

**innenbereichssatzung für die Gemeinde Wittichenau**

**I. Präambel**

In Neudorf-Klösterlich, einem Ortsteil der Stadt Wittichenau, soll in Ergänzung zur bereits vorliegenden Satzung für die Stadt Wittichenau mittels Satzung eindeutig festgelegt werden, für welchen Bereich der §34 BauGB (Harmonisierungsbot) anzuwenden ist und damit Baugenehmigungen schneller und mit größerer Rechtsicherheit 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. Die Stadtverordnetenversammlung hat sich deshalb entschlossen, diese Ergänzung zur Klarstellungs- bzw. Abgrenzungssatzung nach §34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB erarbeiten zu lassen.

Nach Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die **Abgrenzungssatzung** die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in die Satzungsgebiete nach Nr. 1 und 2 zum Zwecke der Abrundung der Gebiete. In die Abgrenzungssatzung 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).

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. Die Regelung im Entwurf des Wohnbaulandgesetzes läßt auch eine Abrundung durch die Einbeziehung mehrerer Außenbereichsgrundstücke zu, wenn die vorhandene Bebauung einem "Reinen oder Allgemeinen Wohngebiet" entspricht. Neudorf-Klösterlich entspricht einem örtlichen Mischgebiet.

Bestimmend für die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich dieser 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 und die Erschließung gesichert ist.

§34 BauGB findet für Vorhaben im Innenbereich Anwendung, d.h., wenn es in einem Bebauungszusammenhang liegt (tatsächlich aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung) oder in einem Ortsteil (im Gegensatz zu einer unerwünschten Splittersiedlung). Eine von Bebauung umgebene Innenstadtfäche liegt nicht innerhalb des Bebauungszusammenhangs, wenn sie so groß ist, daß sich ihre Bebauung nicht als zwangslose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufträgt.

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.

**II. Satzung für die Stadt Wittichenau, OT Neudorf-Klösterlich, über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungs- und Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB)**

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. 2255), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.94 (BGBl. I S. 3486) in Verbindung mit §4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG sowie nach § 83 der Sächsischen Bauordnung (SachsBauO) vom 17.7.1992 in der Fassung vom 26. Juli 1991 beschließt der Stadtrat von Wittichenau in seiner Sitzung am **29.11.95** 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 Stadt Wittichenau, welches im Plan durch die Klarstellungs- bzw. Abgrenzungslinie eingegrenzt wird.

(2) Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

(3) Die Beurteilung bezieht sich auf die **tatsächlich vorhandene Bebauung**.

**§3 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung**

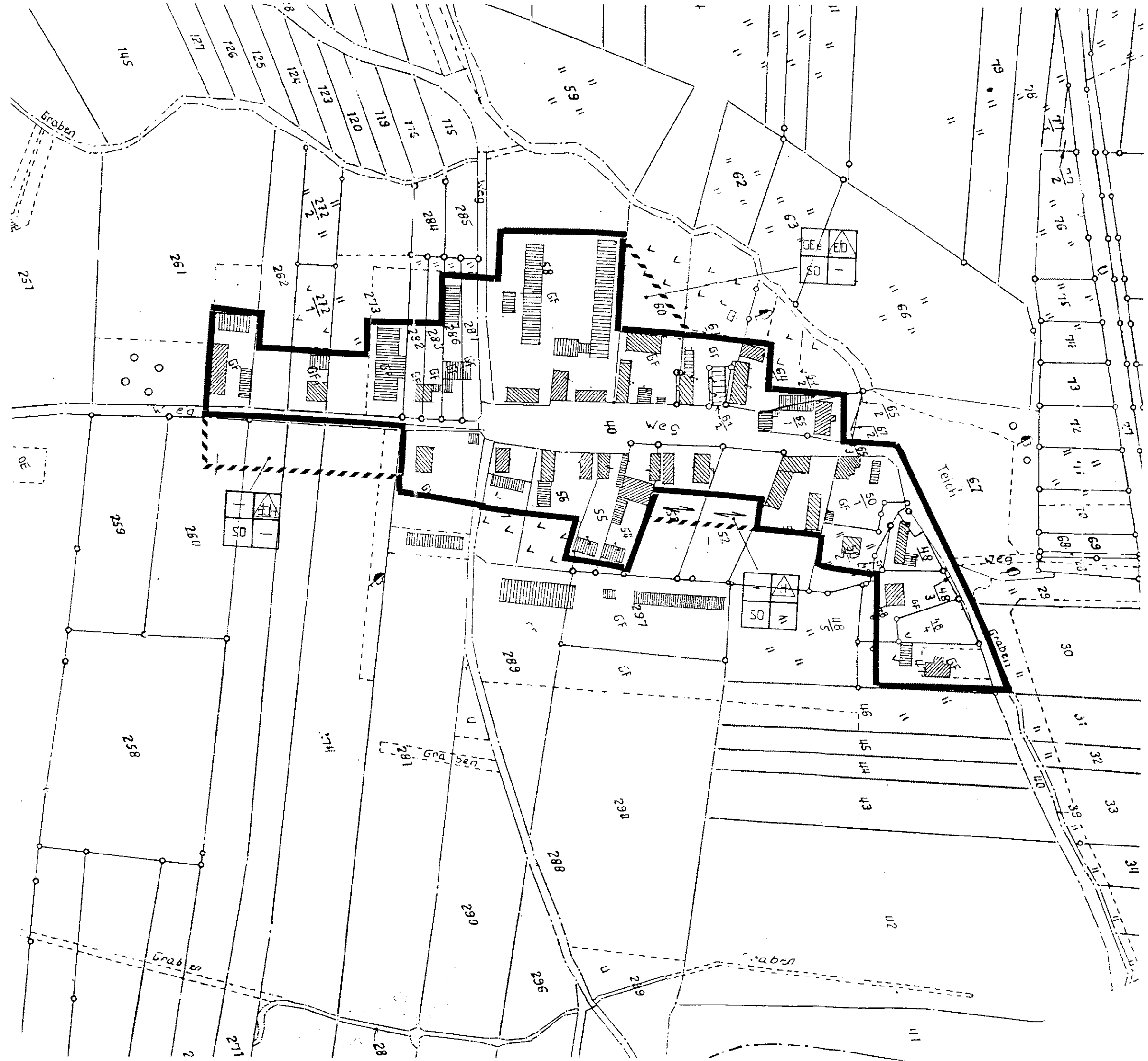
- (1) Zufahrten-, Terrassen und private Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- (2) Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstammiger Obstbaum zu pflanzen. Es sind nur standorttypische Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden.
- (3) Vorhandene Großgehölze sind zu erhalten, notwendigerweise ist Ersatz anzupflanzen.
- (4) Die Festsetzungen nach den Sätzen (1-3) gelten im gesamten Geltungsbereich der Satzung.

**§4 Zuständigkeit, Verfahren**

(1) Der Antrag auf die Genehmigung von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist schriftlich über die Stadtverwaltung Wittichenau, Dezernat Bau, Wirtschaft und Gewerbe, bei der Baugenehmigungsbehörde zu stellen.

**§5 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 Ortsteil Neudorf - Klösterlich**

- 1. Abgrenzung**
  - 1.1 Abgrenzung des eigentlichen Innenbereichs (Klarstellungslinie §34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)
  - 1.2 Abrundung des Innenbereichs (Abrundungslinie) (§34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. Nr. 3 BauGB und §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG)
- 2. Art der baulichen Nutzung**
  - GEe: Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE (§8 BauNVO); Zulässig sind nur solche Gewerbebetriebe, die aus Wohnen nicht wesentlich stören  
im Bereich der Erweiterten Abrundung (Fläch. 260, 263, 271, 274) sind ausschließlich Wohnzwecken dienende Vorhaben zulässig.
- 3. Bauweise**
  - 4.1 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - 4.2 nur Hausgruppen zur Vollständigkeit oder Neuorientierung von Vorhaben, die die regionaltypischen Ortschaftsstruktur aufnehmen, zulässig
  - 4.3 Hauptfahrrichtung
- 4. Sonstige Planzeichen**
  - 5.1 Nutzungsschablone mit Angaben nach PlanZVG 1990
  - 1: Angabe zur Art der baulichen Nutzung
  - 2: Bauweise
  - 3: Dachform

Gemäß § 240 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom **17.7.1996** (Az. 51.2-25134-92 Wittichenau 1415) im Auftrag *[Signature]* Referent Dresden, den **17.7.1996**



**Verfahrensvermerk:**

- 1) Der Satzungsentwurf ist am **07.02.94** zur öffentlichen Einsichtnahme ausgestellt worden. Die Auslegung ist am **07.02.94** öffentlich bekannt gemacht worden. Wittichenau, den **07.02.1994** Der Bürgermeister *[Signature]*
- 2) Die betroffenen Bürger sind in Kenntnis der Tragweite der öffentlichen Beteiligungsphase am **06.01.95** zur Stellungnahme aufgefordert worden. Wittichenau, den **06.01.1995** Der Bürgermeister *[Signature]*
- 3) Der Stadtrat hat die Vorarbeiten, Bedenken und Anregungen der betroffenen Bürger sowie die Stellungnahmen der Bürger in Kenntnis der Tragweite am **04.05.94 + 29.11.95** (Abwägungsergebnis) beschlossen. Wittichenau, den **04.05.1994** Der Bürgermeister *[Signature]*
- 4) Der Stadtrat hat die Satzung am **29.11.95** beschlossen. Wittichenau, den **29.11.1995** Der Bürgermeister *[Signature]*

- 5) Änderungsvermerk: Die Satzung wurde geändert durch Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom **05.01.1995**, Az. 51.2-25134-92 Wittichenau 1415. Wittichenau, den **05.01.1995** Der Bürgermeister *[Signature]*
- 6) Auf die Satzung ist folgendes Hinweis auszugehen: "Genehmigt gemäß Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom **10.04.1996**, Az. 51.2-25134-92 Wittichenau 1415." Wittichenau, den **10.04.1996** Der Bürgermeister *[Signature]*
- 7) Genehmigungsvermerk: Die höhere Verwaltungsbehörde, bei der die Satzung nach § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB am **18.10.1996** genehmigt. Wittichenau, den **18.10.1996** Der Bürgermeister *[Signature]*

Die Satzung ist am **18.10.1996** fertiggestellt.  
Wittichenau, **18.10.1996** Der Bürgermeister *[Signature]*

Kartographie:  
- Flächennutzungsplankarte 1992  
- Vergrößerung der Kartenskala 1:5000  
- bearbeitet und ergänzt 1990 durch das Architekturbüro Schwarzbach Dresden auf der Grundlage  
- Kartographie 1993  
- Auswertung der Luftbildaufnahme Wittichenau und Umgebung von 1992  
Die Abbildungen wurden nur standortgenau eingezeichnet, sie wurden nicht eingemessen!



**STADT WITTICHENAU**  
OT Neudorf Klösterlich  
Landkreis Kamenz

**Plan zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung**  
für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich nach §34 BauGB)  
Maßstab: M 1:2.000 Juli 1996

Erarbeitet von Dr. Ing. B. Braun, Architektin für Stadtplanung  
**ARCHITEKTURBÜRO SCHWARZBACH DRESDEN**  
Büro für Architektur, Stadt-, Dorf- und Regionalplanung und Kommunalberatung  
Architekturbüro Prof. Schwarzbach Altkatz Nr. 1 01217 Dresden Tel. / Fax 0351/4014337  
im Auftrage des Dezernats Bauwesen und Gewerbe der Stadtverwaltung Wittichenau.