



**Gemeinde NEBELSCHÜTZ**

# **Ergänzungssatzung "Wendischbaselitz – Nebelschützer Straße"**

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

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 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619), wird durch Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 26.04.2012 folgende Satzung für den Ortsteil Wendischbaselitz über die Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Ergänzungssatzung), bestehend aus dem Text (Teil A) und der 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 April 2012) wird gebilligt.

## INHALTSÜBERSICHT

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

§ 2 Ziele und Zwecke

§ 3 Planerische Festsetzungen

§ 4 Inkrafttreten

Sonstige Hinweise

Verfahrenshinweise

### Anlagen

Anlage 1 Ergänzung Maßstab 1:500

Anlage 2 Pflanzliste

Anlage 3 Gestaltungssatzung Wendischbaselitz

# **S a t z u n g   d e r   G e m e i n d e   N e b e l s c h ü t z**

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

# **Ergänzungssatzung "Wendischbaselitz – Nebelschützer Straße"**

26. April 2011

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 in der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Wendischbaselitz, ist in dem beigefügten Lageplan (Anlage 1) eingezeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 – Ziel und Zweck**

Durch die Ergänzungssatzung werden, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, die Flurstücke Nr. 140, 141/1, 142/1, 142/2 teilweise und 141/2 ganz der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Wendischbaselitz, in den im Zusammenhang bebauten Ortsinnenbereich des Ortsteils Wendischbaselitz einbezogen, siehe beigefügter Lageplan (Anlage 1).

Die geplante Fläche ist bereits durch die bauliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches und des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und als Wohnbaufläche anzusehen. Durch die Anordnung des neuen Baugrundstücks an den bereits bebauten Grundstücken, lässt sich leicht erkennen, dass sich die nun vorgesehene Grundstücksfläche tatsächlich in die Umgebung einfügt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der bestehenden Nachfrage an Baugrundstücken von einheimischen Bürgern in dem Ortsteil Wendischbaselitz soll, wie hier mit der Ergänzungssatzung, durch die Bereitstellung von Bauland nachgekommen werden. Dadurch wird einem Wegzug der Bevölkerung mangels Angebot an Bauland entgegengewirkt.

Zur Sicherung landespflegerischer, städtebaulicher und gestalterischer Absichten werden im folgenden § 3 dieser Satzung planerische Festsetzungen getroffen.

### **§ 3 - Planerische Festsetzungen**

In dem Ergänzungsgebiet werden folgende Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2, in Verbindung mit § 9 Abs. 1, 1a 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) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für Maßnahmen, ist entlang der nördlichen und westlichen Grenzen eine 3-reihige Bepflanzung mit einem Reihenabstand von 1 bis 1,5 m vorzunehmen. Der Anteil an der Gesamtstückzahl hat 20% Bäume I. oder II. Ordnung und 80% Sträucher zu betragen. Die restliche Fläche ist als Wiese anzulegen.

Die Pflanzungen sind bis zum Ende der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode zu realisieren und 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.

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

**Anordnung der Fenster** - Aufgrund der geringen Entfernung des zukünftigen Wohnhauses zur Nebelschützer Straße und um mögliche Schlafstörungen zu minimieren, wird empfohlen, Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern so anzuordnen, dass sich wenigstens ein Fenster an der zur Nebelschützer Straße senkrechten Fassade befindet, wenn für diese Räume keine fensterunabhängige Lüftungen eingebaut sind.

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

Die Fläche für Maßnahmen sowie die zugehörigen Maßnahmen sind als Ausgleich für die zukünftigen Eingriffe in den Naturhaushalt auf den Flurstücken Nr. 141/1 und 142/1, welche aufgrund dieser Satzung zulässig sind, festgesetzt. Sie werden den Flurstücken 141/1 und 142/1, Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Wendischbaselitz zugeordnet.

**(5) 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 sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

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

Die Gestaltungssatzung "Ortsteil Wendischbaselitz" der Gemeinde Nebelschütz gilt für den Bereich dieser Ergänzungssatzung und ist zu beachten. Sie ist der Satzung als Anlage 3 beigelegt.

**§ 4 – Inkrafttreten**

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

## **Sonstige Hinweise**

**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** - Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind frei zu halten. So dürfen sie z. B. nicht überbaut werden.

**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. Die Festsetzung des vereinbarten Erstattungsbetrages erfolgt durch das Regierungspräsidium.
- 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 10m<sup>3</sup>) 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**

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,

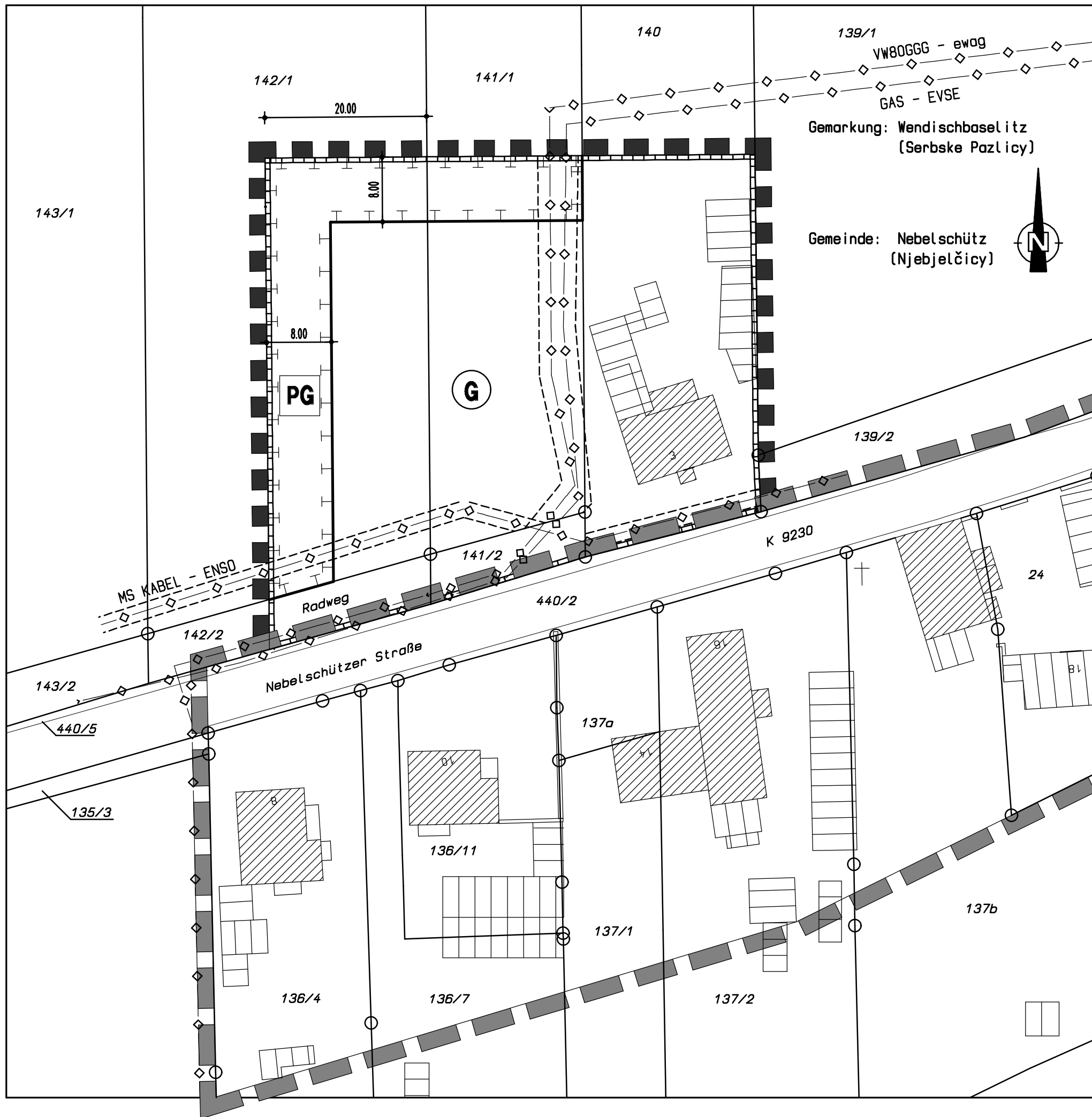
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

#### **§ 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 2011

Zschornak  
Bürgermeister



# PLANZEICHEN

## NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990

- 8. Hauptversorgungsleitungen
    - ◊—◊— Unterirdisch (nachrichtlich)
    - hier: Trinkwasser-, Gas- und Elektroversorgungsleitung
  - 9. Grünflächen
    - PG Hier: private Grünfläche
  - 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
  - 14. Regelung für den Denkmalschutz
    - G Umgrenzung von Bereichen, die mit Auflagen des Landesamts für Archäologie belegt sind (nachrichtlich). S. textl. Fests. 4 und Hinweise.
  - 15. Sonstige Planzeichen
    - Grenze der Klarstellungssatzung
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (nachrichtlich). Hier: Trinkwasserleitung, Gasleitung und MS-Kabelleitung
    - Bauliche Anlagen (nachrichtlich)
    - 144 Flurstücksnummer (nachrichtlich)
    - Flurstücksgrenze (nachrichtlich)
- Alle Maßangaben in Metern.

# NJEBJELČICY GEMEINDE NEBELSCHÜTZ

## Anlage 1 LAGEPLAN M. 1 : 500 zur Ergänzungssatzung "WENDISCHBASELITZ - NEBELSCHÜTZER STRASSE"

APRIL 2012

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

An der Schloßmauer 9a 55234 Albig  
e-mail: gpl.bultel@t-online.de  
Tel: 06731 / 46677  
Fax: 06731 / 9979376  
www.bultel-architekt.de

Atelier APR 12  
d'architecture

## Anlage 2 zur Ergänzungssatzung "Wendischbaselitz – Nebelschützer Straße"

### Pflanzliste

#### Bäume

Birke	Betula pendula	Stieleiche	Quercus robur
Flatterulme	Ulmus laevis	Vogelkirsche	Prunus avium
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Wildbirne	Pyrus pyraster
Hainbuche	Carpinus betulus	Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos		

#### 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		

### Obstsorten 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) Ganzwetschge,	Wangenheim
--------------------	--------------------------	------------

# Anlage 3 zur Ergänzungssatzung "Wendischbaselitz – Nebelschützer Straße" Gestaltungssatzung Wendischbaselitz 1/5

## GESTALTUNGSSATZUNG Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung, zum Schutz und zur Erhaltung des Ortsbildes des Ortsteils Wendischbaselitz

Zum Schutz des historischen Ortsbildes und zur Abwehr von negativen Erscheinungen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Nebelschütz, aufgrund des § 89 Abs. 1, 4 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 sowie des § 4 der Kommunalverfassung des Freistaates Sachsen, in der derzeit geltenden Fassung, folgende Satzung beschlossen:

### Präambel

Die Sensibilität der Bürger für geschichtliche Zusammenhänge einer gewachsenen Umgebung hat sich in den letzten Jahren verstärkt.

Die Gemeinde Nebelschütz möchte im Dialog mit den Bürgern zur Fortführung der offenen und vielfältigen Dorfarchitektur beitragen, die es schon seit eh und je in den Ortsteilen gegeben hat, ohne ihre Grundordnungen zu zerstören, die sie als unverwechselbar, als einmalig und als lebenswert ausmachen.

Das historisch gewachsene und geschlossene Ortsbild von Wendischbaselitz mit seinen vorherrschenden regelmäßigen Gehöftanlagen, Drei- und Viereckhöfe aus dem 19. Jahrhundert, soll erhalten, geschützt und weiterentwickelt werden.

Hierfür wurde eine Fibel erarbeitet, die, neben der Gestaltungssatzung, den am Bau Beteiligten praktische Hinweise gibt und zur Veranschaulichung gute und schlechte Beispiele vorstellt.

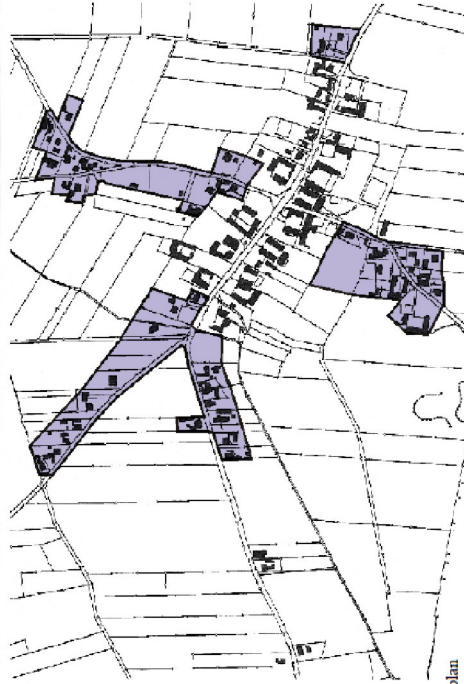
Die Gestaltungssatzung betrifft Bereiche, die direkt an den historisch gewachsenen Ort angrenzen und somit durch ihre Nähe, sowohl das Straßenbild, als auch das Ortsbild mit beeinflussen. Mit der Gestaltungssatzung soll erreicht werden, dass auch bei einer noch so scheinbar unbedeutenden Baumaßnahme die Auswirkung auf die Umgebung, d.h. die unmittelbare Nachbarschaft, aber auch der jeweilige Straßenzug und das Ortsbild, bedacht wird.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Die Satzung gilt für den Bereich außerhalb des historisch gewachsenen Kernbereiches des Ortsteils Wendischbaselitz.

1.2 Die genaue Begrenzung des Gebietes ist in dem als Anlage zum Satzungstext beigefügten Lageplan dargestellt.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.



Übersichtsplan

■ Geltungsbereich der Satzung

### § 2 Sachlicher Geltungsbereich

2.1 Die Satzung dient dem Schutz der historischen Bausubstanz gegen strukturelle Veränderungen und zur Erhaltung bzw. Gestaltung des Ortsbildes. Der sachliche Geltungsbereich umfasst genehmigungspflichtige und nach den §§ 61, 62 und 77 SächsBO nicht genehmigungspflichtige Maßnahmen. Sie ist anzuwenden bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Errichtung, Änderung, Instandsetzung sowie Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen und Einfriedungen.

Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen und Abrundungssatzungen gehen den Regelungen dieser Satzung vor. Bei Bau- und Kulturdenkmälern bleiben weitergehende Anforderungen des Denkmalschutzes unberührt.



# Anlage 3 zur Ergänzungssatzung "Wendischbaselitz – Nebelschützer Straße"

## Gestaltungssatzung Wendischbaselitz 2/5

**§ 4 Gestalterische Merkmale**

**4.1 Proportion / Bauvolumen**

**4.1.1 Charakteristik:**  
*Historisch gewachsener Kernbereich*  
 Historische Gebäude besitzen stets einfache, klare Baukörper in ruhiger Formsprache. Der Grundriss ist rechteckig mit einem Verhältnis von Traufseite zur Giebelseite von 2:1 bis 3:1. Die Hauptgebäude stehen einzeln, um einen Hof angeordnet. Anbauten an das Haupthaus wurden nur selten (nicht traglich) angefügt.

*Satzungsbereich*  
 Die Gebäude besitzen meist einfache, klare Baukörper mit rechteckigen bis quadratischen Grundrissen.

**4.1.2 Zielsetzung:**  
 Die ruhige Formsprache mit einfachen, klaren Baukörpern soll fortgeführt werden.

**4.1.3 Festsetzung:**  
 Hauptgebäude:  
 Der kompakte Baukörper in länglicher Grundform hat erkennbar zu bleiben und darf nicht durch Vor- und Rücksprünge zergliedert werden. Anbauten sind in Form und Größe dem Hauptbau unterzuordnen, mit ausreichendem Abstand zu Traufkanten und First.  
 Anbauten an Gebäude, wie vortretende Balkone, Wintergärten etc., sind an der Straßenseite in jedem Fall unzulässig.  
 Neubauten sind mit einem lang gestreckten Grundriss zu gestalten, wobei die Traufseite länger als die Giebelseite ist.  
 Es wird empfohlen, Traufe und Giebel mit einem Längenverhältnis von rd. 3:2 zu gestalten.

**§ 3 Städtetypische Merkmale**

**3.1 Stellung der Gebäude**

**3.1.1 Charakteristik:**  
*Historisch gewachsener Kernbereich*  
 Die Straßen sind beidseitig von voluminösen Dreiseithöfen gesäumt, meist mit Flügelbauten in Giebelstellung, der Straße zugewandt. Die Höfe werden meist mit kleineren Nebengebäuden und Toren geschlossen.

*Satzungsbereich*  
 Die Straßen sind meist von Einzelbauten in Giebelstellung gesäumt.

**3.1.2 Städtebauliche Zielsetzung:**  
 Die historische Stellung der Gebäude sollte erhalten bleiben und fortgeführt werden.

**3.1.3 Festsetzung:**  
 Es wird empfohlen, Neubauten in Baulücken zur Straße hin giebelständig zu errichten und diese gemeinsam mit den Nebengebäuden und Garagen in "Hofform" zu gruppieren.

# Anlage 3 zur Ergänzungssatzung "Wendischbaselitz – Nebelschützer Straße" Gestaltungssatzung Wendischbaselitz 3/5

## 4.2 Dach

### 4.2.1 Charakteristik:

*Historisch gewachsener Kernbereich*  
Historische Dächer in dem Ortsteil Wendischbaselitz sind als Satteldächer mit ruhigen Dachflächen, vereinzelt auch als Krüppelwalmdächer, ausgeführt. Die Dachneigung beträgt mind. 45°, meistens über 50°.

Dachaufbauten wurden früher nur selten vorgenommen; einzelne kleine Dachgauben in Form von flachen Fledermausgauben dienen zur Belichtung. Ein schmaler Dachüberstand prägt die Traufe. Der Giebel wird meist ohne und selten mit einem sehr geringen Dachüberstand gestaltet. Die Dachdeckung ist kleinteilig in schwarzen oder in rotbraunen bis braunen Tönen. In den letzten Jahren ist bei Neueindeckungen die Verwendung von helldem Material zu beobachten.

### Satzungsbereich

Die Dächer sind meistens als Satteldächer mit Dachneigung von 45° und mehr sowie mit geringem Dachüberstand realisiert worden. Jüngere Baukörper sind teilweise mit flacheren Dachneigungen und größeren Dachüberständen gestaltet worden.

### 4.2.2 Zielsetzung:

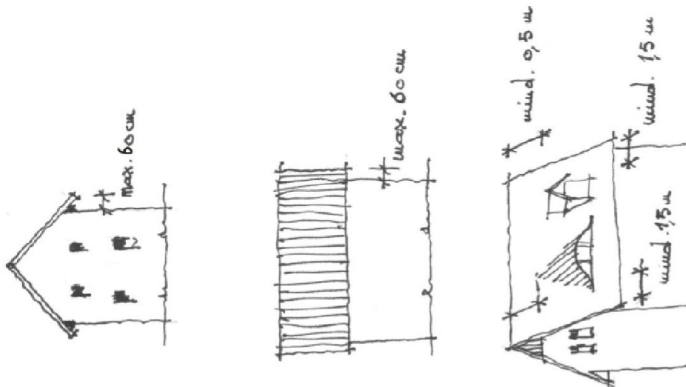
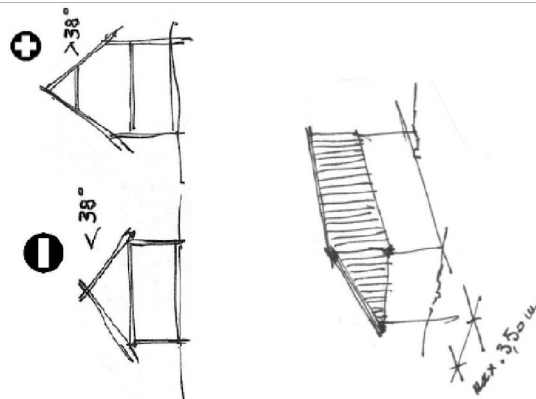
Die Dachlandschaft mit ruhigen steilen Dächern der Haupt- und Nebengebäude soll erhalten und fortgeführt werden.

### 4.2.3 Festsetzung:

**Dachform:**  
Zur Erhaltung der Dachlandschaft sind Dächer der Hauptgebäude grundsätzlich nur als steile Satteldächer (38° bis 50°) auszuführen. Nur bei zweigeschossigen Gebäuden sind ebenfalls Krüppelwalmdächer zulässig.

Dächer der Nebengebäude und der Garage sind nur als steile Satteldächer (30° bis 50°) zulässig. Pultdächer sind bei untergeordneten Nebengebäuden mit einer maximalen Gebäudetiefe von 3,50 m erlaubt.

Die Überdachung eines von öffentlichen Straßen sichtbaren offenen Sitzplatzes kann ebenfalls als Spitzdach mit einer Mindestdachneigung von 18° erfolgen.  
Die Gestaltung der Überdachung offener Sitzplätze, die von öffentlichen Straßen nicht sichtbar sind, wird durch diese Satzung nicht geregelt.



### Farbe:

Alle Dächer sind in schwarzen oder in roten, rotbraunen bis braunen Tonziegeln oder mit ähnlich kleinteiligem Material zu decken. Es wird empfohlen hochglänzende Dachendeckung nicht zu verwenden.

### Dachrand:

Der Dachüberstand an der Traufe (Außenwand / Dachsparrenende) darf 60 cm nicht überschreiten. Der Dachüberstand der zum öffentlichen Raum (Straße) hingereichten Ortsgänge darf 60 cm nicht überschreiten. Dort sind sichtbare Pfetten, Sparren und Unterdachkonstruktion in einem einheitlichen Farbton zu gestalten.

### Dachgauben und Dachfenster:

Dachgauben müssen vom First einen Mindestabstand von 0,50 m sowie vom Ortsgang 1,50 m haben. Der Abstand zwischen zwei Gauben muss mindestens 0,50 m betragen.

Einzelgauben und Dachflächenfenster dürfen in der Summe ihrer Breite die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Dachgauben mit Flachdächern sind unzulässig. Dachschneitte sind unzulässig.

## 4.3 Fassade

### 4.3.1 Charakteristik:

*Historisch gewachsener Kernbereich*  
Die Herrschaft der massiven Bauweise prägt das Ortsbild. Jedoch der große Formenreichtum der verwendeten Materialien (Stein / Holz / Lehm) wird entlang der Straßen in Form von Fachwerk, Giebelgebäude sowie von Mischkonstruktionen, zum Teil mit senkrechten Holzschalungen sichtbar und prägt ebenfalls das Straßenbild.

**Satzungsbereich**  
Die massive Bauweise bestimmt das Straßenbild.

### 4.3.2 Zielsetzung:

Integriert in eine moderne Architektur soll neben dem Massivbau ebenfalls die Mischbauweise - Mauerwerk / Holzschalung / Holz / Stahl / Glas - gefordert werden.

# Anlage 3 zur Ergänzungssatzung "Wendischbaselitz – Nebelschützer Straße" Gestaltungssatzung Wendischbaselitz 4/5

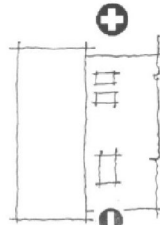
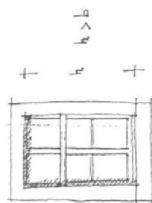
4.3.3 *Festsatzung:*  
Gebäudefassaden sind in ihrer strukturellen Wirkung so zu erstellen bzw. wiederherzustellen, dass eine architektonische Einheit über die gesamte Fassade gegeben ist.  
Der Außenputz ist in traditioneller Verarbeitung anzubringen (Kratz- und Spritzputz sowie glatte Putze).  
Holzverkleidungen sind nur als senkrechte Holzschalung zu realisieren.  
Farbe:  
Eine grelle Farbgebung und glänzende Oberflächen sind unzulässig.  
Eine farbliche Bildgestaltung der Fassade ist unzulässig.

4.4 **Wandöffnung**  
4.4.1 *Charakteristik:*  
*Historisch gewachsener Kernbereich*  
Wandöffnungen historischer Gebäude fügen sich infolge ihrer Lage, Größe und Form harmonisch in die Fassaden ein. Die Öffnungen beschränken sich auf wenige Formate und gliedern die Außenflächen auf ruhige Weise. Neben den stehenden rechteckigen Fensteröffnungen sind im Giebel ebenfalls Bogenfenster infegiert. Fenster- und Türöffnungen im Massivbau sind an allen Seiten mit Natursteingewänden umfasst.  
*Satzungsbereich*  
Sowohl stehende als auch liegende Formate prägen diesen Bereich.

4.4.2 *Zielsatzung:*  
Weiterhin sollen stehende Fensterformate das Straßenbild prägen.

4.4.3 *Festsatzung:*  
Bei Neubauten ist der überwiegende Anteil der Fensteröffnungen mit einem "stehenden Format" (Höhe größer als die Breite) zu gestalten. Öffnungen im Giebel haben einfache geometrische Formen zu erhalten.

Schaufenster:  
Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.  
Gewände/Laubungen:  
An historischen Gebäuden sind Gewände zu erhalten, auszubessern, zu ersetzen, sofern die Umräumung im Putz oder mit Farbe in den entsprechenden Breiten zu markieren.



4.5 **Einfriedungen**  
4.5.1 *Charakteristik:*  
*Historisch gewachsener Kern- und Satzungsreich*  
Die Vorgärten sind durch Eisengitter-, Holzzaune, durch Zaunsäulen aus Granitstein und Zaunfeldern aus Holzplanken oder durch Trockenmauern begrenzt.  
4.5.2 *Zielsatzung:*  
Der offene Übergang vom öffentlichen Straßenraum zu den Vorgärten soll weiterhin das Straßenbild kennzeichnen.  
4.5.3 *Festsatzung:*  
Die maximale Höhe der Vorgarteneinfriedungen wird auf 1,30 m begrenzt. Es wird empfohlen Hecken im Vorgarten ebenfalls max. 1,30 m hoch wachsen zu lassen. Grelle Farben und glänzende Materialien, wie Edelstahl, sind unzulässig.  
Zu Landwirtschaftsflächen bzw. zur freien Landschaft sind Einfriedungsmauern mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zu gestalten.

§ 5 **Abweichungen**  
Von den Vorschriften dieser Satzung können unter Voraussetzung des § 67 SächsBO Abweichungen gewährt werden, wenn das Ziel der Satzung, das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, weiterhin befolgt wird.  
Abweichungen sind gesondert schriftlich zu beantragen.

§ 6 **Ordnungswidrigkeiten**  
Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Satzung zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit.

Werden Anlagen im Widerspruch zu dieser Satzung errichtet oder geändert, kann die Bauaufsichtsbehörde nach § 80 SächsBO die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlagen anordnen. Auf Anordnung ist der frühere Zustand wiederherzustellen.

§ 7 **Inkrafttreten**  
Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Nebelschütz, am 30.06.2005

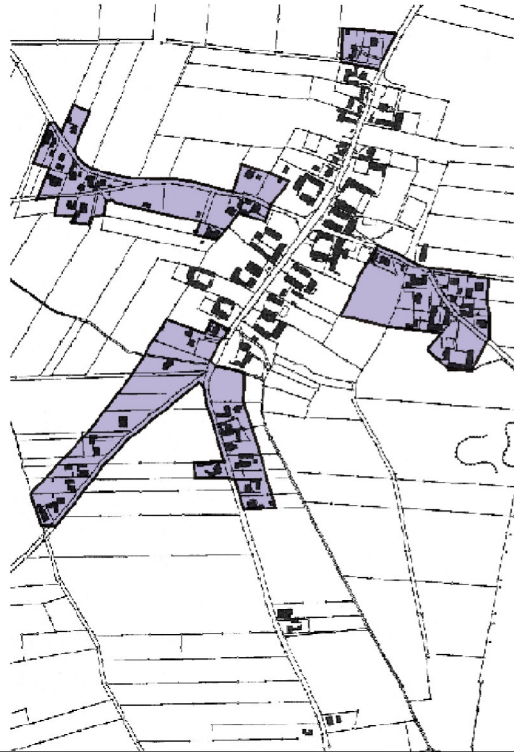
Zschomak  
Bürgermeister



# Anlage 3 zur Ergänzungssatzung "Wendischbaselitz – Nebelschützer Straße" Gestaltungssatzung Wendischbaselitz 5/5

## GESTALTUNGSSATZUNG des Ortsteils Wendischbaselitz

Anlage 1  
Geltungsbereich



Geltungsbereich der Satzung

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

12/1	27	39	42	44	52/2
52/3	75	77/1	114	136/4	136/7
137 b	137/1	137/2	140	236/1	238
239	248/4	248/9	248/11	248/14	248/15
248/16	249	251/4	251/5	258	260/1
275	279	280/1	441	449/1	teilweise
und die Flurstücke Nr.					
12/2	11	10	32	33/2	38/1
38/2	40/1	40/3	40/4	77/2	76/2
76/3	76/4	115/1	115/2	115/5	115/4
136/11	137 a	235	236/2	250/1	251/4
251/6	257	260/2	261	276a	276b
277	278/1	278/2	406a	424/2	424/3
424/4	424/5	424/6			



**Beschluss Nr. 35-04/2012 des Gemeinderates Nebelschütz am 26.04.2012 /  
Wobzamknjenje gmejnskeje rady Njebjelčicy č. 35-04/2012 dnja 26.04.2012**

**Beschlussgegenstand / tema wobzamknjenja:**

Ergänzungssatzung "Wendischbaselitz – Nebelschützer Straße"  
**b) Satzungsbeschluss gem. § 34 BauGB**

*Aufgrund der Sächsischen Gemeindeordnung waren keine Mitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen:*

**Sachstand / wopisanje wobstejnósće:**

Der Nachweis über die erforderliche Löschwassermenge ist erbracht. Der Entwurf der Ergänzungssatzung "Wendischbaselitz – Nebelschützer Straße" kann als Satzung beschlossen werden. Hierzu ist ein Beschluss des Gemeinderates erforderlich.

**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 – Nebelschützer Straße" für den Ortsteil Wendischbaselitz.

Der Beschluss der Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Zschornak  
Bürgermeister / wjesnjanošta



**Abstimmungsergebnis / wuslědk wothłosowanja:**

ges. Anzahl der Stimmberechtigten: 13  
davon anwesend: 9  
Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0  
Stimmenthaltungen: 0

163

Gemeinde Nebelschütz



## ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG

(Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)

### zur Ergänzungssatzung "Wendischbaselitz – Nebelschützer Straße"

Die vom Gemeinderat Nebelschütz am 26.04.2012 beschlossene Satzung wurde durch das Landratsamt Bautzen am ..... genehmigt.

Durch die Ergänzungssatzung werden, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, die Flurstücke Nr. 140, 141/1, 142/1, 142/2 teilweise und 141/2 ganz der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Wendischbaselitz, in den im Zusammenhang bebauten Ortsinnenbereich des Ortsteils Wendischbaselitz einbezogen.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und ist Gegenstand der 4. Änderung des Flächennutzungsplans des Verwaltungsverbandes "Am Klosterwasser".

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

#### Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde wurden berücksichtigt und befolgt.

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 Ergänzungsf lächen beim Planvollzug sichergestellt.

#### Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

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

#### Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Anregungen der Behörden wurden berücksichtigt und befolgt.

Nebelschütz, den 22.04.2013

  
Zschörnack  
(Bürgermeister)

Gemeinde Nebelschütz  
gmejna Njebjelčicy  
Hauptstraße 9  
01920 Nebelschütz