

Außenbereichssatzung Wilmersdorf Vorwerk-Ausbau

1. Änderung der Satzung, Begründung

Stand März 2004

Bisherige Entwicklung

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung für den Bereich Vorwerk-Ausbau der Gemeinde Wilmersdorf wurde 1994 begonnen. 1996 wurde die Satzung genehmigt und ist in Kraft getreten.

Anlass zur Planänderung

Während der Aufstellung der Satzung hatten die Eigentümer des Flurstücks 122 die Absicht, neben dem bestehenden Gebäude einen Neubau zu errichten. Hierfür wurde mit Baugrenzen ein Baufenster in der Nähe der Straßenkreuzung festgesetzt.

Nunmehr wurde diese Absicht aufgegeben, statt dessen soll das bestehende Gebäude (außerhalb des Baufensters gelegen) ausgebaut werden.

Dieses Vorhaben ist nur genehmigungsfähig, wenn die Außenbereichssatzung geändert wird und die Lage des Baufensters dem Bauvorhaben angepasst wird.

Inhalt der Planänderung

1. Baufensterverschiebung

Das bisherige Baufenster hat einen Flächeninhalt von rund 1050 qm. Im Bereich des Baufensters standen 5 Bäume.

Durch die Verschiebung des Baufensters befinden sich ein Baum und zwei Gehölzgruppen im Bereich des Baufensters.

Somit ist festzustellen, dass der Eingriff sich hinsichtlich der Schutzgüter im Sinne des Naturschutzrechtes zwar verändert, aber nicht vergrößert. Da die festgesetzten Pflanzstreifen von der Planänderung nicht tangiert werden, ist davon auszugehen, dass potentielle Eingriffe in Natur und Landschaft auch weiterhin ausgeglichen sein werden.

Das neue Baufenster hat eine Größe von 42 m x 25 m und einen Flächeninhalt von 1050 qm. Damit entspricht es hinsichtlich der Größe exakt dem früheren Baufenster.

2. Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

In § 5 Nr. 4 der genehmigten Satzung wurde festgesetzt:

"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."

Durch die Verschiebung des Baufensters nach Nordwesten kann diese Bestimmung auf das Flurstück 122 nicht mehr angewandt werden. Daher wird § 5 Nr. 4 ergänzt:

"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. Dies gilt nicht für das Flurstück 122."

3. Die übrigen Festsetzungen der genehmigten Außenbereichssatzung bleiben unverändert.