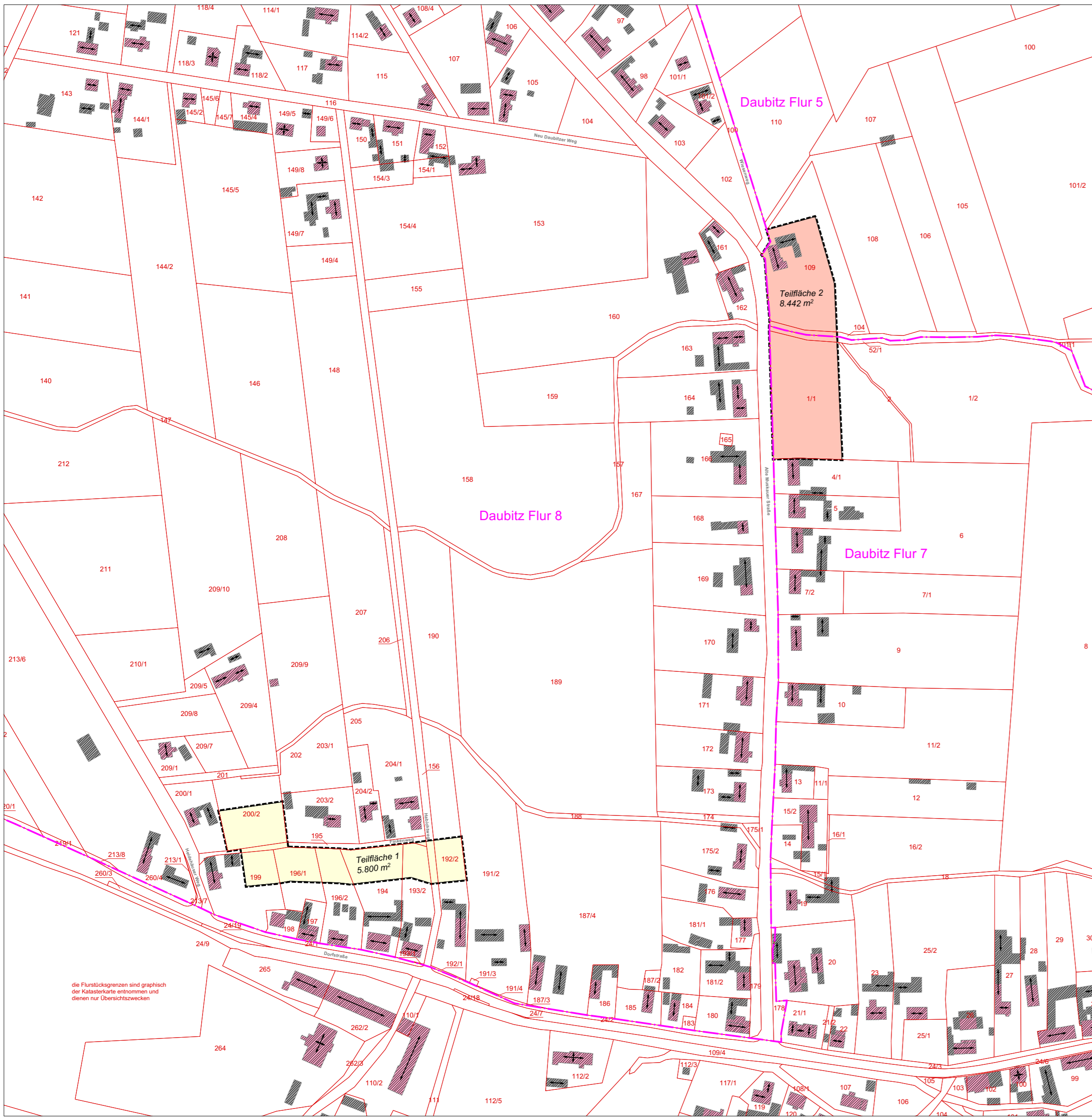


# Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Ortsteil Daubitz" - 2 Teilflächen

## 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)
  - Firstriktion
  - Nutzungen:
    - Wohngebäude\*
    - Wirtschafts- und Gewerbegebäude\*
- \*gemäß ALK, Stand: März 2022

### SATZUNGSFLÄCHE

GESAMT: 14.242 m²

"Auslageexemplar"

### VERFAHRENSVERMERKE

**1. Aufstellungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat am \_\_\_\_2024 die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Ortsteil Daubitz" beschlossen.

Rietschen, den \_\_\_\_2024 (Unterschrift) Der Bürgermeister (Siegel)

**2. Entwurf- und Auslegungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat am \_\_\_\_ den Entwurf und die Auslage der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Ortsteil Daubitz" in der Fassung vom \_\_\_\_ 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 \_\_\_\_ wurde in der Zeit vom \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_ 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, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_ vom \_\_\_\_ 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 \_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ 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 \_\_\_\_ 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 \_\_\_\_ die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Ortsteil Daubitz" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom \_\_\_\_ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom \_\_\_\_ 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 ausgefertigt.

Rietschen, den \_\_\_\_2024 (Unterschrift) Der Bürgermeister (Siegel)

**8. Bekanntmachung und Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_ ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_ 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 Gemeindeverwaltung 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 \_\_\_\_ und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Löbau, den \_\_\_\_ Landkreis Görlitz, Amt für Vermessungswesen und Flurneueordnung

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. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- c) Planzeichenverordnung 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 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) 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 - Flurstücke 156 (Teilfläche), 192/2 (Teilfläche), 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) und 109 (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. \_\_\_\_\_. Der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ist eine Begründung i.d.F. v. \_\_\_\_ beigefügt.

#### § 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.

#### § 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 Laubbaum oder
- ein standortgerechter Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) oder
- 4 lfd.m einer geschlossenen zweireihigen Hecke aus standortgerechten Sträuchern (zwei Sträucher pro lfd. m) zu pflanzen oder zu erhalten.

Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Art und Qualität der Bäume richtet sich nach den Pflanzlisten der textlichen Festsetzungen der Satzung.

#### § 6 HINWEISE

**ARCHÄOLOGIE UND ARCHÄOLOGISCHE FUNDE**  
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen Telefon 0351 - 8926655 zu melden.

**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 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 1921 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
- 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 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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 Bohrergebnismittlungspflicht bei der Abt. 10 Geologie des LULG.

**ANSCHÜTTUNGEN**  
Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vermässungen 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 auf § 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. Vermässungserscheinungen, 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 verpfanzt, mit Ballen)  
Obst-Hochstämme (Stammumfang 14-16 cm, 3 x verpfanzt)
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
  - Carpinus betulus - Hainbuche
  - Malus in Sorten - Apfel
  - Pyrus in Sorten - Birne
  - Prunus avium in Sorten - Gefülltblühende Kirsche
  - Quercus petraea - Traubeneiche
  - Quercus robur - Stieleiche
  - Sorbus aucuparia - Gemeine Eberesche
  - Tilia cordata - Winterlinde

- Artenliste 2 - Obstgehölze**  
Hochstämme (mit einer Stammhöhe von mind. 1,60 m) lokal üblicher Obstsorten oder :
- Apfel - Lausitzer Neiknapfel, Schlesischer Lehmapfel, Gelbe Sächsische Renette, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Weißer Klarapfel, Gelberts Butterbirne
  - Birne - Gute Graue, Großer Katzenkopf
  - Kirsche - Schneiders Späte Knorpel, Hedelfinger
  - Zwetschge - Knauffs Schwarze, Bühler Frühzwetschge, Ontariopflaume, Viktoriapflaume

- Artenliste 3:**  
Sträucher und Kleingehölze für Hecken: (min. 2 xv., Höhe 60 - 100 cm, min. 3 Triebe, ohne Ballen)  
Solitärsträucher: (min. 2 xv., Höhe 100 - 150 cm, mit Ballen oder Container)
- Corylus avellana - Hasel
  - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
  - Prunus spinosa - Schlehe
  - Prunus padus - Traubenkirsche
  - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
  - Crataegus monogyna - Weißdorn
  - Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
  - Rosa canina - Hundrose
  - Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

## Gemeinde Rietschen

Forsthausweg 2, 02956 Rietschen

**RICHTER + KAUP**  
Büro für Bauleitplanung, Landschaftsplanung, Tiefbauplanung

### Entwurf und Auslage

Verfasser: Dipl. Ing. (FH) M. Schlesier  
Maststab: Maßstab 1: 2.500 (im Original)

Format: 863 x 510 mm  
Datum: Planfassung vom: Görlitz, den 14.02.2024