

**Satzung**  
**über die Festlegung und erweiterte Abrundung**  
**des zum Innenbereich zu entwickelnden Außen-**  
**bereiches für das Gebiet der Ortslage Petersbach**  
**(ENTWICKLUNGS- UND ERWEITERTE**  
**ABRUNDUNGSSATZUNG PETERSBACH)**  
vom 23. 01. 1997

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. 60 m (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:

### **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.



Rösler  
Bürgermeister



*(Dienstsiegel)*

### **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 bekannt gegeben.

Schirgiswalde, den 23. 01. 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 13. April 1996, 27. Juni 1996 sowie am 23. 01. 1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

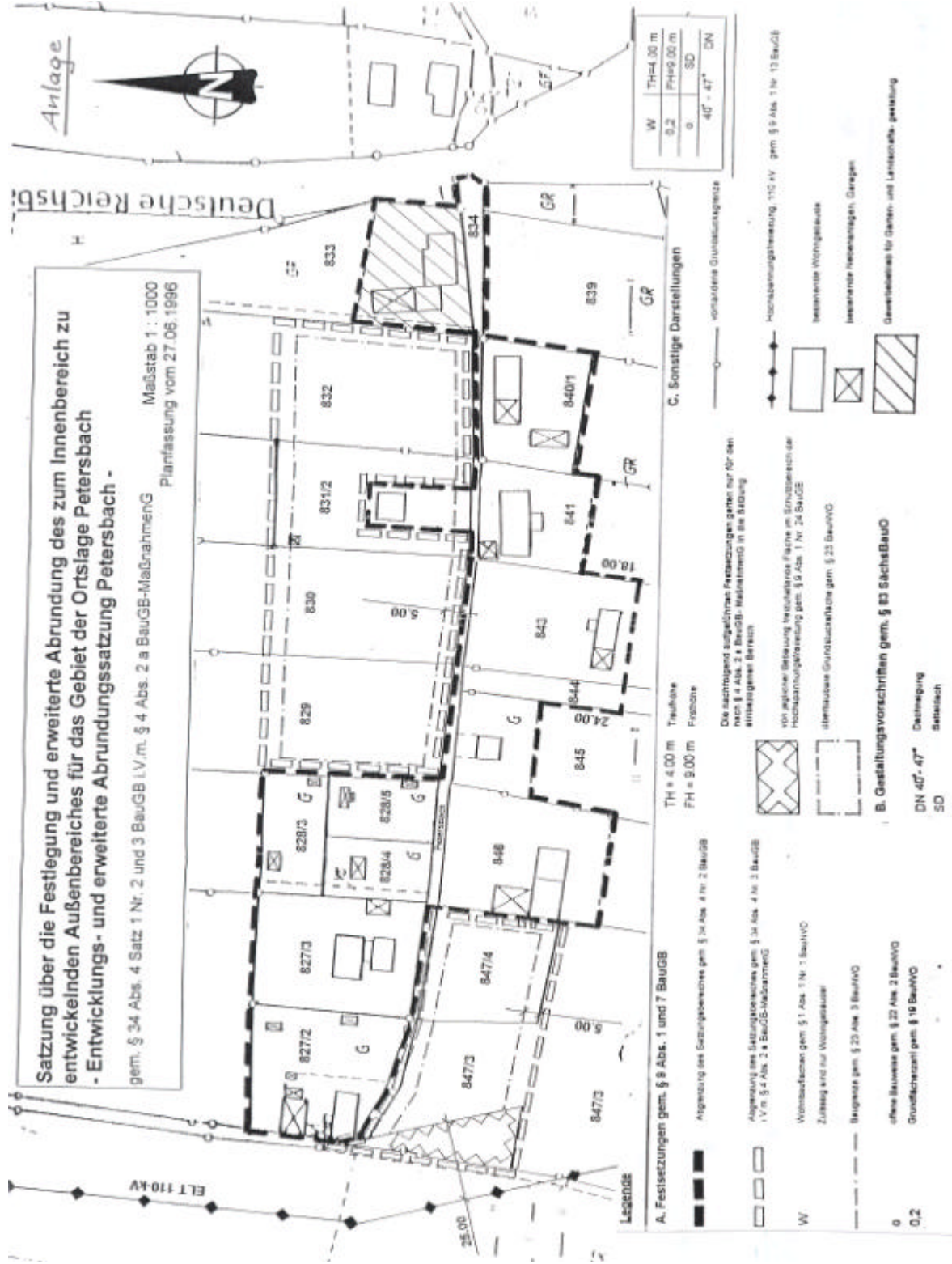
Schirgiswalde, den 23. 01. 1997

**(Siegel)**



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Rösler".

Stadt Schirgiswalde  
Rösler, Bürgermeister

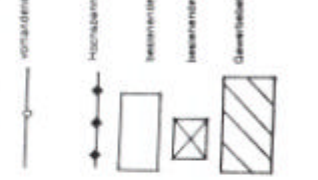


**Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des zum Innenbereich zu entwickelnden Außenbereiches für das Gebiet der Ortslage Petersbach**  
 - Entwicklungs- und erweiterte Abrundungssatzung Petersbach -  
 gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG  
 Maßstab 1 : 1000  
 Planfassung vom 27.06.1996

Deutsche Reichsbahn



C. Sonstige Darstellungen



TH = 4,00 m Traufhöhe  
 FH = 9,00 m Fassade

Die sachgemäß aufgeführten Festsetzungen gelten nur für den nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG in der Fassung des Mittelzonenbereichs

vor jeglicher Bebauung festzulegende Fläche im Schutzbereich der Hochbauangelegenheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

überbaute Grundstücke gem. § 23 BauNVO

A. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

Abgrenzung des Satzungsgebietes gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

Abgrenzung des Satzungsgebietes gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG

Wohnsiedlung gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO  
 Zulassung für Wohngebiete

Baugruppe gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 33 BauGB

ohne Baureise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

DN 40°-47°  
 Dachneigung  
 SD  
 Betriebs

W	TH=4,00 m
0,2	FH=9,00 m
0	SD
40° - 47° DN	

Hochbauangelegenheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

bestehende Wohngebäude

bestehende Nebenanlagen, Gärten

Gewässerflächen für Gärten- und Landschaftsgestaltung

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 33 BauGB

DN 40°-47°  
 Dachneigung

SD  
 Betriebs

