



Gemeinde NEBELSCHÜTZ

Einbeziehungssatzung "Wendischbaselitz – Talweg II"

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

Oktober 2017

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 Gesetz vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193), wird durch Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 19.10.2017 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 Oktober 2017) 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 Maßnahme zum Ausgleich – außerhalb des Geltungsbereiches

Anlage 3 Pflanzliste

Anlage 4 Gestaltungssatzung über die Gestaltung und zum Schutz des Ortsbildes des Ortsteils Wendischbaselitz

Satzung der Gemeinde Nebelschütz

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

Einbeziehungssatzung "Wendischbaselitz – Talweg II"

Oktober 2017

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. 76/5, 77/3 und 77/4 teilweise sowie ein Teilbereich des Wirtschaftswegs Flurstück Nr. 75. 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. 75, 76/5, 77/3 und 77/4 der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Wendischbaselitz, in den im Zusammenhang bebauten Ortsinnenbereich des Ortsteils Wendischbaselitz einbezogen.

Die überplante Fläche ist bereits durch die bauliche Nutzung der nördlich und westlich angrenzenden Bereiche geprägt und als Wohnbaufläche anzusehen. Durch die Anordnung des einbezogenen Bereiches an den bereits bebauten Grundstücken lässt sich erkennen, dass sich die nun vorgesehenen Grundstücksflächen tatsächlich in die Umgebung einfügen. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der bestehenden Nachfrage an Baugrundstücken (Eigenbedarf) 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

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

(1) Innerhalb des Geltungsbereiches

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 privaten Zuwegungen und Außenanlagen sind ausschließlich wasser-durchlässige Materialien zu verwenden.

c. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b

1. Der durch Planzeichen festgesetzte Obstbaum auf dem Flurstück Nr. 77/4 ist anzupflanzen und langfristig zu erhalten.
2. Die fünf auf dem Flurstück Nr. 76/5 durch Planzeichen zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
3. Die auf dem Flurstück Nr. 76/5 vorhandenen Bäume und Sträucher, innerhalb der umgrenzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
4. 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 3).
5. 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.

d. Bauordnerische Festsetzung, in Verbindung mit § 89 Abs. 1, 4 SächsBO

Die Gestaltungssatzung "Ortsteil Wendischbaselitz" der Gemeinde Nebelschütz gilt für den gesamten Bereich dieser Einbeziehungssatzung und ist zu beachten. Sie ist der Satzung als Anlage 4 beigelegt.

e. 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**.

(2) Außerhalb des Geltungsbereiches

Maßnahmen zum Ausgleich, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1. Maßnahme "A"

Die Fläche für Maßnahmen "A" 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.

2. Maßnahme "B"

Die Fläche für Maßnahmen "B" ist mit einer einreihigen Hecke mit einem Pflanzabstand 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.

3. Die Festsetzungen (1), C, 4 und 5 sind für diese Maßnahmen ebenfalls bindend.

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

1. Die Fläche "A" sowie die zugehörigen Maßnahmen werden als Ausgleich für die baulichen Maßnahmen im Bereich des Teils des Flurstücks Nr. 76/5, welches sich innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung befindet, festgesetzt.

2. Die Flächen "B" sowie die zugehörigen Maßnahmen werden als Ausgleich für die baulichen Maßnahmen im Bereich des Teils des Flurstücks Nr. 77/3, welches sich innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung befindet, festgesetzt.

3. Die Fläche "A" sowie die zugehörigen Maßnahmen werden dem Teil des Flurstücks Nr. 76/5, welches sich innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung befindet, zugeordnet.

4. Die Flächen "B" sowie die zugehörigen Maßnahmen werden dem Teil des Flurstücks Nr. 77/3, welches sich innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung befindet, zugeordnet.

§ 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

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

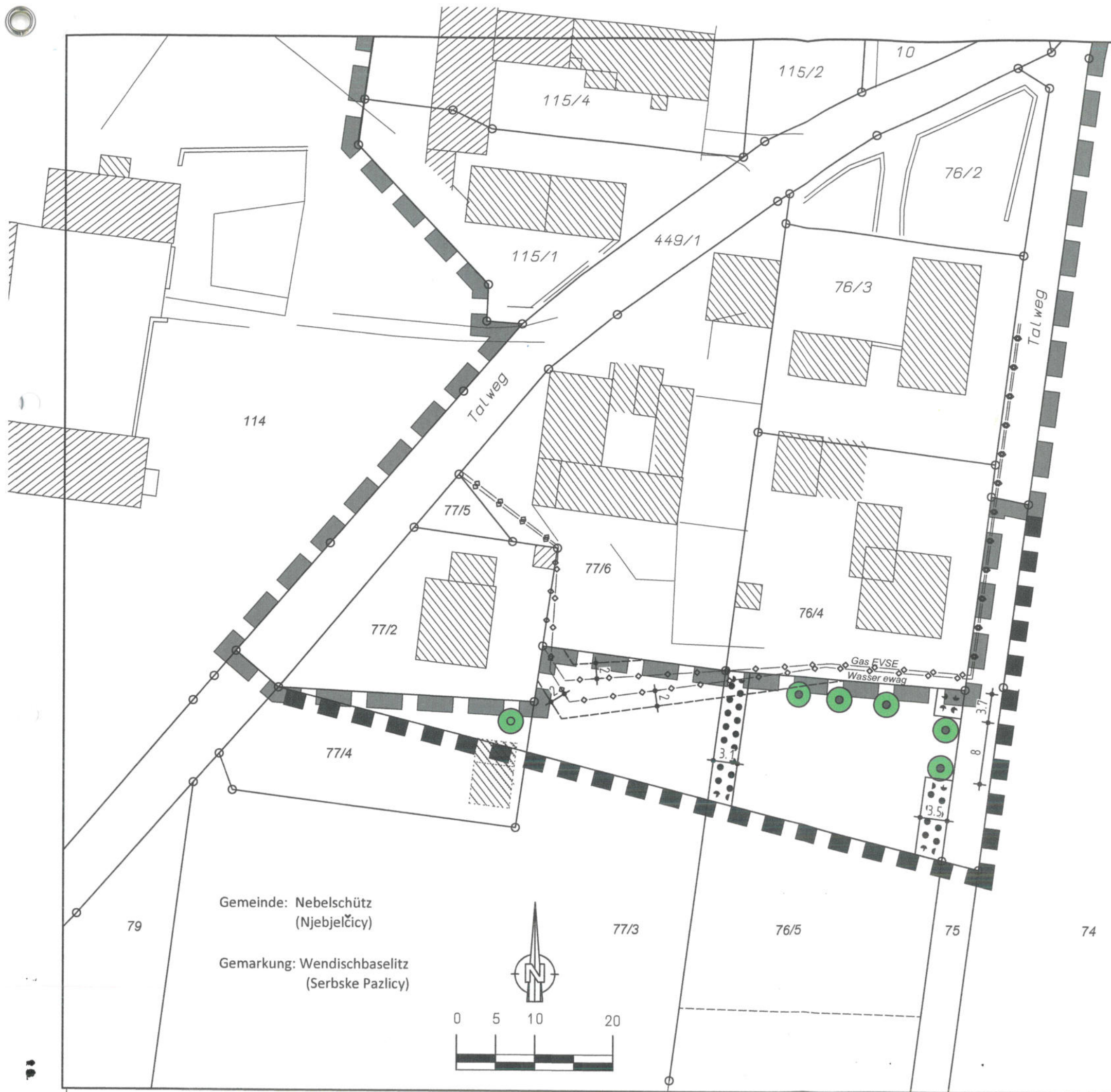
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 42 und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Ausgeführt
Nebelschütz, am

2017

03.05.2018

Zschornak
Bürgermeister



Gemeinde: Nebelschütz
(Njebjelčicy)

Gemarkung: Wendischbaselitz
(Serbske Pazlicy)

PLANZEICHEN

NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - - - - - Unterirdisch (nachrichtlich)
 hier: Trinkwasserleitung sowie Gasleitung

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
- Maßnahme mit Bezeichnung
- Anpflanzen von Bäumen, hier Laubbäume / Obstbäume
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträucher
- 15. Sonstige Planzeichen
- Grenze der Klarstellungssatzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (nachrichtlich). Hier: Trinkwasserleitung (ewag kamenz) und Gasleitung (EVSE)
- Bauliche Anlagen (nachrichtlich)
- 262 Flurstücksnummer (nachrichtlich)
- Flurstücksgrenze (nachrichtlich)

Alle Maßangaben in Metern.

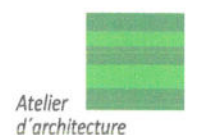
NJEBJELČICY GEMEINDE NEBELSCHÜTZ

Anlage 1
 LAGEPLAN M. 1 : 500
 zur Einbeziehungssatzung
 "Wendischbaselitz - Talweg II"

Oktober 2017

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 – Talweg II"

Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches

Maßnahme "A" auf dem Flurstück Nr. 76/5,

Maßnahme "B" auf dem Flurstück Nr. 77/6,



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



Maßnahme mit Bezeichnung
siehe Textfestsetzung § 3 (2) Maßnahmen zum Ausgleich

Anlage 3 zur Einbeziehungssatzung "Wendischbaselitz – Talweg II"

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 4 zur Einbeziehungssatzung "Wendischbaselitz – Talweg II"

Gestaltungssatzung Wendischbaselitz 1/5

GESTALTUNGSSATZUNG

Örtliche Bauvorschriften
zur Gestaltung, zum Schutz und zur Erhaltung
des Ortsbildes

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 (SachBO) 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 des offenen und vielfältigen Dorfbildes beitragen, das es schon seit eh und je in den Ortsteilen gegeben hat, ohne ihre Grundstrukturen zu zerstören, die sie als unverwechselbar, als einmalig und als lebenswert ausmachen.

Das historisch gewachsene und geschlossene Ortsbild von Wendischbaselitz mit seinen vorherrschenden, regelmäßig angeordneten, Dreieck- und Viereckshäusern soll erhalten, geschützt und weiterentwickelt werden.

Hierfür wurde eine Fibel erarbeitet, die neben der Gestaltungssatzung, den am Bau Beteiligten praktische Hinweise gibt und zur Vernetzung guter und schlechter Beispiele vorsieht.

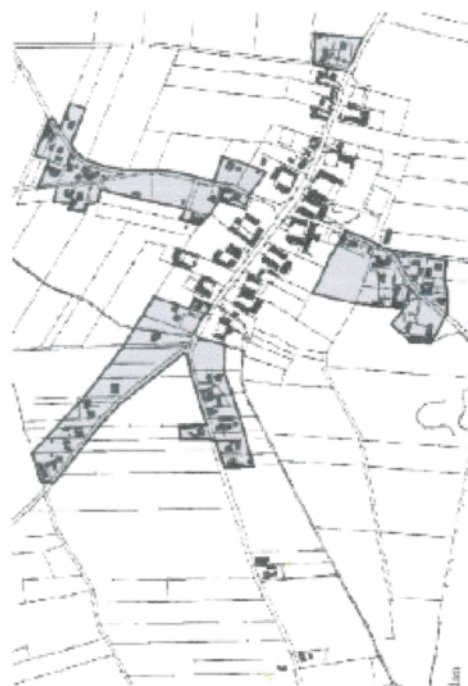
Die Gestaltungssatzung betrifft Bereiche, die direkt an den historisch gewachsenen Ort angrenzen und somit durch ihre Nähe, sowohl das Straßenbild, als auch das Ortsbild mit beeinflussen.

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.



Übersichtplan

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 SachBO 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 4 zur Einbeziehungssatzung "Wendischbaselitz – Talweg II"

Gestaltungssatzung Wendischbaselitz 2/5

§ 3 Städtebauliche Merkmale

3.1 Stellung der Gebäude

3.1.1 Charakteristik:

Historisch gewachsener Kernbereich

Die Straßen sind beidseitig von voluminösen Dreiverhöfen gesäumt, meist mit Flügelbauten an Giebelstellung, der Straße zugewandt. Die Höfe werden meist mit kleineren Nebengebäuden und Türen geschlossen.

3.1.2 Städtebauliche Zielsetzung:

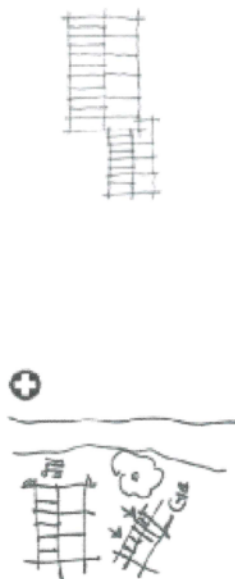
Die Straßen sind meist von Einzelbauten in Giebelstellung gesäumt.

3.1.3 Städtebauliche Zielsetzung:

Die historische Stellung der Gebäude sollte erhalten bleiben und fortgeführt werden.

3.1.4 Förtsetzung:

Es wird empfohlen, Neubauten in Baulücken zur Straße hin giebelständig zu errichten und diese gemeinsam mit den Nebengebäuden und Gängen in "Hofraum" zu gruppieren.



§ 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. Neubauten in das Hauptbau wurden nur selten (möglichst) angefügt.

4.1.2 Städtebauliche Zielsetzung:

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

4.1.3 Zielsetzung:

Die ruhige Formsprache mit einfachen, klaren Baukörpern soll fortgeführt werden.

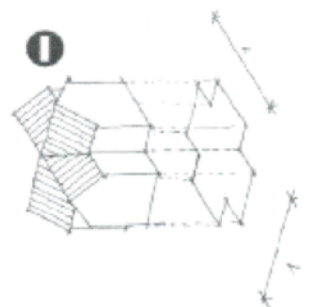
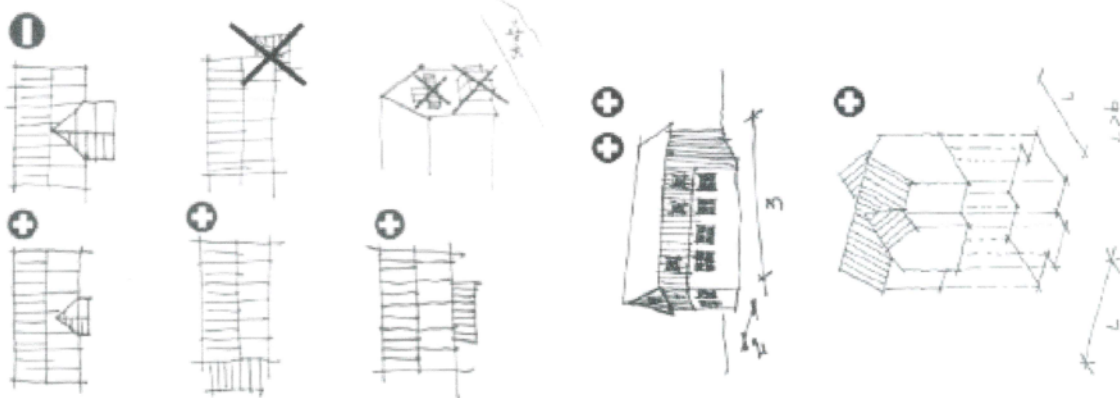
4.1.4 Förtsetzung:

Hauptgebäude:
Der kompakte Baukörper in langlicher Grundform hat erkennbar zu bleiben und darf nicht durch Ver- und Rücksprünge zerbredert 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 anzuhängen.

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.



Anlage 4 zur Einbeziehungssatzung "Wendischbaselitz – Talweg II"

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 Krüppelwäldächer, ausgeführt. Die Dachneigung beträgt mind. 45°, meistens über 50°.
Dachaufbauten wurden früher nur selten vorgenommen, einzelne kleine Dachgauben in Form von flachen Fledermausgauben dienten zur Belüftung. 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 Neuanbauten die Verwendung von hellrotem Material zu beobachten.

Sortierungsbereich

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

4.2.2 Zielsetzung:

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

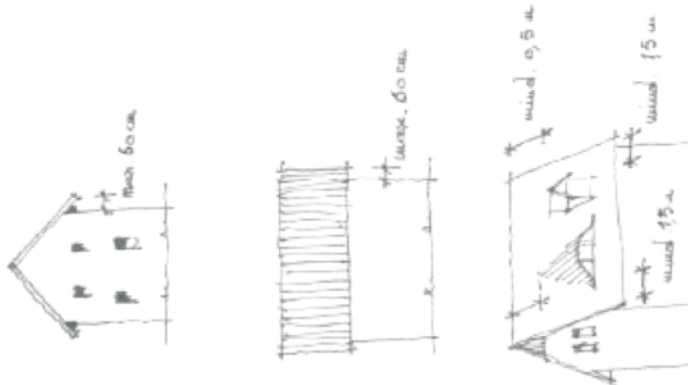
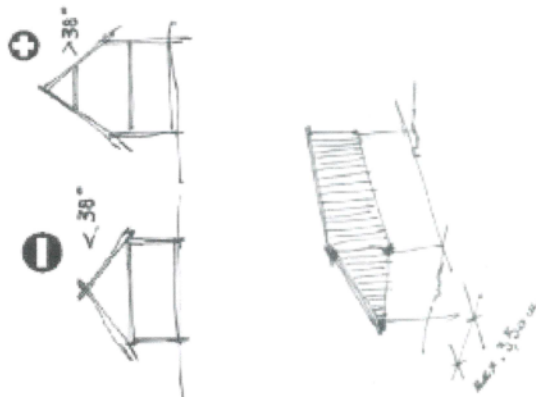
4.2.3 Forderung:

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

Dächer der Nebengebäude und der Garage sind nur als stiele 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 Tönen zu decken. Es wird empfohlen, kleinteiliges Material zu verwenden. Es wird empfohlen, hochglänzende Dachdeckung nicht zu verwenden.

Dachüberstand

Der Dachüberstand an der Traufe (Außenwand / Dachsparrende) darf 60 cm nicht überschreiten. Der Dachüberstand der zum öffentlichen Raum (Straße) hingewandten Ortsgänge darf 60 cm nicht überschreiten. Dort sind schräge 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 1,30 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 Traufentiefe der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Dachgauben mit Flachdächern sind unzulässig. Dacherschaufrühe sind unzulässig.

Fassade

4.3 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.

Sortierungsbereich

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 - gefördert werden.

Anlage 4 zur Einbeziehungssatzung "Wendischbaselitz – Talweg II"

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 aufzutragen (Kritz- und Spitzputze sowie glatte Putze).
Holzverkleidungen sind nur als sekundäre 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 integriert. Fenster- und Türöffnungen im Massivbau sind an allen Seiten mit Naturstein- oder Mauerwerk umgeben.
Satzungsbereich
Sowohl stehende als auch liegende Formate prägen diesen Bereich.

4.4.2 Zielsetzung:

Weiterhin sollen stehende Fensterformate das Straßensbild 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.

Schäufenster

Schäufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Gewände Laubengänge

An historischen Gebäuden sind Gewände zu erhalten, auszubessern, zu ersetzen, falls die Unterhaltung im Putz oder mit Farbe in den entsprechenden Bereichen zu markieren.



4.5 Einfriedungen

4.5.1 Charakteristik:

Historisch gewachsener Kern- und Siedlungsbe- reich
Die Vorgärten sind durch Eisenanker, Holzzaune, durch Zaunpfähle aus Granitstein und Zaunpfählen aus Holzpfählen oder durch Trockenmauern be- grenzt.

4.5.2 Zielsetzung:

Der offene Übergang vom öffentlichen Straßen- raum zu den Vorgärten soll weiterhin das Straßen- bild kennzeichnen.

4.5.3 Festsatzung:

Die maximale Höhe der Vorgarteneinfriedungen wird auf 1,50 m begrenzt. Es wird empfohlen, He- cken im Vorgarten ebenfalls max. 1,50 m hoch wachsen zu lassen. Glatte Farben und glänzende Materialien, wie Edelstahl, sind unzulässig.
Zu Landwirtschaftsflächen bzw. zur freien Land- schaft sind Einfriedungsmauern mit einer maxima- len Höhe von 1,50 m zu gestalten.

5 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können unter Voraussetzung des § 67 SachBö 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 Bauaufsichtsbörde nach § 80 SachBö die teilweise oder voll- ständige Beseitigung der Anlagen anordnen. Auf Anordnung ist der höhere Zustand wiederherzustellen.

7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Nebelschutz, am 30.06.2005

Zschonak
Bürgermeister

Anlage 4 zur Einbeziehungssatzung "Wendischbaselitz – Talweg II"

Gestaltungssatzung Wendischbaselitz 5/5

GESTALTUNGSSATZUNG des Orsteils Wendischbaselitz

Anlage 1
Geltungsbereich



Geltungsbereich der Satzung

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

12.1	27	39	42	44	52.2
52.3	75	77.1	114	116.4	136.7
137.6	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
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	137a	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			

und die Flurstücke Nm.