



Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des zum Innenbereich zu entwickelnden Außenbereiches für das Gebiet der Ortslage Petersbach (Entwicklungs- und erweiterte Abrundungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. 12.1986 (BGBl. I S. 2253) i. V. m. § 4 Abs. 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) i. V. m. § 4 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 21.04.1993 (SächsGVBl. S. 301, ber. S. 445) und § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 17.07.1992 (GVBl. S. 375) in den zur Zeit geltenden Fassungen wird nach Beschlußfassung durch die Stadträte vom 27. Juni 1996 sowie durch den Erweiterungsbeschluß vom 23.01.1997 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung für das Gebiet der Ortslage Petersbach erlassen:

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortslage Petersbach werden festgelegt.

§ 2 Abrundung

(1) Die im Zusammenhang bebaute Ortslage Petersbach wird durch die Flurstücke 827/2, 827/3, 828/3, 828/4, 828/5, 831/2, 834, 840/1, 847/4 sowie durch Teilflächen der Flurstücke 829, 830, 832, 833, 841, 843, 844, 845, 846, 847/3 gebildet.

(2) Die Einbeziehung dieser Flurstücke bzw. deren Teilflächen erfolgt ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienenden Vorhaben.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der im Zusammenhang bebauten Ortslage Petersbach (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in dem beigefügten Lageplan eingezeichneten Abgrenzungslinien liegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) Die räumliche Begrenzung der Ortslage Petersbach, die überplante Fläche, ist südlich der Straße bis max. 50 m Tiefe bis zum Flurstück 847/3, westliche Grenze, auszuweisen; die nördliche Grenze wird nördlich der Straße, max. 60m (in etwa 300 m Höhenlinie bis Flurstück 827/3) westliche Grenze, kenntlich gemacht. Die östliche Grenze bilden die Flurstücke 833 und 840/1.

(3) Die Fläche der Entwicklung und erweiterten Abrundung ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Schirgiswalde als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

§ 4 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Flurstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

Gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt mit
Bescheid der Bezirksregierung Dresden

vom 22.12.1997

Az. 57-2513.40-72 Schirgiswalde 1.

Bowolik
(Sachbearbeiterin)

Dresden 8.5.98



1. Art der baulichen Nutzung

Für die einbezogenen Flurstücke nach § 2 wird festgesetzt, daß nur Wohngebäude zulässig sind. Davon unberührt bleibt die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach den §§ 12, 14 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z):	1
Grundflächenzahl (GRZ):	0,2
max. Firsthöhe (FH):	9,00 m (siehe Nr. 5)
max. Traufhöhe (TH):	4,00 m über natürlicher Geländeoberfläche

3. Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Traufstellung der Hauptgebäude wird zur Straße festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Ausweisung von Baugrenzen im Lageplan festgesetzt.

Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird wie folgt festgesetzt:

- 5 m Abstand von der tatsächlichen Straßengrenze der Straße Petersbach,
- 5 m Abstand von der Grenze der Abrundung des Innenbereiches der Ortslage Petersbach.

Die Bebauungstiefe beträgt zwischen den nicht überbaubaren Flächen max. 50 m.

Bei den Flurstücken 827/3 und 847/3 ist parallel zu der 110-kV-Hochspannungsleitung ein Sicherheitsabstand von 25 m von der Trassenmitte einzuhalten, welcher von einer Bebauung freizuhalten ist und für eine Bebauung im Abstand von 50 m zur Trassenmitte ist eine gesonderte Standortbestimmung bei dem Energieversorgungsunternehmen einzuholen.

5. Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt sich nach der vorhandenen (natürlichen) Geländeoberfläche.

§ 5

Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 83 der SächsBO folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

1. Dachgestaltung

Dachformen:	Satteldach
Dachneigung:	40° - 47°
Dacheindeckung:	Es sind kleinformatige rotbraune bis braune/schwarze Dachdeckungselemente zulässig.

2. Fassadengestaltung

Material und Farbgebung:

Die Wahl der Materialien für die Gestaltung der Wände und Fassaden hat ortstypisch zu erfolgen. Zu bevorzugen sind natürliche Materialien, wie Putz und Holz. Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne, die auf die nähere Umgebung abgestimmt sein müssen, zu verwenden.

Unzulässig sind Materialien aus Kunststoff, Keramik.

3. Gestaltung der befestigten Flächen

Bodenversiegelung:

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden.

Es sind orts- und dorftypische Materialien zu verwenden, z.Bsp. Natursteinpflaster. Stellplätze und Garagenvorplätze sind entsprechend der Gestaltung der öffentlichen Parkflächen mit einem wasserdurchlässigen Belag, z. B. Rasenfugenpflaster, zu versehen.

4. Geländeänderungen

Gebäude sind in den Hang einzufügen.

Das im Zuge von Aushubarbeiten anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Der Mutterboden ist im Bereich der Baumaßnahmen zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern und in nutzbarem Zustand zu erhalten.

5. Abwasser / Niederschlagswasser

Die Entsorgung der Abwässer hat entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen bis zum Anschluß an das öffentliche Kanalnetz in Kleinkläranlagen zu erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert werden.

6. Pflanzgebote

Es sind heimische Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu verwenden.

Die Gehölzschutzsatzung der Stadt Schirgiswalde vom 19.10.1995 in der zur Zeit geltenden Fassung ist zu beachten.

Alle Bäume sind während der Baumaßnahmen ausreichend zu schützen.

Streuobstwiesen und die Biotope an Kaltbach und dessen Auenbereiche dürfen nicht beschädigt werden.

7. Sonstige örtliche Bauvorschriften

Die Werbeanlagensatzung der Stadt Schirgiswalde vom 17.02.1994 in der zur Zeit geltenden Fassung ist zu beachten.

Werbeanlagen dürfen nicht als Dachaufbauten angebracht werden. Werbeanlagen mit beweglichem Licht sind unzulässig.

8. Immissionsschutz

Schlafräume sind wegen den von der Eisenbahnstrecke Bischofswerda-Zittau ausgehenden Verkehrslärmemissionen auf der eisenbahnabgewandten Seite anzuordnen. Alternativ dazu ist auch der Einbau einer Zwangsentlüftung in die Schlafräume möglich.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 81 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 81 Abs. 4 SächsBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM geahndet werden.

§ 7

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidiums Dresden in Kraft.



(Siegel)

Rösler
Bürgermeister

Anlage

Verfahrensvermerk:

1. Die betroffenen Bürger und berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26. Januar 1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
2. Im zweiten Stellungnahmeverfahren wurden mit Schreiben vom 30.04.1996 die berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt, welche aufgrund der sie betreffenden Entwurfsänderungen erneut um Stellungnahme aufgefordert wurden.
3. Die Bürgerbeteiligung zur Erweiterung der Satzung wurde im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Schirgiswalde vom 13.12.1996 bekanntgegeben worden.

Schirgiswalde, den 03. Sep. 1997

(Siegel)




Stadt Schirgiswalde
Rösler
Bürgermeister

2. Die Stadträte haben die hervorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18. April 1996, 27. Juni 1996 sowie am 23.01.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schirgiswalde, den 03. Sep. 1997

(Siegel)




Stadt Schirgiswalde
Rösler
Bürgermeister