

Klarstellungs- und Abrundungssatzung
(§ 34 - Satzung - Teil B)
Satzungstext und Präambel
April 1994

Innenbereichssatzung

(Klarstellungs- und Abrundungssatzung) für die Gemeinde Dörghausen

I. Präambel

In der Gemeinde Dörghausen ergibt sich das Erfordernis, daß mittels Satzung eindeutig festgelegt wird, für welchen Bereich der § 34 BauGB (Harmonisierungsangebot) anzuwenden ist und damit Baugenehmigungen schneller und mit größerer Rechtssicherheit erstellt werden können.

Die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 vom Außenbereich nach § 35 BauGB führt in der Praxis häufig zu Schwierigkeiten. Da die Zuordnung zum Innenbereich die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstücks begründet, während der Außenbereich von der Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist, besteht ein Bedürfnis nach eindeutiger Abgrenzung beider Bereiche.

(**Klarstellungssatzung** nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB sowie **Abgrenzungssatzung** nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Die Gemeindevertreterversammlung hat sich entschlossen, eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung für die gesamte im Zusammenhang bebaute Ortslage erarbeiten zu lassen.

Nach Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die **Abrundungssatzung** die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in die Satzungsgebiete nach Nr. 1 und 2 zum Zwecke der Abrundung der Gebiete. In die Abrundungssatzung können planungsrechtliche Festsetzungen über die Zulässigkeit der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen aufgenommen werden, um die geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten (§ 9 Abs. 1, 2, 4 BauGB). Dies sollte im Falle von Dörghausen auf jeden Fall getan werden, um den Erhalt des Ortsbildes zu gewährleisten.

Das „Abrunden“ schließt die Einbeziehung größerer Bereiche aus; es kann sich nur um im Verhältnis zum Ortsteil untergeordnete Flächen handeln. Erforderlich ist weiter, daß die einzubeziehenden Grundstücke durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt sind, daß daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entnommen werden können.

Bestimmend für die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung ist, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und die Erschließung gesichert ist.

Die im zeichnerischen Teil der Satzung dargestellten Flächen, die für eine Einbeziehung in den Innenbereich vorgesehen sind, erfüllen diese Voraussetzungen. Hierbei ist jedoch zu unterscheiden in den alten Dorfteil, wo die Nutzung durch dörfliche Mischnutzung, die Baustruktur durch die Dreiseithöfe, die Baukörper durch große ruhige Dachflächen und einen lagerhaften Kubus mit Seitenverhältnis etwa 1:2 geprägt ist; und in den

an die Stadt Hoyerswerda herangewachsenen Siedlungsteil, der ziemlich unstrukturiert und zum größten Teil durch Wohnen geprägt ist, und der vom städtebaulichen Rahmen ein breites Gestaltungsfeld freiläßt.

Nach § 4 Abs. 2 a des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes (BauGB-MaßnahmenG) besteht die Möglichkeit, über § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB hinaus Außenbereichsflächen in die Gebiete nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder 2 des BauGB einzubeziehen,

wenn

1. die einbezogenen Flächen durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind,
2. die Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt und
3. für die einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB festgelegt wird, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Von diesem Gesetz wird in der vorliegenden Satzung kein Gebrauch gemacht. Nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB können zusätzlich örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in die Abrundungssatzung aufgenommen werden.

Zusätzlich wird hier von der Möglichkeit des Pflanzgebotes und **grünordnerischer Festsetzungen** Gebrauch gemacht.

§ 34 BauGB findet für Vorhaben im Innenbereich Anwendung, d. h., wenn das Vorhaben in einem Bebauungszusammenhang liegt (tatsächlich aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung) oder in einem Ortsteil (im Gegensatz zu einer unerwünschten Splittersiedlung). Eine von Bebauung umgebene Innenfläche liegt nicht innerhalb des Bebauungszusammenhangs, wenn sie so groß ist, daß sich ihre Bebauung nicht als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. Dies gilt z. B. für innerörtliche Grünflächen.

Mit Inkrafttreten der Satzung werden die Außenbereichsgrundstücke, die zur Abrundung in den Geltungsbereich einbezogen worden sind, Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird dann nach § 34 Abs. 1 und 3 ermittelt.

Der Satzungsentwurf ist in der vorliegenden Fassung mit dem zuständigen Bearbeiter beim Regierungspräsidium Dresden abgestimmt.

II. Satzung für die Gemeinde Dörghausen über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungs- und Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB)

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen vom 21.04.1993 und des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und die Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466) beschließt die Gemeindevertreterversammlung von Dörghausen in ihrer Sitzung am 06.05.94 folgende Satzung:

§ 1

Zulässigkeit von Bauvorhaben

(1) Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung wird die **Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB** (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), außerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung nach § 30 - 33 BauGB und § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) beurteilt.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der **Geltungsbereich** dieser Satzung umfaßt das Gebiet der Gemeinde Dörghausen, welches im Plan durch die Klarstellungs- bzw. Abrundungslinie eingegrenzt wird.

(2) Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

(3) Die Beurteilung bezieht sich auf die **tatsächlich vorhandene Bebauung**.

§ 3

Zuständigkeit, Verfahren

(1) Der Antrag auf die Genehmigung von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist schriftlich über die Gemeindeverwaltung Dörghausen, bei der Baugenehmigungsbehörde zu stellen.

§ 4

Textliche Festsetzungen

(1) Die Ausbildung der Dächer im Bereich der Satzung hat als Satteldach mit einer Dachneigung von 40 bis 48 Grad zu erfolgen.

(2) Zufahrten-, Terrassen und private Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

(3) Je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

(4) Es sind nur standorttypische Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung ihrer Genehmigung (durch die höhere Verwaltungsbehörde) in Kraft.

Dörghausen, 06.05.94

**Innenbereichssatzung Nr. IV für die Gemeinde Dörghausen
(Erweiterte Abrundungssatzung nach § 4(2a) BauGB – Maßnahme G
(Textlicher Teil)**

**Satzungstext und Präambel
Januar 1997**

I. Präambel

In der Gemeinde Dörghausen gibt es eine rechtskräftige Satzung, über die eindeutig festgelegt wird, für welchen Bereich der § 34 BauGB (Harmonisierungsgebot) anzuwenden ist und damit Baugenehmigungen schneller und mit größerer Rechtssicherheit erstellt werden können. (**Klarstellungssatzung** nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB sowie **Abgrenzungssatzung** nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

Die Gemeindevertreterversammlung hat sich entschlossen, über eine weitere Abrundungssatzung ein zusätzliches Grundstück in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzubeziehen.

Nach Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Abrundungssatzung die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in die Satzungsgebiete nach Nr. 1 und 2 zum Zwecke der Abrundung. In die Abrundungssatzung können planungsrechtliche Festsetzungen über die Zulässigkeit der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen aufgenommen werden (§ 9 Abs. 1, 2. 4 BauGB).

Von dieser Möglichkeit wird bei vorliegender Satzung Gebrauch gemacht.

Das „Abrunden“ schließt die Einbeziehung größerer Bereiche aus; es handelt sich um eine im Verhältnis zum Ortsteil untergeordnete Fläche, die durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung geprägt sind, so daß daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entnommen werden können.

Bestimmend für die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung ist, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und die Erschließung gesichert ist.

Nach § 4 Abs. 2a des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes (BauGB- MaßnahmenG) besteht die Möglichkeit, über § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr 3 des BauGB hinaus Außenbereichsflächen in die Gebiete nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder 2 des BauGB einzubeziehen, wenn

1. die einbezogenen Flächen durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind,
2. die Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt ist.
3. für die einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 3 des BauGB festgelegt wird, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Auf dieses Gesetz wird in der vorliegenden Satzung Bezug genommen. Zusätzlich wird hier von der Möglichkeit des Pflanzgebotes und weiterer **grünordnerischer Festsetzungen** Gebrauch gemacht.

Mit Inkrafttreten der Satzung wird das Außenbereichsgrundstück, das zur Abrundung in den Geltungsbereich einbezogen worden ist, Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird dann nach § 34 Abs. 1 und 3 ermittelt.

II. Satzung IV für die Gemeinde Dörghausen über die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs (erweiterte Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 i.V. m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmeG)

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen vom 21.04.1993 und des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugestzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.07.96 (BGBl. I S. 1189) sowie nach § 4 Abs. 2a und 4 BauGB - Maßnahmegesetz beschließt die Gemeindeverordnetenversammlung von Dörghausen in ihrer Sitzung am 18.02.97 folgende Satzung:

§ 1

Zulässigkeit von Bauvorhaben

(1) Innerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung wird die **Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB und § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmeG** (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der **Geltungsbereich** dieser Satzung umfaßt das Gebiet der Gemeinde Dörghausen, welches in dem Plan durch die Abrundungslinie eingegrenzt wird.

(2) Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

(3) Die Beurteilung bezieht sich auf die **tatsächlich vorhandene Bebauung**.

§ 3

Textliche Festsetzung

für die unter Bezug auf § 4 Abs. 2a des BauGB-MaßnahmenG einbezogene Fläche:

(1) Es wird festgelegt, daß ausschließlich dem Wohnen dienende Vorhaben zulässig sind.

(2) Je 200 m² abgerundeter Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein Laubbaum zu pflanzen.

(3) Es sind nur standorttypische Gehölz der potenziellen natürlichen Vegetation zu verwenden.

(4) Für dieses Eigenheimgrundstück wird zudem die einzeilige Pflanzung hochstämmiger Laubbäume, beidseitig ergänzt durch die Anlage einer Hecke aus einheimischen Laubgehölzen, als eine Abpflanzung zur Landschaft an der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze festgesetzt (siehe Textl. Erläuterungen).

(5) Es sind Schallschutzfenster einzuordnen sowie ein schallschutzgerechter Grundriß vorzusehen.

§ 4

Genehmigung von Vorhaben

(1) Der antrag auf die Genehmigung von Vorhaben innerhalb des Geltungsgebietes der Satzung ist schriftlich über die Gemeinde Dörghausen bei der Baugenehmigungsbehörde zu stellen.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung ihrer Genehmigung (durch die höhere Verwaltungsbehörde) in Kraft.

Dörghausen, 06.05.94

	Abrundungssatzung Nr. II und III	6.5.10a
Erweiterte	Abrundungssatzung/Innenbereichssatzung Nr. IV	6.5.10b