



**LEGENDE**

- A Außenbereich
- Abgrenzung
- /// Bauvorhaben nur nach Einzelfallprüfung gem. § 35 BauGB möglich
- festgesetzte Grünfläche
- Wo Wasserfläche
- Wohngebäude
- Nebengebäude/Gewerbe
- DE Denkmalensemble

Keine Vermessungsunterlage!

**GEMEINDE HEINERSDORF  
AUSSENBEREICHSSATZUNG  
BEHLENDORF**

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE HEINERSDORF  
15518 HEINERSDORF  
Amt Steinhöfel Heinersdorf  
TEL. 033636/41025

PLANUNG: BÄHLER KOVEN HENSEL  
PLANUNGSBÜRO GMBH  
ALLEE DER KOSMONAUTEN 33A  
12681 BERLIN  
TEL. 030/54683204

MAßSTAB: 1 : 2500

DATUM: 14.02.1996

**Außenbereichssatzung**  
nach § 4 Abs. 4 BauGB-Maßnahmen

Satzung der Gemeinde Heinersdorf über die Bestimmung von Vorhaben in den bebauten Bereichen von Behlendorf - Runddorf (Gutshof) und Müncheberger Weg - im Außenbereich.

Aufgrund des § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S.622) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung erlassen:

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für den Bereich Behlendorf. Das Satzungsgebiet ist in dem als Anlage beigefügten Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

**§ 2  
Rechtsfolgen**

Im Geltungsbereich dieser 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 Satzungsgebiet bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1, 2 und 4 des Baugesetzbuches unberührt.

**§ 3  
Sachlicher Anwendungsbereich**

Vorhaben im Sinne des § 2 Satz 1 sind:

1. Folgende Wohnzwecke dienende Vorhaben:
  - a) Errichtung von Wohngebäuden, die sich in die 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, bis zu einer Größe von 50 vom Hundert des vorhandenen Gebäudes;
  - c) Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken, wenn die äußere Gestalt der baulichen Anlage im wesentlichen erhalten bleibt;
 Dabei dürfen insgesamt nicht mehr als 2 Wohnungen je Gebäude eingerichtet werden.
2. Folgende Vorhaben, die kleinen Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen:
  - a) Neuerrichtung eines gleichartigen, zulässigerweise errichteten Gebäudes an gleicher Stelle, wenn das vorhandene Gebäude durch wirtschaftlich vertretbare Modernisierungsmaßnahmen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht angepaßt werden kann;
  - b) Erweiterung auch über die durch § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches gesetzten Grenzen hinaus, jedoch höchstens bis zu 50 vom Hundert der Geschosfläche des vorhandenen Gebäudes;
  - c) Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zu handwerklichen oder gewerblichen Zwecken;

**§ 4  
Festsetzungen**

1. Erhalten der Ortstypik
  - Für den Gutshof gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzes sowie der Gestaltungssatzung.
  - Am Müncheberger Weg ist zur Bewahrung der dörflichen Eigenart der Neubauerdoppelzeile die ortstypische Bebauung nach Art und Maß strikt einzuhalten.
 Entscheidende Merkmale sind: Bauflucht, Proportion der Baukörper, Satteldach, Putzfassade, Fensterformate.
2. Eingriffsminimierung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
  - Das anfallende Niederschlagswasser ist nicht schnell abzuleiten, sondern auf den Grundstücksflächen zu sammeln oder zu versickern. Unbedingt notwendige Flächenbefestigungen sind nur in wasser-durchlässiger Form anzulegen.
  - Auf neu zu bebauenden privaten Flurstücken sind mindestens 80 % der Grünflächen mit heimischen oder eingebürgerten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
  - Bei öffentlichen Grünflächen sind 100 % heimische Bäume, Sträucher, holzige Bodendecker und Stauden zu verwenden.
  - Die Flurstücke 15 und 16 der Flur 5 sind zur freien Landschaft durch Pflanzung einheimischer Hecken abzugrenzen.

**§ 5  
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung (der höheren Verwaltungsbehörde) in Kraft.

**Kartengrundlage**

- Flurkarten der Gemarkung Heinersdorf M 1:5000 Stand 1952
- Topografische Karte M 1:10000 Stand 1984
- visuelle Aufnahme bei Begehung Stand 1995

**Verfahrensvermerke:**

1. Die Aufstellung der Außenbereichssatzung wurde am 22.02.1995 von der Gemeindevertretung beschlossen. Der Beschluß wurde am 05.04.1995 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 26.01.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Die Bürger erhielten in einer öffentlichen Auslegung vom 13.01.1995 bis 15.02.1995 die Möglichkeit der Stellungnahme.
4. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange am 01.06.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
5. Die Außenbereichssatzung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.05.1995 beschlossen.
6. Genehmigungsvermerk gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 4 BauGB - MaßnG genehmige ich hiermit die von der Gemeindevertretung am 22.05.1995 beschlossene Außenbereichssatzung.
7. Die Außenbereichssatzung wird hiermit ausgefertigt.
8. Die Erteilung der Genehmigung der Außenbereichssatzung ist in der Zeit vom 13.06.1996 bis zum 31.07.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist gleichzeitig die Stelle benannt worden, wo die Außenbereichssatzung auf Dauer während der Dienstzeit eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist.

**GEMEINDE HEINERSDORF  
AUSSENBEREICHSSATZUNG  
ORTSTEIL BEHLENDORF**

Maßstab 1:2500

**Auftraggeber:** Amt Steinhöfel/Heinersdorf

**Planverfasser:** Bähler Koven Hensel  
Planungsbüro GmbH

**Ausfertigung**