

Gemeinde NEBELSCHÜTZ

**Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
"Dürwicknitz- Am westlichen Ortsrand"**

**Satzung
für den Ortsteil Dürwicknitz
über die Festlegung der
Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
und
über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, wird durch Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 2022 folgende Satzung für den Ortsteil Dürwicknitz über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Klarstellungssatzung) und die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Einbeziehungssatzung), bestehend aus dem Text (Teil A) und der Planzeichnungen (Teil B), erlassen:

Teil A - Text

Satzung mit planerischen Festsetzungen

Teil B - Planzeichnungen

Anlage 1 Übersicht Klarstellung und Einbeziehung Maßstab 1: 2500

Anlage 2 Einbeziehung Maßstab 1 : 500

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Darstellung ohne Normcharakter

Die Begründung (Fassung 2022) wird gebilligt.

INHALTSÜBERSICHT

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

§ 2 Ziele und Zwecke

§ 3 Planerische Festsetzungen

§ 4 Inkrafttreten

Sonstige Hinweise

Verfahrenshinweise

Anlagen

Anlage 1 Übersicht Klarstellung und Einbeziehung Maßstab 1:2500

Anlage 2 Einbeziehung Maßstab 1:500

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 Dürrwicknitz

über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und

über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Dürrwicknitz - Am westlichen Ortsrand "

Entwurf März 2022

Der Gemeinderat der Gemeinde Nebelschütz hat aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung des Freistaates Sachsen und des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und Nr. 3 Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung die Satzung für den Ortsteil Dürrwicknitz über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile beschlossen.

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich in der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Dürrwicknitz ist in den beigefügten Lageplänen (Anlage 1 und 2) eingezeichnet. Die Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 – Ziel und Zweck

Durch die Klarstellungssatzung legt die Gemeinde für den Ortsteil Dürrwicknitz, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB, die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil fest. Alle innerhalb des Geltungsbereiches aufgenommenen Grundstücke gehören zu dem Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bzw. der Geltungsbereich legt die Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich fest. Siehe beigefügter Lageplan (Anlage 1).

Durch die Einbeziehungssatzung wird, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, das Flurstück Nr. 20/2 ganz und das Flurstück Nr. 21 teilweise (871 m²), Ortsteil Dürrwicknitz, Gemarkung Dürrwicknitz, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dürrwicknitz einbezogen. Siehe beigefügte Lagepläne (Anlage 1 und 2).

Die geplante Fläche ist bereits durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und als Wohnbaufläche anzusehen. Durch die Anordnung des neuen Baugrundstücks an die bereits bebauten Grundstücke, lässt sich leicht erkennen, dass sich die nun vorgesehene Grundstücksfläche tatsächlich in die Umgebung einfügt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und entspricht den Darstellungen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 des Verwaltungsverbandes "Am Klosterwasser".

Der bestehenden Nachfrage im Ortsteil Dürrwicknitz an Baugrundstücken durch einheimische Bürger, hier eine ortsansässige Familie, soll u. a., wie hier mit der Einbeziehungssatzung, durch die Bereitstellung von Bauland nachgekommen werden.

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

§ 3 - Planerische Festsetzungen

In dem Einbeziehungsgebiet werden folgende Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 1a BauGB getroffen:

a. 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)

b. Gestaltung der Zuwegungen und Außenanlagen

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

c. Grünordnerische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Es sind 5 heimische Obstgehölze, Obstbäume 2xv ab 7 cm, zu pflanzen. Das Pflanzgut ist auf Dauer zu unterhalten. Die Pflanzorte werden jeweils durch die Planzeichen "Anpflanzen von Bäumen" (13.2 PlanZV) bestimmt.

Die Pflanzungen sind bis zum Ende der auf den Baubeginn folgenden Vegetationsperiode zu realisieren und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

d. 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. Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung werden die Klarstellungssatzungen Juni 2010, Februar 2015 und Januar 2020 und deren bis heute beschlossenen Änderungen aufgehoben.

Sonstige Hinweise

Archäologische Funde

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

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.

Verfahrenshinweise

Hinweis auf Fristen für die Geltendmachung der Verletzungen von Vorschriften:

§ 215 Abs. 1 BauGB

Unbeachtlich werden

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

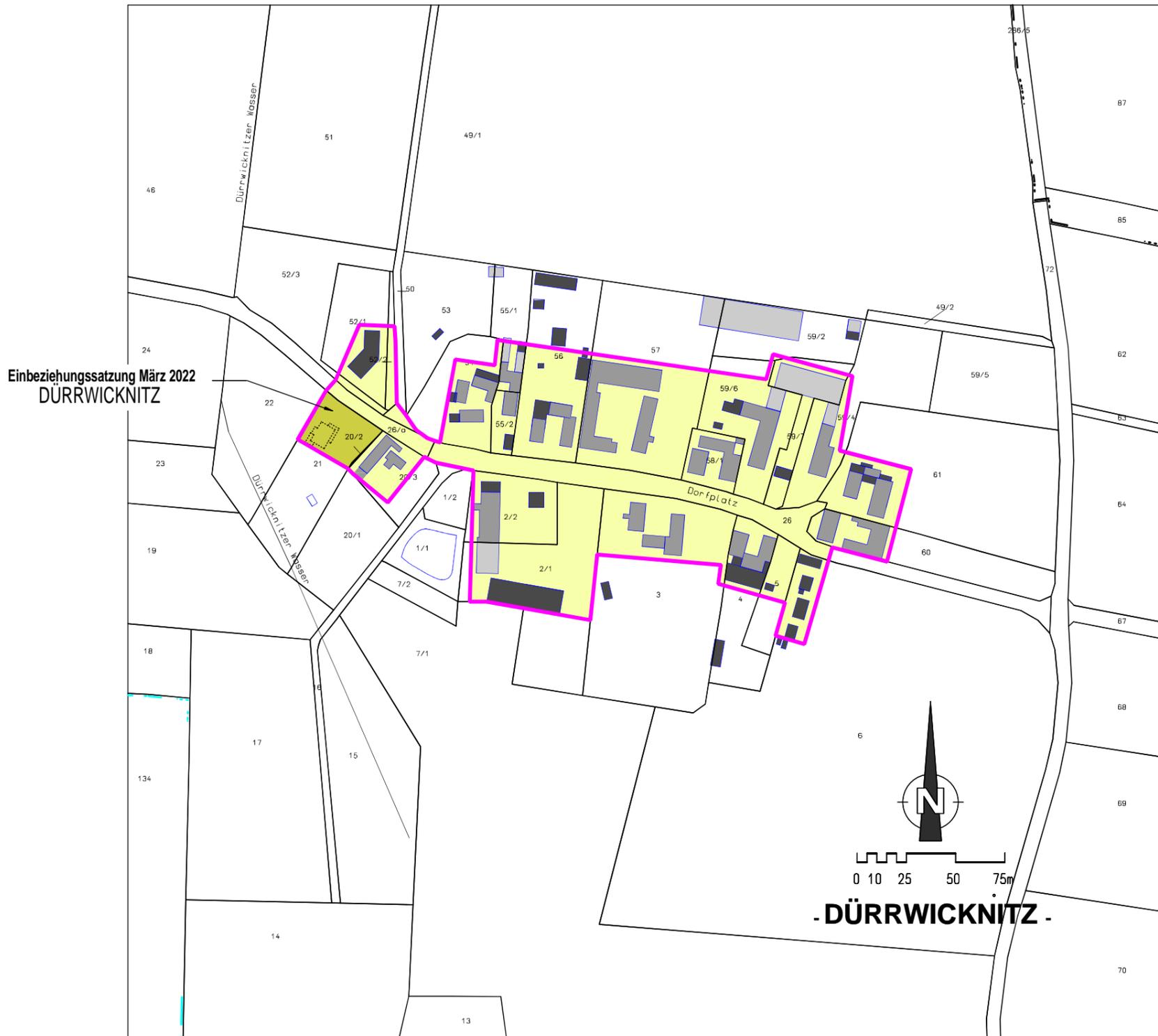
Nebelschütz, am 2022

Zschornak
Bürgermeister

Anlage 1

Klarstellungssatzung für den Ortsteil DÜRRWICKNITZ

Entwurf Stand 31.03.2022



Zeichenerklärung



- Geltungsbereich bzw. Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich



- Bauliche Anlagen (nachrichtlich)

1/2

- Flurstücksnummer



- Flurstücksgrenze (nachrichtlich)



- Innenbereich aufgrund von Einbeziehungssatzungen



* Zugehörige Ausgleichsmaßnahme



Gemeinde: Nebelschütz
(Njebjelčicy)
Gemarkung: Wendischbaselitz
(Wěterńca)

PLANZEICHEN

NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990

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

 Anpflanzen von Bäumen, hier Laubbäume / Obstbäume

15. Sonstige Planzeichen

 Grenze der Klarstellungssatzung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einziehungssatzung

 Bauliche Anlagen (nachrichtlich)

21 Flurstücksnummer (nachrichtlich)

 Flurstücksgrenze (nachrichtlich)

Alle Maßangaben in Metern.

NJEBJELČICY GEMEINDE NEBELSCHÜTZ

Anlage 2
LAGEPLAN M. 1 : 500
zur Einziehungssatzung
"Dürwicknitz - Am westlichen Ortsrand"

Entwurf März 2022

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

