



Innenbereichssatzung (Teilbereich Großopitz) der Stadt Tharandt

Aufgrund von § 4 Absatz 1 Sächsische Gemeindeordnung vom 21.04.1993, 34 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), und des § 4 Absatz 2 a BauGB-Maßnahmengesetz in der Fassung vom 28.04.1993 hat der Stadtrat zu Tharandt am 19. Mai 1994, Beschluss Nummer 67/94, folgende Satzung zur Klarstellung und Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich des Stadtteilgebietes von Großopitz (Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles) - Innenbereichssatzung (Teilbereich Großopitz) - beschlossen.

1. Vorbemerkungen

Im Stadtteil Großopitz der Stadt Tharandt besteht das Erfordernis, mittels Satzung eindeutig festzulegen, für welchen Bereich der § 34 BauGB (Harmonisierungsgebot) anzuwenden ist, damit Baugenehmigungen schneller und mit größerer Rechtssicherheit erstellt werden können.

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

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

Nach § 34 Abs. 4 Satz 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 soll im Stadtteil Großopitz auf jeden Fall getan werden, um den Erhalt des Ortsbildes zu gewährleisten.

Das Abrunden schließt das Einbeziehen größerer Bereiche aus, es kann sich nur um im Verhältnis zum Ortsteil untergeordnete Flächen handeln. Erforderlich ist weiterhin, 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.

Nach § 4 Abs. 2 a des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes (BauGB-MaßnahmenG) besteht die Möglichkeit, über § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 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 Bereiches 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.

Diese Forderungen sind auch zutreffend für vorgesehene Abrundungen im östlichen Bereich des Stadtteiles Großopitz, da dort die Flächen durch dörfliches Wohnen geprägt ist. Nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB können zusätzlich örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in die Abrundungssatzung aufgenommen werden.

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.

§ 34 BauGB findet für Vorhaben im Innenbereich Anwendung, d. h., wenn es in einem Bebauungszusammenhang liegt - tatsächlich aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung - oder in einem Ortsteil, im Gegensatz zu einer unerwünschten Splittersiedlung. Eine von Bebauung umgebene Innen-

stadtfläche liegt nicht innerhalb des Bebauungszusammenhanges, wenn sie so groß ist, dass sich ihre Bebauung nicht als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt.

Mit dem 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 BauGB ermittelt.

Der Satzungsentwurf ist während der Entwurfserarbeitung mit den zuständigen Bearbeitern im Regierungspräsidium Dresden am 23.11.1993 abgestimmt worden.

2. Satzung der Stadt Tharandt über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Stadtteil Großopitz (Klarstellungs- und Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB sowie § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG)

§ 1 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), außerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung nach §§ 30 bis 33 BauGB (Bauen im Außenbereich) beurteilt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet des Stadtteiles Großopitz der Stadt Tharandt, welches im "Plan Stadtteil Großopitz" durch die Klarstellungs- bzw. Abrundungslinie eingegrenzt wird.

(2) Der "Plan Stadtteil Großopitz" ist Bestandteil der Satzung. In ihm werden gemäß § 34 Abs. 4 BauGB für die Abrundungsflächen zeichnerische Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise getroffen.

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

§ 3 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.

§ 4 Zuständigkeit, Verfahren

Der Antrag auf die Genehmigung von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist schriftlich über das städtische Bauamt bei der Stadtverwaltung Tharandt bei der Baugenehmigungsbehörde zu stellen.

§ 5 Inkrafttreten, Hinweis

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung ihrer Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde in Kraft.

Nach § 4 Absatz 4 der Sächsischen Gemeindeordnung gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften erlassen worden sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustandegekommen. Es sei denn, dass

- die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
- Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
- der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Sächsische Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat,
- vor Ablauf eines Jahres nach der Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

Ist eine Verletzung gemäß dem 3. oder 4. Beistrich geltend gemacht worden, so kann jedermann innerhalb der genannten Frist diese Verletzung geltend machen.

Tharandt, den 19. Mai 1994

Dr. Michael Bélafi
Bürgermeister