

**Innenbereichssatzung**  
(Klarstellungs- und Abrundungssatzung)

für die Stadt Wittichenau, Teilbereich Ortsteil Maukendorf

**1. Präambel**

**1. Erfordernis:**

Im Ortsteil Maukendorf der Stadt Wittichenau ergibt sich das Erfordernis, daß mittels Satzung eindeutig festgelegt wird, für welchen Bereich der §34 BauGB (Harmonisierungspotenzial) 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 Bewahrung grundsätzlich freizuhalten ist, besteht ein Bedürfnis nach eindeutiger Abgrenzung beider Bereiche

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

Der Stadtrat hat sich daher entschlossen, eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung für die gesamte im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Ortsteils Maukendorf 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 Entwicklung zu gewährleisten (§9 Abs. 1, 2, 4 BauGB). Dies sollte im Falle des Ortsteiles Maukendorf 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. Hierbei ist zu unterscheiden

- in den alten Dorfteil, der sich in drei Teilbereiche unterteilt (Rundling, einseitiges Zeilendorf und Hausendorf), wo die Nutzung durch örtliche Mischnutzung, die Baustruktur durch die Dreiseithöfe, die Baukörper durch große ruhige Dachflächen und einen lagehaltigen Kubus mit Seitenverhältnis etwa 1:2 geprägt sind, und
- in die im Anschluß daran bestehenden größere Siedlungsteile, die zum größten Teil durch Wohnen geprägt sind.

Leider hat die Entwicklung im letzten Jahrhundert zu einer starken Beeinträchtigung, ja Zerstörung der ursprünglichen Dorfstruktur geführt. Eine sinnvolle und behutsame Dorferneuerung scheint daher angeraten.

**II. Satzung für die Stadt Wittichenau, Teilbereich Ortsteil Maukendorf über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungs- und Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 und Abs. 5 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 1986 (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 (SächsBAuO) vom 17.7.1992 in der Fassung vom 26. Juli 1994 beschließt der Stadtrat von Wittichenau in seiner Sitzung am **12.02.1995** 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 des Ortsteiles Maukendorf 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. 2 a BauGB-MaßnahmenG sind ausschließlich Wohngebäude zulässig
- (2) Für die erweiterte Abrundungsfläche Nr. 5 ist nur einreihige Bebauung zulässig.
- (3) 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 in Maukendorf zu orientieren.
- (4) Die Ausbildung der Dächer hat als Satteldach mit einer Dachneigung von 40 bis 48 Grad zu erfolgen.
- (5) Festsetzungen nach Satz 4 gelten im Bereich der erweiterten Abrundungsflächen und 3 in den als Dorfgebiet (MD) festgesetzten Abrundungsflächen.

**3. Abrunden von Bereichen in Verbindung mit §4 Abs.2a BauGB-MaßnahmenG:**

Für einen Teil der durch Wohnbebauung geprägten Flächen besteht nach § 4 Abs. 2a des Wohnungsbau-erleichterungsgesetzes (BauGB-MaßnahmenG) die Möglichkeit, über § 34 Abs. 2 Satz 1 Nr.3 des BauGB hinaus Außenbereichsflächen in die Gebiete nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder 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 des Dorfkernes befindlichen Flächen Gebrauch gemacht.

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

Siedlungsbereiche (Sondergebiet Erholung bzw. Grünflächen mit Wochenendhaus-siedlungen) im Nordwesten und Süden sowie inmitten der Ortslage, ebenso ein ehemaliger LPG-Standort können nicht zum Innenbereich erklärt werden, da sie 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 Bebauung nicht als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufbaut. Dies gilt für innerörtliche Grünflächen, in Maukendorf die Schwarzwareraue.

**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 den Bereich Maukendorf-Dorf Gebrauch gemacht werden.

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

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

Baumaßnahmen stellen immer einen mehr oder weniger starken Eingriff in Natur und Landschaft dar und verändern außerdem das Landschaftsbild. Die Naturschutzgesetzgebung 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 Maukendorf notwendig, der Eingriff also nicht zu vermeiden ist, werden Möglichkeiten zur Ein-

griffminderung im § 5 der Satzung festgesetzt und Regelungen zum Gehölzhaushalt 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, sind bei der Auswahl der zu pflanzenden Baum- und Straucharten standortgerechte Arten zu bevorzugen, 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.

Aufgrund der Eigenart der Siedlungslage gilt ein besonderes Augenmerk dem Gewässer- und Bodenschutz.

**8. Hinweis zur Lärmschutzvorsorge**

Durch Maukendorf führt die Bundesstraße 96. Anliegende Grundstücke sind durch Lärmemissionen betroffen. Um die Beeinträchtigung so gering wie möglich zu halten, werden Maßnahmen notwendig, die sich vorrangig auf die Beschichtung des Lärmschutzes in der Gebäudeorganisation (Errichtung ruhebedürftiger Räume an der lärmabgewandten Gebäuseseite), den vorsorglichen Schallschutz an Bauteilen wie Dach, Fenster (Schallschutzklasse IV nach VDI 2719) 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 eines Wohngebäudes in der "2. Reihe" ist die Sicherung der öffentlich-rechtlichen Zuwegung, die durch Grundstücksteilung z.B. 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 Bearbeitern im RP Dresden am 09.03.1994 und mit den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung abgestimmt worden. Nach der Einreichung zur Genehmigung ergingen mit Genehmigungsbescheid vom 19.01.1995 zusätzliche Hinweise, die in die vorliegende Fassung eingearbeitet wurden.

**Festsetzungen zu den Abrundungsflächen**

Fläche	MD	II+D	Flächen	MD	II+D	Flächen	WA	II+D
	0,6	0,8	2 und 3	0,6	0,8	4 bis 7	0,4	0,6
	ED	SD		ED	SD		ED	SD

**Kartengrundlagen:**

- Flurkartenwerk Maukendorf M 1 : 2.500
- Ortsbegehung Februar 1994
- Auswertung der Luftbildaufnahme Maukendorf der KAZ Bildmeß GmbH Leipzig 1993

Für die Richtigkeit der Lage der Gebäude und die Eigentums Grenzen 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.)



**Zeichnerische Festsetzungen zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung Wittichenau Teilbereich Ortsteil Maukendorf**

- 1. Abgrenzung**  
(§34 Abs. 4 Nr.1 BauGB)  
1.1 Abgrenzung des eigentlichen Innenbereichs (Klarstellungslinie)  
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**  
(§5.5 BauNVO)  
2.1 Dorfgebiet MD (§5.5 BauNVO)  
2.2 Allgemeines Wohngebiet WA (Festsetzung im Sinne § 4 BauNVO)  
2.3 Dachausbau zulässig  
2.4 Grundflächenzahl GRZ  
2.5 Geschosflächenzahl GFZ  
2.6 Bauweise  
2.7 Dachform
- 3. Maß der baulichen Nutzung**  
3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze im Sinne § 20 BauNVO  
3.2 Dachausbau zulässig  
3.3 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß  
3.4 Geschosflächenzahl GFZ  
3.5 Bauweise  
3.6 Dachform
- 4. Bauweise**  
4.1 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 5. Sonstige Planzeichen**  
5.1 Nutzungsschablone mit Angaben nach PlanZVO (30)  
5.2 Numerierung der Abrundungsflächen  
5.3 Gebäude  
5.4 Geltungsbereich eines Bebauungsplanes  
5.5 Wald  
5.6 Örtliche Bauvorschrift: Satteldach

**Verfahrensvermerk:**

- Der Satzungsentwurf lag vom 11.04.94 bis 09.05.94 zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Die Auslegung ist am 11.05.94 ersichtlich gemacht worden.  
Wittichenau, den 15.12.95 Der Bürgermeister
- Die berührten Träger öffentlicher Belange sind im Schreiben vom 07.04.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Wittichenau, den 15.12.95 Der Bürgermeister
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der betroffenen Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.02.95 geprüft und abgewogen (Abwägungsbeschluss). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Wittichenau, den 15.12.95 Der Bürgermeister
- Der Stadtrat hat die Satzung am 12.02.95 beschlossen, geändert am 29.11.1995. Ergänzungsbefehl am 07.02.1995.  
Wittichenau, den 15.12.95 Der Bürgermeister
- Genehmigungsvermerk:  
Die höhere Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Dresden) hat die Satzung nach § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB am ..... genehmigt.  
Dresden, den ..... Der Regierungspräsident
- Änderungsvermerk:  
Die Satzung wurde geändert gemäß Beschluss des Regierungspräsidiums Dresden vom 19.01.1995. Az: 52-2513-7-93 Wittichenau 21  
Ort: Wittichenau Datum 15.12.1995 Unterschrift

**STADT WITTICHENAU**  
**Ortsteil Maukendorf**  
Landkreis Hoyerswerda (Westlausitzkreis)

**Plan zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung**  
für den im Zusammenhang bebauten Innenbereich nach §34 BauGB und §(2a) BauGB-MaßnahmenGesetz

Maßstab: M 1 : 2. 000  
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 Kommunalarbeitung  
Architekturbüro Prof. Schwarzbach Altkätz Nr. 1 01217 Dresden Tel. / Fax 0351 / 4 01 48 37  
im Auftrage des Dezernats Bauwesen und Gewerbe der Stadtverwaltung Wittich