

II. Satzung für die Stadt Wittichenau, Ortsteile Kotten und Saalau, 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. 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) beschließt der Stadtrat von Wittichenau in seiner Sitzung am 22.12.1994 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, Ortsteile Kotten und Saalau, 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 Textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

(1) In Abrundungsflächen nach § 4 Abs. 2a BauGBMaßnahmenG ist ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden und zugehöriger Nebengebäude nach §12 und 14 BauNVO zulässig.

§4 Textliche Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche

(1) Ist eine Baulinie festgesetzt, so muß auf dieser gebaut werden.
 (2) Ist eine hintere Baugrenze festgesetzt, so ist die Bebauung in der Bebauungstiefe zulässig, die durch die Baugrenze begrenzt wird.
 (3) Als private Grünfläche festgesetzte Flächen dürfen nicht überbaut werden.

§5 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

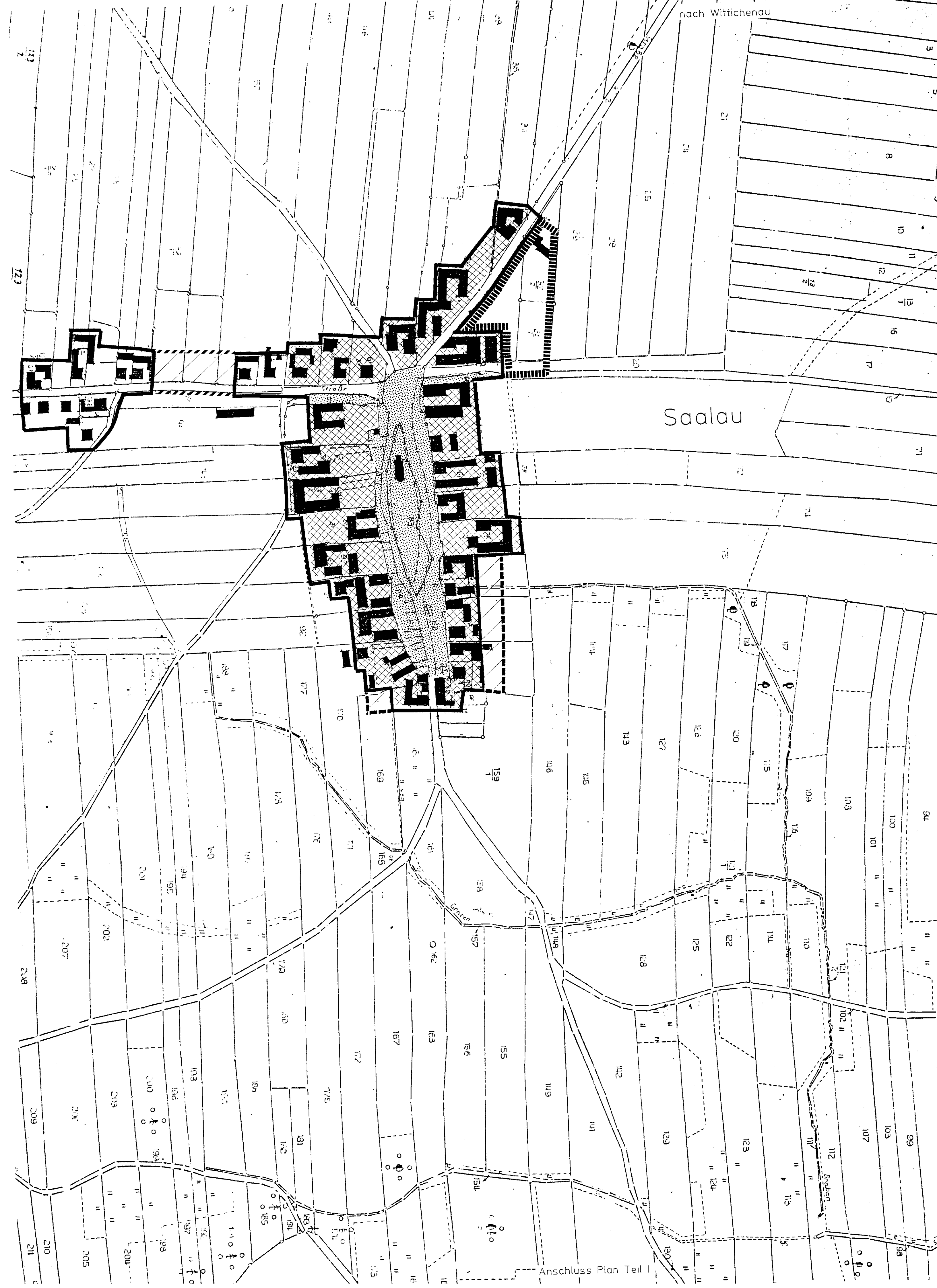
(1) Zufahrten-, Terrassen und private Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
 (2) Je 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Es sind nur standorttypische Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden.
 (3) Vorhandene Großgehölze sind zu erhalten, notwendigerweise ist Ersatz anzupflanzen.
 (4) Die Festsetzungen nach den Sätzen (1-3) gelten für den Bereich der Abrundungsflächen.

§6 Zuständigkeit, Verfahren

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

§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 Ortsteil Saalau

- 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)
- 2. Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 **Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)** ausschließlich zulässig sind: (Regelung gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG) Wohngebäude
- 3. Sonstige Planzeichen**
 - 5.1 Bereich, in dem zur Regelung der Bebauung die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig wird
 - 5.2 Grünfläche: Dorfau
 - 5.3 Gebäude im Bestand (Wohngebäude und gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sowie Nebengebäude)
 - 5.4 Alter Dorfbereich

Gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 22.12.94
 Im Auftrag *Bohle*
 Referat: Dresden, den 22.12.94

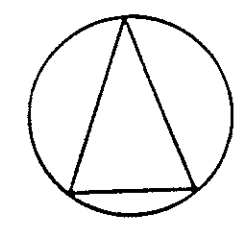
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
 Wittichenau, den 15.12.1994

- Verfahrensvermerke:**
- 1) Der Satzungsentwurf lag vom 15.12.1994 bis 22.12.1994 zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Die Auslegung ist am 22.12.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Wittichenau, den 22.12.1994 Der Bürgermeister
 - 2) Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.12.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Wittichenau, den 22.12.1994 Der Bürgermeister
 - 3) Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der betroffenen Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.12.1994 geprüft und abgewogen (Abwägungsbeschluss). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Wittichenau, den 22.12.1994 Der Bürgermeister
 - 4) Die Stadtverordnetenversammlung hat die Satzung am 22.12.1994 beschlossen.
 Wittichenau, den 22.12.1994 Der Bürgermeister
 5. Genehmigungsvermerk:
 Die höhere Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Dresden) hat die Satzung nach § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB am 22.12.1994 genehmigt.
 Dresden, den 22.12.1994 Der Regierungspräsident

STADT WITTICHENAU
Ortsteil Saalau
 Landkreis Hoyerswerda (Westlausitzkreis)

Plan zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung
 für den im Zusammenhang bebauten Innenbereich nach §34 BauGB
 Maßstab: M 1: 2.000
 März 1994
 Erarbeitet von Dipl.-Ing. M. Barth, Architekt für Stadtplanung

ARCHITEKTURBÜRO SCHWARZBACH DRESDEN
 Büro für Regional-, Stadt- und Dorfplanung, Architektur und Kommunalberatung
 Architekturbüro Prof. Schwarzbach Altkaitz Nr. 1 01217 Dresden Tel. / Fax 0351 / 4 01 48 37
 im Auftrage des Dezernat Bauwesen und Gewerbe der Stadtverwaltung Wittichenau



Kartengrundlagen:
 - Flurkartenwerk Saalau M 1:1.000 bzw. M 1: 2.500 von 1951
 aktualisiert und ergänzt 1993 durch das Architekturbüro Schwarzbach Dresden auf der Grundlage:
 - Ortsbegehung November 1993
 - Auswertung der Luftbildaufnahme Wittichenau und Gemeindeverband 1992
 Für die Richtigkeit der Lage der Gebäude und die Eigentumsgrößen wird keine Verantwortung übernommen.