



Gemeinde NEBELSCHÜTZ

Einbeziehungssatzung "Wendischbaselitz – Februar 2015"

**Satzung
für den Ortsteil Wendischbaselitz
über die Ergänzung
der im Zusammenhang bebauten Ortsteile**

Entwurf Stand August 2015

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474), wird durch Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 05. November 2015 folgende Satzung für den Ortsteil Wendischbaselitz über die Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Einbeziehungssatzung), bestehend aus dem Text (Teil A) und den Planzeichnungen (Teil B), erlassen:

Teil A - Text

Satzung mit planerischen Festsetzungen

Teil B - Planzeichnungen

Anlage 1 - Ergänzung Maßstab 1 : 500

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Darstellung ohne Normcharakter

Die Begründung (Fassung November 2015) wird gebilligt.

INHALTSÜBERSICHT

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

§ 2 Ziele und Zwecke

§ 3 Planerische Festsetzungen

§ 4 Inkrafttreten

Sonstige Hinweise

Verfahrenshinweise

Anlagen

Anlage 1 Einbeziehung Maßstab 1:500

Anlage 2 Pflanzliste

Anlage 3 Erhaltungssatzung Wendischbaselitz



S a t z u n g der Gemeinde Nebelschütz
für den Ortsteil Wendischbaselitz
über die Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Einbeziehungssatzung
"Wendischbaselitz – Februar 2015"

05.November 2015

Der Gemeinderat der Gemeinde Nebelschütz hat aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung des Freistaates Sachsen und des § 34 Abs. 4 Satz 1 Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung die Satzung für den Ortsteil Wendischbaselitz über die Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile beschlossen.

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Wendischbaselitz, die Flurstücke Nrn. 1/2, 1/4, 2/1 und 52/1 teilweise. Er ist in den beigefügten Lageplan (Anlage 1) eingezeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 – Ziel und Zweck

Durch die Einbeziehungssatzung werden, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, Teile der Flurstücke Nrn. 1/2, 1/4, 2/1 und 52/1 der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Wendischbaselitz, in den im Zusammenhang bebauten Ortsinnenbereich des Ortsteils Wendischbaselitz einbezogen.

Die überplante Fläche ist bereits durch die bauliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches und des angrenzenden Bereiches geprägt und als gemischte Baufläche anzusehen. Durch die Anordnung des neuen Baugrundstücks an den bereits bebauten Grundstücken lässt sich leicht erkennen, dass es sich um eine Baulücke handelt und dass sich die nun einbezogene Fläche tatsächlich in die Umgebung einfügt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der bestehenden Nachfrage an Baugrundstücken im Ortsteil Wendischbaselitz soll, wie hier mit der Einbeziehungssatzung, durch die Bereitstellung von Bauland nachgekommen werden.

Zur Sicherung landespflegerischer, städtebaulicher und gestalterischer Absichten werden planerische Festsetzungen getroffen. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.



§ 3 - Planerische Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Festsetzungen, gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2, in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 1a sowie Abs. 4 und 6 BauGB, getroffen:

(1) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Bebauung erfolgt in der offenen Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig, (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO).

(2) Nebenanlagen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) sollen sich möglichst unauffällig in die Umgebung einfügen. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(3) Gestaltung der Zuwegungen und Außenanlagen

Für die Gestaltung der Zuwegungen und Außenanlagen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

(4) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Fläche für Maßnahmen ist mit einer 3-reihigen Hecke mit einem Reihenabstand von 1 bis 1,5 m zu gestalten. Der Anteil an der Gesamtstückzahl hat 20% Bäume I. oder II. Ordnung und 80% Sträucher zu betragen.

Die festgesetzten Pflanzungen sind bis zum Ende der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode zu realisieren, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Es sind standortgerechte Gehölze oder heimische Obstgehölze zu verwenden (siehe beiliegende Liste - Anlage 2). Mindestgröße der zu pflanzenden Gehölzarten:

- Einzelbäume I. und II. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm,
- Bäume II. Ordnung, Heister, 2xv, 100-125 cm,
- Sträucher, verpflanzte Sträucher, 70-90 cm,
- Obstbäume 2xv ab 7 cm.

(5) Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Alternative 3 BauGB

Anordnung der Fenster - Aufgrund der geringen Entfernung der Baugrenzen zur Nebelschützer Straße und um mögliche Schlafstörungen zu minimieren, wird empfohlen, Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf den Flurstücken Nrn. 1/4 und 2/1 so anzuordnen, dass sich wenigstens ein Fenster in der senkrechten oder abgewandten Fassade zur Nebelschützer Straße befindet, wenn für diese Räume keine fensterunabhängigen Lüftungen eingebaut sind.

(6) Festsetzung und Zuordnung des Ausgleichs, gemäß § 9 Abs. 1a Satz 1 und 2 BauGB

Die gesamte Fläche für Maßnahmen, sowie die zugehörigen Maßnahmen, sind als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem einbezogenen Teilstück des Flurstücks Nr. 2/1, Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Wendischbaselitz festgesetzt. Sie werden dem Teil des Flurstücks Nr. 2/1, Gemarkung Wendischbaselitz, Gemeinde Nebelschütz,



welcher in den im Zusammenhang bebauten Ortsinnenbereich des Ortsteils Wendischbaselitz einbezogen wird, zugeordnet.

(7) Bauordnerische Festsetzung, in Verbindung mit § 89 Abs. 1, 4 SächsBO

Die Erhaltungssatzung "Ortsteil Wendischbaselitz" der Gemeinde Nebelschütz gilt für den Bereich dieser Einbeziehungssatzung und ist zu beachten. Sie ist der Satzung als Anlage 3 beigefügt.

(8) Archäologische Belange

Vor Beginn von Bodeneingriffen, im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten -dies betrifft auch Einzelbaugesuche-, muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde ist **vor Baubeginn erforderlich**.

§ 4 – Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Sonstige Hinweise

Archäologische Funde

- Archäologische Funde sind - am besten telefonisch - dem Landesamt für Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Archäologische Belange -

- Der Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§14, Abs. 3 SächsDschG).
- Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.
- Zum Abschluss einer Vereinbarung ist die Vorlage beurteilungsfähiger Unterlagen über bereits erfolgte Bodeneingriffe von Vorteil.

Entwässerung

- Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen vorrangig zurückzuhalten und möglichst breitflächig auf den Grundstücken über der belebten Bodenzone zu versickern. Die Zwischenschaltung von Zisternen (8 bis 10m³) zur Brauchwassernutzung wird ebenso empfohlen. Der Nachweis über die gesicherte Entsorgung des Niederschlagswassers ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Pflanzungen

- Die Pflanzungen sind mittels Wildschutzzaun vor Verbiss zu schützen.



Hinweis auf Fristen für die Geltendmachung der Verletzungen von Vorschriften:

§ 215 Abs. 1 BauGB

(1) Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

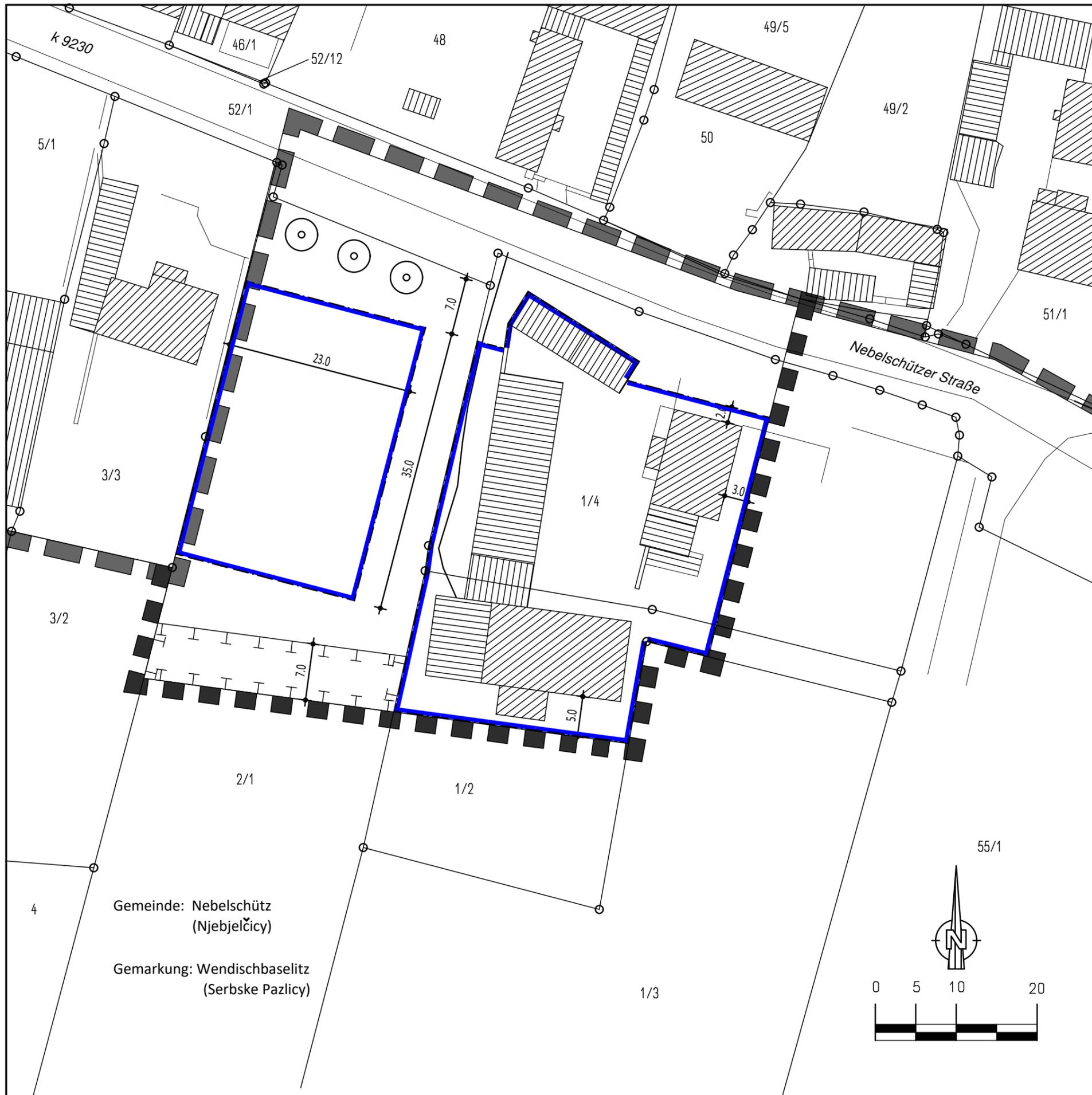
§ 44 Abs. 3 BauGB

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 42 und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Nebelschütz, am 2015

Zschornak
Bürgermeister





Gemeinde: Nebelschütz
(Njebjelčicy)

Gemarkung: Wendischbaselitz
(Serbske Pazlicy)

PLANZEICHEN

NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990

3. Baugrenzen

 Baugrenze

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 Anpflanzen von Bäumen, hier Obstbäume.

15. Sonstige Planzeichen

 Grenze der Klarstellungssatzung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung

 Bauliche Anlagen (nachrichtlich)

1/2 Flurstücksnummer (nachrichtlich)

 Flurstücksgrenze (nachrichtlich)

Alle Maßangaben in Metern.

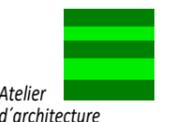
NJEBJELČICY GEMEINDE NEBELSCHÜTZ

Anlage 1 LAGEPLAN M. 1 : 500 zur Einbeziehungssatzung "Wendischbaselitz - Februar 2015"

05. November 2015

DIPL. -ING. ARCHITEKT **G. P. L. BULTEL**

gpl.bultel@t-online.de
An der Schloßmauer 9a 55234 Albig
www.bultel-architekt.de Tel.: 06731 4 66 77



Anlage 2 zur Einbeziehungssatzung "Wendischbaselitz – Februar 2015"

Pflanzliste

Bäume

Birke	Betula pendula	Stieleiche	Quercus robur
Flatterulme	Ulmus laevis	Vogelkirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus	Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher

Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	Hirschholunder	Sambucus racemosa
Haselnuss	Corylus avellana	Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina	Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra		

Einheimische Wildformen von

Himbeere	Rubus idaeus	Brombeere	Rubus fruticosus
Roter Johannisbeere	Ribes rubrum	Stachelbeere	Ribes uva crispa
Schwarzer Johannisbeere	Ribes nigrum		

Obstorten für Grasland, Bauerngärten und Obstwiesen

abgestimmt auf die Region Kamenz nach Böhme, Freimuth (Elstra)

Äpfel:

Berlepsch	Rheinischer Bohnapfel	Boskoop
Gascoynes Scharlachroter	Goldparmäne	Schöner von Herrnhut
Jacob Lebel	Kaiser Wilhelm	Landsberger Renette
Ontario	Prinz Albrecht	Gelbe Sächsische Renette
Zimtrenette	Martens Gravensteiner Sämling	Oberlausitzer Nelkenapfel
Oberlausitzer Muscurette		

Birnen:

Gellert's Butterbirne	Gute Graue	Köstliche von Charneu
Konferenzbirne	Maklone	Poiteau

Süßkirschen:

Altenburger Melonenkirsche	Große Germersdorfer	Hedelfinger
Kassin's Frühe	Schneider's späte Knorpel	

Pflaumen:

Althaus Reneklode	(Bautzner) Ganszwetschge	Wangenheim
-------------------	--------------------------	------------



Anlage 3 zur Einbeziehungssatzung "Wendischbaselitz – Februar 2015" Erhaltungssatzung Wendischbaselitz 1/2

Erhaltungssatzung "Wendischbaselitz" nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Aufgrund des § 172 Abs. Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie des § 4 der Kommunalverfassung des Freistaates Sachsen in der derzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Nebelschütz folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die im beiliegenden Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellten Grundstücke.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung dient nach Maßgabe des § 3 der Erhaltung des Ortsbildes und der strukturellen Stadtgestalt in ihrem Geltungsbereich gelegenen Siedlung. Sie gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und der Genehmigungspflicht / nicht Genehmigungspflicht, baulicher Anlagen nach der Sächsischen Bauordnung.

§ 3 Genehmigungspflicht

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung. Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.

(2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die jeweilige Maßnahme geeignet ist, bauliche Anlagen zu beeinträchtigen, die erhalten werden sollen, weil sie als Bestandteil der Siedlung deren städtebauliche Struktur und Gestalt mitbestimmen und insofern von städtebaulicher Bedeutung sind.

(3) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt oder Struktur der gemäß § 1 geschützten Siedlung durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 des BauGB handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigung ändert oder abbricht. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000 € geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Nebelschütz, am 30.06.2005

Zschornak
Bürgermeister

Anlage:
Anlage 1 – Geltungsbereich

Anlage 3 zur Einbeziehungssatzung "Wendischbaselitz – Februar 2015"
Erhaltungssatzung Wendischbaselitz 2/2

Erhaltungssatzung „Wendischbaselitz“

Anlage 1

Geltungsbereich



 Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Wendischbaselitz die Flurstücke Nrn.

2 17 35 37/1 44 45/1 46/1 48 49/4 52/2 52/3
 teilweise

und die Flurstücke Nrn.

1/1	1/2	3/1	3/2	4	5	6	7	13/2	13/3	13/4	14/1
14/2	14/3	16	18/1	18/2	18/3	28	29	30	33/3	34/1	34/2
34/4	36	37/2	45/2	47	49/2	50	51/1	52/1	53	54/1	54/2



**Beschluss Nr. 86-11/2015 des Gemeinderates Nebelschütz am 05.11.2015 /
Wobzamknjenje gmejnскеje rady Njebjelčicy čo. 86-11/2015 dnja 05.11.2015**

Beschlussgegenstand / tema wobzamknjenja:

Einbeziehungssatzung "Wendischbaselitz – Febr. 2015" der Gemeinde Nebelschütz
c) Satzungsbeschluss gem. § 34 BauGB

Sachstand / wopisanje wobstejnoscě:

Der Entwurf bedarf keiner Änderung mehr. Nun kann die Satzung beschlossen werden.

Beschluss / wobzamknjenje:

Der Gemeinderat der Gemeinde Nebelschütz beschließt, aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung des Freistaates Sachsen und des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, die Ergänzungssatzung "Wendischbaselitz – Febr. 2015" für den Ortsteil Wendischbaselitz.

Die zusammenfassende Erklärung zur Ergänzungssatzung wird gebilligt und ist Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Beschluss der Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Zschornak
Bürgermeister / wjesnjanosta



Es waren keine Ratsmitglieder gemäß § 20 der Gemeindeordnung für die Freistaat Sachsen (SächsGemO) von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis / wuslědk wothłosowanja:

ges. Anzahl der Stimmberechtigten: 12

davon anwesend: 11

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 0

Stimmenthaltungen: 0

Gemeinde Nebelschütz



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)

zur Ergänzungssatzung "Wendischbaselitz – Februar 2015"

Am 05.11.2015 wurde die Ergänzungssatzung "Wendischbaselitz – Februar 2015" durch Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Nebelschütz als Satzung beschlossen.

Durch die Ergänzungssatzung werden, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, Teile der Flurstücke Nrn. 1/2, 1/4, 2/1 und 52/1 der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Wendischbaselitz, in den im Zusammenhang bebauten Ortsinnenbereich des Ortsteils Wendischbaselitz einbezogen.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Satzung sind in der Begründung dargelegt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde, für die Gestaltung der Zuwegung und Außenanlagen ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, wurde berücksichtigt.

Es wurde festgestellt, dass die Eingriffe durch die Summe der Maßnahmen voll kompensiert sind, also auch unter Berücksichtigung der flächenmäßig nicht zu erfassenden Maßnahmen.

Die Flächen für Maßnahmen mit den zugehörigen Maßnahmen wurden aus planerischer Abwägung und Kompensation von Belangen, gemäß § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB, in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB und § 21 Bundesnaturschutzgesetz, als Ausgleich festgesetzt. Durch diese Maßnahmen ist die grundsätzliche Zulässigkeit von Eingriffen im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG innerhalb der Ergänzungsflächen beim Planvollzug sichergestellt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Weder im Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit noch während der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurden Anregungen von der Öffentlichkeit vorgetragen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Anregungen der Behörden wurden berücksichtigt und befolgt.

Zum Entwurf Stand August 2015 bestanden seitens des Landratsamtes Bautzen, nach Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, keine Anregungen.

Nebelschütz, den

29.02.2016


Zschornak
(Bürgermeister)

