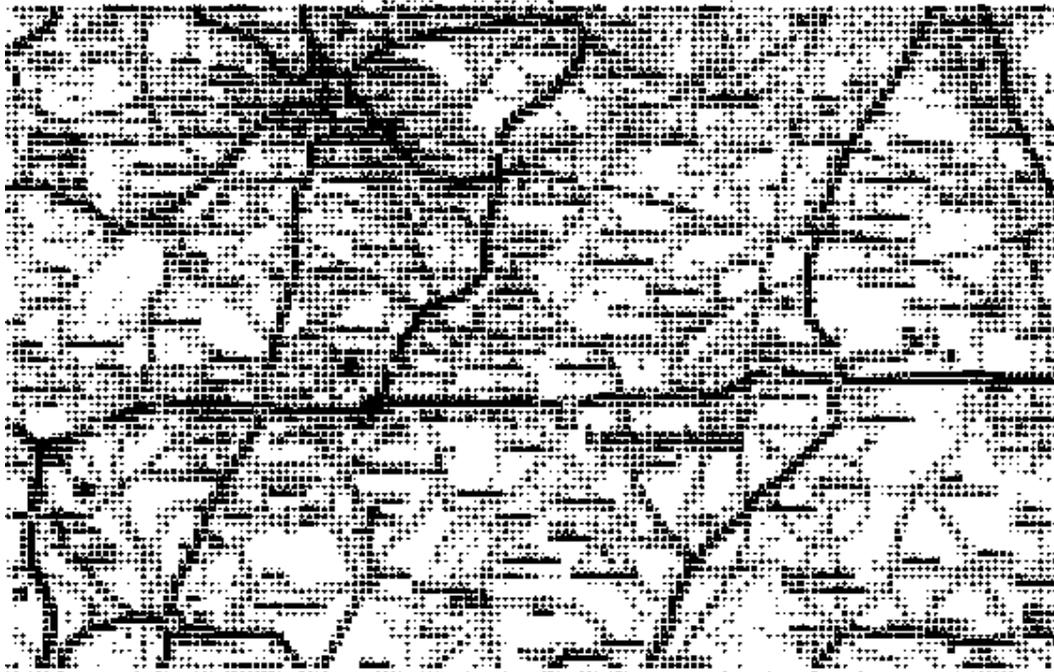




Stadt Ludwigsfelde

Stadt Ludwigsfelde  
- Stadtplanung -

Rathausstrasse 3  
14974 Ludwigsfelde  
Tel. (03378) 82 7 - 0



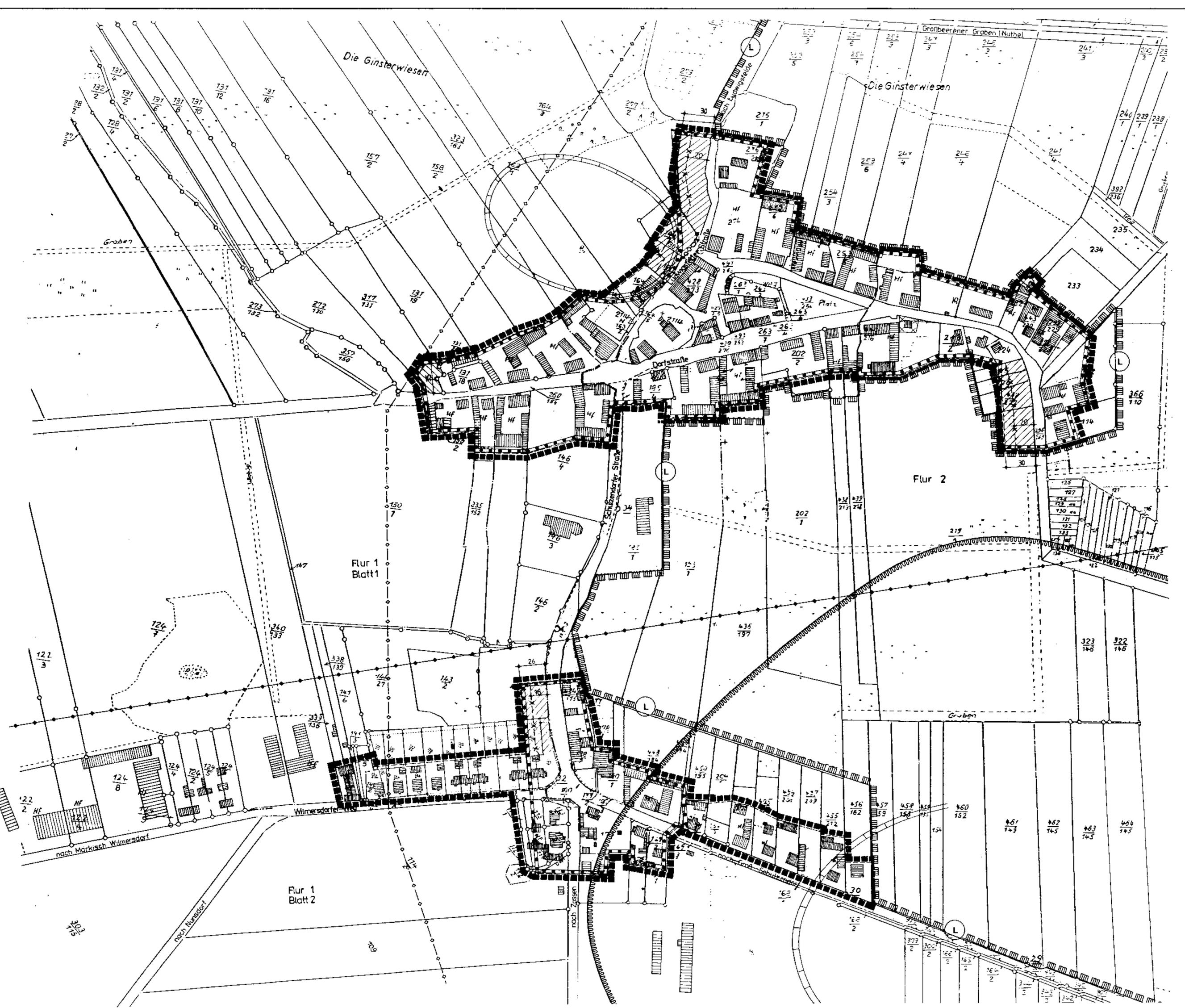
GEMEINDE WIETSTOCK

## ABRUNDUNGS- UND KLARSTELLUNGS- SATZUNG

GEM. § 34 (4) SATZ 1 NR. 1 und 3 BauGB  
in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB -MaßnahmenG

MAßSTAB 1 : 2000

Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Kirschberg 12, 06846 Dessau





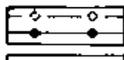
## PLANZEICHENERKLÄRUNG/FESTSETZUNGEN ZUR ART DER BAULICHEN NUTZUNG



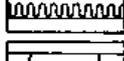
Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile  
gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB



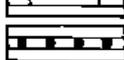
einstweilig sichergestelltes Landschaftsschutzgebiet „Nötte-  
Niederung“ (nachrichtl.)



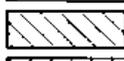
Gashochdruckleitung 150 St (nachrichtlich)  
Hochspannungsfreileitung 220 KV (nachrichtlich)



Trinkwasser-Schongebiet Zone 1/2 (nachrichtlich)



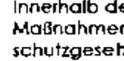
Geschütztes Bodendenkmal (nachrichtlich)



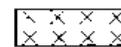
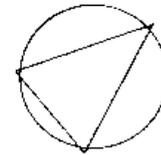
Alter Ortskern, Bodendenkmal (nachrichtlich)



Abrundungsfläche gem. § 34. Abs. 4 Satz 3 BauGB



**Baurecht gem. § 4 Abs. 2a BauGB, MaßnahmenG ausschl.  
für Wohngebäude (s.1. - 3.) mit hinterer Baugrenze für  
Wohngebäude**



Altlastenverdachts-  
fläche ehemalige  
Tankstelle (nach-  
richtlich)

1. Innerhalb der zur Wohnnutzung bestimmten Fläche nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG gilt zur Berücksichtigung der Erfordernisse von § 8a Bundesnaturschutzgesetz folgendes :
  - a) Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechtes baumartiges Gehölz gemäß Artenliste A zu pflanzen. Es ist mindestens ein Baum je Grundstück zu setzen.
  - b) Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Straßen- und Wegeflächen sind mit strauchartigen Gehölzen gemäß Artenliste B zu bepflanzen. Es sind je ein lfm. Einfriedungslänge zwei Sträucher mit je einer Höhe von mind. 1 m zu setzen.
  - c) Im Bereich des Überganges zur offenen Landschaft hin ist in mindestens 5 m Abstand von der hinteren Baugrenze für Wohngebäude ein 5 m breiter Pflanzstreifen zur Ausbildung einer landschaftsbildgerechten Ortsrandsituation unter Verwendung von Eschen (*Fraxinus excelsior*), Korbweide (*Salix viminalis*), Stieleiche (*Quercus robur*) sowie Hartriegel (*Cornus alba*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*) anzulegen. Alle 10 m ist ein Baum, dazwischen pro lfm. Pflanzreihe ein Gehölz, mit dem Ziel des Entstehens einer dreireihigen Strauch-/Baumhecke zu pflanzen. Die drei Pflanzreihen sind zueinander versetzt anzuordnen.
  - d) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige neue zu ersetzen.
2. Im Bereich von PKW-Stellplätzen und Grundstückszufahrten sind mind. 75% der jeweiligen Oberfläche wasserdurchlässig zu gestalten durch die Verwendung von z. B. Rasengittersteinen, breitflügig verlegtem Pflaster oder Schotterrasen.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports zulässig. Die Fassadenseiten von Garagen und Carports, die auf öffentliche Straßen-, Wege- oder Grünflächen gerichtet sind, sind zu mind. 1/3 ihrer Fassadenfläche mit heimischen standortgerechten Rank- und Klettergewächsen zu begrünen. Die Gewächse sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

### Artenliste A

Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*  
Eberesche - *Sorbus aucuparia*  
Stieleiche - *Quercus robur*  
Vogelkirsche - *Prunus avium*  
Winterlinde - *Tilia cordata*

### Artenliste B

Berberitze - *Berberis vulgaris*  
Feuerdorn - *Pyracantha coccinea*  
Hainbuche - *Carpinus betulus*  
Weißdorn - *Crataegus monogyna*

### HINWEIS:

Die Planzeichnung zur Abrundungssetzung wurde aus technischen Gründen auf einer Umzeichnung der Zusammenfügung der Flurkarte Maßstab 1 : 3000 aus dem Jahre 1941 (Abzeichnung der Flurkarte vom Jahre 1847 nebst Ergänzungen Feldvergleich 1936) erstellt, in die anhand eines Luftbildes mit Aufnahme datum 06.07.1992 und Vor-Ort-Aufnahmen die vorhandenen baulichen Anlagen eingetragen wurden. Aus diesem Grunde sind die baulichen Anlagen nicht unbedingt vollständig bzw. in allen Teilen korrekt wiedergegeben. Die Lage der als Bezugspunkt gewählten Grenzen und baulichen Anlagen ist im Einzelfall vor Ort zu überprüfen.



Stadt Ludwigsfelde

Stadt Ludwigsfelde  
- Stadtplanung -

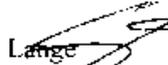
Rathausstrasse 3  
14974 Ludwigsfelde  
Tel. (03378) 82 7 - 0

## VERFAHRENSVERMERKE

zur Aufstellung der Satzung der Gemeinde Wietstock über die Festlegung und  
Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Wietstock gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1  
u. 3 und Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG  
(Klarstellungs- und Abrundungssatzung) vom 05.06.1997

1. Die Gemeindevertretung Wietstock hat in ihrer Sitzung am 05.12.94 die Aufstellung  
einer Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten  
Ortslage Wietstock gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 und Abs. 5 in Verbindung mit  
§ 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschuß wurde gem § 2 Abs. 1 BauGB am 11.05.95 <sup>ortsüblich</sup>  
bekanntgemacht. *im Amtsblatt Ludwigsfelde-Land*

Wietstock/Ludwigsfelde, den 19.11.1997

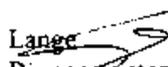
  
Lange  
Bürgermeister



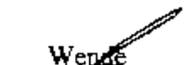
  
Wende  
Amtdirektor

2. Der Beschluß der Gemeindevertretung Wietstock über die Beteiligung der betroffenen  
Bürger mittels Auslegung des von der Gemeindevertretung bestätigten Entwurfs mit  
Begründung der Satzung sowie über die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 34 Abs. 5 BauGB wurde von der Gemeindevertretung Wietstock  
unter Beschluß-Nr. 044 am 15.04.96 gefaßt.

Wietstock/Ludwigsfelde, den 19.11.1997

  
Lange  
Bürgermeister



  
Wende  
Amtdirektor



Stadt Ludwigsfelde

Stadt Ludwigsfelde  
- Stadtplanung -

Rathausstrasse 3  
14974 Ludwigsfelde  
Tel. (03378) 82 7 - 0

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde des Landes Brandenburg ist beteiligt worden. Die Stellungnahme erfolgte unter Reg.-Nr. GL 8-1-82-2 mit Schreiben vom 06.12.1996 - 224 . 52 5 / 6 L 8-0547/96

Wietstock/Ludwigsfelde, den 19.11.1997

  
Lange  
Bürgermeister



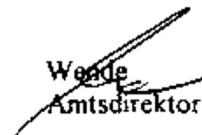
  
Wendt  
Amtdirektor

4. Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden. Die Beteiligung der betroffenen Bürger fand entsprechend der Beschlussfassung vom 15.04.96 in der Zeit vom 29.04.1996 bis 06.06.1996 durch ortsüblichen Aushang der Planungsunterlagen in der Amtsverwaltung Ludwigsfelde-Land statt und wurde mit Aushang vom 15.04.1996 bis 06.06.1996 sowie Abdruck im Amtsblatt Ludwigsfelde-Land Nr. 5/96 vom 09.05.1996 angekündigt. Damit wurde der Forderung des Gesetzgebers nach einer angemessenen Frist zur Stellungnahme (vgl. § 34 Abs. 5 BauGB) entsprochen.

Wietstock/Ludwigsfelde, den 19.11.1997

  
Lange  
Bürgermeister



  
Wendt  
Amtdirektor

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie weitere Einrichtungen sind beteiligt worden. Die Beteiligung fand entsprechend der Beschlussfassung vom 15.04.1996 durch Zusendung der Satzung mit Planzeichnung und Begründung mit Schreiben vom 17.04.1996 statt. Die Stellungnahme wurde bis zum 29.05.1996 erbeten. Damit wurde der Forderung des Gesetzgebers nach einer angemessenen Frist entsprochen (vgl. § 34 Abs. 5 BauGB).

Wietstock/Ludwigsfelde, den 19.11.1997

  
Lange  
Bürgermeister



  
Wendt  
Amtdirektor



Stadt Ludwigsfelde

Stadt Ludwigsfelde  
- Stadtplanung -

Rathausstrasse 3  
14974 Ludwigsfelde  
Tel. (03378) 82 7 - 0

6. Die Abwägung über die im Rahmen der Auslegung zwecks Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange eingegangenen Hinweise, Bedenken, Anregungen und Einwände fand in der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung Wietstock am ~~02.02.97~~ <sup>09.09.96</sup> statt und am ~~09.06.1997~~ <sup>07.10.96</sup> z.N.M.  
Das Ergebnis der Abwägung lt. den Unterlagen des Vorlageberichts wurde mit Beschluß-Nr. ~~049/067~~ <sup>09.09.96</sup> vom ~~09.06.97~~ <sup>07.10.96</sup> bestätigt und mit Schreiben vom ~~02.07.97~~ <sup>07.10.96</sup> den betroffenen Bürgern bzw. Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnis gebracht.

Wietstock/Ludwigsfelde, den ~~15.11.1997~~

~~Lange~~  
Bürgermeister



~~Wende~~  
Amtdirektor

7. Die im Ergebnis der Abwägung vom ~~08.06.97~~ <sup>09.09.1996</sup> erstellte Genehmigungs- bzw. Anzeigefassung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 und Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG mit den Bestandteilen „Präambel bzw. Satzungsformulierung, Lageplan lt. Satzung, Begründung, Textliche Festsetzungen“ wurde in der öffentlichen Sitzung am ~~09.06.1997~~ <sup>09.09.1996</sup> bestätigt (vgl. Beschluß-Nr. ~~049/068~~ <sup>09.09.1996</sup>).

Wietstock/Ludwigsfelde, den ~~15.11.1997~~

~~Lange~~  
Bürgermeister



~~Wende~~  
Amtdirektor

8. Das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg hat die Satzung der Gemeinde Wietstock über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Wietstock mit Verfügung ~~.....~~ vom ~~15.09.1997~~ mit Auflagen/Maßgaben genehmigt.

Cottbus, den ~~23.11.1997~~

~~Jan. Kupfner~~  
Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen



9. Die Erfüllung der Auflagen/Maßgaben ist von der Gemeindevertretung Wietstock in der Sitzung am ~~17.11.1997~~ durch satzungsändernden Beschluß beschlossen worden. ~~Die Satzung ist zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom ..... bis ..... gem. § 34 Abs. 5 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt worden. Über die Abwägung zu den eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Wietstock am ..... beschlossen.~~



Stadt Ludwigsfelde

Stadt Ludwigsfelde  
- Stadtplanung -

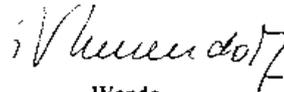
Rathausstrasse 3  
14974 Ludwigsfelde  
Tel. (03378) 82 7 - 0

Die Erfüllung der Auflagen/Maßgaben ist von der höheren Verwaltungsbehörde  
am 27.11.1997 bestätigt worden.

Wietstock/Ludwigsfelde, den 02.12.1997

  
LANGE  
Bürgermeister





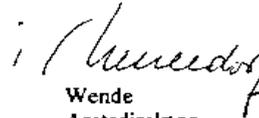
WENDE  
Amtdirektor

10. Mit den eingearbeiteten Auflagen/Maßgaben gemäß Beschluß der Gemeindever-  
vertretung vom 17.11.97 ist die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB,  
in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG, bestehend aus Präambel  
bzw. Satzungsformulierung, Lageplan lt. Satzung, Begründung, Textliche Fest-  
setzungen, in Übereinstimmung mit der genehmigten Fassung zur Erlangung  
ihrer Rechtskraft ausgefertigt.

Wietstock/Ludwigsfelde, den 02.12.1997

  
LANGE  
Bürgermeister

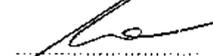




WENDE  
Amtdirektor

11. Die Genehmigung der Satzung ist gem. § 12 BauGB am 16.12.97 im Amtsblatt  
~~des Landkreises Teltow-Fläming~~ bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung  
Ludwigsfelde-Land ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.  
Die Satzung ist damit am 17.12.97 in Kraft getreten.

Ludwigsfelde, den 30.12.1997

  
Amtdirektor



12. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von  
Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim  
Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Ludwigsfelde, den .....

.....  
Amtdirektor

(Siegel)

13. Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Satzung sind Mängel in der  
Abwägung nicht geltendgemacht worden.

Ludwigsfelde, den 02.12.1997

.....  
Amtdirektor

(Siegel)

**Rechtsgrundlage:**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986  
(BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch den am 28.12.1996 in Kraft getretenen Art. 24  
des Gesetzes vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049)