



Außenbereichssatzung

**der Gemeinde Doberschau-Gaußig
für einen im Zusammenhang bebauten Bereich**

Cossern, Talstraße 27 bis 31

Textteil der Satzung

nach

& 35 Abs. 6 BauGB

Außenbereichssatzung vom 03.08.2012

Aufgrund des §35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen vom 18.03.2003 (SächsGemO), veröffentlicht im SächsGVBl. Vom 31.03.2003 Seite 55, hat der Gemeinderat der Gemeinde Doberschau-Gaußig in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen. (Beschluss-Nr.):

§ 1 Anlass und Ziel der Planung

Im Siedlungsbereich „Talstraße 29 bis 31“ der Gemeinde Doberschau-Gaußig hatten sich im südlichen Bereich des Ortsteiles Cossern historisch 5 Zwei- und Dreiseithofanlagen herausgebildet.

Durch die Veränderung in der Bewirtschaftung der Hofstellen und der Verringerung der landwirtschaftlichen Produktion hat sich der Charakter des Siedlungsbereiches verändert.

In diesem Zusammenhang hat die Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig zwei Anfragen und Bauanträge für die Umgestaltung der Hofstellen vorliegen.

Um für den im Außenbereich befindlichen Siedlungsteil nach § 35 VI 4 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, macht sich die Aufstellung einer Außenbereichssatzung notwendig.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den südlichen Siedlungsbereich, ab dem Durchlass des „Cosserner Wassers“ des Ortsteiles Cossern in der Gemeinde Doberschau-Gaußig. Sie umfasst die Flurstücke Nr.: 56, 55, 58 und Teile der Flurstücke Nr. 59a und 77. Das entspricht einer Fläche von insgesamt ca. 16.000 m².

§ 3 Art des Gebietes

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich ausschließlich Wohngebäude mit Nebengebäuden. Es wird gem. § 35 VI BauGB festgestellt, dass es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich handelt, der nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und nunmehr die eigentliche Wohnbebauung dominiert.

§ 4 Rechtsfolgen

Im Geltungsbereich der Satzung kann den im § 3 bezeichneten Flächen im Sinne des § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuches sonstigen Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass

1. sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
2. Die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Im Satzungsgebiet bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1, 2 und 4 des Baugesetzbuches unberührt.

§ 5 Sachlicher Anwendungsbereich

Vorhaben im Sinne des § 4 Satz 1 sind:

1. Folgende zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben:
 - a) Errichtung von Wohngebäuden mit maximal zwei Wohnungen, die sich in die nähere Umgebung einfügen.

Für Ersatz oder Neubauten sind die gegebenen regional- sowie ortstypischen Gestaltungsformen zu wahren. Dies gilt besonders für Vorhaben auf Dreiseithöfen, bei denen der Hofcharakter erhalten bleiben soll.

- b) Erweiterung von Wohngebäuden, auch wenn sie von § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 des Baugesetzbuches nicht erfasst werden, bis zu einer Größe von 50% des vorhandenen Gebäudes.
- c) Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken, wenn die äußere Gestalt der baulichen Anlage im Wesentlichen erhalten bleibt.

Gehölze sind entsprechend den Festlegungen der gemeindlichen Baumschutzsatzung zu schonen.

§ 6 Baugestaltung

Bei der Veränderung von vorhandenen sowie neu zu errichtenden Gebäuden ist die Baugestaltung an der ortstypischen Bauweise auszurichten.

§ 7 Erschließung

Trinkwasserversorgung

Der Geltungsbereich der Satzung ist trinkwasserseitig erschlossen. Der Bestandsschutz der vorhandenen Leitungen wird durch die Satzung nicht berührt. Eventuell neue Trinkwasseranschlüsse sind von den Grundstückseigentümern bei der örtlichen Wasserversorgung selbst zu beantragen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über Vollbiologische Kleinkläranlagen. Diese bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 13 SächsWG.

Energieversorgung

Die Erschließung des Satzungsgebietes mit Elektroenergie ist bereits vorhanden.

Eine Errichtung von Bauwerken unter- bzw. oberhalb vorhandener Mittel- und Niederspannungsleitungen sowie Anpflanzung von Bäumen in deren Trassenbereich ist unzulässig.

§ 8 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Bebauung der im Satzungsplan ausgewiesenen Grundstücke sowie Veränderungen bei Umbauten des Bestandes können Flächenneuversiegelungen zur Folge haben. Diese stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Entsprechend § 9 Abs.2 SächsNatSchG sind derartige Eingriffe auszugleichen. Die Ausgleichsmaßnahmen dürfen nicht auf landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgen.

Da die Baumaßnahmen im Satzungsgebiet zeitlich nicht zu definieren sind, werden mit den einzureichenden Bauanträgen die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG zur Beurteilung bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Die sich daraus ergebende Festsetzung weiterer Kompensationsmaßnahmen ist nicht ausgeschlossen.

Die Zuwegungen zu den umgebenden Landwirtschaftsflächen müssen erhalten bleiben.

Anfallendes Oberflächenwasser auf zusätzlich versiegelten Flächen ist zurück zu halten und auf dem Grundstück zu versickern.

Naturschutzrechtlich festgesetzte Schutzgebiete

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind keine naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzgebiete oder geschützte Biotopie vorhanden und werden auch nicht berührt.

§ 9 Abstand zu Waldflächen

Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG ist zwischen der Waldfläche, nord-östlich des Flurstückes 55, und der mit baulichen Anlagen mit Feuerstellen sowie mit Gebäuden bebaubaren Fläche, ein Mindestabstand von 30 m einzuhalten.

§ 10 Bodenschutz

Aus Bodenschutzgründen sollte anfallender Erdaushub zu Ausgleichsmaßnahmen im überplanten Gebiet verwendet werden.

Der Mutterboden und die humusbildenden Schichten sind vor Beginn der Bauarbeiten geordnet abzutragen, vor Verunreinigungen zu schützen und nach Abschluss der Arbeiten wieder im Gelände zu verfüllen oder einer anderen Wiederverwendung zuzuführen.

§ 11 Altlastensituation

Im Satzungsgebiet befinden sich keine altlastverdächtigen Flächen.

Ergeben sich unabhängig davon dennoch Hinweise und Verdachtsmomente – beispielsweise aus der früheren Nutzung oder anderer Erkenntnisse – auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenverunreinigung oder Altlast im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 7 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), so haben die Verpflichteten nach § 4 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen.

Darüber hinaus ist in diesem Fall gemäß § 10 Abs. 2 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) vom 20.5.1999 eine umgehende Benachrichtigung des Landratsamtes Bautzen/Umweltamt, als der hierfür zuständigen Behörde erforderlich.

§ 12 Denkmalschutz

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist nur das Wohnhaus, Talstraße 30, Flurstücks-Nr.: 56 als denkmalgeschütztes Gebäude ausgewiesen.

§ 13 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gnaschwitz, den 25.09.2012


Michael Schulze
(Bürgermeister)



Hinweise nach § 4 Abs. 4 SächsGemO

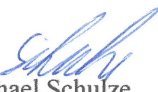
Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der SächsGemO zustande gekommen sind, ein Jahr nach Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

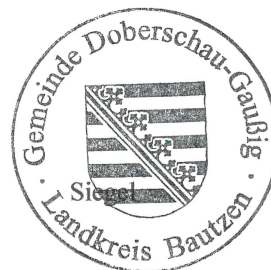
Dies gilt nicht, wenn

1. Die Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Die Vorschriften über die Öffentlichkeit von Sitzungen oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind
3. Der Bürgermeister den Beschluss nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat
4. Vor Ablauf der in § 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
 - a. Die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des
 - b. Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 3 und 4 geltend gemacht worden, so kann nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann die Verletzung geltend machen.

Gnaschwitz, den 25.09.2012

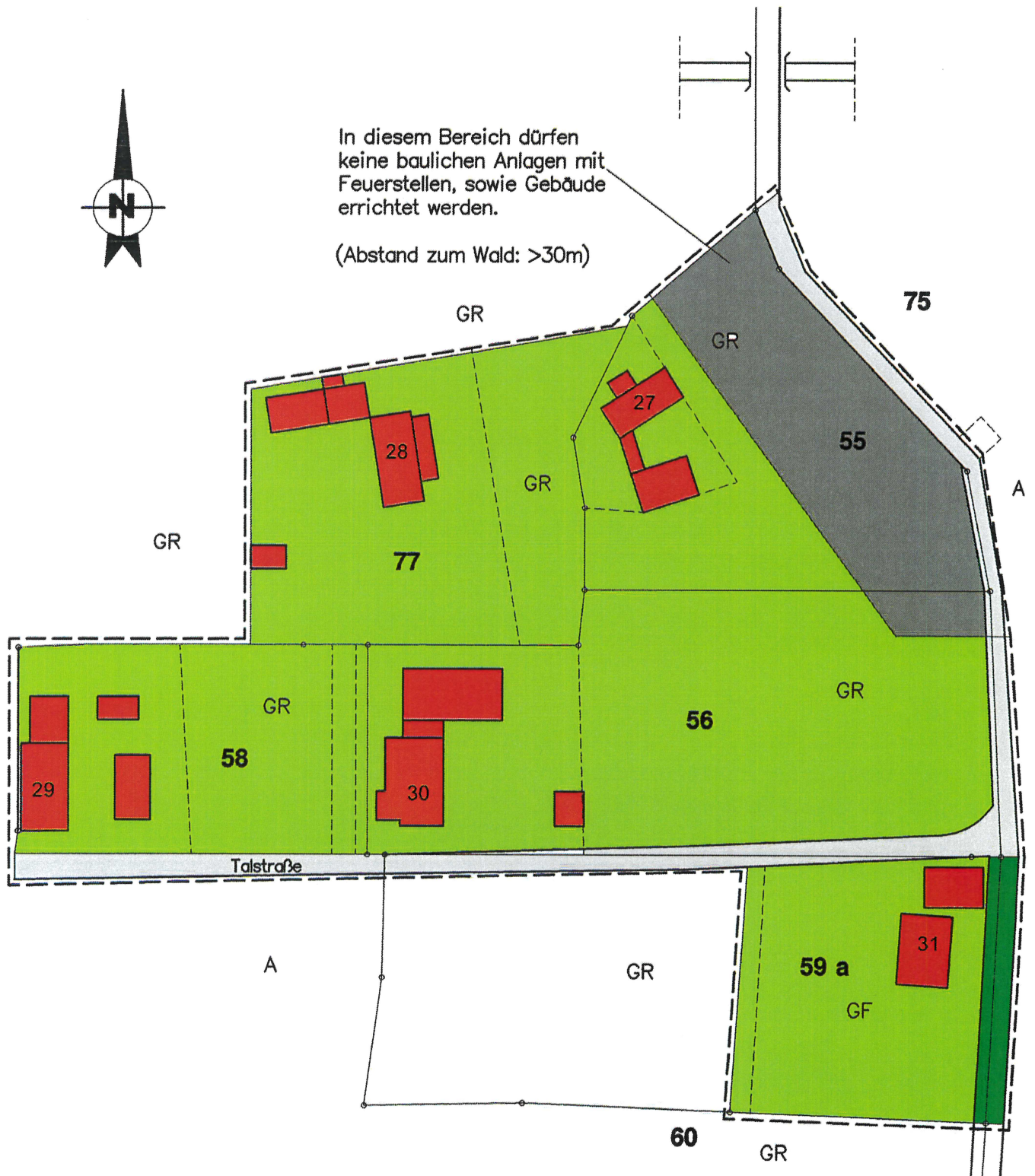

Michael Schulze
(Bürgermeister)





In diesem Bereich dürfen keine baulichen Anlagen mit Feuerstellen, sowie Gebäude errichtet werden.

(Abstand zum Wald: >30m)



Satzungsplan

Geltungsbereich der Außenbereichssatzung vom Januar 2012, geändert September 2012 für den Ortsteil Cossern, Talstraße 27 bis 31 Gemeinde Doberschau–Gaußig Maßstab 1 : 1000