

Innenbereichssatzung

(Klarstellungs- und Abrundungssatzung)

für die Stadt Wittichenau, Teilbereich Ortsteil Sollschwitz

I. Präambel

1. Erfordernis:

Im Ortsteil Sollschwitz der Stadt Wittichenau ergibt sich das Erfordernis, daß mittels Satzung eindeutig festgelegt wird, für welchen Bereich der §34 BauGB (Harmonisierungsgebot) 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 Grundstückes 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 Abgrenzungssatzung nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Der Stadtrat hat sich daher entschlossen, eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den gesamten Zusammenhang bebauten Ortsteil Sollschwitz 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 des Ortsteiles Sollschwitz 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 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, wo die Nutzung durch dörfliche Mischung, die Baustruktur durch die Dreiseithöfe, die Baukörper durch große ruhige Dachflächen und einen lagerhaften Kubus mit Seitenverhältnis etwa 1:2 geprägt sind; und
- in die im Anschluß daran bestehenden Siedlungsteile, die zum größten Teil durch Wohnen geprägt sind.

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

Für einen Teil dieser Flächen besteht nach §4 Abs. 2a des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes (BauGB-MaßnahmenG) die Möglichkeit, über §34 Abs. 4 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 überragende 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:

Zwei weitere Siedlungsbereiche im Osten und Nordosten können nicht zum Innenbereich erklärt werden, da sie die Anforderungen des §34 BauGB nicht erfüllen, bzw. es nicht möglich ist, sie zu eigenständigen Ortsteilen zu erklären. 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 zwangsläufige Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. Dies gilt z.B. für innerörtliche Grünflächen, die Elsteraue und größere zusammenhängende Vorbereiche der Gehöfte, die direkt an die Elsteraue angrenzen.

6. Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Stellung der Gebäude

Für die Abrundungsfläche 6 soll wegen der besonderen städtebaulichen Anforderungen in die Bebauung (Ortseingangssituation, Lage zur Elsteraue) die überbaubare Grundstücksfläche und die Bauflucht durch Baulinie und Baugrenze sowie die Hauptfirsrichtung festgesetzt werden.

7. 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.

8. Denkmalschutzrechtliche Festsetzungen:

Zur Sicherung des Umgebungsschutzes der Kapelle Sollschwitz ist es notwendig, einen Mindestabstand von Bebauung zur Kapelle von 20 m festzusetzen.

9. 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. Das Bundesnaturschutzgesetz §8 verpflichtet dazu, solche Eingriffe soweit als möglich zu vermeiden, zu vermindern bzw. nichtvermeidbare Eingriffe auszugleichen sowie den Verlust von Biotopfunktionen zu ersetzen. Da die Durchführung der Baumaßnahmen für Entwicklung von Sollschwitz notwendig ist, der Eingriff also nicht zu vermeiden ist, werden Möglichkeiten zur Eingriffsminderung im §6 der Satzung festgesetzt.

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.

10. 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.

II. Satzung für die Stadt Wittichenau, Teilbereich Ortsteil Sollschwitz 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 1993 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und die Ausweisung und Errichtung 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 21.06.95 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 des Ortsteiles Sollschwitz 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) Antragstellungen 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) Die Ausbildung der Dächer im Bereich der Satzung hat als Satteldach mit einer Dachneigung von 40 bis 48 Grad zu erfolgen.

§5 Textliche Festsetzungen zum Denkmalschutz:

- (1) Aus Denkmalschutzgründen ist ein Bereich im Umkreis von 20 Metern von der Außenwand der Kapelle Sollschwitz von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- (2) Die Festsetzung nach (1) gilt für den Bereich der Abrundungsfläche 8.

§6 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung (§8a BNatSchG):

- (1) Aus Gründen der Sicherung und Verbesserung des Naturhaushalts sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.
- (2) 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 Bodenverdrichtung durch den Einsatz schwerer Geräte ist durch die Auflage einer Abdeckschicht in Bereichen mit Baustellenverkehr vorzubeugen. Nebeneinrichtungen wie Zufahrten, Ablagerungsplätze für Baumaterial und Baustelleneinrichtungen sind nach Bauende vorständig und unter Herstellung nutzungsgerechter Bodenverhältnisse zu beseitigen. Der Mutterboden im Bereich von Baumaßnahmen ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern. Die Verwertung unbelasteten Bodenaushubs ist getrennt nach Bodenarten zu sichern. Durchmischungen von Bodenarten und Verunreinigung mit Reststoffen ist zu verhindern.
- (3) Auf privaten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist dort zu versickern (Zisternen, Negativbrunnen, Sickermulden oder die Anlage von Gartenteichen). Die Versickerung des Niederschlagswassers auf Zufahrten und Stellplätzen ist durch eine wasserdurchlässige Oberflächengestaltung (Wabplatten, Pflaster mit hohem Fugeranteil in Sand verlegt oder wassergeschlemmte Decke) zu sichern.
- (4) Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. In jedem rückwertigen 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.
- (5) Es sind nur standorttypische Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden.
- (6) Entwässerungsfunktionen von Gräben sind durch Bebauung nicht zu beeinträchtigen. Bauliche Veränderungen dieser Gräben sind durch Vorlage prüffähiger Unterlagen bei der Wasserbehörde zu beantragen.
- (7) Die Festsetzungen nach (1) bis (6) gelten für den Bereich der Abrundungsflächen.

§7 Inkrafttreten

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

Kartengrundlagen:

- Flurkartenwerk Sollschwitz M 1 : 1 000; M 1 : 2 000

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

- Ortsbegehung Mai/September 1994
- Auswertung der Luftbildaufnahme Sollschwitz der KAZ Bildmaß G röh Leipzig 1993

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



Zeichnerische Festsetzungen zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung Wittichenau Teilbereich Ortsteil Sollschwitz

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 (Abrundungsflächen)

- 2.1 **Dorfgebiet** (im Sinne §5 BauNVO) allgemein zulässig sind: (Regelung gemäß §1 Abs. 4 bis 6 BauNVO; §34 Abs. 4 BauGB)
 - Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - Kneisledungen, landwirtschaftliche Nebenerwerbstätigkeiten und sonstiges in Hinsicht auf die Immissionsempfindlichkeit vergleichbares Wohnen
 - Handwerksbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Läden und Gasthöfe, Beherbergungsgewerbe

- 2.2 **Wohngebiet** ausschließlich zulässig sind: (Regelung gemäß §4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG)
 - Wohngebäude

2.3 Festsetzungen nach 2.1 und 2.2 gelten ausschließlich innerhalb der Abrundungsflächen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der Gebäude

- 3.1 Baulinie im Sinne §23 2 BauNVO
- 3.2 Baugrenze im Sinne §23 3 BauNVO
- 3.3 Hauptfirsrichtung

4. Sonstige Planzeichen

- 4.1 Numerierung der Abrundungsflächen
- 4.2 Hauptgebäude (Wohngebäude und gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude)
- 4.3 Nebengebäude, Nebengelaß
- 4.4 Großgehölzbestand, Wald
- 4.5 Bemaßung der überbaubaren Grundstücksfläche

Gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 23.03.99 (152 200 99) Im Auftrag

Relevant Dresden, den 23.03.99

Vorfahrtsvermerke:

1) Der Satzungsentwurf lag vom 01.11.94 bis 01.11.94 zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Die Auslegung ist am 01.11.94 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Wittichenau, den 01.11.94 Der Bürgermeister

2) Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.11.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wittichenau, den 01.11.94 Der Bürgermeister

3) Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der betroffenen Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.11.94 geprüft und abgewogen (Abwägungsbescheid). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wittichenau, den 01.11.94 Der Bürgermeister

4) Der Stadtrat hat die Satzung am 01.11.94 beschlossen. Die Satzung ist am 01.11.94 durch den Stadtrat genehmigt.

Wittichenau, den 01.11.94 Der Bürgermeister

5) **Genehmigungsvermerk:** Die höhere Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Dresden) hat die Satzung nach § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB am 23.03.99 genehmigt.

Dresden, den 23.03.99 Der Regierungspräsident

6) **Änderungsvermerk:** Die Satzung wurde geändert gemäß Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 08.03.1995 Az: 52-2313-7-95 So schließt 8 und dem Ergebnis eines Vortrags mit Vertretern des RP Dresden und des Bauamtes LRA Hoyer, werden am 9.5.1995.

Wittichenau, den 01.11.94 Ort Datum Unterschrift

STADT WITTICHENAU
Ortsteil Sollschwitz
Landkreis Hoyerswerda (Westlausitzkreis)

Plan zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung

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

Maßstab: N 1 : 2 000
Dresden, den 01.11.94
Erarbeitet von Dipl.-Ing. M. Barth, Architekt für Stadtplanung

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

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