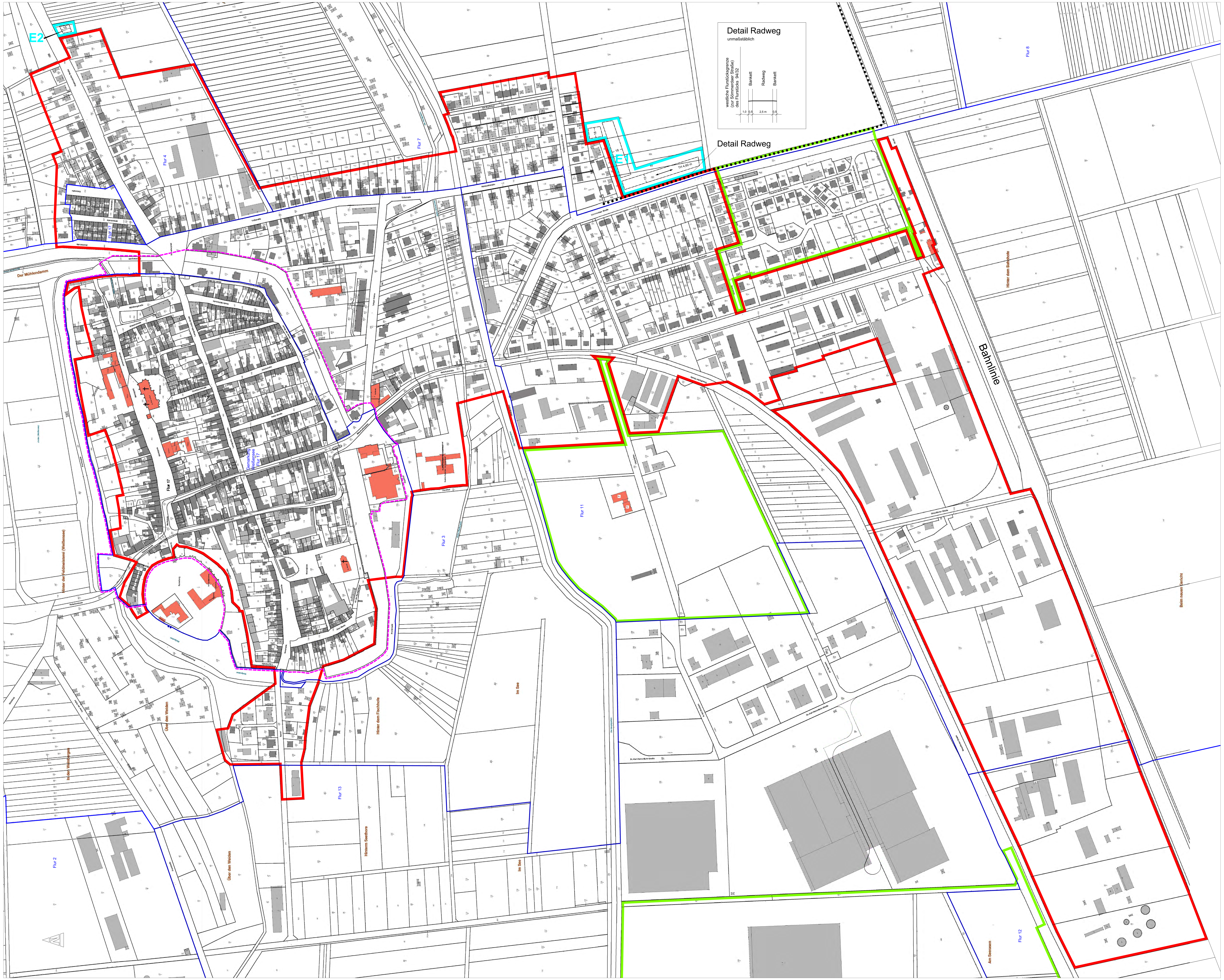


Klarstellungs- und Ergänzungssatzung STADT WEIßENSEE

LEGENDE

Kartengrundlage:
Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Weißensee
Fluren: 3, 4, 7, 11, 12, 13, 17

Planzeichen

Klarstellungslinie Innenbereich / Außenbereich (Definition der im Zusammenhang bebauten Ortslage) Die Außenseite der Klarstellungslinie stellt die Grenze des Innenbereichs dar.

Ergänzungssatzung Satzungsumgriff

z.B. E1 Bezeichnung der Ergänzungsfläche (E1-E2)

Baugrenze

TH 4,60 m Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt

Nachrichtliche Übernahme:

Grenze des Bebauungsplanes

Grenze des Sanierungsgebietes

Sonstiges

Firstrichtung

–15– Maßzahlen in Meter

Hinweise

Gebäudebestand laut Kartengrundlage (vermessen)

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Flurgrenzen

Flur 3 Flurnummern

● ● ● ● Radweg

KOMBINIERTE SATZUNG GEMÄß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB

Kombinierte Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB

Die Stadt Weißensee erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und aufgrund der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. vom 28.01.2003, (GVBL. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBl. S. 74) folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

§ 1 Geltungsbereich

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfasst die Grundstücke, die innerhalb der in der beigefügten Planzeichnung eingezeichneten Abgrenzungslinie liegen. Die beigefügte Planzeichnung (M 1: 2.000) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Ergänzungsflächen

Für die in der beigefügten Planzeichnung dargestellten Teilgeltungsbereiche mit der Darstellung "E1 bis E2" wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB festgesetzt, dass dort einzelne Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind. Die Abgrenzung der Ergänzungsflächen erfolgt mittels Satzungsumgriff.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 1 und der einbezogenen Ergänzungsflächen nach § 2 richtet sich nach § 34 BauGB.

§ 4 Festsetzungen

Für die einzelnen Ergänzungsflächen (E1 - E2) wird die überbaubare Fläche für Hauptgebäude festgesetzt. Diese wird mittels Baugrenze definiert. Für die Ergänzungsfläche E 1 erfolgt die Festsetzung der Firstrichtung. Für das straßenbegleitende Baufeld entlang der Sömmerdaer Straße wird eine maximale Traufhöhe von 4,60 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenachse der Sömmerdaer Straße.

§ 5 Naturschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt (gemäß §15 BNatSchG):

5.1 Innerhalb der künftigen Baugrundstücke wird das Anpflanzen von einem Baum je 50 m² neu versiegelter Fläche oder die Pflanzung von 5 Sträuchern je 10 m² neu versiegelter Fläche festgesetzt. Die Bäume und Sträucher auf den Baugrundstücken sind von den künftigen Grundstückseigentümern dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei der Realisierung einer Ersatzmaßnahme auf externen Flächen ist ein städtebaulicher Vertrag über die Ausgleichsmaßnahme zwischen Bauherrn und Gemeinde unter Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuschließen.

5.2 Gehölzverlust in Folge der Grundstücksbebauung ist gemäß den Vorgaben der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Weißensee vom 12.11.2001" angemessen durch Neupflanzung zu ersetzen.

5.3 Zuordnungsfestsetzung:
Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und bei der Realisierung der Festsetzungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen naturschutzrechtliche Kompensationsflächen zugeordnet. Der Ausgleich ist vorrangig auf den Baugrundstücken umzusetzen.

Falls der erforderliche Ausgleich auf den Baugrundstücken nicht realisiert werden kann, ist dieser auf einem anderen Grundstück (vorzugsweise gemeindeeigene Flächen) unterzubringen. Die konkrete Anzahl der Baum- bzw. Strauchpflanzungen sowie die Pflanzstandorte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

§ 6 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

Pflanzabstand

Der Pflanzabstand bei Laubbäumen beträgt mindestens 10 m, bei Obstbäumen mindestens 7 m. Sträucher sind im Abstand von 1,0 m - 1,50 m gruppenweise mit 3-5 Stück einer Art zu pflanzen.

Pflanzqualitäten

Laubbäume / Obstbäume: Hochstamm, 2x v, m. B., StU 10-12 cm
Sträucher: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

Pflanzliste

Es werden ausschließlich naturraum- und landschaftstypische Gehölzarten aus dem Vorkommensgebiet 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland, vgl. BMU 2012) vorgegeben:

Laubbäume / Obstbäume in alten Landsorten (Hochstamm, 2x v, m. B., StU 10-12 cm):		*Sträucher (verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm)*	
Feldahorn	*(Acer campestre)*	Haselnuss	*(Corylus avellana)*
Hainbuche	*(Carpinus betulus)*	Weißdorn	*(Crataegus monogyna, C. laevigata)*
Hängebirke	*(Betula pendula)*		
Bergahorn	*(Acer pseudoplatanus)*	Hartriegel	*(Cornus sanguinea)*
Spitzahorn	*(Acer platanoides)*	Schlehe	*(Prunus spinosa)*
Winterlinde	*(Tilia cordata)*	Kreuzdorn	*(Rhamnus carthaticus)*
Trauben-Eiche	*(Quercus petraea)*	Hundsrose	*(Rosa canina)*
Stiel-Eiche	*(Quercus robur)*	Gemeiner Schneeball	*(Viburnum opulus)*
Vogelkirsche	*(Prunus avium)*	Wolliger Schneeball	*(Viburnum lantana)*
Kultur-Apfel	*(Malus domestica Hybride)*	Pfaffenhütchen	*(Euonymus europaea)*
Kultur-Süßkirsche	*(Prunus avium Hybride)*	Schwarzer Holunder	*(Sambucus nigra)*
Kultur-Pflaume	*(Prunus domestica Hybride)*	Sal-Weide	*(Salix caprea)*
Kultur-Birne	*(Pyrus communis Hybride)*		
Alternativ:	Wildobstarten	Alternativ: Obstgehölze	(Beerensträucher)

Rodungszeitraum

Rodungsmaßnahmen von Gehölzen müssen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG von Oktober bis Februar durchgeführt werden (Gebüsche, Bäume) und liegen damit außerhalb des Brutzeitraumes potenziell vorkommender Vogelarten sowie außerhalb des Aktivitätszeitraumes potenziell vorkommender Fledermäuse.

Landwirtschaftliche Emissionen bei angrenzenden Ackerflächen

Auf Grund der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen sind die mit dieser Nutzung verbundenen Beeinträchtigungen bezüglich Lärm, Staub und Geruch zu dulden.

Subrosion

Die Ergänzungsflächen E1 und E2 befinden sich in einem subrosionsgefährdeten Gebiet. Der Subrosionsproblematik angepasste Baugrunderkundungen sind vorzunehmen. Des Weiteren ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen die hohe Betonaggressivität des Grundwassers zu beachten.

Archäologische Denkmalpflege

Im Satzungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Bei konkreten Baumaßnahmen ist zwischen dem Bauherrn und dem Landesamt f. Denkmalpflege und Archäologie eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten. Entsprechend dem Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14. April 2004 sind die Kosten für die denkmalfachliche Begleitung der Erdarbeiten, für die Sicherung und Behandlung von Funden und für die Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren vom Bauherrn zu tragen. Dies ist in einer Vereinbarung zwischen Bauherrn und unserem Amt zu gegebener Zeit zu verankern.

Geodätische Festpunkte

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich amtliche Festpunkte (Grundnetz- und/oder Lage-, Höhen-, bzw. Schwerefestpunkte) der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Bei künftigen Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme eine Stellungnahme zu den geodätischen Festpunkten vom zuständigen Katasterbereich des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation einzuholen."

KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung mit dem Liegenschaftskataster, nach dem Stande vom .... übereinstimmen.

i. A. ....
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Erfurt

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796)
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S.3434) m. W. v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018
Thüringer Gesetz über Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 30.08.2006 (GVBl. Nr. 12 S. 421), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.06.2018 (GVBl. S. 315)
Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. vom 28.01.2003, (GVBL. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBl. S. 74)
Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.06.2018 (GVBl S. 297)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 19.02.2018 gemäß § 1 BauGB die Aufstellung einer kombinierten Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Weißensee, den ....

....
Bürgermeister Siegel

2. Billigungs- und Offenlegungsbeschluss

Der Satzungsentwurf, einschließlich der Begründung und der zeichnerischen Darstellung wurde vom Stadtrat gebilligt und seine Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
1. Entwurf: Sitzung vom 18.06.2018
2. Entwurf: Sitzung vom 29.10.2018

Weißensee, den ....

....
Bürgermeister Siegel

3. Offenlegungsvermerk

Der Satzungsentwurf, einschl. Begründung und der zeichnerischen Darstellung, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, das Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich im Amtsblatt bekanntgemacht.
1. Entwurf: Auslage vom 30.07.2018 bis 31.08.2018, Bekanntmachung der Auslage am: 20.07.2018
2. Entwurf: Auslage vom 26.11.2018 bis 04.01.2019, Bekanntmachung der Auslage am: 16.11.2018

Weißensee, den ....

....
Bürgermeister Siegel

4. Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange

Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Satzungsentwurf aufgefordert.
1. Entwurf: Schreiben vom 24.07.2018 2. Entwurf: Schreiben vom 22.11.2018

Weißensee, den ....

....
Bürgermeister Siegel

5. Behandlung von Anregungen und Bedenken

Die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat in einer öffentlichen Sitzung behandelt.
1. Entwurf: Sitzung am 29.10.2018 2. Entwurf: Sitzung am 28.01.2019

Weißensee, den ....

....
Bürgermeister Siegel

6. Satzungsbeschluss

Die Ergänzungssatzung einschließlich zeichnerischer Darstellung wurde gemäß § 34 Abs. 4 BauGB vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am .... als Satzung beschlossen. Die Begründung, in der Fassung vom .... wird gebilligt.

Weißensee, den ....

....
Bürgermeister Siegel

7. Genehmigungsvermerk - Kommunalaufsicht

8. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Weißensee, den ....

....
Bürgermeister Siegel

9. Inkraftsetzungsvermerk

Die Satzung ist am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Satzung während der Dienststunden im Bauamt der Stadtverwaltung Weißensee von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung trat die Satzung in Kraft.

Weißensee, den ....

....
Bürgermeister Siegel

Auftraggeber: **Stadt Weißensee** Markt 26 99631 Weißensee		**KGS STADTPLANUNGSBÜRO HELK GmbH** Kupferstraße 1, 99441 Mellingen Tel.: 036453/865-0, Fax: 036453/86515	
Projekt: **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung** gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB		Proj.- Nr.: 3898	bearbeitet: Dipl.- Ing. I. Kahlenberg
		Maßstab: 1 : 2.000	gezeichnet: G. Arnold
Zeichnung: Satzung		Planstand: Satzung	Bearbeitungsstand: Januar 2019

L:\STÄDTEBAU\Bauleitplanung\städtebauliche Satzungen\3898 - Klarstellungs- u. Ergänzungssatzung Weißensee\Zeichnung\Satzung\aktuell_Satzung Weißensee.dwg