

Satzung
über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für zwei Gebiete am Westrand und Ostrand des Dorfes Wilmersdorf

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 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. 3486), nach § 4 Abs. 2 a des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch vom 17. Mai 1990 (BGBl. I, S. 926), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), der Brandenburgischen Bauordnung (BBO) vom 01. Juni 1989 und in Verbindung mit § 5 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15. Oktober 1993 wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wilmersdorf und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde für zwei Gebiete am Westrand und Ostrand des Dorfes Wilmersdorf folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Festlegung und Abrundung
Die Grenzen des bebauten Ortsteils Wilmersdorf werden im Westen und Osten festgelegt. Er wird durch Außenbereichsgrundstücke abgerundet und ergänzt.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich der Festlegung und Abrundung
(1) Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG) umfasst die Geltungsbereiche Teil I und II, die innerhalb der in der beigefügten Planzeichnung eingetragenen Abgrenzungslinien liegen.
(2) Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3
Zulässigkeit von Vorhaben
(1) Im Bereich der Klärstellung und Abrundung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB) sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
(2) Im Bereich der Abrundung (§ 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG) sind nur Vorhaben zulässig, die ausschließlich zu Wohnzwecken dienen. Sie müssen 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:

Geltungsbereich Teil I				Geltungsbereich Teil II			
Flur- stück	Größe (m²)	Flur- stück	Größe (m²)	Flur- stück	Größe (m²)	Flur- stück	Größe (m²)
1 41	8730	1 120	2093	1 8	1278		
1 43	740	1 121	3090	1 9	1510		
1 44	8517	1 122	2450	1 60	5106		
1 45	740	1 123	2380	1 61	480		
1 46/1	12460	1 124	1330	62/1	3656		
1 46/2	460	1 125	1400	62/2	5376		
1 47	5970	2 155	15170	1 172	2927		
1 48	5360	2 156	29600	1 173	1725		
1 11/2/1	1663	2 157	4530				
1 113	1300	2 158	14840				
1 114	1885	2 159	12630				
1 117	2480	2 160	7150				
1 119	19916						

§ 5
Örtliche Bauvorschriften
Für die Bebauung der Grundstücke im Bereich der Abrundung werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

- (1) Für Wohngebäude wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.
(2) Die Dächer von Hauptgebäuden müssen eine Dachneigung von mehr als 20° aufweisen.
- Bei Grundstücksteilungen im Geltungsbereich dieser Satzung gilt für die neu entstehenden Baugrundstücke:
(1) Die Breite der Baugrundstücke, gemessen an der öffentlichen Straße, beträgt mindestens 20 m. Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 1000 m².
- 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. Wenn im Plan keine Baugrenze eingetragen ist, kann näher an die straßenseitige oder rückwärtige Grundstücksgrenze herangebaut werden. Die in der Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- (1) Alle Wege, Stellplätze und Zufahrten auf dem Baugrundstück sind mit einem Belag zu versehen, der wasser- und luftdurchlässig ist. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.
(2) 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.
- (1) Für jeweils volle 50 m² Fläche, die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen vollständig versiegelt wird, ist zum Ausgleich ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzung soll auf dem gleichen Grundstück auf den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" erfolgen.
(2) Wenn im Zusammenhang mit Baumaßnahmen Bäume, deren Umfang (gemessen in 130 cm Höhe über dem Erdboden) mehr als 25 cm beträgt, und Sträucher gerodet werden müssen, so sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1 : 1 vorzunehmen.
(3) Bei Neupflanzungen, die aufgrund der Bestimmungen dieser Satzung vorgenommen werden müssen, sind in der Regel einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Der Anteil von Obstbäumen und -sträuchern sollte auf jedem Grundstück mindestens 30 % betragen. Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(4) Als Ausnahme kann die Pflanzung nach Abstimmung mit der Gemeinde und der Amtsverwaltung auch auf anderen Flächen erfolgen, wenn auf dem Baugrundstück keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

§ 6
Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 87 der Brandenburgischen Bauordnung handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

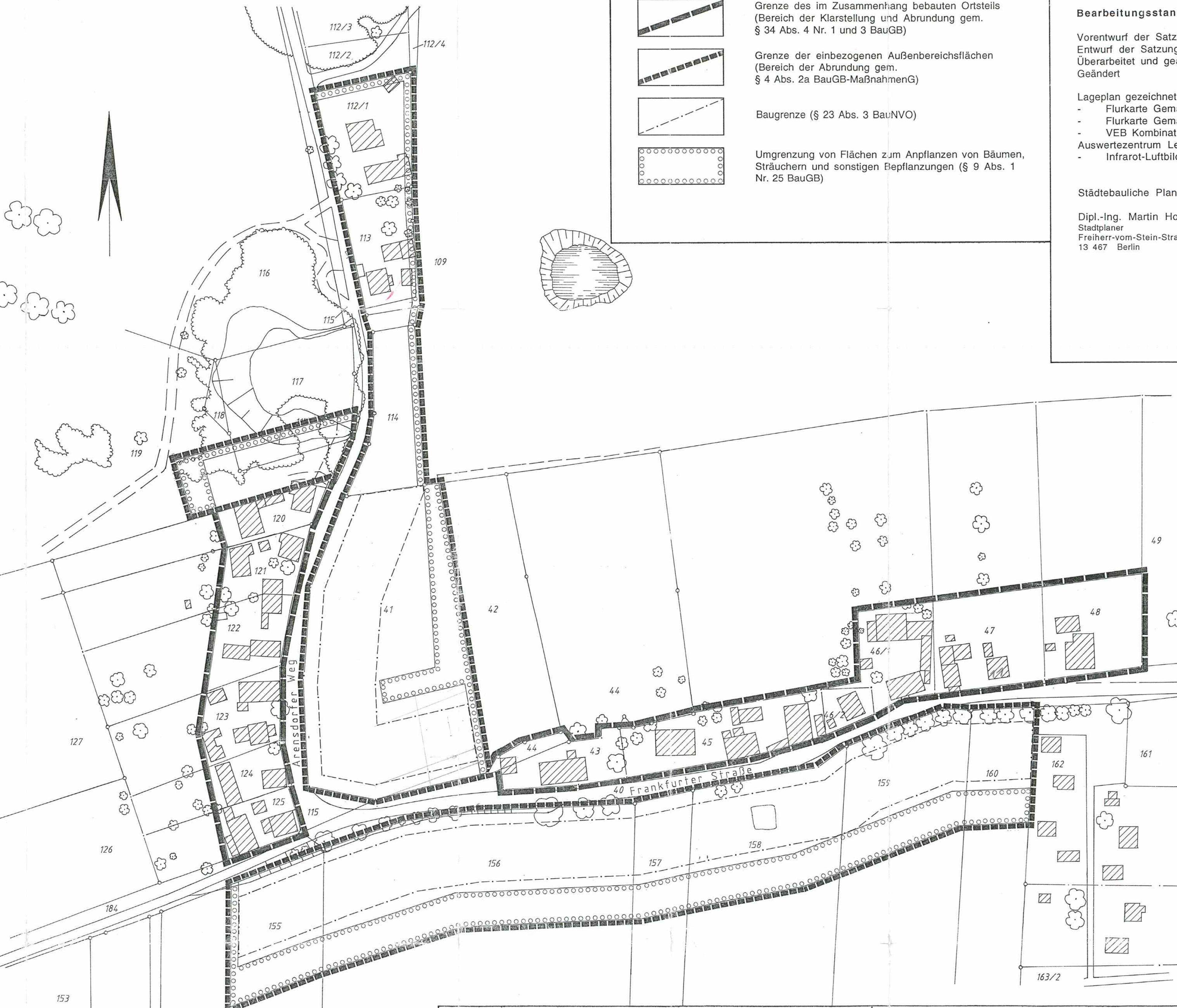
§ 7
Befreiungen und Abweichungen
Auf schriftlich zu begründenden Antrag können Befreiungen und Abweichungen von den Regelungen dieser Satzung zugelassen werden, wenn die Einhaltung dieser Regelungen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde, wenn die Befreiungen und Abweichungen die nachbarlichen Interessen nicht beeinträchtigen und mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Das Einvernehmen der Gemeinde ist erforderlich.

§ 8
Inkrafttreten
Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde in Kraft.

Wilmersdorf,

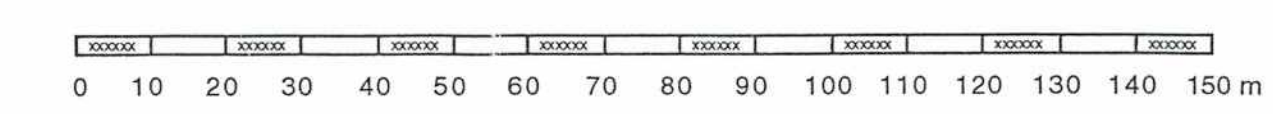
Hinweis: Diese Satzung enthält keine Festsetzungen für öffentliche Verkehrsflächen.

Geltungsbereich Teil I Maßstab 1 : 1000



Zeichenerklärung

- Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Bereich der Klärstellung und Abrundung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB)
- Grenze der einbezogenen Außenbereichsflächen (Bereich der Abrundung gem. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



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 1, Maßstab 1 : 5000
- Flurkarte Gemarkung Wilmersdorf, Flur 2, Maßstab 1 : 5000
- VEB Kombinat Geocäsie und Kartographie, Kartier- und Auswertezentrum Leipzig; Wilmersdorf 1 : 2000
- Infrarot-Luftbildbefliegung Nr. 181/91 Bild Nr. 939

Städtebauliche Planung:

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

Satzung über
im Zusammenhang bebaute Ortsteile
(§ 34 Abs. 4 Nr. Nr. 1 und 3 BauGB
i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG)

Maßstab 1 : 1000

Geltungsbereich II Maßstab 1 : 1000



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 28.02.95/16.03.95 bis zum 24.03.95 118,09.95 durch Veröffentlichung im Amtsblatt am Sept. 95 erfolgt.
Briesen, 15.04.96
 Amtsdirektor
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die betroffenen Eigentümer sind mit Schreiben vom 01.02.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Briesen, 15.04.96
 Amtsdirektor
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31.01.95/09.10.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Briesen, 15.04.96
 Amtsdirektor
- 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
 Amtsdirektor
- Die Satzung wurde mit Vertüfung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.06.1996 -A2- genehmigt.
Cottbus, 03.06.1996
Briesen, Amtsdirektor

Übersicht des Planungsgebietes
Maßstab 1 : 10.000

