

Satzung der Gemeinde Wildau  
über die Festlegung und Abrundung des  
im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Waldsiedlung

- Klarstellungssatzung und erweiterte Abrundungssatzung -

Inhalt

Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Waldsiedlung	2
Begründung	3
1. Allgemeines	3
2. Abrundungen	4
2.1 Fontaneallee (Nord)	4
2.2 Fontaneallee / Westkorso	5
2.3 Birkenallee	6
2.4 Gärtnerei	7
2.5 Pirschgang / Rehfährte	8
2.6 Pirschgang / Dohlenstieg	9
2.7 Reiherhorst / Springfeldallee	10
2.8 Hasenwinkel	11
3. Außenbereichsflächen	12
3.1 Öffentliche Grünflächen	12
3.2 Fuchsbau / Pulverberg	12
4. Zulässigkeit von Vorhaben	12
Verfahrensvermerke	13

Anlage : Karte mit Grenze des Innenbereiches und Abrundungsflächen

**Masterplan**  
Gesellschaft für Stadtplanung  
und Projektberatung mbH  
Pfalzburger Straße 83  
10719 Berlin-Wilmersdorf

Februar 1995

**Satzung der Gemeinde Wildau  
über die Festlegung und Abrundung des  
im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Waldsiedlung**

**- Klarstellungssatzung und erweiterte Abrundungssatzung -**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 446) und aufgrund des § 4 Abs. 2 a Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), in Verbindung mit der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15. Oktober 1993 (GVOBl. I, S. 398) hat die Gemeindevertretung Wildau folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Gegenstand**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Waldsiedlung werden festgelegt.

**§ 2  
Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil gemäß § 34 BauGB umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
- (2) Die schraffiert dargestellten Außenbereichsflächen werden zur Abrundung in den Innenbereich einbezogen.
- (3) Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 3  
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wildau, den

Der Bürgermeister

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

## Begründung

### 1. Allgemeines

Die Waldsiedlung in Wildau weist aufgrund der einheitlichen großzügigen Parzellierung und des dichten Baumbestandes einen besonders hohen Wohnwert auf. Die Waldsiedlung ist durchgehend parzelliert und verkehrstechnisch erschlossen. Die Bebauung variiert zwischen (zweigeschossigen) Mehrfamilienwohnhäusern, Einfamilienhäusern, Wochenendhäusern und Behelfsheimen. Zahlreiche Grundstücke sind unbebaut.

Der Bauwille der Grundstückseigentümer sowie das generelle Ausnutzen der Verdichtungspotentiale erfordern klare rechtliche Regelungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben. Die Aufstellung von Bebauungsplänen für die Waldsiedlung ist organisatorisch, finanziell und zeitlich zur Zeit nicht möglich. Mit der Festlegung und Abrundung des Innenbereiches kann ein erster Schritt getan werden, um die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu vereinfachen.

Die **Klarstellungssatzung** (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) als zwischen dem § 35 BauGB und dem Bebauungsplan angesiedeltes Instrument hat das Ziel, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu definieren. Die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles erfolgt durch die Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich.

Das Maßnahmegesetz zum BauGB sieht als weiteres Instrument zur Baulandbereitstellung die **erweiterte Abrundungssatzung** vor (§ 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG). Mit ihr können über die bisher nur mögliche Abrundung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hinaus Außenbereichsflächen in die Gebiete nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB einbezogen werden. Die erweiterte Abrundungssatzung unterliegt drei wesentlichen Bedingungen: Die einbezogenen Flächen müssen durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sein, die Einbeziehung darf nur ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgen und für die einbezogenen Flächen muß festgesetzt werden, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind. Diese Bedingungen werden hier bei allen einbezogenen Außenbereichsflächen erfüllt.

Bei einigen Flurstücken der einbezogenen Außenbereichsflächen führen die Festsetzungen zur Umwandlung von Wald in Bauflächen. Hierbei ist § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) zu beachten.

Die an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Grundstücke, insbesondere die benachbarte Bebauung in der Gemarkung Zeuthen, liegen mit Inkrafttreten der Satzung nicht zwangsläufig im Außenbereich. Die Festlegung von Innen- und Außenbereich erfolgt nur für den in der beigefügten Karte eingezeichneten Untersuchungsraum Waldsiedlung.

## 2. Abrundungen

Folgende Außenbereichsflächen werden gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG mit Festsetzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB in die Gebiete nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB einbezogen:

### 2.1 Gebiet 1 Fontaneallee (Nord)

#### **Umfang:**

Flurstücke 131, 132, 136, 137, 140, 141, 144 und 145 der Flur 1 von Wildau

#### **Festsetzungen:**

- nur Wohngebäude zulässig
- offene Bauweise, Einzelhäuser und Doppelhäuser
- zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoß
- vordere Baugrenze parallel zur vorderen Grundstücksgrenze im Abstand von 10,0 m
- hintere Baugrenze parallel zur vorderen Grundstücksgrenze im Abstand von 24,0 m
- überbaubare Grundstücksfläche: maximal 200 qm
- vorgegebene Bauflucht durch Bebauung Flurstück 146

#### **Begründung:**

Die Flurstücke 131, 132, 137, 140, 141, 144 und 145 werden als Wochenendgrundstücke genutzt, sie sind nicht mit festen Wohnhäusern bebaut. Das Flurstück 136 ist unbebaut.

Der Umfang dieser Fläche entspricht nicht dem einer Baulücke, da die Straßenfront hier auf einer zu großen Länge unbebaut ist. Die vorhandene Parzellierung und die vorhandene Erschließung mit öffentlichen Straßen gestattet jedoch eine problemlose Bebauung mit Wohngebäuden in geordneter städtebaulicher Entwicklung. Mit der zukünftigen Bebauung wird der Ortsteil hier abgerundet und insbesondere die Bebauung entlang der Fontaneallee weiter entwickelt.

Die einbezogene Außenbereichsfläche ist durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereiches geprägt und die Einbeziehung erfolgt ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben. Für die einbezogenen Flächen wird aus diesem Grund festgesetzt, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Die einzubeziehenden Grundstücke sind durch die umgebende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt, daß daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB entnommen werden können.

## 2.2 Gebiet 2 Fontaneallee / Westkorso

### Umfang:

Flurstücke 157, 158, 159, 162, 163 und 167 der Flur 1 von Wildau

### Festsetzungen:

- nur Wohngebäude zulässig
- offene Bauweise, Einzelhäuser und Doppelhäuser
- zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoß
- vordere Baugrenze parallel zur vorderen Grundstücksgrenze im Abstand von 10,0 m
- hintere Baugrenze parallel zur vorderen Grundstücksgrenze im Abstand von 24,0 m
- überbaubare Grundstücksfläche: maximal 200 qm
- vorgegebene Bauflucht für Flurstücke 159, 162, 163 und 167 durch Bebauung Flurstücke 171 und 172, für Flurstücke 157 und 158 durch Bebauung Flurstücke 154 und 156

### Begründung:

Die Flurstücke werden als Wochenendgrundstücke genutzt, sie sind nicht mit festen Wohnhäusern bebaut.

Der Umfang dieser Fläche entspricht nicht dem einer Baulücke, da die Straßenfront hier auf einer zu großen Länge unbebaut ist. Die vorhandene Parzellierung und die vorhandene Erschließung mit öffentlichen Straßen gestattet jedoch eine problemlose Bebauung mit Wohngebäuden in geordneter städtebaulicher Entwicklung. Mit der zukünftigen Bebauung wird der Ortsteil hier abgerundet und insbesondere die Bebauung entlang der Fontaneallee und am Westkorso weiter entwickelt.

Die einbezogene Außenbereichsfläche ist durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereiches geprägt und die Einbeziehung erfolgt ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben. Für die einbezogenen Flächen wird aus diesem Grund festgesetzt, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Die einzubeziehenden Grundstücke sind durch die umgebende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt, daß daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB entnommen werden können.

## 2.3 Gebiet 3 Birkenallee

### **Umfang:**

Flurstücke 239, 240, 241, 243, 244 und 245 der Flur 2 von Wildau

### **Festsetzungen:**

- nur Wohngebäude zulässig
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser
- zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoß
- vordere Baugrenze parallel zur vorderen Grundstücksgrenze im Abstand von 5,0 m
- hintere Baugrenze parallel zur vorderen Grundstücksgrenze im Abstand von 19,0 m
- überbaubare Grundstücksfläche: maximal 150 qm
- vorgegebene Bauflucht durch Bebauung Flurstücke 237, 246 und 247

### **Begründung:**

Die Flurstücke 239, 240 und 245 werden als Wochenendgrundstücke genutzt, sie sind nicht mit festen Wohnhäusern bebaut. Die Flurstücke 241, 243 und 244 sind bewaldet und bilden mit den Freiflächen entlang der Bahn eine zusammenhängende Grünfläche.

Der Umfang dieser Fläche entspricht nicht dem einer Baulücke, da die Straßenfront hier auf einer zu großen Länge unbebaut ist. Die vorhandene Parzellierung und die vorhandene Erschließung mit öffentlichen Straßen gestattet jedoch eine problemlose Bebauung mit Wohngebäuden in geordneter städtebaulicher Entwicklung. Mit der zukünftigen Bebauung wird der Ortsteil hier abgerundet und insbesondere die Bebauung entlang der Birkenallee weiter entwickelt.

Der Baumbestand auf der Freifläche entlang der Bahn erfordert einen Sicherheitsabstand zwischen überbaubarer Fläche und Baumbestand von mindestens 20,0 m. Aus diesem Grund ist nur die westliche Hälfte der Flurstücke bebaubar.

Die einbezogene Außenbereichsfläche ist durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereiches geprägt und die Einbeziehung erfolgt ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben. Für die einbezogenen Flächen wird aus diesem Grund festgesetzt, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Die einzubeziehenden Grundstücke sind durch die umgebende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt, daß daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB entnommen werden können.

## 2.4 Gebiet 4 Gärtnerei

### Umfang:

Flurstücke 368, 369, 370, 371, 372, 404, 405, 406 und 407 der Flur 3 von Wildau

### Festsetzungen:

- nur Wohngebäude zulässig
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser
- ein Vollgeschoß und ein Dachgeschoß
- vordere Baugrenze parallel zur vorderen Grundstücksgrenze im Abstand von 5,0 m
- hintere Baugrenze parallel zur vorderen Grundstücksgrenze im Abstand von 19,0 m
- überbaubare Grundstücksfläche: maximal 150 qm
- vorgegebene Bauflucht für das Flurstück 372 durch Bebauung Flurstück 373, für die Flurstücke 404, 405, 406 und 407 durch Bebauung Flurstücke 400 und 403

### Begründung:

Die Flurstücke werden durch eine Gärtnerei genutzt, sie sind bis auf die Flurstücke 368 und 369 nicht mit festen Gebäuden bebaut. Es handelt sich um einen Außenbereich im Innenbereich.

Die vorhandene Parzellierung und die vorhandene Erschließung mit öffentlichen Straßen gestattet eine problemlose Bebauung mit Wohngebäuden in geordneter städtebaulicher Entwicklung. Mit der zukünftigen Bebauung wird der Ortsteil hier abgerundet und insbesondere die Bebauung entlang der Birkenallee weiter entwickelt.

Die einbezogene Außenbereichsfläche ist durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereiches geprägt und die Einbeziehung erfolgt ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben. Für die einbezogenen Flächen wird aus diesem Grund festgesetzt, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Die einzubeziehenden Grundstücke sind durch die umgebende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt, daß daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB entnommen werden können.

## 2.5 Gebiet 5 Pirschgang / Rehfährt

### Umfang:

Flurstücke 137, 138, 139, 140, 141, 142, 178, 179 und 180 der Flur 3 von Wildau

### Festsetzungen:

- nur Wohngebäude zulässig
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser
- ein Vollgeschoß und ein Dachgeschoß
- vordere Baugrenze parallel zur vorderen Grundstücksgrenze im Abstand von 5,0 m
- hintere Baugrenze parallel zur vorderen Grundstücksgrenze im Abstand von 19,0 m
- überbaubare Grundstücksfläche: maximal 150 qm
- vorgegebene Bauflucht für das Flurstück 142 durch Bebauung Flurstück 143, für das Flurstück 178 durch Bebauung Flurstück 177, für die Flurstücke 179 und 180 durch Bebauung Flurstück 181.

### Begründung:

Die Flurstücke werden als Wochenendgrundstücke genutzt. Die Bebauung besteht aus Wochenendhäusern. Das Flurstück 142 ist unbebaut.

Zweck der Abrundung ist es, einen geschlossenen und einheitlichen Ortsrand zu schaffen. Die vorhandene Parzellierung und die vorhandene Erschließung mit öffentlichen Straßen gestattet eine problemlose Bebauung mit Wohngebäuden in geordneter städtebaulicher Entwicklung. Mit der zukünftigen Bebauung wird der Ortsteil hier abgerundet, der nördlich angrenzende Wildgarten bildet eine natürliche Abgrenzung.

Der Baumbestand des Wildgartens erfordert einen Sicherheitsabstand zwischen überbaubarer Fläche und Waldrand von mindestens 20,0 m. Aus diesem Grund ist nur die südliche Hälfte der Flurstücke 137, 138, 139, 140 und 141 bebaubar.

Die einbezogene Außenbereichsfläche ist durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereiches geprägt und die Einbeziehung erfolgt ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben. Für die einbezogenen Flächen wird aus diesem Grund festgesetzt, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Die einzubeziehenden Grundstücke sind durch die umgebende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt, daß daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB entnommen werden können.



## 2.6 Gebiet 6 Pirschgang / Dohlenstieg

### Umfang:

Flurstücke 125, 126, 127, 128, 129, 130, 261 und 262 der Flur 3 von Wildau

### Festsetzungen:

- nur Wohngebäude zulässig
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser
- ein Vollgeschoß und ein Dachgeschoß
- vordere Baugrenze parallel zur vorderen Grundstücksgrenze im Abstand von 5,0 m
- hintere Baugrenze parallel zur vorderen Grundstücksgrenze im Abstand von 19,0 m
- überbaubare Grundstücksfläche: maximal 150 qm
- vorgegebene Bauflucht für das Flurstück 261 durch Bebauung Flurstück 258, für das Flurstück 262 durch Bebauung Flurstücke 252, 258 und 263

### Begründung:

Die Flurstücke werden als Wochenendgrundstücke genutzt. Die Bebauung besteht aus Wochenendhäusern.

Zweck der Abrundung ist es, einen geschlossenen und einheitlichen Ortsrand zu schaffen. Die vorhandene Parzellierung und die vorhandene Erschließung mit öffentlichen Straßen gestattet eine problemlose Bebauung mit Wohngebäuden in geordneter städtebaulicher Entwicklung. Mit der zukünftigen Bebauung wird der Ortsteil hier abgerundet, der nördlich angrenzende Wildgarten bildet eine natürliche Abgrenzung.

Der Baumbestand des Wildgartens erfordert einen Sicherheitsabstand zwischen überbaubarer Fläche und Waldrand von mindestens 20,0 m. Aus diesem Grund ist nur die südliche Hälfte der Flurstücke 125, 126, 127, 128, 129 und 130 bebaubar.

Die einbezogene Außenbereichsfläche ist durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereiches geprägt und die Einbeziehung erfolgt ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben. Für die einbezogenen Flächen wird aus diesem Grund festgesetzt, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Die einzubeziehenden Grundstücke sind durch die umgebende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt, daß daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB entnommen werden können.

## 2.7 Gebiet 7 Reiherhorst / Springfeldallee

### Umfang:

Flurstücke 77, 78, 79, 80, 81, 82, 89, 91, 94, 95, 96 und 97 der Flur 3 von Wildau

### Festsetzungen:

- nur Wohngebäude zulässig
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser
- ein Vollgeschoß und ein Dachgeschoß
- vordere Baugrenze parallel zur vorderen Grundstücksgrenze im Abstand von 5,0 m
- hintere Baugrenze parallel zur vorderen Grundstücksgrenze im Abstand von 19,0 m
- überbaubare Grundstücksfläche: maximal 150 qm
- vorgegebene Bauflucht für die Flurstücke 77, 78, 79, 80, 81 und 82 durch Bebauung Flurstück 83, für die Flurstücke 96 und 97 durch Bebauung Flurstück 99

### Begründung:

Die Flurstücke werden als Wochenendgrundstücke genutzt. Die Bebauung besteht aus Wochenendhäusern. Die Flurstücke 82 und 94 sind unbebaut.

Zweck der Abrundung ist es, einen geschlossenen und einheitlichen Ortsrand zu schaffen. Die vorhandene Parzellierung und die vorhandene Erschließung mit öffentlichen Straßen gestattet eine problemlose Bebauung mit Wohngebäuden in geordneter städtebaulicher Entwicklung. Mit der zukünftigen Bebauung wird der Ortsteil hier abgerundet, der nördlich angrenzende Wildgarten bildet eine natürliche Abgrenzung.

Der Baumbestand des Wildgartens erfordert einen Sicherheitsabstand zwischen überbaubarer Fläche und Waldrand von mindestens 20,0 m. Aus diesem Grund ist nur die südliche Hälfte der Flurstücke 78, 79, 80, 81 und 82 bebaubar.

Die einbezogene Außenbereichsfläche ist durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereiches geprägt und die Einbeziehung erfolgt ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben. Für die einbezogenen Flächen wird aus diesem Grund festgesetzt, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Die einzubeziehenden Grundstücke sind durch die umgebende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt, daß daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB entnommen werden können.

## 2.8 Gebiet 8 Hasenwinkel

### Umfang:

Flurstücke 52, 54, 55 und 74 der Flur 3 von Wildau

### Festsetzungen:

- nur Wohngebäude zulässig
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser
- ein Vollgeschoß und ein Dachgeschoß
- vordere Baugrenze parallel zur vorderen Grundstücksgrenze im Abstand von 5,0 m
- hintere Baugrenze parallel zur vorderen Grundstücksgrenze im Abstand von 19,0 m
- überbaubare Grundstücksfläche: maximal 150 qm

### Begründung:

Die Flurstücke werden als Wochenendgrundstücke genutzt. Die Bebauung besteht aus Wochenendhäusern.

Zweck der Abrundung ist es, einen geschlossenen und einheitlichen Ortsrand zu schaffen. Die vorhandene Parzellierung und die vorhandene Erschließung mit öffentlichen Straßen gestattet eine problemlose Bebauung mit Wohngebäuden in geordneter städtebaulicher Entwicklung. Mit der zukünftigen Bebauung wird der Ortsteil hier abgerundet, der nördlich angrenzende Wildgarten bildet eine natürliche Abgrenzung.

Der Baumbestand des Wildgartens erfordert einen Sicherheitsabstand zwischen überbaubarer Fläche und Waldrand von mindestens 20,0 m. Aus diesem Grund ist nur die südliche Hälfte der Flurstücke bebaubar; das Flurstück 74 ist davon nicht betroffen.

Die einbezogene Außenbereichsfläche ist durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereiches geprägt und die Einbeziehung erfolgt ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben. Für die einbezogenen Flächen wird aus diesem Grund festgesetzt, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Die einzubeziehenden Grundstücke sind durch die umgebende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt, daß daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB entnommen werden können.

### 3. Außenbereichsflächen

#### 3.1 Öffentliche Grünflächen

Im Untersuchungsraum befinden sich folgende öffentliche Grünflächen:

- Heidekorso (Flurstück 37/2 der Flur 2)
- Wildgarten (Flurstücke 418, 435 der Flur 2, Flurstücke 1, 118, 362, 367 der Flur 3)
- Wildgartengrund (Teil des Flurstückes 118 der Flur 3)
- Wildgartenhain (Flurstücke 151 und 304 der Flur 3)
- Freiflächen westlich der Eisenbahn (Flurstücke 102 und 198 der Flur 1, Flurstücke 253, 234 und 351 einschließlich der Flurstücke 344, 345, 349, 360 und Teile von 346)

#### 3.2 Fuchsbau / Pulverberg

##### **Umfang:**

Flurstücke 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22 und 23 der Flur 3 von Wildau

##### **Begründung:**

Bei der Anlage der Waldsiedlung in den zwanziger/dreißiger Jahren ist diese Fläche ebenfalls parzelliert worden, sie ist aber bis heute nicht bebaut worden. Sie ist bewaldet und weist große Höhenunterschiede auf. Wegen des großen notwendigen ökologischen Eingriffs und der fehlenden Erschließung besteht für diese Außenbereichsfläche Planungsbedarf.

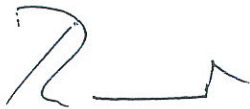
### 4. Zulässigkeit von Vorhaben

Mit Inkrafttreten der Satzung gehören die Grundstücke innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie sowie die zur Abrundung einbezogenen Außenbereichsfläche zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dementsprechend nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB.

## Verfahrensvermerke

1. Den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange ist mit öffentlicher Bekanntmachung vom ~~7.11.94~~ <sup>7.11.94</sup> Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Wildau, den 4.4.1995

  
Der Bürgermeister



  
Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

2. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ~~7.3.95~~ <sup>7.3.95</sup> geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wildau, den 4.4.1995

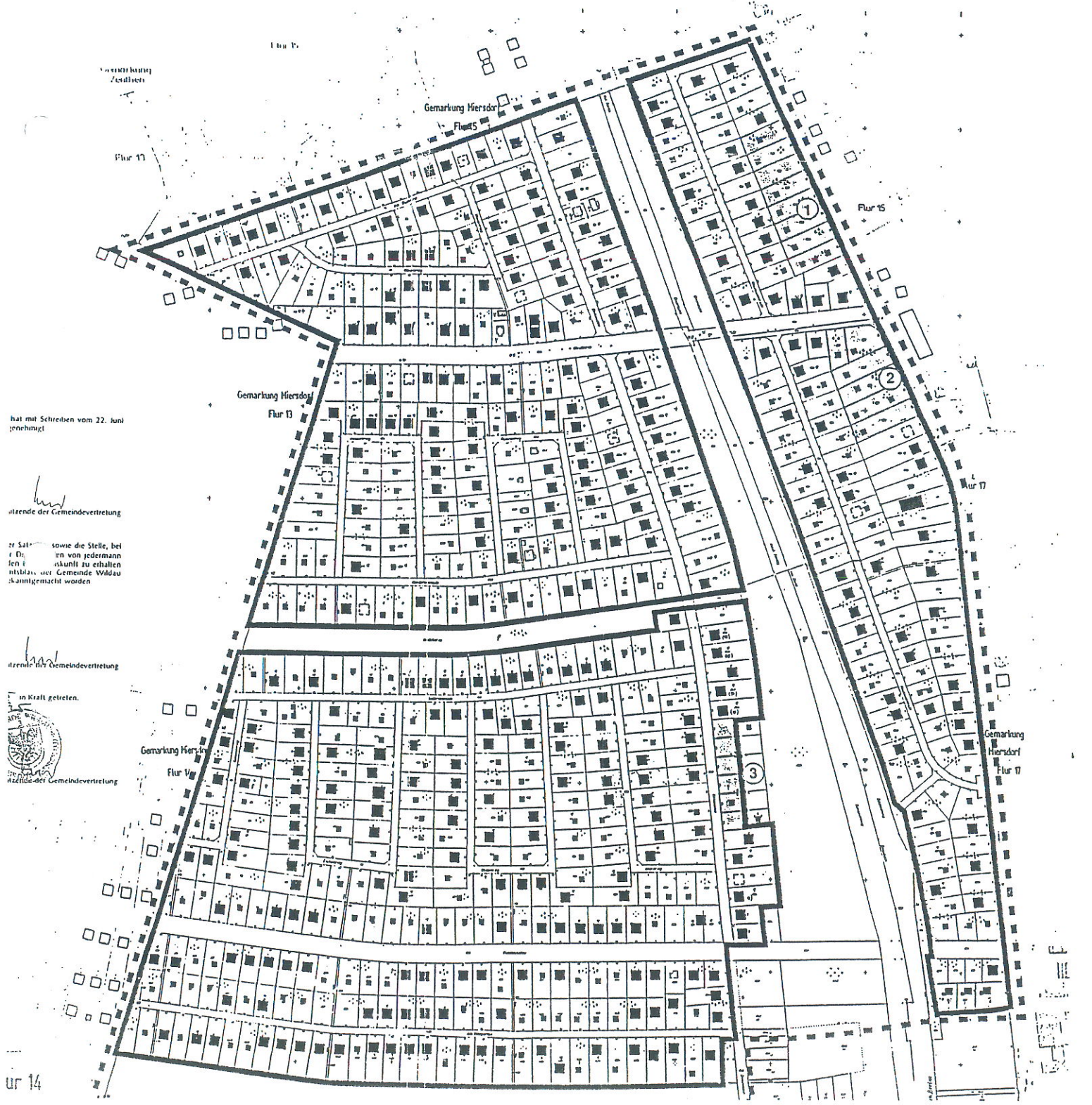
  
Der Bürgermeister



  
Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

# Gemeinde Wildau / Waldsiedlung

## Klarstellungssatzung mit Abrundung



Flur 11

Gemarkung Hierzdorf  
Flur 15

Flur 15

Gemarkung Hierzdorf  
Flur 13

Flur 17

Gemarkung Hierzdorf  
Flur 14

Gemarkung Hierzdorf  
Flur 17

hat mit Schreiben vom 22. Juni  
genehmigt

*[Signature]*  
Mitglieder der Gemeindevertretung

er Satz sowie die Stelle, bei  
r. Di. an von jedermann  
ten i. skunft zu erhalten  
ntabau. der Gemeinde Wildau  
kainigemacht worden

*[Signature]*  
Mitglieder der Gemeindevertretung

in Kraft getreten.

*[Signature]*  
Mitglieder der Gemeindevertretung

Satzung der Gemeinde Wildau  
über die Festlegung und Abrundung des  
im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Waldsiedlung

Gemeinde V  
Klarste

- Klarstellungssatzung und erweiterte Abrundungssatzung -

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 446) und aufgrund des § 4 Abs. 2 a Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), in Verbindung mit der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15. Oktober 1993 (GVBl. I, S. 398) hat die Gemeindevertretung Wildau folgende Satzung beschlossen:

§ 1  
Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Waldsiedlung werden festgelegt.

§ 2  
Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil gemäß § 34 BauGB umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigelegten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
- (2) Die schraffiert dargestellten Außenbereichsflächen werden zur Abrundung in den Innenbereich einbezogen.
- (3) Die beigelegte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3  
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wildau, den 23.8.95

Der Bürgermeister



Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

Verfahrensvermerke

1. Den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange ist mit öffentlicher Bekanntmachung vom 7. November 1994 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden

Wildau, den 23.8.95

Der Bürgermeister



Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

2. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 7. März 1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden

Wildau, den 23.8.95

Der Bürgermeister



Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

3. Die Gemeindevertretung hat am 7. März 1995 die Klarstellungssatzung mit erweiterter Abrundungssatzung als Satzung beschlossen

Wildau, den 23.8.95

Der Bürgermeister



Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

4. Die höhere Verwaltungsbehörde hat mit Schreiben vom 22. Juni 1995 die Satzung mit einer Auflage genehmigt

Wildau, den 23.8.95

Der Bürgermeister



Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

5. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 23.8.95 im Amtsblatt der Gemeinde Wildau ("Wildauer Rundschau") öffentlich bekanntgemacht worden.

Wildau, den 23.8.95

Der Bürgermeister



Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

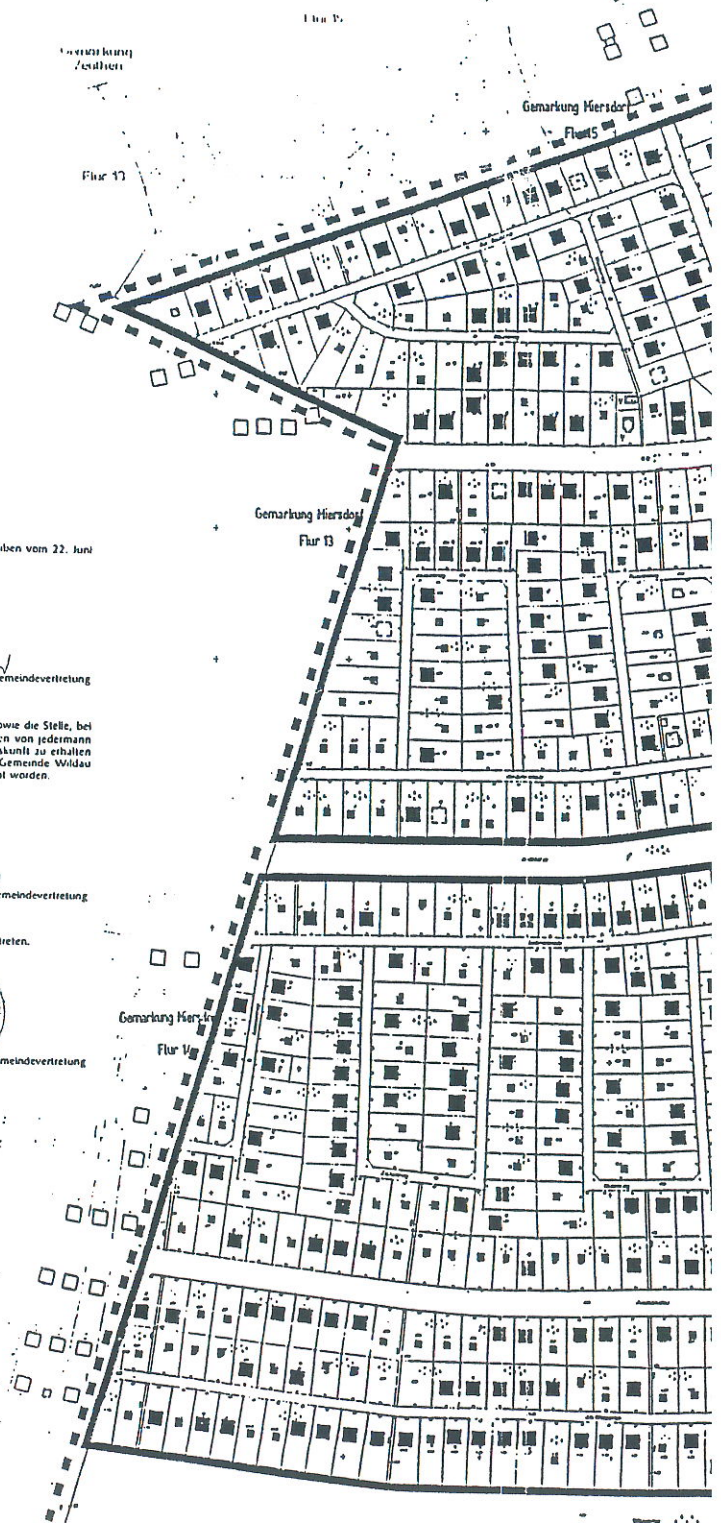
6. Die Satzung ist am 24.8.95 in Kraft getreten.

Wildau, den 23.8.95  
2.11.95

Der Bürgermeister

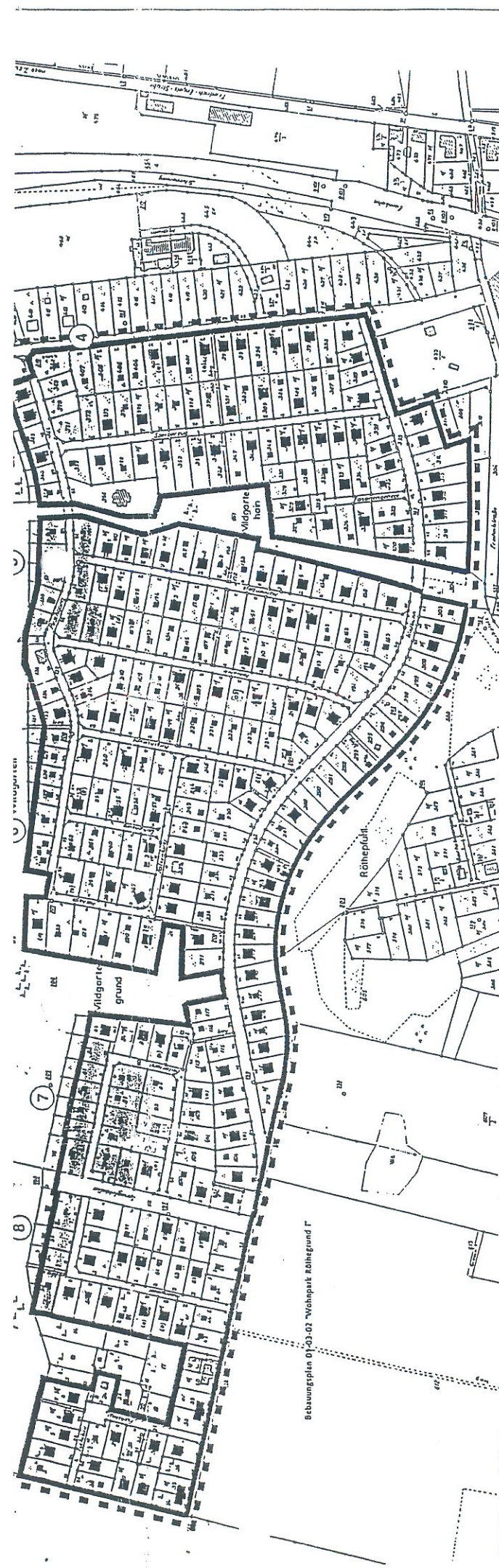


Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

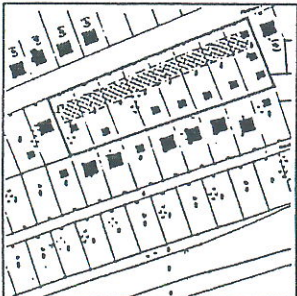


Flur 12

Flur 14



Gebiet 1 Fontanelle (Nord)



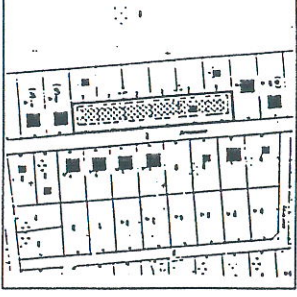
- Festsetzungen:**
- nur Wohngebäude zulässig
  - offene Bauweise, Einzelhäuser und Doppelhäuser
  - zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss
  - Grenze im Abstand von 10,0 m zu vorderen Grundstücks-
  - hintere Baugrenze parallel zur vorderen Grundstücks-
  - Grenze im Abstand von 2,0 m, maximal 200 qm
  - vorgegebene Bauhöhe durch Bebauung Flurstück 146

Gebiet 2 Fontanelle / Westkorso



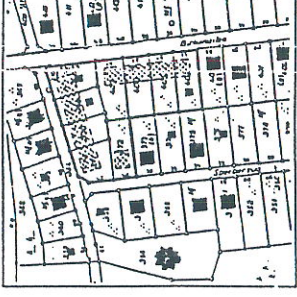
- Festsetzungen:**
- nur Wohngebäude zulässig
  - offene Bauweise, Einzelhäuser und Doppelhäuser
  - zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss
  - Grenze im Abstand von 10,0 m zu vorderen Grundstücks-
  - hintere Baugrenze parallel zur vorderen Grundstücks-
  - Grenze im Abstand von 19,0 m, maximal 150 qm
  - vorgegebene Bauhöhe durch Bebauung Flurstücke 157 und 158 durch Bebauung Flurstücke 154 und 156

Gebiet 3 Bienenallee



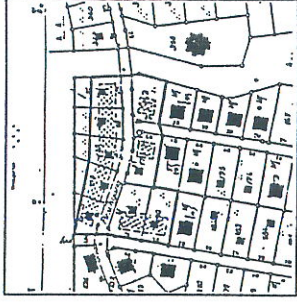
- Festsetzungen:**
- nur Wohngebäude zulässig
  - offene Bauweise, nur Einzelhäuser
  - ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss
  - Grenze im Abstand von 5,0 m zu vorderen Grundstücks-
  - hintere Baugrenze parallel zur vorderen Grundstücks-
  - Grenze im Abstand von 19,0 m, maximal 150 qm
  - vorgegebene Bauhöhe durch Bebauung Flurstücke 237, 246 und 247

Gebiet 4 Gärtnerei



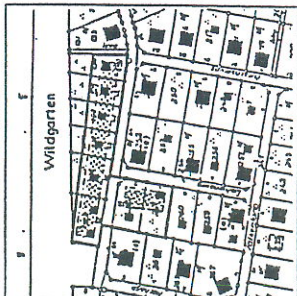
- Festsetzungen:**
- nur Wohngebäude zulässig
  - offene Bauweise, nur Einzelhäuser
  - ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss
  - Grenze im Abstand von 5,0 m zu vorderen Grundstücks-
  - hintere Baugrenze parallel zur vorderen Grundstücks-
  - Grenze im Abstand von 19,0 m, maximal 150 qm
  - vorgegebene Bauhöhe für das Flurstück 372 durch Bebauung Flurstücke 371, für die Flurstücke 404, 405, 406 und 407 durch Bebauung Flurstücke 400 und 403

Gebiet 5 Pirschgang / Rehlöhne



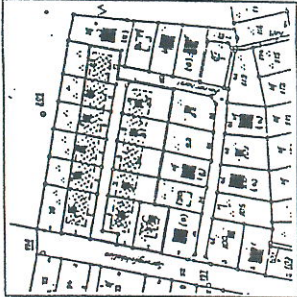
- Festsetzungen:**
- nur Wohngebäude zulässig
  - offene Bauweise, nur Einzelhäuser
  - ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss
  - Grenze im Abstand von 5,0 m zu vorderen Grundstücks-
  - hintere Baugrenze parallel zur vorderen Grundstücks-
  - Grenze im Abstand von 19,0 m, maximal 150 qm
  - vorgegebene Bauhöhe für das Flurstück 142 durch Bebauung Flurstück 143, für das Flurstück 178 durch Bebauung Flurstück 177, für die Flurstücke 179 und 180 durch Bebauung Flurstück 181

Gebiet 6 Pirschgang / Dahlentieg



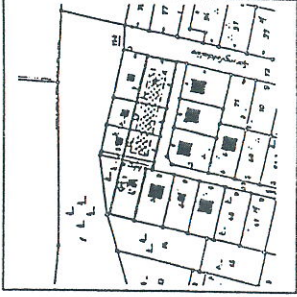
- Festsetzungen:**

Gebiet 7 Reihendorf / Springfeldallee



- Festsetzungen:**

Gebiet 8 Hasenwinkel



- Festsetzungen:**

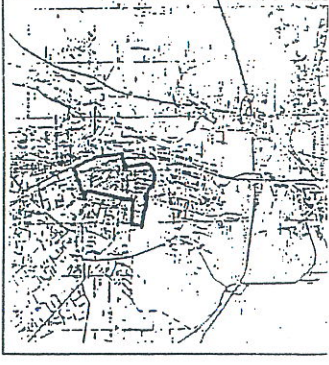
**Gemeinde Wildau  
Waldstedlung**

**Klarstellungssatzung und  
erweiterte Abrundungsatzung  
(§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und  
§ 4 Abs. 2 a BauGB-MaßG)**

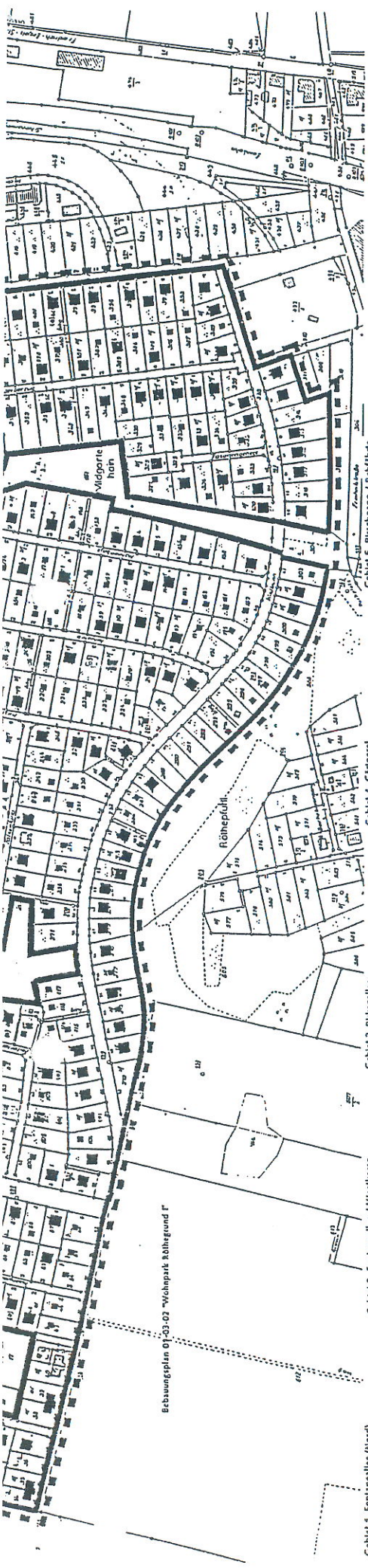
**LEGENDE**

- Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
- einbezogene Außenbereichsflächen (Abrundungen)
- Grenze des Untersuchungsgebietes

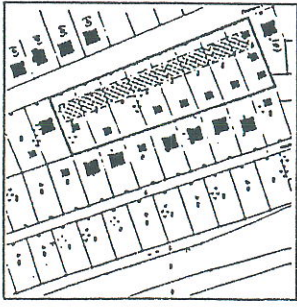
Kartengrundlage: Flurkata ohne Vermessung





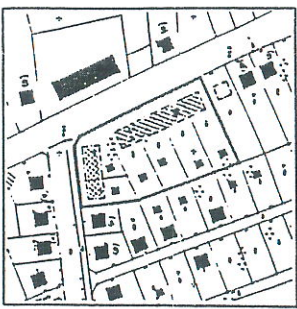


Gebiet 1 Fontanallee (Nord)



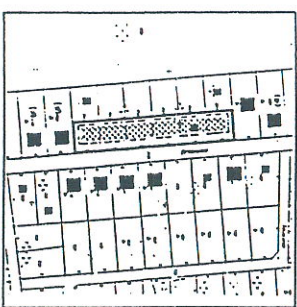
- Festsetzungen:**
- nur Wohngebäude zulässig
  - offene Bauweise, nur Einzelhäuser
  - zwei Vollgeschosse und ein Dacheisendach
  - Grenze im Abstand von 10,0 m
  - hintere Baugrenze parallel zur vorderen Grundstücksgrenze im Abstand von 24,0 m
  - überbaubare Grundstücksfläche: maximal 200 qm
  - vorgegebene Bauhöhe durch Bebauung Flurstück 146

Gebiet 2 Fontanallee / Westkorso



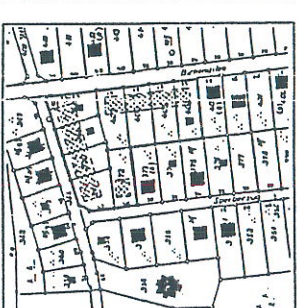
- Festsetzungen:**
- nur Wohngebäude zulässig
  - offene Bauweise, Einzelhäuser und Doppelhäuser
  - zwei Vollgeschosse und ein Dacheisendach
  - Grenze im Abstand von 10,0 m
  - hintere Baugrenze parallel zur vorderen Grundstücksgrenze im Abstand von 24,0 m
  - überbaubare Grundstücksfläche: maximal 200 qm
  - vorgegebene Bauhöhe durch Bebauung Flurstücke 154 und 156

Gebiet 3 Bikenalle



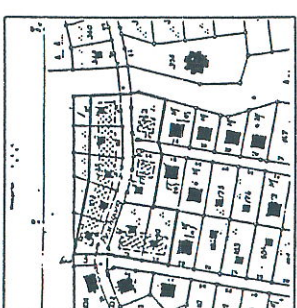
- Festsetzungen:**
- nur Wohngebäude zulässig
  - offene Bauweise, nur Einzelhäuser
  - zwei Vollgeschosse und ein Dacheisendach
  - Grenze im Abstand von 5,0 m
  - hintere Baugrenze parallel zur vorderen Grundstücksgrenze im Abstand von 19,0 m
  - überbaubare Grundstücksfläche: maximal 150 qm
  - vorgegebene Bauhöhe durch Bebauung, Flurstücke 237, 246 und 247

Gebiet 4 Gärtnerei



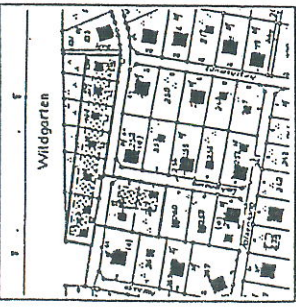
- Festsetzungen:**
- nur Wohngebäude zulässig
  - offene Bauweise, nur Einzelhäuser
  - ein Vollgeschoss und ein Dacheisendach
  - Grenze im Abstand von 5,0 m
  - hintere Baugrenze parallel zur vorderen Grundstücksgrenze im Abstand von 19,0 m
  - überbaubare Grundstücksfläche: maximal 150 qm
  - vorgegebene Bauhöhe für die Flurstücke 404, 405, 406 und 407 durch Bebauung Flurstücke 400 und 403

Gebiet 5 Pilschgang / Reihelhorst



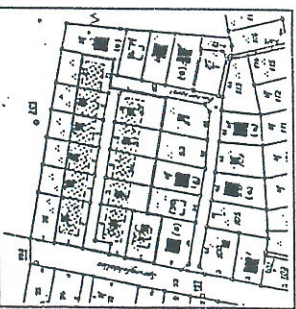
- Festsetzungen:**
- nur Wohngebäude zulässig
  - offene Bauweise, nur Einzelhäuser
  - ein Vollgeschoss und ein Dacheisendach
  - Grenze im Abstand von 5,0 m
  - hintere Baugrenze parallel zur vorderen Grundstücksgrenze im Abstand von 19,0 m
  - überbaubare Grundstücksfläche: maximal 150 qm
  - vorgegebene Bauhöhe für das Flurstück 142 durch Bebauung Flurstück 143, für das Flurstück 178 durch Bebauung Flurstück 177, für die Flurstücke 179 und 180 durch Bebauung Flurstück 181

Gebiet 6 Pilschgang / Dohlenstieg



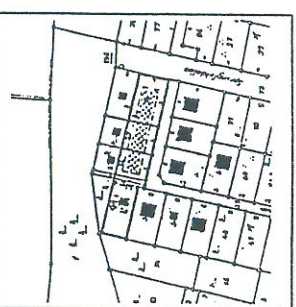
- Festsetzungen:**
- nur Wohngebäude zulässig
  - offene Bauweise, nur Einzelhäuser
  - ein Vollgeschoss und ein Dacheisendach
  - Grenze im Abstand von 5,0 m
  - hintere Baugrenze parallel zur vorderen Grundstücksgrenze im Abstand von 19,0 m
  - überbaubare Grundstücksfläche: maximal 150 qm
  - vorgegebene Bauhöhe für das Flurstück 265 durch Bebauung Flurstücke 257, 258 und 263

Gebiet 7 Reihelhorst / Springfeldallee

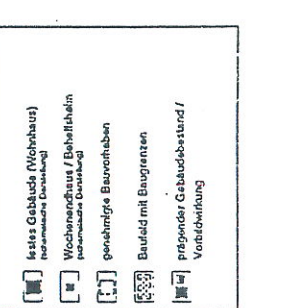


- Festsetzungen:**
- nur Wohngebäude zulässig
  - offene Bauweise, nur Einzelhäuser
  - ein Vollgeschoss und ein Dacheisendach
  - Grenze im Abstand von 5,0 m
  - hintere Baugrenze parallel zur vorderen Grundstücksgrenze im Abstand von 19,0 m
  - überbaubare Grundstücksfläche: maximal 150 qm
  - vorgegebene Bauhöhe für die Flurstücke 77, 78, 79, 80, 81 und 82 durch Bebauung Flurstück 83, für die Flurstücke 96 und 97 durch Bebauung Flurstück 99

Gebiet 8 Hattenwinkel



- Festsetzungen:**
- nur Wohngebäude zulässig
  - offene Bauweise, nur Einzelhäuser
  - ein Vollgeschoss und ein Dacheisendach
  - Grenze im Abstand von 5,0 m
  - hintere Baugrenze parallel zur vorderen Grundstücksgrenze im Abstand von 19,0 m
  - überbaubare Grundstücksfläche: maximal 150 qm



- Festsetzungen:**
- bestehende Gebäude (Wohnhaus) (historische Bauweise)
  - Wohnwandhaus / Behelfshaus (historische Bauweise)
  - genehmigte Bauvorhaben
  - Baufeld mit Baugrenzen
  - prägender Gebäudebestand / Vorkubikulation



- Festsetzungen:**
- nur Wohngebäude zulässig
  - offene Bauweise, nur Einzelhäuser
  - ein Vollgeschoss und ein Dacheisendach
  - Grenze im Abstand von 5,0 m
  - hintere Baugrenze parallel zur vorderen Grundstücksgrenze im Abstand von 19,0 m
  - überbaubare Grundstücksfläche: maximal 150 qm

# Gemeinde Wildau Waldsiedlung

## Klarstellungssatzung und erweiterte Abrundungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB u § 4 Abs. 2 a BauGB-Maßstäb)

**LEGENDE**

- Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
- einbezogene Außenbereichsfläche (Abrundungen)
- Grenze des Untersuchungsgebietes

Kartengrundlage: Flurstücke ohne Vermessung

Ortst. 1:10000 Maßstab im Original

**MASTERPLAN**  
Gesellschaft für Stadtplanung und Projektbau  
Platzburger Straße 63  
D - 10718 Berlin  
Telefon: (030) 684  
Fax: (030) 88