

### Innenbereichssatzung

(Klarstellungs- und Abrundungssatzung)

für die Stadt Wittichenau, Teilbereich Ortsteile Hoske/Rachlau

#### 1. Präambel

##### 1. Erfordernis:

In den Ortsteilen Hoske und Rachlau der Stadt Wittichenau ergibt sich das Erfordernis, daß mittels Satzung eindeutig festgelegt wird, für welchen Bereich der § 34 BauGB (Harmonisierungsgesetz) anzuwenden ist und damit Baugenehmigungen schneller und mit größerer Rechtssicherheit erstellt werden können. Die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 vom Außenbereich nach § 35 BauGB führt in der Praxis häufig zu Schwierigkeiten. Da die Zuordnung zum Innenbereich die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstücks begründet, während der Außenbereich von der Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist, besteht ein Bedürfnis nach eindeutiger Abgrenzung beider Bereiche.

(Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB sowie Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Der Stadtrat hat sich daher entschlossen, eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung für die gesamte im Zusammenhang bebaute Ortslage der Ortsteile Hoske und Rachlau erarbeiten zu lassen.

#### 2. Abrunden von einzelnen Grundstücken nach § 34 BauGB:

Nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Abrundungssatzung die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in die Satzungsgebiete nach Nr. 1 und 2 zum Zwecke der Abrundung der Gebiete. In die Abrundungssatzung können planungsrechtliche Festsetzungen über die Zulässigkeit der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen aufgenommen werden, um die geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten (§ 9 Abs. 1, 2, 4 BauGB). Dies sollte im Falle der Dorfkerne Hoske und Rachlau auf jeden Fall getan werden, um den Erhalt des Ortsbildes zu gewährleisten.

Das "Abrunden" schließt die Einbeziehung größerer Bereiche aus; es kann sich nur um im Verhältnis zum Ortsteil untergeordnete Flächen handeln. Erforderlich ist weiter, daß die einzubeziehenden Grundstücke durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt sind, daß daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entnommen werden können.

Bestimmend für die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung ist, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt; das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und die Erschließung gesichert ist.

Die im zeichnerischen Teil der Satzung dargestellten Flächen, die für eine Einbeziehung in den Innenbereich vorgesehen sind, erfüllen diese Voraussetzungen. Hierzu ist zu unterscheiden:

- in die alten Dorfkerne, wo die Nutzung durch städtische Mischnutzung, die Baustruktur durch Dreiseithöfe, die Baukörper durch große röhrenförmige Dachflächen und einen lagehaften Kubus mit Seitenverhältnis etwa 1:2 geprägt sind; und
- in die räumlich getrennt bestehenden größeren Siedlungsstellen, die durch Wohnen geprägt sind.

#### 3. Abrunden von Bereichen nach § 4 2a BauGB-MaßnahmenG:

Für einen Teil der durch Wohnbau geprägten Flächen besteht nach § 4 Abs. 2a des Wohnungsbau-erleichterungsgesetzes (WohnbA) die Möglichkeit, über § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB hinaus Außenbereichsflächen in die Gebiete nach § 34 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des BauGB einzubeziehen, wenn:

1. die einbezogenen Flächen durch eine Überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind,
2. die Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt und
3. für die einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 3 des BauGB festgelegt wird, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Von diesem Gesetz wird in der vorliegenden Satzung für einen Teil der sich außerhalb der Dorfkerne befindlichen Flächen Gebrauch gemacht.

#### 4. Grundstücke im Außenbereich, Entscheid. nach § 35 BauGB:

Wenige bebaute Grundstücke u.a. landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Höfe können nicht zum Innenbereich erklärt werden, da sie oder dazwischenliegende Flächen die Anforderungen des § 34 BauGB nicht erfüllen. Bauvorhaben sind dort nach § 35 BauGB zu entscheiden. Eine andere Möglichkeit ist die Aufstellung von Bebauungsplänen bei entsprechendem städtebaulichen Erfordernis.

#### 5. Außenbereich im Innenbereich nach § 35 BauGB:

§ 34 BauGB findet für Vorhaben im Innenbereich Anwendung, d.h., wenn das Vorhaben in einem Bebauungszusammenhang liegt (tatsächlich aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung) oder in einem Ortsteil (im Gegensatz zu einer unerwünschten Splittersiedlung). Eine von Bebauung umgebene Innenfläche liegt nicht innerhalb des Bebauungszusammenhangs, wenn sie so groß ist, daß sich ihre Innenfläche nicht innerhalb des Bebauungszusammenhangs befindet oder besondere örtliche Verhältnisse eine Bebauung ausschließen. Dies gilt für z.B. innerörtliche Grünflächen, in Hoske ist davon z.B. der Vorbereich der Grundstücke 151, 152 sowie 278 (Mühle) betroffen. In vorliegender Satzung sind diese Bereiche als öffentliche bzw. private Grünflächen gekennzeichnet.

#### 6. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von Bauten und baulichen Anlagen:

Nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB können zusätzlich örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in die Abrundungssatzung aufgenommen werden.

Von dieser Möglichkeit soll hier für die Bereiche Hoske-Dorf und Rachlau-Dorf Gebrauch gemacht werden.

#### 7. Festsetzungen zur Grünordnung auf den Abrundungsflächen:

Zusätzlich wird hier von der Möglichkeit des Pflanzgebotes und grünordnungsrechtlicher Festsetzungen Gebrauch gemacht:

Baumaßnahmen stellen immer einen mehr oder weniger starken Eingriff in Natur und Landschaft dar und verändern außerdem das Landschaftsbild. Das Bundesnaturschutzgesetz § 8 verpflichtet dazu, solche Eingriffe soweit als möglich zu vermeiden, zu vermindern bzw. nicht vermeidbare Eingriffe auszugleichen sowie den Verlust von Biotopfunktionen zu ersetzen. Da die Durchführung von Baumaßnahmen für die Entwicklung von Hoske und Rachlau notwendig, der Eingriff also nicht zu vermeiden ist, werden Möglichkeiten zur Eingriffsminderung im § 5 der Satzung festgesetzt und Regelungen zum Gehölzreichtum bzw. dem Schutz und der Nichtanspruchnahme von Biotopflächen getroffen.

Um die Entwicklung der standortmöglichen Vielfalt an Lebewesen und Lebensgemeinschaften zu ermöglichen, sind bei der Auswahl der zu pflanzenden Baum- und Straucharten standortgerechte Arten zu bevorzugen.

Aufgrund des § 65 SächsNatSchG gelten die erweiterten Abrundungen nach § 4 Abs. 2a nicht als Eingriffe im Sinne § 8 BNatSchG und eine Ausgleichs- und Ersatzpflicht entfällt für diese Flächen nicht. Die Eigenart der Lage von Hoske und Rachlau erzwingt ein besonderes Augenmerk dem Gewässer- und Bodenschutz.

#### 8. Hinweis zur Lärmschutzvorsorge:

Durch Hoske und Rachlau führt die überörtliche Verbindungsstraße Wittichenau - Königswartha. Um eine Verkehrserschütterung so gering wie möglich zu halten, werden Festsetzungen zum Immissionschutz getroffen. Es werden Maßnahmen notwendig, die sich vorrangig auf die Beachtung des Lärmschutzes in der Gebäudeorganisation (Einrichtung ruhender Räume an der lärmabgewandten Gebäudeseite), den vorsorglichen Schallschutz an Bauteilen wie Dach, Fenster und Außenwand sowie den städtebaulichen Schallschutz (Abstand zur Straße, Anordnung von Nebengebäuden bzw. Garagen zur verlärmten Seite u.a.) konzentrieren. Dabei ist ein ausreichender Lärmschutz möglich.

#### 9. Zulässigkeit von Vorhaben:

Mit Inkrafttreten der Satzung werden die Außenbereichsgrundstücke, die zur Abrundung in den Geltungsbereich einbezogen worden sind, Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird dann nach § 34 Abs. 1 u. 3 ermittelt. Besonders beim Bau von Wohngebäuden in der "2. Reihe" ist die Sicherung der öffentlich-rechtlichen Zuwegung, die z.B. durch Grundstücksabteilung des elterlichen Grundstücks erreicht werden kann, zwingende Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens. Anspruch auf die Neuschaffung einer öffentlich-rechtlichen Zuwegung besteht nicht.

#### 10. Abstimmung des Inhalts:

Der Inhalt der Satzung (Zeichnerische und textliche Festsetzungen) ist in der Entwurfsfassung mit den zuständigen Beamten im RP Dresden am 09.03.1994 und mit den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung abgestimmt worden. Nach der Einreichung zur Genehmigung eingereicht wurde am 27.01.1995 zusätzliche Hinweise, die in die vorliegende Fassung eingearbeitet wurden.

## II. Satzung für die Stadt Wittichenau, Teilbereich Ortsteile Hoske und Rachlau über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungs- und Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG)

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen vom 21.04.1993 und des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1998 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und die Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG sowie nach § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBAO) vom 17.7.1992 in der Fassung vom 26. Juli 1994 beschließt der Stadtrat von Wittichenau in seiner Sitzung am ..... folgende Satzung:

### § 1 Zulässigkeit von Bauvorhaben

(1) Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), außerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung nach § 30-33 BauGB und § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) beurteilt.

### § 2 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt das Gebiet der Ortsteile Hoske und Rachlau der Stadt Wittichenau, welches im Plan durch die Klarstellungs- bzw. Abrundungslinie eingegrenzt wird.  
(2) Der Plan ist mit zeichnerischen Festsetzungen Bestandteil der Satzung.  
(3) Die Beurteilung bezieht sich auf die tatsächlich vorhandene Bebauung.

### § 3 Zuständigkeit, Verfahren

(1) Antragsstellungen auf Genehmigung bzw. Anzeigen von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind schriftlich über die Stadtverwaltung Wittichenau bei der Baugenehmigungsbehörde einzureichen.

### § 4 Textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zur örtlichen Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB:

- (1) Für die erweiterten Abrundungsflächen gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.
- (2) Gebäude und bauliche Anlagen sind in den als Dorfgebiet (MD) festgesetzten Abrundungsflächen in offener Bauweise als Einzelhäuser oder Baugruppen zu errichten. Die Stellung der Gebäude hat sich an der typischen Dreiseithofstellung der Dorfkerne zu orientieren.
- (3) Die Ausbildung der Dächer im Bereich der Abrundungsflächen hat als Satteldach mit einer Dachneigung von 40 bis 48 Grad zu erfolgen.

### § 5 Textliche Festsetzungen zum Gewässer- und Bodenschutz und zur Grünordnung (§ 8a BNatSchG):

- (1) Bei notwendiger Gewässerandbebauung ist zum Gewässer ein Abstand von mindestens 5,0m (Boschungsoberrante) einzuhalten.
- (2) Aus Gründen der Sicherung und Verbesserung des Naturhaushalts sind die vorhandenen Genötze zu erhalten, Biotopflächen zu schützen und für Bauvorhaben nicht in Anspruch zu nehmen.
- (3) Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen ist eine flächenschonende Bauausführung und die kleinstmögliche Dimensionierung der Arbeitsbreiten anzustreben. Bautätigkeit und Baustellenverkehr sind auf Flächen der zu bebauenden Bereiche zu beschränken. Freiflächen sind von Baustellenverkehr freizuhalten. Der Gefahr der Bodenverdichtung durch den Einsatz schwerer Geräte ist durch die Auflage einer Abdeckschicht in Bereichen mit Baustellenverkehr vorzubeugen. Nebeneinrichtungen wie Zufahren, Ablagerungsplätze für Baumaterial und Baustelleneinrichtungen sind nach Bauende vorständig und unter Herstellung nutzungsgerechter Bodenverhältnisse zu beseitigen.
- (4) Auf privaten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst dort zu versickern (Zisternen, Negativrinnen, Sickermulden oder die Anlage von Gartenteichen). Die Versickerung des Niederschlagswassers auf Zufahren und Stellplätzen ist durch eine wasser-durchlässige Oberflächengestaltung (Wabplatten, Pflaster mit hohem Fugenanteil in Sand vorliegt oder wassergeschlammte Decke) zu sichern.
- (5) Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. In jedem rückwärtigen Gartenbereich ist je 200qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig.
- (6) Es sind nur standorttypische Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden.
- (7) Die Festsetzungen nach (1) bis (3) gelten im gesamten Bereich der Satzung, nach (4) bis (6) für den Bereich der Abrundungsflächen.

### § 6 Textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz:

(1) Bei der Bebauung auf Grundstücken, die im Einwirkungsbereich von Verkehrslärmemissionen liegen, sind besondere Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden erforderlich und nachzuweisen.

### § 7 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung ihrer Genehmigung (durch die höhere Verwaltungsbehörde) in Kraft.



## Zeichnerische Festsetzungen zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung Wittichenau Teilbereich Ortsteile Hoske/Rachlau

- 1. Abgrenzung**
  - 1.1 Abgrenzung des eigentlichen Innenbereichs (Klarstellungslinie) (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)
  - 1.2 Abrundung des Innenbereichs (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
  - 1.3 Abrundung des Innenbereichs (§ 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG) - nur Wohngebäude zulässig
- 2. Art der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Dorfgebiet MD (im Sinne § 5 BauNVO) allgemein zulässig sind: (Regelung gemäß § 4 Abs. 4 bis 6 BauNVO; § 34 Abs. 4 BauNVO)
    - Wirtschaftstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
    - Kleinniederlagen, landwirtschaftliche Nebenbetriebe und sonstiges in Hinblick auf die Immissionsempfindlichkeit vergleichbares Wohnen
    - Handwerksbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe, Läden und Gasthöfe, Beherbergungsgewerbe
  - 2.2 Allgemeines Wohngebiet WA (im Sinne § 5 BauNVO) allgemein zulässig sind: (Regelung gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG)
    - Wohngebäude und dazugehörige Nebengebäude
    - Handwerksbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe (nicht auf Abrundungsflächen nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG)
  - 2.3 Öffentliche und private Grünflächen zulässig sind:
    - Sport- und Spielanlagen
    - gärtnerische Nutzung
    - Anlagen und Einrichtungen für Gemeinbedarf
    - temporäre Anlagen und Einrichtungen (z.B. für Volksfeste)
- 3. Sonstige Planzeichen**
  - 3.1 Nummerierung der Abrundungsflächen
  - 3.2 Gebäude
  - 3.3 Wald außerhalb des Innenbereichs

### Kartengrundlagen:

- Flurkartenwerk Hoske und Rachlau M 1: 2.500 m.b. 1: 2.000

aktualisiert und ergänzt 1994 durch das Architekturbüro Schwarzbach Dresden auf der Grundlage:

- Ortsbegehung Februar 1994
- Auswertung der Luftbildaufnahme Hoske und Rachlau der KAZ Bildmeß GmbH Leipzig 1993

Für die Richtigkeit der Lage der Gebäude und die Eigentumsgrenzen wird keine Verantwortung übernommen.

Dieser Plan ist nach Urheberrechtsschutzgesetz (UrhG § 2 Abs. 1 Ziff. 4 bis 7) urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung durch Dritte bedarf Zustimmung des Urhebers (UrhG §§ 31 ff.).

### Verfahrensvermerk:

1.) Der Satzungsentwurf lag lag vom ..... bis ..... zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Die Auslegung ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wittichenau, den ..... Der Bürgermeister

2.) Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wittichenau, den ..... Der Bürgermeister

3.) Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der betroffenen Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft und abgewogen (Abwägungsschluß). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wittichenau, den ..... Der Bürgermeister

4.) Der Stadtrat hat die Satzung am ..... beschlossen.

Wittichenau, den ..... Der Bürgermeister

5.) Genehmigungsvermerk: Die höhere Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Dresden) hat die Satzung nach § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB am ..... genehmigt.

Der Regierungspräsident Dresden, den .....

6.) Änderungsvermerk: Die Satzung wurde geändert gemäß Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 27.01.1995 Az: 52-2513-7-92 Wittichenau 22

Ort Datum Unterschrift

**STADT WITTICHENAU**  
**Ortsteile Hoske Rachlau**  
Landkreis Hoyerswerda (Westlausitzkreis)

### Plan zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung

für den im Zusammenhang bebauten Innenbereich nach § 34 BauGB und § 4 (2a) BauGB-MaßnahmenGesetz

September 1994, geändert im März 1995  
Erarbeitet von Dipl.-Ing. M. Barth, Architekt für Stadtplanung

ARCHITEKTURBÜRO SCHWARZBACH DRESDEN  
Büro für Regional-, Stadt- und Dorfplanung, Architektur und Kommunalberatung

Architekturbüro Prof. Schwarzbach Altkatz Nr. 1 01217 Dresden Tel. / Fax 0351 / 4 01 48 37  
im Auftrage des Dezernats Bauwesen und Gewerbe der Stadtverwaltung Wittichenau