

Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zur Gestaltung der Freiflächen von Grundstücken, Grundstückseinfriedungen und baulichen Anlagen (Gestaltungssatzung)

Rechtsgrundlage

Die Gemeinde Mühlenbecker Land beschließt auf Grundlage des § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO), Absatz 1, Satz 1 In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]) am XX.XX.2023 folgende Satzung:

Präambel

Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land dient der Schaffung und Sicherung eines harmonischen Ortsbildes unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustrukturen und gibt den gestalterischen Rahmen vor, in den sich Neubauten einfügen haben. Die Gestaltungssatzung soll zum Artenschutz und zur Klimawandelanpassung beitragen und dafür sorgen, dass klimafreundliche und nachhaltige Materialien und Gestaltungsweisen das Ortsbild prägen.

§1 Geltungs- und Anwendungsbereich

(1)

Diese Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet Mühlenbecker Land für die unbebauten Flächen der bebauten und der unbebauten Grundstücke und für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.

Diese Satzung gilt für baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie bauliche Maßnahmen auf Grundstücken (§§ 59-64 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 bzw. gemäß der gültigen Fassung.)

Sie ist auf Vorhaben anzuwenden, für die nach Inkrafttreten der Satzung ein Bauantrag, Bauanzeigeverfahren oder Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren gestellt wird. Diese Satzung gilt auch für Genehmigungsfreie Vorhaben.

(2)

Diese Satzung gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplänen mit Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie in anderen Satzungen nach dem Baugesetzbuch anderslautende Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen und Einfriedungen getroffen werden.

(3)

Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.

(4)

Bestehende gestaltete Flächen, welche gegen die Gestaltungssatzung verstoßen, jedoch vor dem Satzungsbeschluss baulich angelegt wurden, müssen bei entsprechendem Nachweis über die zeitliche Umsetzung nicht zurückgebaut werden soweit kein laufendes Ordnungswidrigkeitsverfahren vorliegt.

(5)

Bei Umbau oder Erweiterungsmaßnahmen der Grundstückseinfriedungen und Gestaltung der Freiflächen muss die Gestaltungssatzung eingehalten werden.

§2 Ziel der Satzung

Die Satzung bezweckt die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Durchgrünung und Gestaltung von Baugrundstücken und deren Einfriedungen insbesondere im Hinblick auf ökologische, artenschutzrechtliche, klimatische und stadtplanerische Gesichtspunkte. Des Weiteren soll der Hitzeentwicklung in bebauten Gebieten entgegengewirkt werden.
Gestaltungssatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land

§3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände:

(1)

Wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu bepflanzen oder zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze in Garagen, Arbeits- oder Lagerflächen und Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden. Dabei sind standortgerechte und heimische Gehölzarten zu verwenden (siehe Anlage 2. Gehölzliste).

(2)

Nicht zulässig sind insbesondere geschotterte Flächen (gemäß §8 Absatz 1 der BbgBO). Darunter fallen auch sogenannte

Schotter- und Kiesgärten

(Siehe Anlage 1. Definitionen).

§ 5 Gestaltung von Einfriedungen

(1)

Einfriedungen sind offen herzustellen. Von den Einfriedungen darf keine wandartige Wirkung ausgehen (siehe Anlage 3. Beispielbilder). Dies gilt für Einfriedungen auf der Grenze und von der Grenze bis zu einer Tiefe von 2 Metern auf das Grundstück. Eine Einfriedung kann aus einem Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun, einer Hecke aus Gehölz (siehe Anlage 2. Gehölzliste), einem offenen Holzzaun oder ähnlich offenen Konstruktionen bestehen. Füllungen jeglicher Art dürfen in den Einfriedungen nicht verwendet werden (siehe Anlage 3. Beispielbilder).

(2)

Bei Einfriedungen zur öffentlichen Straßenseite darf eine Höhe von 1.50 Meter nicht überschritten werden. Gemessen wird ab der Oberkante des vorhandenen natürlich gewachsenen Bodens, dem Geländeverlauf folgend.

(3)

Bei Einfriedungen zum Grundstücksnachbarn darf eine Höhe von 1.80 Meter nicht überschritten werden. Zusätzlich sind hier auch blickdichte Holzzäune erlaubt.

(4)

Die in § 5 Absatz 2 und 3 der Satzung genannten Höhenbeschränkungen gelten nicht für Hecken (siehe Anlage 1. Definitionen).

(5)

Die Einfriedungen sind so auszuführen, dass Kleintiere die Möglichkeit haben zu queren. Die Einfriedung muss einen horizontalen Bereich von 10 cm Höhe zwischen Einfriedung und Geländeoberfläche frei lassen, um Kleintieren den Durchlass zu gewähren. Geschlossene durchlaufende Sockel als gemauerter oder gegossener Unterbau in der Ausführung als niedrige Mauer sind nicht zulässig. Die Einhaltung eines Durchlasses ist auch durch eine Öffnung auf Bodenhöhe von mind. 10 x 10 cm oder 10 cm Durchmesser gegeben, die mindestens alle 2 Meter ausgeführt wird. Ausgenommen sind Anlagen zum Schutz vor Oberflächenwasser oder mit Stützfunktion.

(6)

Des Weiteren sind auch Mauern aus Stein erlaubt, wenn der Steinanteil der Mauerfläche maximal 40% der Ansichtsfläche beträgt (siehe Anlage 3. Beispielbilder) Der sichtbare Anteil des benötigten Fundamentes oder Sockels muss mit einberechnet werden. Die Beschränkungen aus § 5 Absatz 2 und 3 der Satzung müssen eingehalten werden.

§ 6 Einhaltung

Diese Satzung entbindet nicht von der Einhaltung der Gehölzschutzsatzung, öffentlich-rechtlicher Vorschriften, Ordnungsbehördlicher Verordnungen, Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz oder der Einhaltung der Landesbauordnung in der jeweilig gültigen Fassung. Gestaltungssatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

(1)

Wer entgegen des § 85 Abs. 1 Nr. 2 der Bauordnung des Landes Brandenburg (BbgBo) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig § 3 der Gestaltungssatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land

a.

Schotter- bzw. Kiesflächen auf dem Grundstück anlegt,

b.

nicht überbaubare Grundstücksflächen oder unterbaute Freiflächen nicht bepflanzt, begrünt oder die Wasseraufnahme des Bodens verhindert,

c.

Stellplätze für Fahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder oder benötigte Plätze für Abfallbehälter nicht auf ein Mindestmaß beschränkt

(2)

entgegen § 5 der Gestaltungssatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land

a.

Einfriedungen wandartig gestaltet

b.

wer Einfriedungen über das im § 5 Abs. 2 Gestaltungssatzung festgelegte Maß von 1,50 m errichtet

c.

wer bei der Errichtung einer Einfriedung keine Querungshilfen für Kleintiere schafft,

d.

wer unzulässigerweise geschlossene, durchlaufende Sockel errichtet.

(3)

Die Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 1 Nr. 1 und 2 können

a.

mit einer Geldbuße bis zu 10.000 (in Worten: zehntausend) Euro geahndet werden.

b.

Die teilweise oder vollständige Beseitigung von Anlagen die im Widerspruch zur Gestaltungssatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land errichtet oder geändert wurden kann angeordnet werden, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.

(4)

Sonderordnungsbehörde im Sinne des § 58 Abs. 6 der Bauordnung des Landes Brandenburg (BbgBO) in der derzeit gültigen Fassung ist die Gemeinde Mühlenbecker Land, der Bürgermeister.

§9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Anlagen:

1. Definitionen

2. Gehölzliste

3. Beispielbilder

Mühlenbecker Land, den 00.00.2023 Siegel

Filippo Smaldino

Bürgermeister Gestaltungssatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land

Anlagen

1. Definitionen

Definition Schottergarten:

Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in der die Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Als Untergrund werden oft wachstumshemmende Folien verwendet. Pflanzen kommen nicht oder nur in sehr geringer Zahl vor. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden. Der Begriff Schottergarten dient der Abgrenzung zu klassischen Steingärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht durch die Pflanzung von beispielsweise alpinen oder Präriepflanzen zwischen einer dünnen Stein- und Felsschicht.

Definition Einfriedung:

Eine Einfriedung im Sinne dieser Satzung ist eine Anlage, die ein Grundstück ganz oder teilweise nach außen abschirmt, sei es zur Sicherung gegen unbefugtes Betreten, sei es zum Zwecke der Abwehr von Witterungs- oder Immissionseinflüssen oder sei es zur Verhinderung der Einsicht. Demzufolge ist als Einfriedung alles anzusehen, was ein Grundstück oder Teile eines Grundstücks gegenüber der Außenwelt schützt und ein Hindernis für alles sein soll, was von außen her den Frieden des Grundstücks stören oder dessen Nutzung beeinträchtigen könnte.

Definition Hecke:

Bei einer Hecke handelt es sich um linienförmige Gehölzstrukturen die oftmals zur Abgrenzung oder Umzäunung dienen. Die Gehölze müssen untereinander eine Geschlossenheit bilden. Gestaltungssatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land

