

Außenbereichssatzung für den Bereich Vorwerk-Ausbau

Aufgrund des § 4 Abs. 4 des Maßnahmensgesetzes zum Baugesetzbuch von 17. Mai 1990 (BGBl. I, S. 926) in Verbindung mit § 35 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I, S. 3466) und § 5 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15. Oktober 1993 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wilmersdorf folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich  
Rechtsfolgen

Im Geltungsbereich der Satzung kann den in § 3 bezeichneten - im Sinne des § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuches sonstigen - Vorhaben nicht entgegengehalten werden, daß  
1. sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder  
2. die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Geltungsbereich der Satzung bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1, 2 und 4 des Baugesetzbuches unberührt.  
Vorhaben in diesem Sinne sind:  
a) Errichtung von Wohngebäuden, die sich gemäß § 3 dieser Satzung der Eigenart der näheren Umgebung einfügen;  
b) Erweiterung von Wohngebäuden, auch wenn sie von § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 des Baugesetzbuches nicht erfaßt werden;  
c) Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken, wenn die äußere Gestalt der baulichen Anlage im wesentlichen erhalten bleibt.

§ 2

Betrieblichen Zwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

§ 1 dieser Satzung gilt auch für Handwerks- und Gewerbebetriebe im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung entsprechend.

§ 3

Einfügungsgebot

Vorhaben im Sinne der §§ 1 und 2 sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

§ 4

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist die beigefügte Planzeichnung, Stand März 1996, maßgebend.  
Zum Geltungsbereich gehören die folgenden Flurstücke vollständig oder teilweise:

Flur	Flurstück	Größe in m <sup>2</sup> lt. Kataster
2	66	6000
2	67	6000
2	68	8136
2	122	9190
2	123	5551
2	124	5950
2	126	5946

§ 5

Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

Für die Bebauung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 2 BauGB die folgenden Bestimmungen getroffen:

- Art der baulichen Nutzung:  
Zulässig sind Wohngebäude mit ihren Nebenanlagen, kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe.
- Maß der baulichen Nutzung:  
Für Wohngebäude wird ein Vollgeschoß als Höchstmaß festgesetzt.
- Bei Grundstücksteilungen im Geltungsbereich dieser Satzung gilt für die neu entstehenden Baugrundstücke:  
Die Breite der Baugrundstücke, gemessen an der öffentlichen Straße, beträgt mindestens 20 m. Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 1000 m<sup>2</sup>.
- Die im Plan eingetragene, straßenseitige Baugrenze verläuft mit Abstand von 6 m parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze. Die im Plan eingetragene, rückwärtige Baugrenze verläuft mit Abstand von 31 m parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze.
- Das Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.
- Auf den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind als bauliche Anlagen nur Grenzzäune und Durchfahrten zu Grundstücksteilen, die nicht im Geltungsbereich dieser Satzung liegen, zulässig. Alle anderen baulichen Anlagen sind unzulässig.

§ 6

Befreiungen und Abweichungen

Auf schriftlich zu begründenden Antrag können Befreiungen und Abweichungen von den Regelungen dieser Satzung zugelassen werden, wenn die Einhaltung dieser Regelungen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde, wenn die Befreiungen und Abweichungen die nachbarlichen Interessen nicht beeinträchtigen und mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Das Einvernehmen der Gemeinde ist erforderlich.

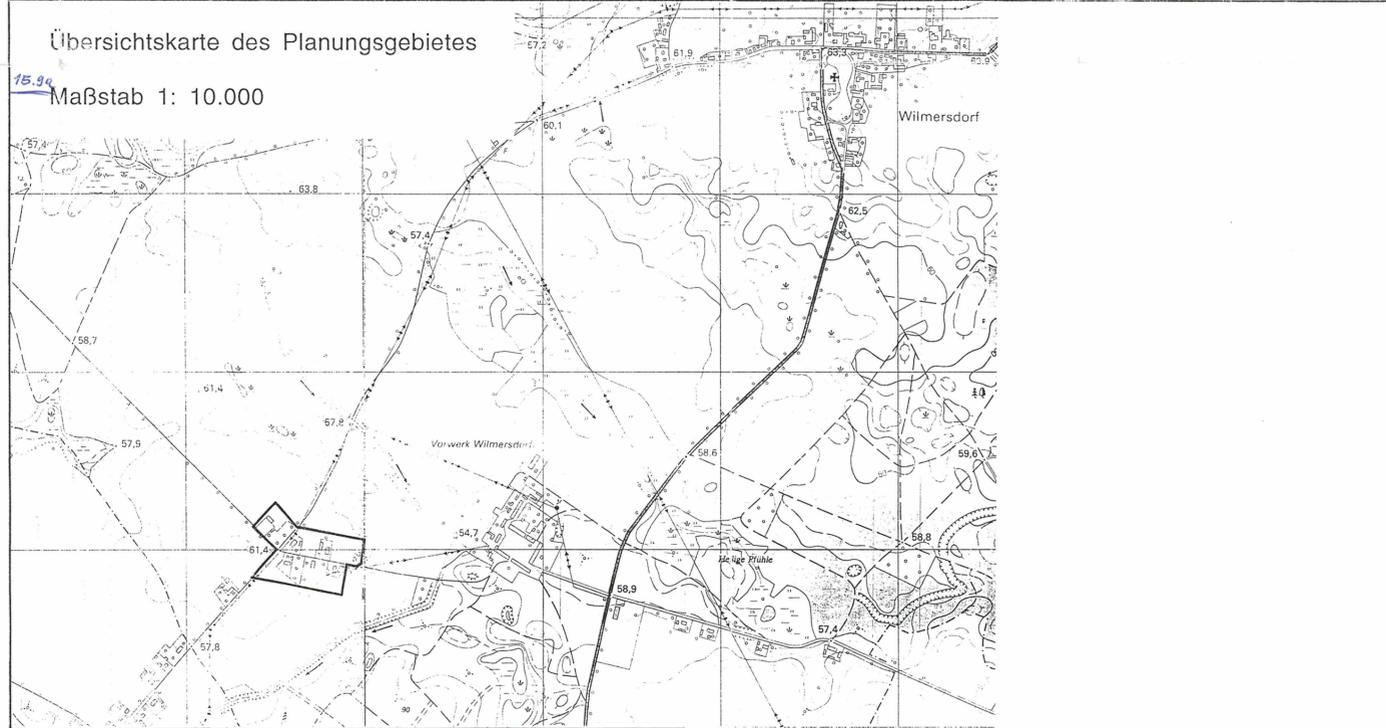
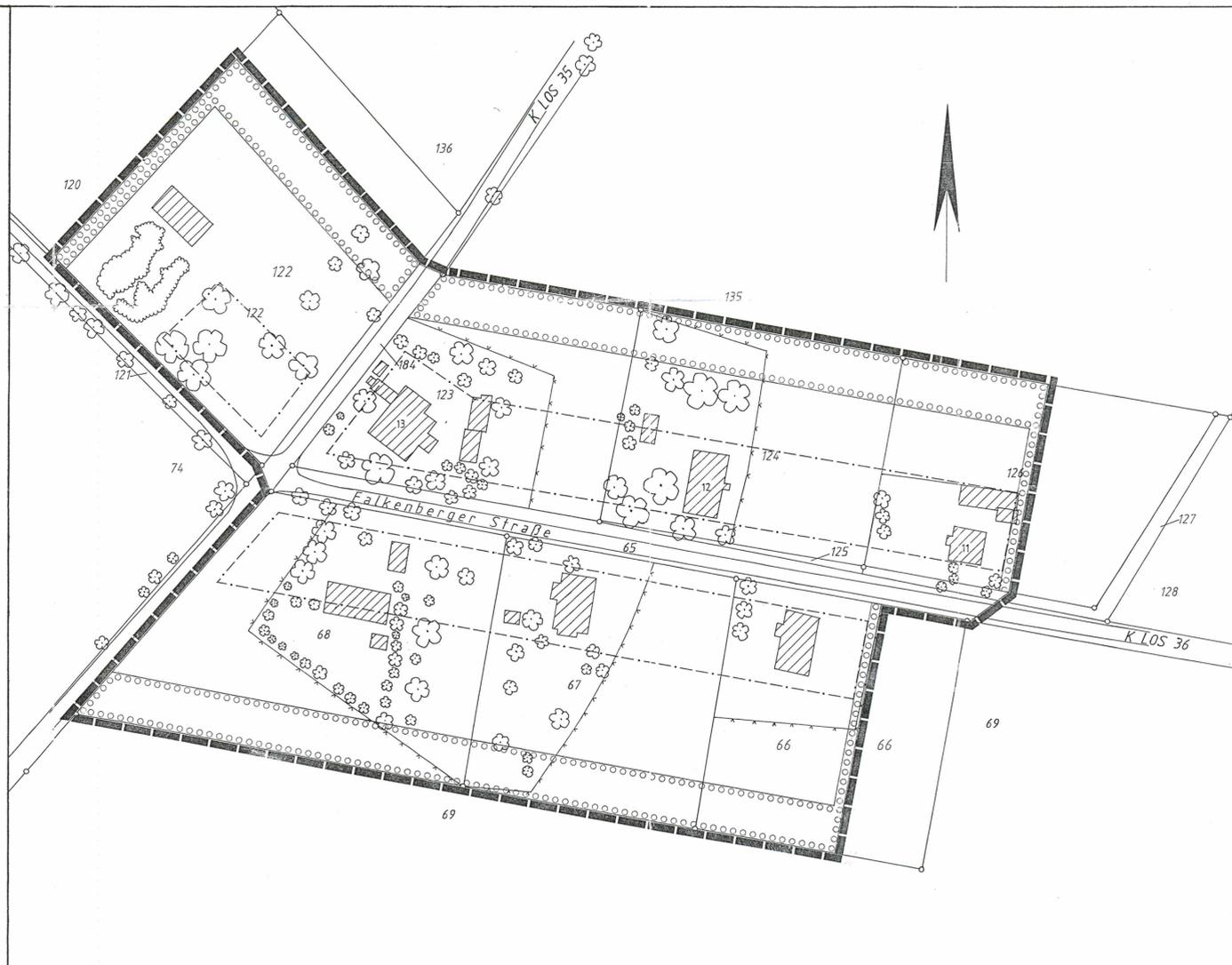
§ 7

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde in Kraft.

Wilmersdorf,

Hinweis: Diese Satzung enthält keine Festsetzungen für öffentliche Verkehrsflächen.



Außenbereichssatzung  
für den Bereich Vorwerk-Ausbau  
(§ 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

Maßstab 1 : 1000

Zeichenerklärung

-  Geltungsbereich der Satzung, Grenze des bebauten Bereichs im Außenbereich (§ 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)
-  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat am 30.01.95/ 31.01.95 den Entwurf der Außenbereichssatzung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung beschlossen.  
Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 20.02.95/16.08.95 bis zum 24.03.95/18.03.95 durch Veröffentlichung im Amtsblatt am Sept. 95 erfolgt.

Briesen, 15.04.96  
.....  
Amtdirektor

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die betroffenen Eigentümer sind mit Schreiben vom 07.02.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
14.02.95  
03.08.95

Briesen, 15.04.96  
.....  
Amtdirektor

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31.07.95/09.10.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

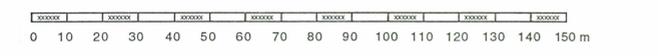
Briesen, 15.04.96  
.....  
Amtdirektor

- Die Satzung wurde am 09.10.95/ 18.03.96 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 09.10.95/ 18.03.96 gebilligt.

Briesen, 15.04.96  
.....  
Amtdirektor

- Die Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.06.1996 AZ ..... genehmigt.

Briesen, 03.06.1996  
.....  
Amtdirektor



Bearbeitungsstand

Vorentwurf der Satzung	Dezember 1994
Entwurf der Satzung	Januar 1995
Überarbeitet und geändert nach den Beteiligungsverfahren :	Juli 1995
Geändert	März 1996

Lageplan gezeichnet auf Basis von:  
- Flurkarte Gemarkung Wilmersdorf, Flur 2, Maßstab 1 : 5000  
- Infrarot-Luftbildbepflanzung Nr. 181/91 Bild Nr. 940

Städtebauliche Planung:  
  
Dipl.-Ing. Martin Hoffmann  
Stadtplaner  
Freiherr-vom-Stein-Straße 26  
13 467 Berlin