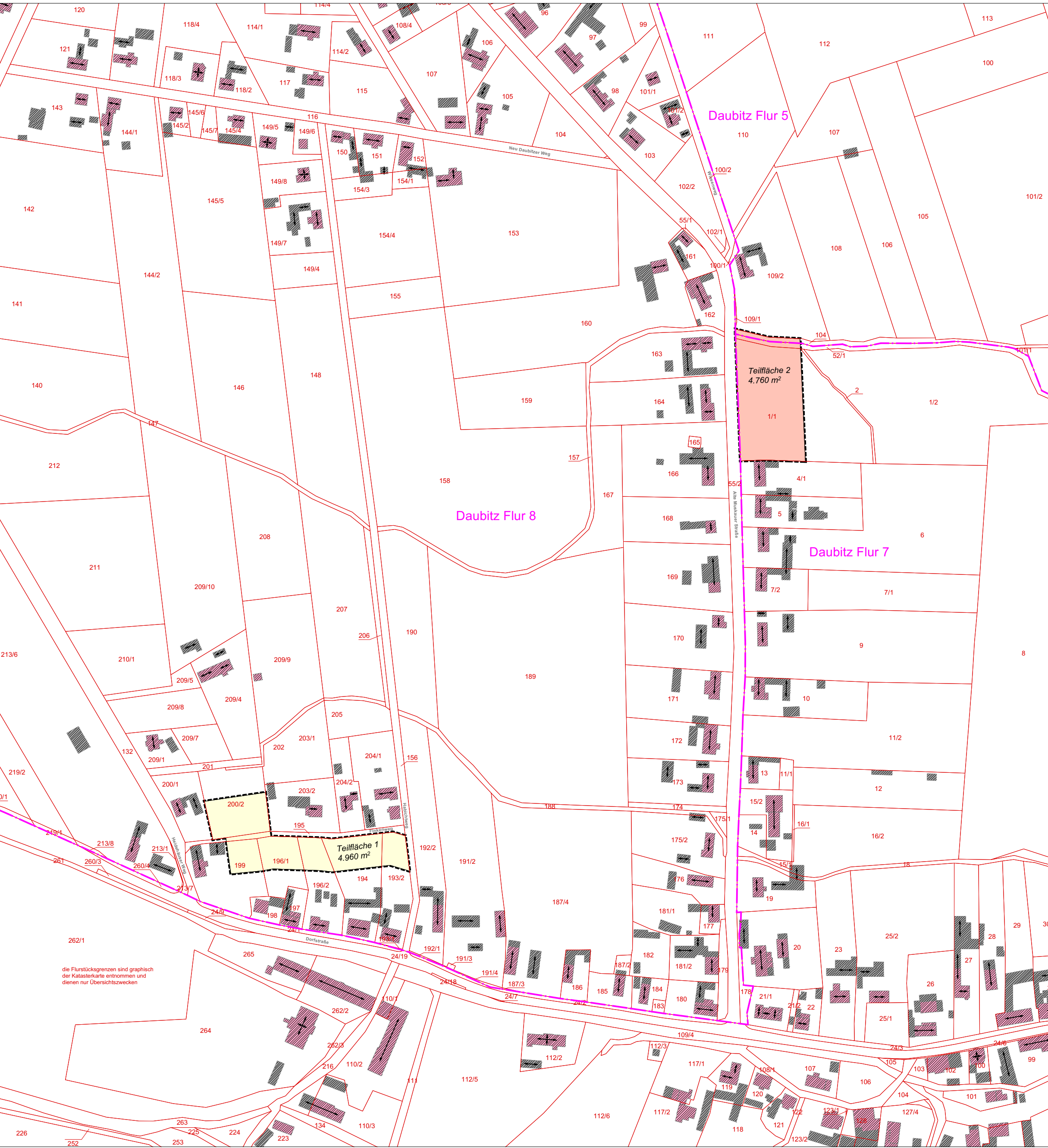


Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Ortsteil Daubitz" - 2 Teilflächen

Planzeichnung Teil A



ZEICHNERKLÄRUNG

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern

Gemarkung, Flur

Geltungsbereich I (Klarstellung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Geltungsbereich II (Einbeziehung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Firstrichtung

Nutzungen:

Wohngebäude*

Wirtschafts- und Gewerbegebäude*

*gemäß ALK, Stand: März 2022

SATZUNGSFLÄCHE

GESAMT: 9.720 m²

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungs-, Entwurf- und Auslegungsschluss
Der Gemeinderat hat am 25.03.2024 die Aufstellung, den Entwurf und die Auslage der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Ortsteil Daubitz“ in der Fassung vom 14.02.2024 beschlossen.

Rietschen, den _____.2024
(Unterschrift) Der Bürgermeister
(Siegel)

3. Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung in der Fassung vom 14.02.2024 wurde in der Zeit vom 02.05.2024 bis einschließlich 02.06.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Zusätzlich sind die vollständigen Unterlagen über das zentrale Landesportal Sachsen (www.buergerbeteiligung.sachsen.de) im selben Auslegungszeitraum zugänglich gemacht worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das von einer Umweltprüfung abgesehen wird und Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 5/2024 vom 02.05.2024 bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister bestätigt, dass die Internetauslegung entsprechend stattgefunden hat und die veröffentlichten Dateien entsprechend des Laufzeitprotokolls zugänglich waren und nicht mehr geändert wurden.

Rietschen, den _____.2024
(Unterschrift) Der Bürgermeister
(Siegel)

4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 27.03.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 27.03.2024 bis 17.05.2024 gegeben.

Rietschen, den _____.2024
(Unterschrift) Der Bürgermeister
(Siegel)

5. Abwägungsbeschluss
Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger in seiner Sitzung am _____.2024 geprüft und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rietschen, den _____.2024
(Unterschrift) Der Bürgermeister
(Siegel)

6. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Rietschen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____.2024 die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Ortsteil Daubitz“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom _____.2024 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom _____.2024 wurde gebilligt.

Rietschen, den _____.2024
(Unterschrift) Der Bürgermeister
(Siegel)

7. Ausfertigung der Satzung
Die Satzung über die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Ortsteil Daubitz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Satzungstext (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Rietschen, den _____.2024
(Unterschrift) Der Bürgermeister
(Siegel)

8. Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Anschlag an den Verkündungstafeln der Gemeinde Rietschen, am _____.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Ortsteil Daubitz“ ist damit gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wird mit dem zeichnerischen Teil, dem Satzungstext und der Begründung zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Landesverwaltung Rietschen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Rietschen, den _____.2024
(Unterschrift) Der Bürgermeister
(Siegel)

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich der Satzung entspricht dem katastermäßigen Bestand vom _____.2024 und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Löbau, den _____.2024
Landkreis Görlitz, Amt für Vermessungswesen und Flumeurordnung

Die Gemeinde Rietschen erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, die folgende Satzung über die Klarstellung und Einbeziehung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:2.500 und den textlichen Festsetzungen (Teil B).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN DER SATZUNG SIND:

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- b) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3789), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- c) Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- d) Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist
- e) Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Ortsteil Daubitz“ der Gemeinde Rietschen besteht aus 2 Teilflächen

Teilfläche 1 - 193/2 (Teilfläche), 194 (Teilfläche), 195 (Teilfläche), 196/1 (Teilfläche), 196/2 (Teilfläche), 199 (Teilfläche) und 200/2 (Teilfläche), Gemarkung Daubitz Flur 8

Teilfläche 2 - Flurstücke 104 (Teilfläche), Gemarkung Daubitz Flur 5
- Flurstücke 1/1 (Teilfläche) und 52/1 (Teilfläche), Gemarkung Daubitz Flur 7

§ 2 BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung besteht aus dem zeichnerischen Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B i.d.F. v. 15.08.2024. Der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ist eine Begründung i.d.F. v. 15.08.2024 beigelegt.

§ 3 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Die Klarstellungsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 legt die Grenzen des Innenbereiches für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil fest.

Die Einbeziehungsfläche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Satzungen werden gemäß 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB.

§ 4 WEITERE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs.1 BauGB

Innerhalb der Klarstellungs- und Einbeziehungsfläche sind Vorhaben in Form von Einzelhäusern in offener Bauweise zulässig. Die Baukörper (für Wohngebäude) sind mit Satteldach oder Krüppelwalmdach zulässig. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 festgesetzt. Die Hauptgebäude in den Teilgebieten sind zur Straße in einem Abstand entsprechend der Fluchten der Bestandsbebauung zu errichten.

Teilfläche 1

Aufgrund der Lage der Fläche in einem Vorranggebiet (VRG) des vorbeugenden Hochwasserschutzes bzw. einem Vorbehaltsgebiet (VBG) für vorsorgenden Hochwasserschutz „Hochwasservorsorge“ müssen die Gebäude in hochwasserangepasster Bauweise errichtet werden.

Als konkrete Empfehlungen für eine hochwasserangepasste Bauweise wird auf die „Hochwasserschutzfibel Objektschutz und bauliche Vorsorge“ (Hrsg. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (<https://www.fib-bund.de/inhalt/Themen/Hochwasser>)) sowie auf das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ verwiesen.

§ 5 NATURSCHUTZRECHTLICHE REGELUNGEN NACH § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 1a und § 9 Abs.1a BauGB sind durch den Eingriffsverursacher auf eigenem Grundstück je angefangene 40 m² versiegelte Grundfläche:

- ein standortgerechter, heimischer Laubbau der Artenliste 1 oder
- ein standortgerechter Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) der Artenliste 2 oder
- 4 ffd.m einer geschlossenen zweireihigen Hecke aus standortgerechten Sträuchern (zwei Sträucher pro ffd. m) der Artenliste 3 zu pflanzen oder zu erhalten.

Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens ein Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten auf dem jeweiligen Grundstück realisiert sein.

Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Art und Qualität der Bäume richtet sich nach den Artenlisten der textlichen Festsetzungen der Satzung. Werden bestehende Gehölze beseitigt, sind diese im Verhältnis 1:1 durch einheimische und standortgerechte Laub- oder Obstbäume der Artenlisten 1 und 2 auszugleichen. Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Vegetations- und Fortpflanzungszeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen

§ 6 HINWEISE

ARCHÄOLOGIE UND ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern (D-94990-01), mittelalterlicher Herrensitz (D-94990-04)). Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

DENKMALSCHUTZ
Bodenfunde gemäß § 20 SächsDSchG sind bei der Denkmalschutzbehörde meldepflichtig. Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht hinzuweisen.

BODENSCHUTZ

- Gesetzliche Grundlagen:
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2024 (BGBl. I S. 336) geändert worden ist
 - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
 - Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
 - Geologiedatengesetz vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387)
 - Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs.5 und § 202
 - Sächsische Bauordnung (SächsBO); § 62 i.V.m. § 2 Abs.1
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
 - Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbar notwendige Maß zu begrenzen, deshalb sind Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen, Nebeneinrichtungen und Ablagerungsfläche zu sichern. Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Werden während der Bautätigkeit Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht, ist das Umweltamt des Landkreises Görlitz, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen. Es sind dann umgehend Sicherungsvorkehrungen zu treffen, die ein Ausbreiten der Kontamination verhindern.

Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht bei der Abt. 10 Geologie des LfULG.

ANSCHÜTTUNGEN

Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosionen vermieden werden.

ALTLASTEN

Werden während der Bautätigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist das Umweltamt des Landkreises Görlitz, Untere Abfallbehörde, unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

IMMISSIONSSCHUTZ

- Bei der Planung von Feststofffeuerungsanlagen wird hinsichtlich der Schornsteinhöhen sowie von Austrittsöffnungen der Schornsteine § 19 der 1. BImSchV und bei der Planung von Öl- und Gasfeuerungsanlagen kleiner 1 MW Feuerungswärmeleistung auf § 22 BImSchG i. V. m. VDI 3781 Blatt 4 Nr. 2.3.1.1 verwiesen.
- Bei geplanter Aufstellung von Luft-Wärmepumpen wird vorsorglich die Einholung einer schalltechnischen Beratung im Vorfeld empfohlen.

OBERFLÄCHENWASSER

Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachzuweisen.

§ 7 INKRAFTTRETEN

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Ortsteil Daubitz“ der Gemeinde Rietschen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

PFLANZLISTEN

Artenliste 1:

- Laubbäume (Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen)
Obst-Hochstämme (Stammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt)
- | | | |
|-------------------------------|---|-------------------------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - | Bergahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | - | Hainbuche |
| <i>Malus</i> in Sorten | - | Apfel |
| <i>Pyrus</i> in Sorten | - | Birne |
| <i>Prunus avium</i> in Sorten | - | Gefülltblühende Kirsche |
| <i>Quercus petraea</i> | - | Traubeneiche |
| <i>Quercus robur</i> | - | Stieleiche |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - | Gemeine Eberesche |
| <i>Tilia cordata</i> | - | Winterlinde |

Artenliste 2: - Obstgehölze

Hochstämme (mit einer Stammhöhe von mind. 1,60 m) lokal üblicher Obstsorten oder :

- | | | |
|-------|---|--------------------------|
| Apfel | - | Lausitzer Nelkenapfel |
| | - | Schlesischer Lehnmapfel |
| | - | Gelbe Sächsische Renette |
| | - | Jakob Fischer |
| | - | Kaiser Wilhelm |
| | - | Weißer Klarapfel |
| | - | Gelber Butterbirne |
| | - | Gelbe Graue |
| | - | Großer Katzenkopf |
| | - | Schneiders Späte Knorpel |
| | - | Hedelfinger |
| | - | Knauffs Schwarze |
| | - | Bühler Frühzwetschge |
| | - | Ontariopflaume |
| | - | Viktoriapflaume |

Artenliste 3:

- Sträucher und Kleingehölze für Hecken: (min. 2 x v., Höhe 60 - 100 cm, min. 3 Triebe, ohne Ballen)
Solitärsträucher: (min. 2 x v., Höhe 100 - 150 cm, mit Ballen oder Container)
- | | | |
|---------------------------|---|------------------------|
| <i>Corylus avellana</i> | - | Hasel |
| <i>Euonymus europaeus</i> | - | Pflaumenhütchen |
| <i>Prunus spinosa</i> | - | Schlehe |
| <i>Prunus padus</i> | - | Traubenkirsche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | - | Roter Hartriegel |
| <i>Crataegus monogyna</i> | - | Weißdorn |
| <i>Ribes nigrum</i> | - | Schwarze Johannisbeere |
| <i>Rosa canina</i> | - | Hundsrose |
| <i>Viburnum opulus</i> | - | Gemeiner Schneeball |

Gemeinde Rietschen

Forsthausweg 2, 02956 Rietschen

RICHTER + KAUP

INGENIEURE | PLANER | LANDSCHAFTSARCHITECTEN
Berliner Straße 21 | 02826 Görlitz | Tel. (03581) 421 92-0 | Fax 421 92-11

Büro für:
Bauleitplanung,
Landschaftsplanung,
Tiefbauplanung

Satzung

Dipl. Ing. (FH) M. Schlesier

1068 x 510 mm

Datum
Planfassung vom:
Görlitz, den 15.08.2024