball
Deutscher Ginster
Färber-Ginster
Wacholder
Besenginster
Heidelbeere
Preiselbeere

Schling- und Kletterpflanzen

Waldreben-Arten
Efeu
Hopfen
Wohlfriechendes Geißblatt
Wald-Geißblatt
Wilder Wein, in Sorten
Kletterrosen
Bittersüßer Nachtschatten
Weinrebe

Obstgehölze

Echte Quitte
Walnuss
Kultur-Apfel
Deutsche Mispel
Eßbare Eberesche
Speierling
Vogel-, Süß-Kirsche
Sauer-Kirsche
Pflaume
Kulturbirne

Heckenpflanzen

Feld-Ahorn
Buchsbaum
Hainbuche
Hartriegel
Weißdorn
Liguster
Heckenkirsche
Rote Heckenkirsche
Eibe

Liste 2:

für trockene bis feuchte Standorte
Waldboden - Niederungsbereich

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata agg.
Crataegus monogyna
Deutzia Arten u. Sorten
Euonymus europaea
Frangula alnus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Prunus padus
Rhamnus catharticus
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Ribes uva-crispa
Rosa canina
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix capraea
Salix cinerea
Salix fragilis
Salix purpurea
Salix trianda
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Genista germanica
Genista tinctoria
Juniperus communis
Sarthamnus scoparius
Vaccinium myrtillus
Vaccinium vitis-idaea

Liste 3:

Fassaden, Dachbegrünungen

Clematis spec.
Hedera helix
Humulus lupulus
Lonicera caprifolium
Lonicera periclymenum
Parthenocissus quinquefolia
Rosa spec.
Solanum dulcamara
Vitis vinifera

Liste 4:

Gärten, Ortsränder

Cydonia oblonga
Juglans regia
Malus domestica in Sorten
Mespilus germanica
Sorbus aucuparia Moravica
Sorbus domestica
Prunus avium
Prunus cerasus
Prunus domestica
Pyrus communis

Liste 5:

Acer campestre
Buxus sempervirens
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Lonicera caerulea
Lonicera xylosteum
Taxus baccata

Pflanzliste

Pflanzqualitäten

Bäume und Sträucher sollen in den folgenden Qualitäten verwendet werden:
Baumpflanzungen mind. 2x verpfl., StU 10-12 cm
Sträucher mind. 1 x verpfl., H 60-100 cm
Kompensationsmaßnahmen außerhalb Geltungsbereich: Forstbaumschulpflanzen, Alter 1+2, Größe 50-80

Anmerkung

Baum 1. Ordnung: Großbäume, höher als 20 m
Baum 2. Ordnung: Mittelhochbäume, bis 15 m
Baum 3. Ordnung: Kleinbäume, 7-12 (15) m
Großsträucher 3-5 (7) m
Normalsträucher / mittelhochbäume bis 3 m

Liste 1a:

Pflanzung im Freiraum, große Grundstücke

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula pubescens
Fagus sylvatica
Pinus sylvestris
Quercus petraea
Quercus robur
Salix alba
Tilia cordata
Ulmus glabra
Ulmus laevis
Ulmus minor
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Erle
Moor-Birke
Rotbuche
Gemeine Kiefer
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Silber-Weide
Winter-Linde
Berg-Ulme
Flatter-Ulme
Feld-Ulme

Liste 1b:

Pflanzung im Freiraum und auf Grundstücken

Acer campestre
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Mespilus germanica
Populus tremula
Prunus padus
Pyrus communis
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia
Tilia cordata Greenspire
Feld-Ahorn
Hainbuche
Wild-Apfel
Deutsche Mispel
Espe
Traubenkirsche
Wild-Birne
Eberesche
Mehlbeere
Winter-Linde

Liste 1c:

Pflanzung für die Überstellung von Stellplätzen
kleine Gärten

Acer platanoides Globosum
Betula pendula Youngii
Catalpa bignonioides Nana
Robinia pseudoacacia
Crataegus laevigata
Kugel-Ahorn
Sand-Birke
Trompetenbaum
Kugel-Robinie
Rothorn

Zuordnungsfestsetzung

Die Maßnahmen der textlichen Festsetzung Nr.10 werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den Baugrundstücken, Gemarkung Erkner, Flur 4, Flurstücke 955, 922 und 953 im Verhältnis der im Satzungsbereich liegenden Flächenanteile zugeordnet:

Maßnahme	Flurstück 955/954	Flurstück 922	Flurstück 859
Baumpflanzung 12 Stück	Anteil 4 Stück	Anteil 5 Stück	Anteil 3 Stück

Hinweise

Die Maßnahmen, die außerhalb des Satzungsgebietes nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB zur Kompensation erforderlich sind, sind über städtebauliche Verträge zwischen der Stadt Erkner und dem Eingriffsverursacher abzusichern. Die städtebaulichen Verträge sind entsprechend der Zuordnung der Maßnahmen auf die Eingriffsverursacher abzufassen. Die städtebaulichen Verträge sind regelmäßig vor Erteilung der jeweiligen Baugenehmigungen rechtsgültig abzuschließen.
Die Maßnahmen sind durch einen geeigneten Fachbetrieb auf Kosten des Eingriffsverursachers auf Veranlassung der Stadt Erkner durchzuführen.

Zäune sind mit Hecken aus Arten der Liste 5 zu hinterpflanzen.

Beläge von Verkehrsflächen sowie von Kfz-Stellplätzen sind versickerungsfähig herzustellen.

Für 4 Stück beseitigte Bäume ist die Neupflanzung von insgesamt 12 Bäumen 1. Ordnung nach Liste 1a. vorzusehen. Sie sind außerhalb der Eingriffsfläche auf dem rückwärtigen Freigelände der städtischen Kindertagesstätte Lange Straße gem. folgendem Flurkartenausschnitt zu pflanzen:

Textliche Festsetzungen

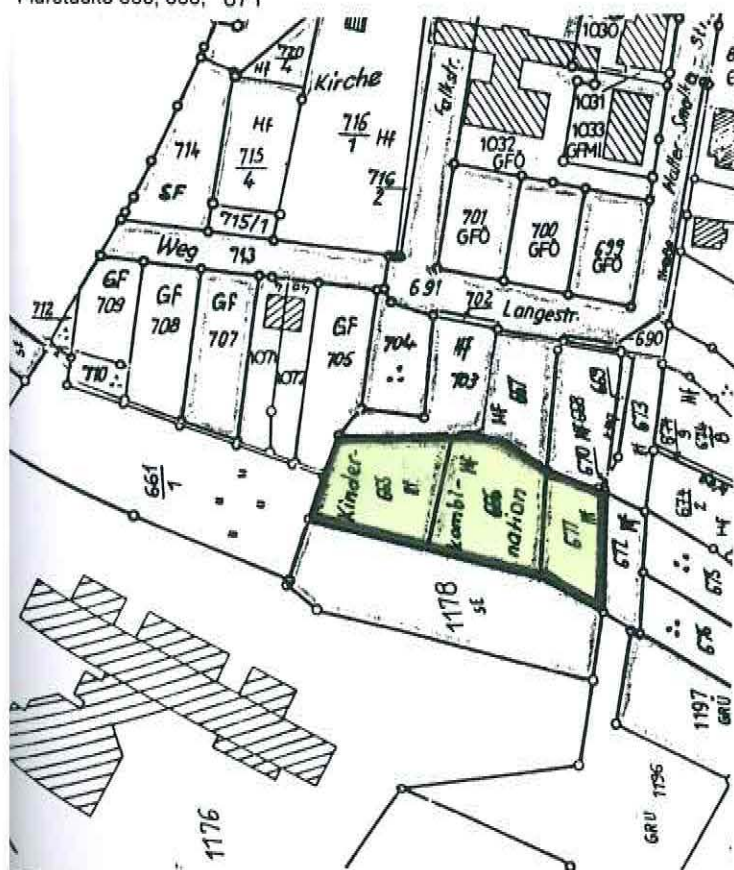
(gem. BauGB § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a,b)

- Nicht überbaute oder nicht versiegelte Grundstücksflächen sind zu begrünen.
- Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein Obstbaum der Liste 4 zu pflanzen; (insgesamt 4 Bäume möglich). Vorhandene Bestandsbäume sind anzurechnen.
- Private Stellplätze sind mit Bäumen der Liste 1c oder mit Sträuchern der Liste 2 einzugrünen.
- In der in der zeichnerischen Darstellung gekennzeichneten Pflanzfläche (3 m breit) sind Sträucher der Liste 2 zu pflanzen. Die Pflanzung soll ein Strauch pro 2 Quadratmeter betragen.
- Die Fassaden von Wohngebäuden sind zu einem Teil von 25% der Fassadenlänge mit Schling- und Kletterpflanzen der Liste 3 zu begrünen.
- Die Außenwände und Dächer von Garagen sowie die Dächer von Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen der Liste 3 zu begrünen.
- Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° sind extensiv zu begrünen.
- Zäune sind mit Hecken aus Arten der Liste 5 zu hinterpflanzen.
- Beläge von Verkehrsflächen sowie von Kfz-Stellplätzen sind versickerungsfähig herzustellen.
- Für 4 Stück beseitigte Bäume ist die Neupflanzung von insgesamt 12 Bäumen 1. Ordnung nach Liste 1a. vorzusehen. Sie sind außerhalb der Eingriffsfläche auf dem rückwärtigen Freigelände der städtischen Kindertagesstätte Lange Straße gem. folgendem Flurkartenausschnitt zu pflanzen:

Ausgleichsfläche für Eingriffe auf der Fläche 1a.

Gemarkung Erkner
Flur 4
Flurstücke 665, 666, 671

Maßstab: 1:2500



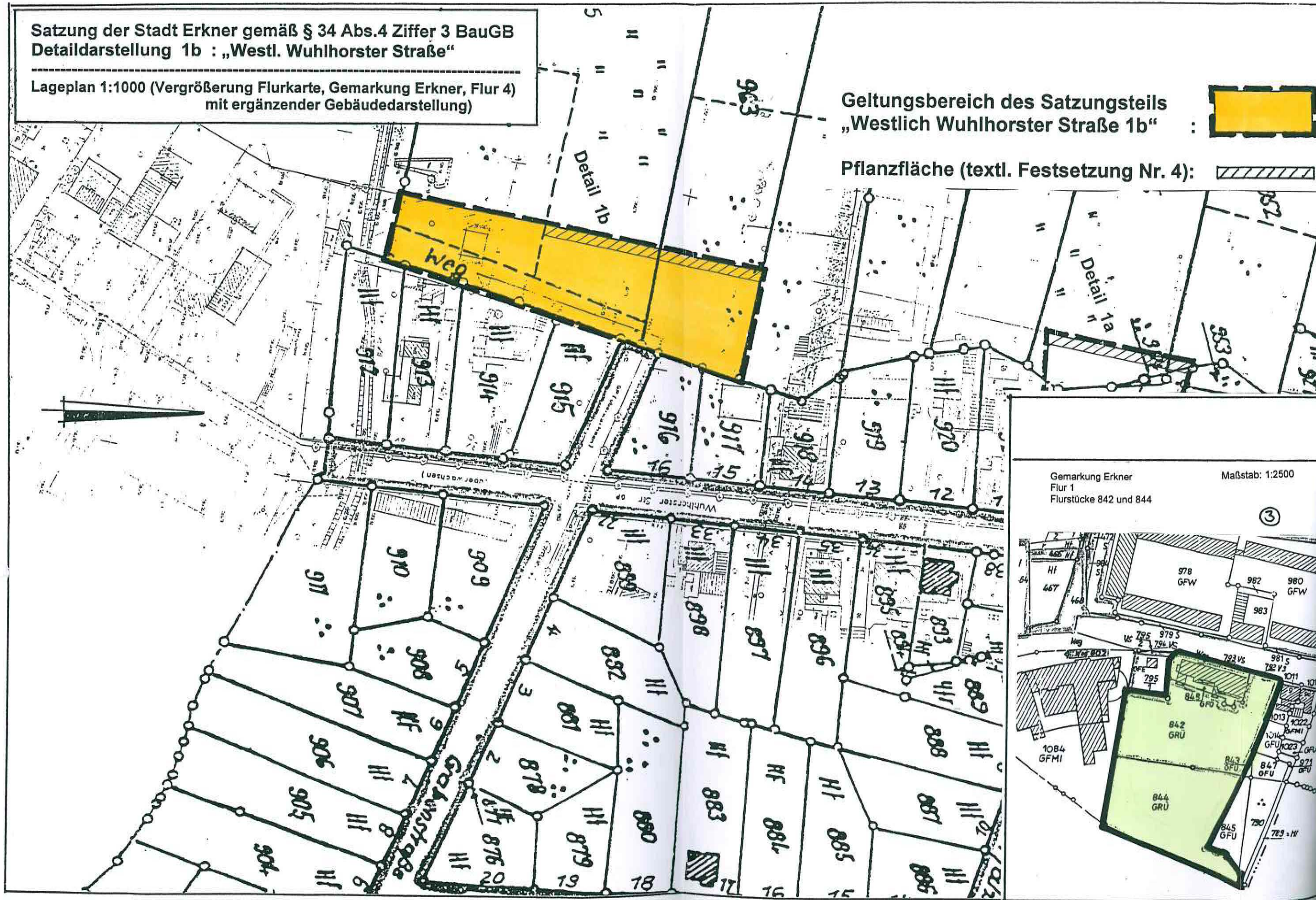
Satzung der Stadt Erkner gemäß § 34 Abs.4 Ziffer 3 BauGB
Detaildarstellung 1b : „Westl. Wuhlhorster Straße“

Lageplan 1:1000 (Vergrößerung Flurkarte, Gemarkung Erkner, Flur 4)
mit ergänzender Gebäudedarstellung)

Geltungsbereich des Satzungsteils
„Westlich Wuhlhorster Straße 1b“ :



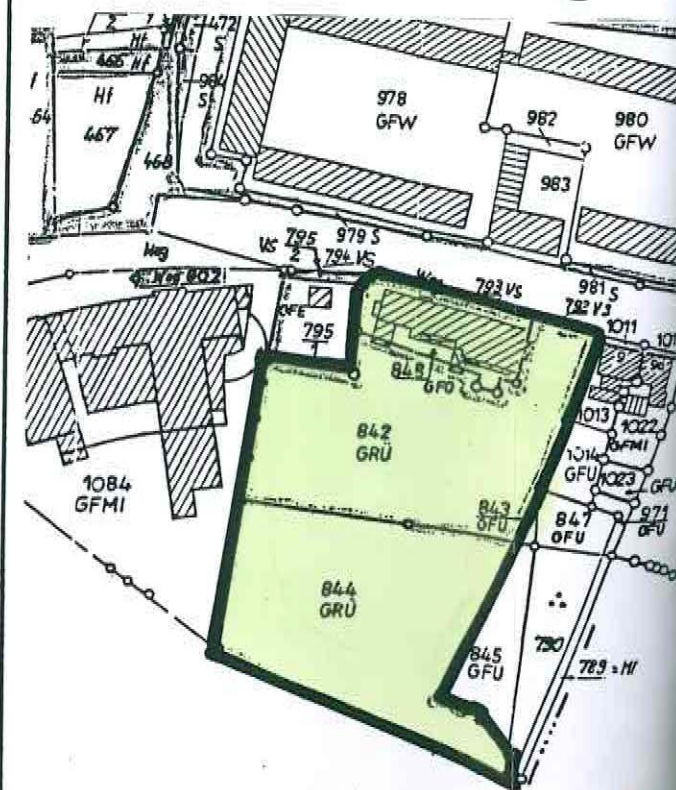
Pflanzfläche (textl. Festsetzung Nr. 4):



Gemarkung Erkner
Flur 1
Flurstücke 842 und 844

Maßstab: 1:2500

③



Textliche Festsetzungen

(gem. BauGB § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a,b)

1. Nicht überbaute oder nicht versiegelte Grundstücksflächen sind zu begrünen.
2. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 2. Ordnung nach Liste 1b oder ein Obstbaum nach Liste 4 zu pflanzen; (insgesamt 14 Bäume möglich), Vorhandene Bestandsbäume sind anzurechnen.
3. Private Stellplätze sind mit Bäumen (Liste 1c) oder mit Sträuchern der Liste 2 einzugrün.
4. In der in der zeichnerischen Darstellung gekennzeichneten Pflanzfläche (3 m breit) sind Sträucher der Liste 2 zu pflanzen. Die Pflanzung soll ein Strauch pro 2 Quadratmeter betragen. 2 Stück Bäume 1. Ordnung nach Liste 1a und 4 Stück Bäume 2. Ordnung 2. Ordnung nach Liste 1b sind beizufügen.
5. Die Fassaden von Wohngebäuden sind zu einem Teil von 25% der Fassadenlänge mit Schling- und Kletterpflanzen der Liste 3 zu begrünen.
6. Die Außenwände und Dächer von Garagen sowie die Dächer von Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen der Liste 3 zu begrünen.
7. Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° sind extensiv zu begrünen.
8. Zäune sind mit Hecken aus Arten der Liste 5 zu hinterpflanzen.
9. Beläge von Verkehrsflächen sowie von Kfz-Stellplätzen sind versickerungsfähig herzustellen.

10.

Als Ausgleich für Eingriffe in die Schutzgüter Flora/Fauna und Boden werden die folgenden Maßnahmen erforderlich:

1. Neupflanzung von 8 Bäumen 1. Ordnung nach Liste 1a auf dem Gelände der städtischen Kindertagesstätte Eichhörnchenweg;
2. Dreiseitige Eingrünung des städtischen Parkplatzes NeuZittauer Str./Pfälzer Str./Heinrich-Heine-Str. durch eine Landschaftshecke 80m x 5m, 1-2 Pflz./qm der Listen 2 und 5 einschl. Einbindung von 4 Bäumen 1. Ordnung gem. Liste 1a;
3. Neuanpflanzung einer Landschaftshecke von 200m x 5m, 1-2 Pflz./qm der Liste 2 als südliche Abgrenzung des städtischen Rathausparks;

Zuordnungsfestsetzung

Die Maßnahmen der textlichen Festsetzung Nr. 10 werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den Baugrundstücken Gemarkung Erkner, Flur 4, Flurstücke 965 und 963 im Verhältnis der im Satzungsgebiet liegenden Flächenanteile zugeordnet:

Die Maßnahmen der voranstehenden Ziffern 1 und 3 werden dem Flurstück 965 zugeordnet. Die Maßnahme der voranstehenden Ziffer 2 wird dem Flurstück 963 zugeordnet.

Hinweise

Die Maßnahmen, die außerhalb des Satzungsgebietes nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Kompensation erforderlich sind, sind über städtebauliche Verträge zwischen der Stadt Erkner und dem Eingriffsverursacher abzusichern. Die städtebaulichen Verträge sind entsprechend der Zuordnung der Maßnahmen auf die Eingriffsverursacher abzufassen. Die städtebaulichen Verträge sind regelmäßig vor Erteilung der jeweiligen Baugenehmigungen rechtsgültig abzuschließen. Die Maßnahmen sind durch einen geeigneten Fachbetrieb auf Kosten des Eingriffsverursachers auf Veranlassung der Stadt Erkner durchzuführen.

Pflanzliste

Pflanzqualitäten

Bäume und Sträucher sollen in den folgenden Qualitäten verwendet werden:
Baumpflanzungen mind. 2x verpfl., StU 10-12 cm
Sträucher mind. 1x verpfl., H 60-100 cm
Kompensationsmaßnahmen außerhalb Geltungsbereich: Forstbaumschulpflanzen, Alter 1+2, Größe 50-80

Anmerkung

Baum 1. Ordnung: Großbäume, höher als 20 m
Baum 2. Ordnung: Mittelgroße Bäume, bis 15 m
Baum 3. Ordnung: Kleinbäume, 7-12 (15) m
Großsträucher 3-5 (7) m
Normalsträucher / mittelgroße Sträucher bis 3 m

Liste 1a: Bäume 1. Ordnung

Pflanzung im Freiraum, große Grundstücke

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pubescens	Moor-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Liste 1b: Bäume 2. Ordnung

Pflanzung im Freiraum und auf Grundstücken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Mespilus germanica	Deutsche Mispel
Populus tremula	Espe
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Greenspire	

Liste 1c: Bäume 3. Ordnung

Pflanzung für die Überstellung von Stellplätzen
kleine Gärten

Acer platanoides	Globosum
Betula pendula	Youngii
Catalpa bignonioides	Nana
Robinia pseudoacacia	
Crataegus laevigata	
Kugel-Ahorn	
Sand-Birke	
Trompetenbaum	
Kugel-Robinie	
Rotdorn	

Liste 2:

für trockene bis feuchte Standorte
Waldboden - Niederungsbereich

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata agg.
Crataegus monogyna
Deutzia Arten u. Sorten
Euonymus europaea
Frangula alnus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Prunus padus
Rhamnus catharticus
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Ribes uva-crispa
Rosa canina
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix caprea
Salix cinerea
Salix fragilis
Salix purpurea
Salix triandra
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Genista germanica
Genista tinctoria
Juniperus communis
Sorbaria scoparia
Vaccinium myrtillus
Vaccinium vitis-idaea

Sträucher

Roter Hartriegel
Hasel
Zweiggriff. Weißdorn
Eingriff. Weißdorn
Deutzia
Pfaffenhütchen
Faulbaum
Geißblatt
Schlehe
Taubenkirsche
Purgier-Kreuzdorn
Schw. Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Stachelbeere
Hundsrose
Brombeere
Himbeere
Sal-Weide
Grau-Weide
Bruch-Weide
Purpur-Weide
Mandel-Weide
Korb-Weide
Schwarzer Holunder
Gewöhnl. Schneeball
Deutscher Ginster
Färber-Ginster
Wacholder
Besenginster
Heidelbeere
Preiselbeere

Liste 3: Schling- und Kletterpflanzen

Fassaden, Dachbegrünungen

Clematis spec.	Waldreben-Arten
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Wohlfühendes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein, in Sorten
Rosa spec.	Kletterrosen
Solanum dulcamara	Bittersüßer Nachtschatten
Vitis vinifera	Weinrebe

Liste 4:

Gärten, Orteränder

Cydonia oblonga
Juglans regia
Malus domestica in Sorten
Mespilus germanica
Sorbus aucuparia Moravia
Sorbus domestica
Prunus avium
Prunus cerasus
Prunus domestica
Pyrus communis

Obstgehölze

Echte Quitte
Walnuss
Kultur-Apfel
Deutsche Mispel
Eßbare Eberesche
Speierling
Vogel-, Süß-Kirsche
Sauer-Kirsche
Pflaume
Kulturbirne

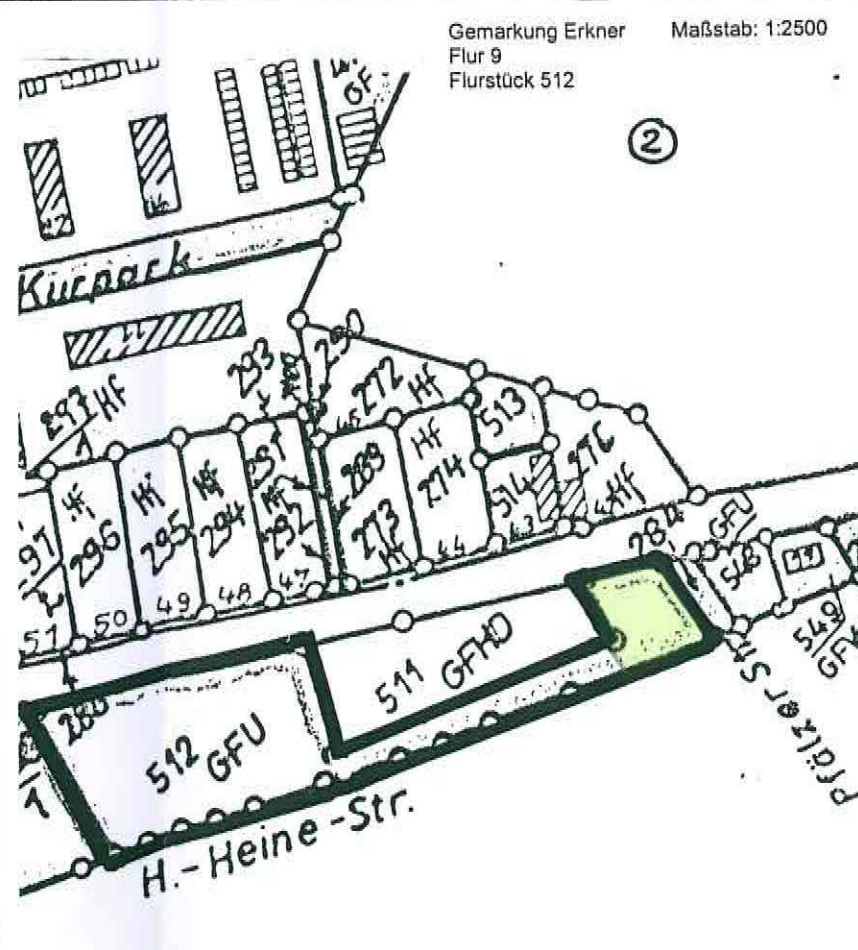
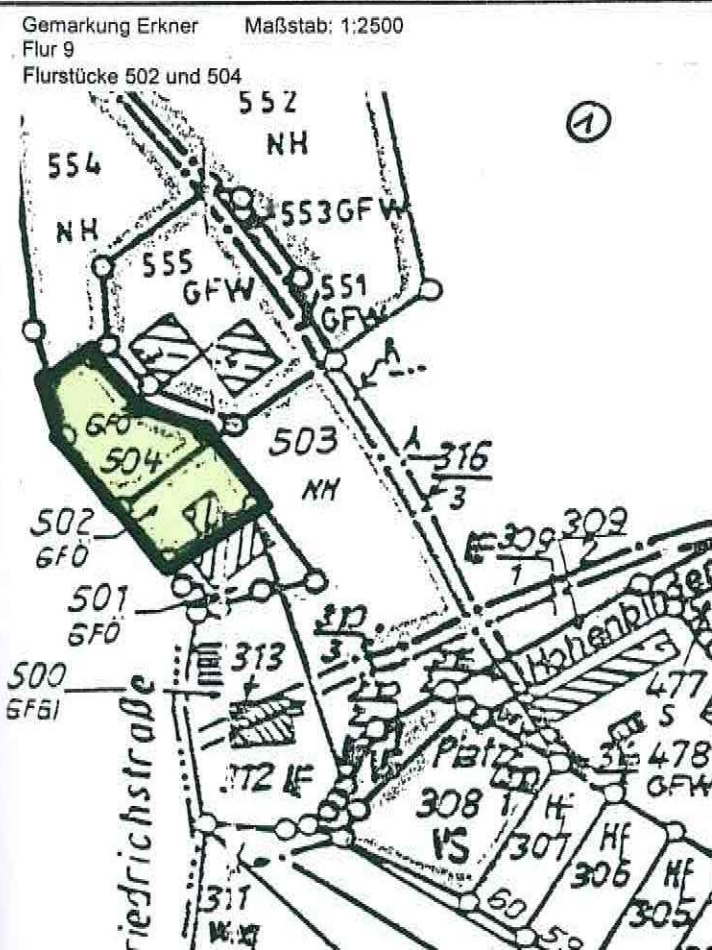
Liste 5:

Acer campestre
Buxus sempervirens
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Lonicera caerulea
Lonicera xylosteum
Taxus baccata

Heckenpflanzen

Feld-Ahorn
Buchsbaum
Hainbuche
Hartriegel
Weißdorn
Liguster
Heckenkirsche
Rote Heckenkirsche
Eibe

Ausgleichsflächen für Eingriffe auf der Fläche 1b:



Er gehört zum Gesamtplan der Satzung im Maßstab 1:10.000.
Diesem Satzungsbeispiel ist eine gesonderte Begründung beigelegt.

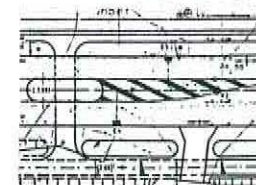
Satzung der Stadt Erkner gemäß § 34 Abs.4 Ziffer 3 BauGB
Detaildarstellung 2 : „Südlich Warengenossenschaft“

Lageplan 1:1000 (Vergrößerung Flurkarte, Gemarkung Erkner, Flur 5)

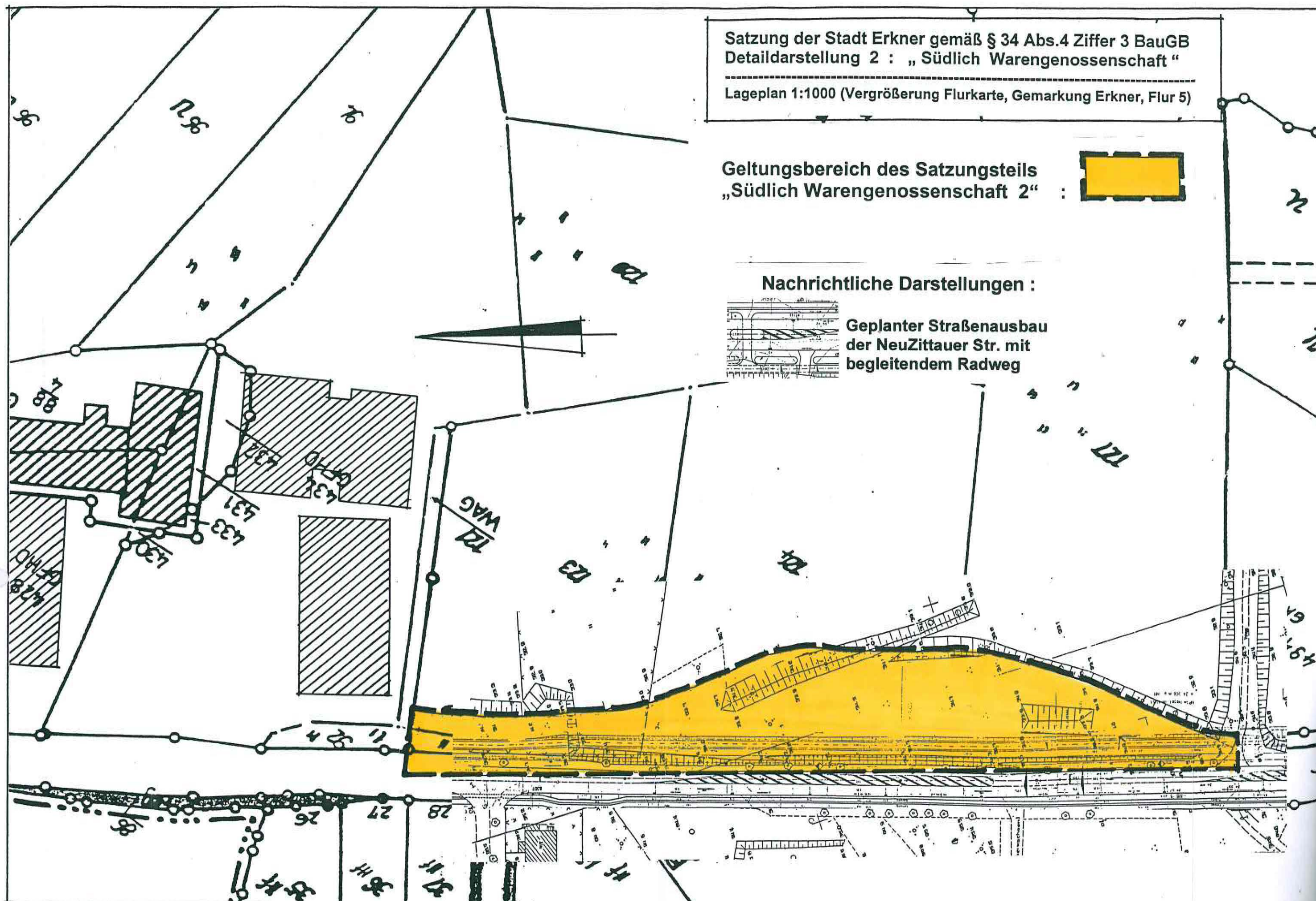
Geltungsbereich des Satzungsteils
„Südlich Warengenossenschaft 2“ :



Nachrichtliche Darstellungen :



Geplanter Straßenausbau
der NeuZittauer Str. mit
begleitendem Radweg

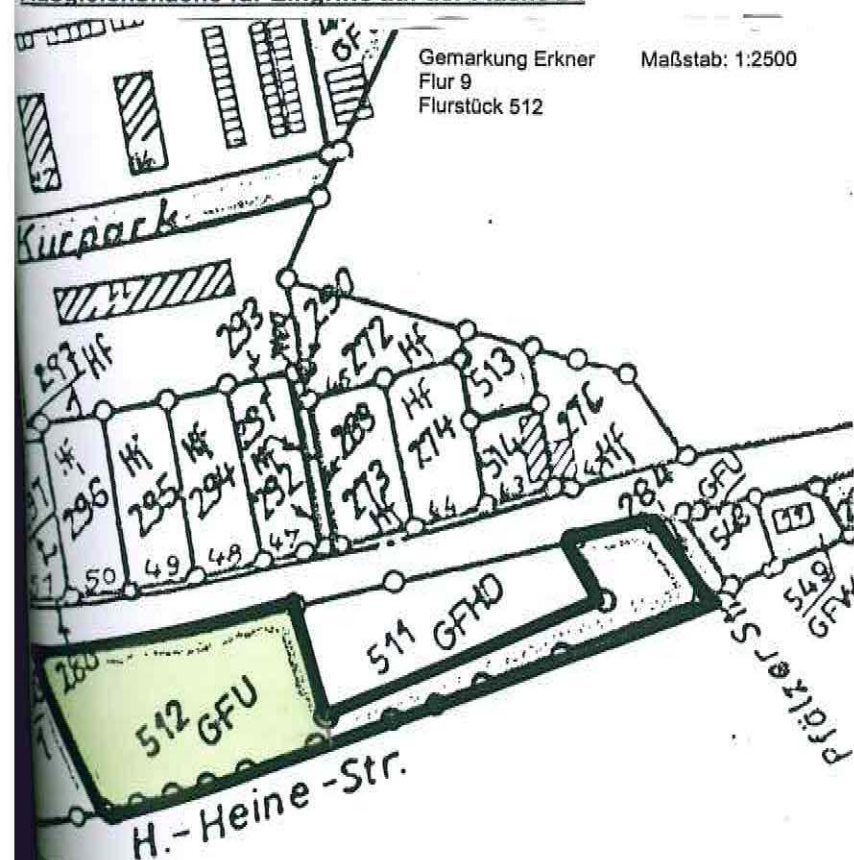


Textliche Festsetzungen

gem. BauGB § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a,b)

- Die zulässigen baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb einer maximalen Bautiefe von 25m vom Straßenrand errichtet werden. Diese maximale Ausnutzung kann im Norden wie im Süden nicht durchgängig erreicht werden. Hier ist die natürliche Grenze der Aufschüttung maßgebend. Die Bebauung muss mindestens 1,00m von der Böschungsoberkante entfernt sein.
- Nicht überbaute oder nicht versiegelte Grundstücksflächen sind zu begrünen.
- Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 2. Ordnung nach Liste 1b oder ein Obstbaum nach Liste 4 zu pflanzen. Vorhandene Bestandsbäume sind anzurechnen.
- Private Stellplätze sind mit Bäumen (Liste 1c) oder mit Sträuchern der Liste 2 einzugrünen.
- In der in der zeichnerischen Darstellung gekennzeichneten Fläche sind zur Anreicherung 5 Weidengebüsche (Liste 2) zu pflanzen.
- Die Fassaden von Wohngebäuden sind zu einem Teil von 25% der Fassadenlänge mit Schling- und Kletterpflanzen der Liste 3 zu begrünen.
- Die Außenwände und Dächer von Garagen sowie die Dächer von Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen der Liste 3 zu begrünen.
- Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° sind extensiv zu begrünen.
- Zäune sind mit Hecken aus Arten der Liste 5 zu hinterpflanzen.
- Beläge von Verkehrsflächen sowie von Kfz-Stellplätzen sind versickerungsfähig herzustellen.
- Als Ausgleich für Eingriffe in die Schutzgüter Flora/Fauna und Boden wird die Anpflanzung einer Landschaftshecke bzw. der Aufbau eines Waldsaums als Begrenzung des städtischen Waldchens zwischen Pfälzer Straße und Buchhorster Straße gegenüber dem Straßenraum der Neuzittauer Straße von 100m x 5m, 1-2 Pflz./qm der Liste 2 festgesetzt.

Ausgleichsfläche für Eingriffe auf der Fläche 2:



Zuordnungsfestsetzung

Die Maßnahmen der textlichen Festsetzung Nr.11 werden gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB dem Baugrundstück Gemarkung Erkner, Flur 5, Flurstück 124 / 125 (gleicher Eigentümer) zugeordnet.

Hinweise

Die Maßnahmen, die außerhalb des Satzungsgebietes nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB zur Kompensation erforderlich sind, sind über städtebauliche Verträge zwischen der Stadt Erkner und dem Eingriffsverursacher abzusichern. Die städtebaulichen Verträge sind entsprechend der Zuordnung der Maßnahmen auf die Eingriffsverursacher abzufassen. Die städtebaulichen Verträge sind regelmäßig vor Erteilung der jeweiligen Baugenehmigungen rechtsgültig abzuschließen. Die Maßnahmen sind durch einen geeigneten Fachbetrieb auf Kosten des Eingriffsverursachers auf Veranlassung der Stadt Erkner durchzuführen.

Pflanzliste

Pflanzqualitäten

Bäume und Sträucher sollen in den folgenden Qualitäten verwendet werden:
Baumpflanzungen mind. 2x verpfl., StU 10-12 cm
Sträucher mind. 1 x verpfl., H 60-100 cm
Kompensationsmaßnahmen außerhalb Geltungsbereich: Forstbaumschulpflanzen, Alter 1+2, Größe 50-80

Anmerkung

Baum 1. Ordnung: Großbäume, höher als 20 m
Baum 2. Ordnung: Mittelhochstämmige Bäume, bis 15 m
Baum 3. Ordnung: Kleinbäume, 7-12 (15) m
Großsträucher 3-5 (7) m
Normalsträucher / mittelgroße Sträucher bis 3 m

Liste 1a: Bäume 1. Ordnung

Pflanzung im Freiraum, große Grundstücke

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pubescens	Moor-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Liste 1b: Bäume 2. Ordnung

Pflanzung im Freiraum und auf Grundstücken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Äpfel
Mespilus germanica	Deutsche Mispel
Populus tremula	Espe
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata Greenspire	Winter-Linde

Liste 1c: Bäume 3. Ordnung

Pflanzung für die Überstellung von Stellplätzen
kleine Gärten

Acer platanoides Globosum	Kugel-Ahorn
Betula pendula Youngii	Sand-Birke
Catalpa bignonioides Nana	Trompetenbaum
Robinia pseudoacacia	Kugel-Robinie
Crataegus laevigata	Rotdorn

Liste 2:

für trockene bis feuchte Standorte
Waldboden - Niederungsbereich

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata agg.
Crataegus monogyna
Deutzia Arten u. Sorten
Euonymus europaea
Frangula alnus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Prunus padus
Rhamnus catharticus
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Ribes uva-crispa
Rosa canina
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix caprea
Salix cinerea
Salix fragilis
Salix purpurea
Salix triandra
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Genista germanica
Genista tinctoria
Juniperus communis
Sorothamnus scoparius
Vaccinium myrtillus
Vaccinium vitis-idaea

Sträucher

Roter Hartriegel
Hasel
Zweiggriff. Weißdorn
Eingriff. Weißdorn
Deutzie
Pfaffenhütchen
Faulbaum
Geißblatt
Schlehe
Taubenkirsche
Purgier-Kreuzdorn
Schw. Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Stachelbeere
Hundsrose
Brombeere
Himbeere
Sal-Weide
Grau-Weide
Bruch-Weide
Purpur-Weide
Mandel-Weide
Korb-Weide
Schwarzer Holunder
Gewöhnl. Schneeball
Deutscher Ginster
Färber-Ginster
Wacholder
Besenginster
Heidelbeere
Preiselbeere

Liste 3: Schling- und Kletterpflanzen

Fassaden, Dachbegrünungen

Clematis spec.	Waldreben-Arten
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Wohlfriechendes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein, in Sorten
Rosa spec.	Kletterrosen
Solanum dulcamara	Bittersüßer Nachtschatten
Vitis vinifera	Weinrebe

Liste 4: Obstgehölze

Gärten, Ortsränder

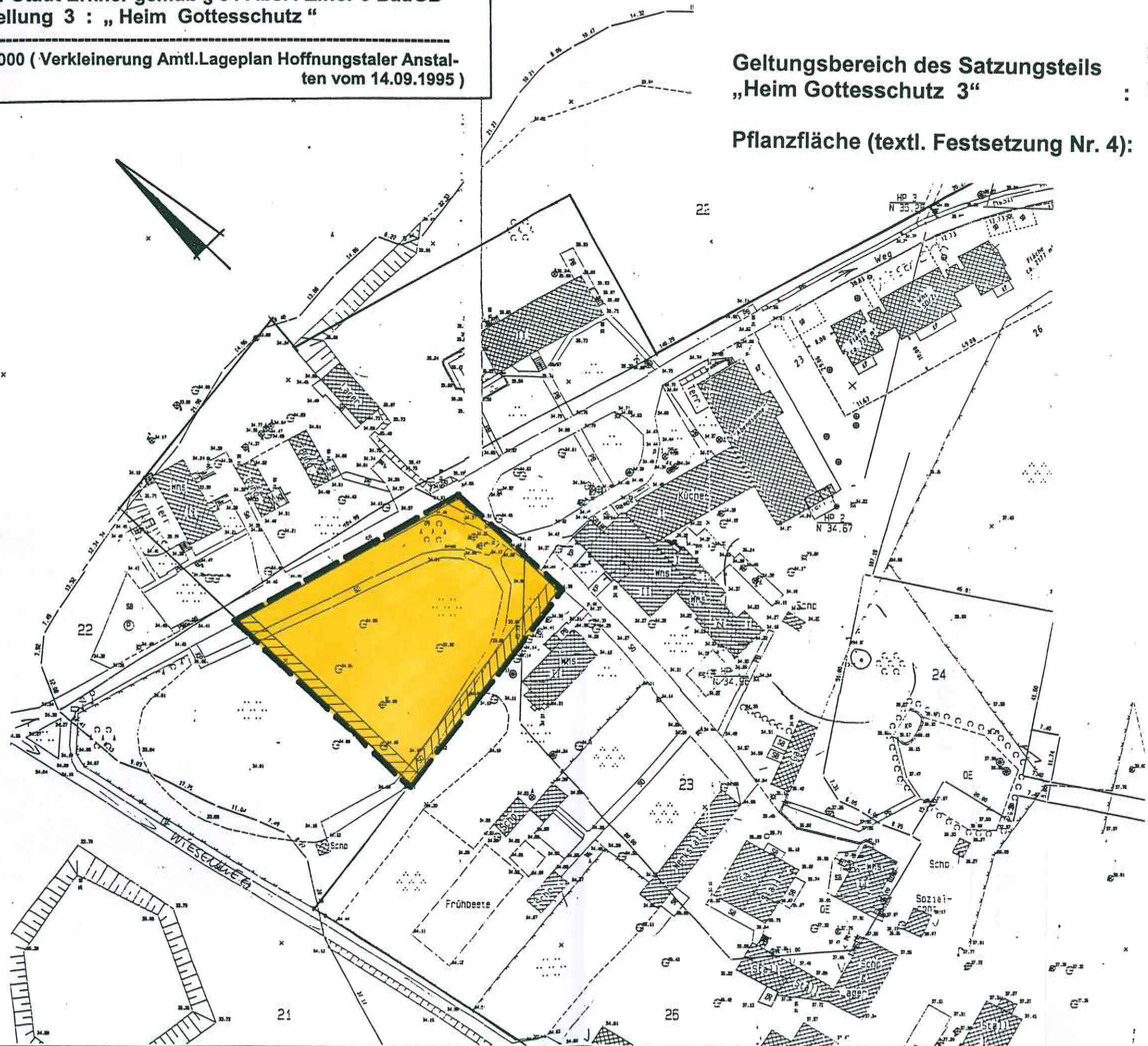
Cydonia oblonga	Echte Quitte
Juglans regia	Walnuss
Malus domestica in Sorten	Kultur-Äpfel
Mespilus germanica	Deutsche Mispel
Sorbus aucuparia Moravica	Eßbare Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Prunus avium	Vogel-, Süß-Kirsche
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Kulturbirne

Liste 5: Heckenpflanzen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera caerulea	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Taxus baccata	Eibe

Dieser Teilplan ist Bestandteil der Satzung gem. § 34 (4) Nr.3 BauGB -Ergänzungssatzung- der Stadt Erkner vom 23.06.2004.
Er gehört zum Gesamtplan der Satzung im Maßstab 1:10.000.
Diesem Satzungsstück ist eine gesonderte Begründung beigelegt.

Lageplan 1:1000 (Verkleinerung Amtl.Lageplan Hoffnungstaler Anstalten vom 14.09.1995)



Textliche Festsetzungen

(gem. BauGB § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a,b)

1. Nicht überbaute oder nicht versiegelte Grundstücksflächen sind zu begrünen.
2. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 2. Ordnung nach Liste 1b oder ein Obstbaum nach Liste 4 zu pflanzen; (insgesamt 6 Bäume möglich). Vorhandene Bestandsbäume sind anzurechnen.
3. Private Stellplätze sind mit Bäumen (Liste 1c) oder mit Sträuchern der Liste 2 einzugrünen.
4. In der in der zeichnerischen Darstellung gekennzeichneten Pflanzfläche (2,5 m breit) sind Sträucher der Liste 2 zu pflanzen. Die Pflanzung soll ein Strauch pro Quadratmeter betragen. 9 Stück Bäume 2. Ordnung nach Liste 1b sind beizufügen.
5. Die Fassaden von Wohngebäuden sind zu einem Teil von 25% der Fassadenlänge mit Schling- und Kletterpflanzen der Liste 3 zu begrünen.
6. Die Außenwände und Dächer von Garagen sowie die Dächer von Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen der Liste 3 zu begrünen.
7. Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° sind extensiv zu begrünen.
8. Zäune sind mit Hecken aus Arten der Liste 5 zu hinterpflanzen.
9. Beläge von Verkehrsflächen sowie von Kfz-Stellplätzen sind versickerungsfähig herzustellen.

Pflanzliste

Pflanzqualitäten

Bäume und Sträucher sollen in den folgenden Qualitäten verwendet werden:
Baumpflanzungen mind. 2x verpfl., StU 10-12 cm
Sträucher mind. 1 x verpfl., H 60-100 cm
Kompensationsmaßnahmen außerhalb Geltungsbereich: Forstbaumschulpflanzen, Alter 1+2, Größe 50-80

Anmerkung

Baum 1. Ordnung: Großbäume, höher als 20 m
Baum 2. Ordnung: Mittelgroße Bäume, bis 15 m
Baum 3. Ordnung: Kleinbäume, 7-12 (15) m
Großsträucher 3-5 (7) m
Normalsträucher / mittelgroße Sträucher bis 3 m

Liste 1a: Bäume 1. Ordnung

Pflanzung im Freiraum, große Grundstücke

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pubescens	Moor-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Liste 1b: Bäume 2. Ordnung

Pflanzung im Freiraum und auf Grundstücken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Mespilus germanica	Deutsche Mispel
Populus tremula	Espe
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata Greenspire	Winter-Linde

Liste 1c: Bäume 3. Ordnung

Pflanzung für die Überstellung von Stellplätzen
kleine Gärten

Acer platanoides Globosum	Kugel-Ahorn
Betula pendula Youngii	Sand-Birke
Catalpa bignonioides Nana	Trompetenbaum
Robinia pseudoacacia	Kugel-Robinie
Crataegus laevigata	Rotdorn

Liste 2:

für trockene bis feuchte Standorte
Waldboden / Niederungsbereich

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata agg.
Crataegus monogyna
Deutzia Arten u. Sorten
Euonymus europaea
Frangula alnus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Prunus padus
Rhamnus catharticus
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Ribes uva-crispa
Rosa canina
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix capraea
Salix cinerea
Salix fragilis
Salix purpurea
Salix trianda
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Genista germanica
Genista tinctoria
Juniperus communis
Sarcothamnus scoparius
Vaccinium myrtillus
Vaccinium vitis-idaea

Liste 3: Schling- und Kletterpflanzen

Fassaden, Dachbegrünungen

Clematis spec.	Waldreben-Arten
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Wohlfriechendes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein, in Sorten
Rosa spec.	Kletterrosen
Solanum dulcamara	Bittersüßer Nachtschatten
Vitis vinifera	Weinrebe

Liste 4:

Gärten, Ortsränder

Cydonia oblonga
Juglans regia
Malus domestica in Sorten
Mespilus germanica
Sorbus aucuparia Moravica
Sorbus domestica
Prunus avium
Prunus cerasus
Prunus domestica
Pyrus communis

Liste 5:

Acer campestre
Buxus sempervirens
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Lonicera caerulea
Lonicera xylosteum
Taxus baccata

Sträucher

Roter Hartriegel
Hasel
Zweiggriff. Weißdorn
Eingriff. Weißdorn
Deutzia
Pfaffenhütchen
Faulbaum
Geißblatt
Schlehe
Taubenkirsche
Purgier-Kreuzdorn
Schw. Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Stachelbeere
Hundsrose
Brombeere
Himbeere
Sal-Weide
Grau-Weide
Bruch-Weide
Purpur-Weide
Mandel-Weide
Korb-Weide
Schwarzer Holunder
Gewöhnl. Schneeball
Deutscher Ginster
Färber-Ginster
Wacholder
Besenginster
Heidelbeere
Preiselbeere

Obstgehölze

Echte Quitte
Walnuss
Kultur-Apfel
Deutsche Mispel
Eßbare Eberesche
Speierling
Vogel-, Süß-Kirsche
Sauer-Kirsche
Pflaume
Kulturbirne

Heckenpflanzen

Feld-Ahorn
Buchsbaum
Hainbuche
Hartriegel
Weißdorn
Liguster
Heckenkirsche
Rote Heckenkirsche
Eibe

STADT ERKNER ERGÄNZUNGSATZUNG

SATZUNG gemäß § 34 (4) Nr. 3 BAUGESETZBUCH TEILPLAN 3 : „Heim Gottesschutz“

Dieser Teilplan ist Bestandteil der Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB -Ergänzungssatzung- der Stadt Erker vom 23.06.2004.
Er gehört zum Gesamtplan der Satzung im Maßstab 1:10.000.
Diesem Satzungsstück ist eine gesonderte Begründung beigelegt.