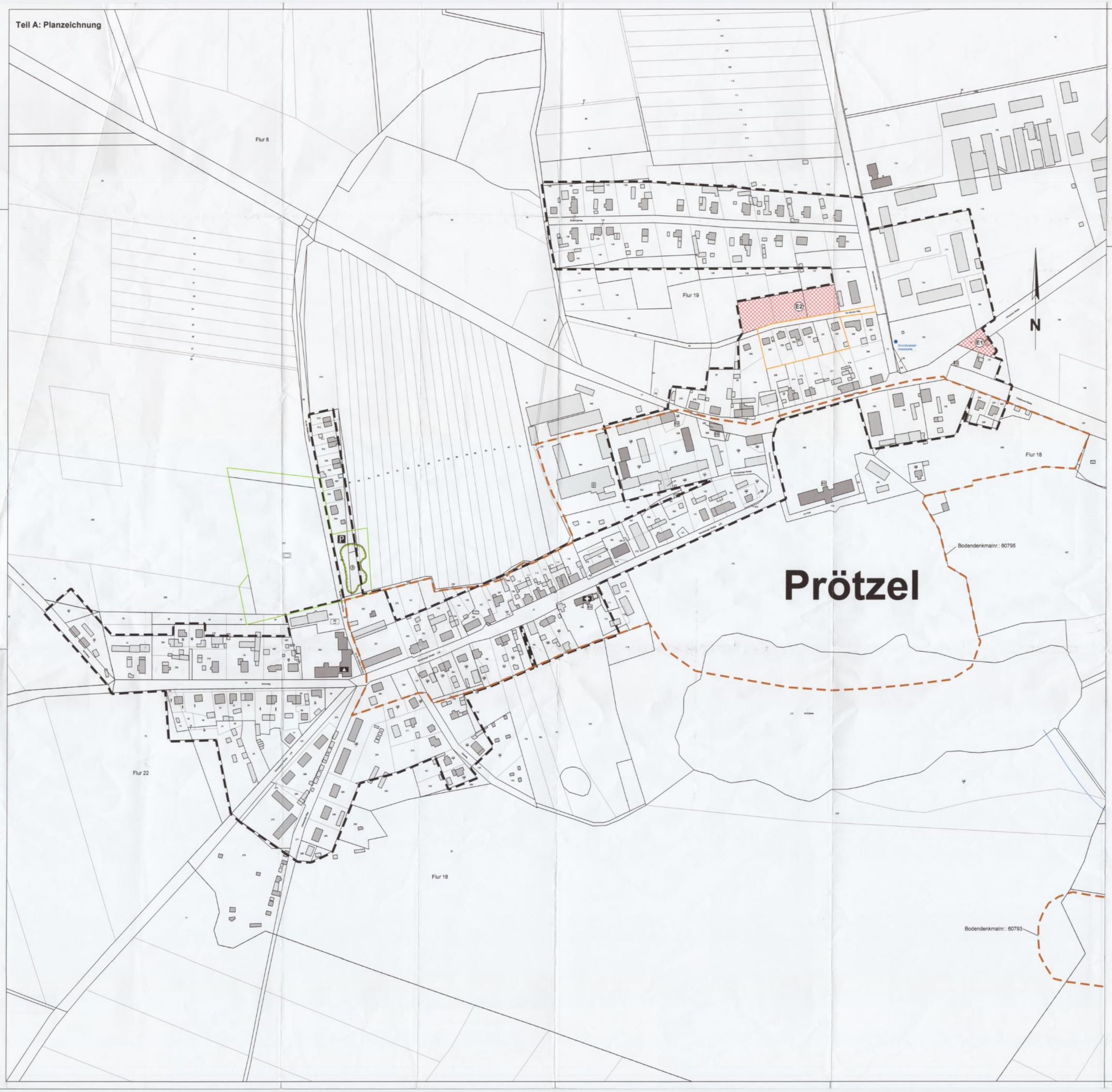
Teil A: Planzeichnung



Festsetzungen

- Innenbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
- E1 Ergänzungsbereich, der gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

- Umgrenzung von Bodendenkmalen (nachrichtliche Übernahme)
- ED Einzeldenkmal
- B Biotop
- Grundwassermessstelle
- öffentliche Nutzung / Parkplatz
- Zweckbestimmung Friedhof
- öffentliche Nutzung / Kirche
- öffentliche Nutzung / Schule
- öffentliche Nutzung / Spielplatz
- öffentliche Nutzung / Feuerwehr
- öffentliche Nutzung / Sportplatz

Sonstiges

- 27 Bebauungstiefe in m
- Flurgrenze
- B-Plan "Am grünen Weg" (nachrichtliche Übernahme)
- Vorhaben- und Erschließungsplan "Sportplatz Prötzel" (nachrichtliche Übernahme)
- Gebäude mit der Hauptnutzung "Wohnen"
- Nebengebäude

Teil B

Satzung der Gemeinde Prötzel
über die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34, Abs. 4, Satz 1 Nr. 1 BauGB) und über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke zur Ergänzung (§ 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB) für die Ortslage Ptötzel

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
der Gemeinde Prötzel
Aufgrund des § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 und 3, des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.07.2015 folgende Satzung für den Ortsteil Prötzel erlassen:

§ 1 Geltungsbereich
Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfasst die Grundstücke, die innerhalb der in der Planzeichnung eingezeichneten Abgrenzungslinie liegen.

§ 2 Ergänzungsflächen
Für die in der Planzeichnung dargestellten Teilbereiche mit der Darstellung "E1 und E2" wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass dort einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind.

§ 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 Naturrechtliche Regelungen
Eingriffe in Natur und Landschaft sind, soweit sie nicht vermieden werden können, auszugleichen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Auszugleichen ist die Überbauung und Versiegelung von Boden sowie die Beseitigung von Gehölzen.

A/E 1 Die Überbauungs- und Versiegelungsfläche ist 1 : 1 durch Entsiegelung befestigter Flächen bzw. Fundamente an anderer Stelle auszugleichen. Dauerhafte Abgrabungen bzw. Überschüttungen sind im Verhältnis 1 : 0,25 durch Entsiegelung an anderer Stelle auszugleichen.

A/E 2 Ist eine Entsiegelung nicht möglich, ist die Überbauungs- und Versiegelungsfläche durch Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück oder außerhalb des Grundstücks in Abstimmung mit der Gemeinde auszugleichen.
Je 30 m² Überbauungs- und Versiegelungsfläche / je 120 m² dauerhafte Abgrabung bzw. Überschüttung sind zu pflanzen:
- 1 heimischer Laubbaum (Arten siehe Pflanzenliste, Hochstamm StU 12-14 cm mit Ballen) oder
- 2 Obstbäume (Halbstamm oder Hochstamm) oder
- 30 heimische Sträucher (gemäß Pflanzenliste).

Ein Ausgleich über eine Pflanzung ist grundsätzlich nur mit heimischen Laub- und Obstbäumen sowie heimischen Laubsträuchern möglich. Die Pflanzung von Nadelbäumen, Scheinzypressen (Chamaecyparis), Bastardzypressen und Lebensbäumen (Thuja) wird als Ausgleich nicht angerechnet.

Pflanzlisten
Auf den Grundstücken sind u. a. Obstbäume zur Pflanzung vorzusehen. Es erfolgt keine Arten- und Sorteneinschränkung. Nach der Pflanzung ist mind. in den ersten 3 Jahren für eine gute Pflege des Bodens (Mulchen) und zusätzliche Bewässerung zu sorgen.

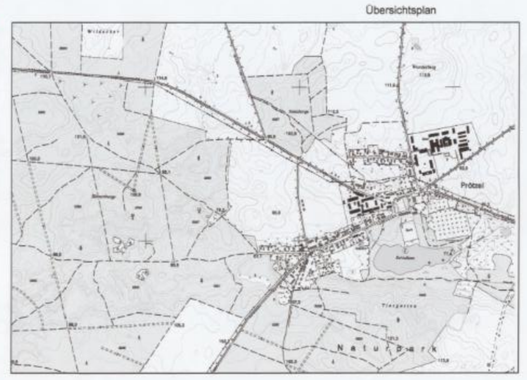
Pflanzliste für heimische, standortgerechte Laubbäume
- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Betula pendula - Birke
- Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
- Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Quercus robur - Stieleiche
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Sorbus torminalis - Elsbeere
- Tilia cordata - Winterlinde
- Tilia platyphyllos - Sommerlinde
- Ulmus glabra - Bergulme
- Ulmus laevis - Flatterulme
- Ulmus minor - Feldulme

Pflanzliste für heimische standortgerechte Sträucher
- Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
- Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Frangula alnus - Faulbaum
- Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rhamnus catharticа - Kreuzdorn
- Rosa canina - Hundsrose
- Rosa corymbifera - Heckenrose
- Rosa rubiginosa - Weinrose
- Rosa elliptica - Keilblättrige Rose
- Rosa tomentosa - Filzrose
- Sambucus nigra - Holunder
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

A/E 3 Die Beseitigung von Bäumen ist nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Prötzel auszugleichen. Die Beseitigung von Hecken mit heimischen Laubgehölzen ist im Verhältnis 1 : 3 durch Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück oder außerhalb des Grundstücks in Abstimmung mit der Gemeinde auszugleichen. Es gelten die Arten der Pflanzliste der Maßnahme A/E 2.

A/E 4 Bei Beseitigung von Höhlenbäumen sind je Baum zwei Nistkästen auf dem Grundstück aufzuhängen. Bei Nachweis der Nutzung der Baumhöhlen durch Fledermäuse sind ein Nistkasten und eine Fledermaushöhle auf dem Grundstück aufzuhängen.

Übersichtsplan



Hinweise
Im Satzungsbereich befinden sich zwei Bodendenkmale und fünf Baudenkmale.
Auf Flurstücken mit Bodendenkmalstatus ist die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9, Abs. 3 und 4, 7 Abs. und 4, BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9, Abs. 1 BbgDSchG).

Der Satzungsbereich befindet sich innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche. Bei der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Vor Beginn der Maßnahme muss durch den Bauausführenden ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt werden.

Generell ist im Satzungsbereich zu beachten, dass nach §§ 29 Abs. 3 und 31 Abs. 1 Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997 (GVBl. I S. 40), in der derzeit geltenden Fassung, festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie auf den Flächen abgelagerte Abfällen der UAWB/UB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen sind.

Kartengrundlage
Verwendet wurden:
- vom Landkreis MOL übergebene Gebäude- und Grundstückskarten
- Topographische Karte im Maßstab 1 : 10.000

Verfahrensvermerke

Beschlüsse / Verfahren
Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Prötzel hat in ihrer Sitzung am 28.01.2015 die Aufstellung der 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Prötzel der Gemeinde Prötzel beschlossen.

Der Entwurf der 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung, hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.2015 bis einschließlich 10.07.2015 öffentlich ausgelegen.

Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Prötzel hat in ihrer Sitzung am 22.07.2015 die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Prötzel der Gemeinde Prötzel, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch die Gemeindevertreters?zung der Gemeinde Prötzel in gleicher Sitzung gebilligt.

Wriezen, den 23.07.2015 — Amtsdirektor Karsten Birkholz

Ausfertigung
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische Teil der 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Prötzel der Gemeinde Prötzel in der Fassung vom 22.07.2015 mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Prötzel vom 22.07.2015 identisch ist.
Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt.

Wriezen, den 23.07.2015 — Amtsdirektor Karsten Birkholz

Öffentliche Bekanntmachung / In-Kraft-Treten
Die 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Prötzel der Gemeinde Prötzel sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist ortsüblich sowie im Amtsblatt Nr.: 8 vom 01.08.15 bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am Tage der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wriezen, den 05.08.2015 — Amtsdirektor Karsten Birkholz

Rechtsgrundlage
Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)
vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVGl. Nr. 32)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)
vom 21.01.2013 (GVBl. I, Nr. 3 vom 01.02.1013)
Hauptsatzung der Gemeinde Prötzel
in der aktuellen Fassung

Gemeinde Prötzel

3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 und 3 BauGB

OT Prötzel

Bearbeitungsstand:	Satzung Juli 2015
Maßstab:	1 : 2000

Auftraggeber: Amt Barnim-Oderbruch
Freienwalder Straße 48
16269 Wriezen

Auftragnehmer: Technisches Büro für Wasserwirtschaft und Landeskultur GmbH
Goethestraße 1
16259 Bad Freienwalde
Tel.: 03344/4165-0, Fax: 03344/4165-44