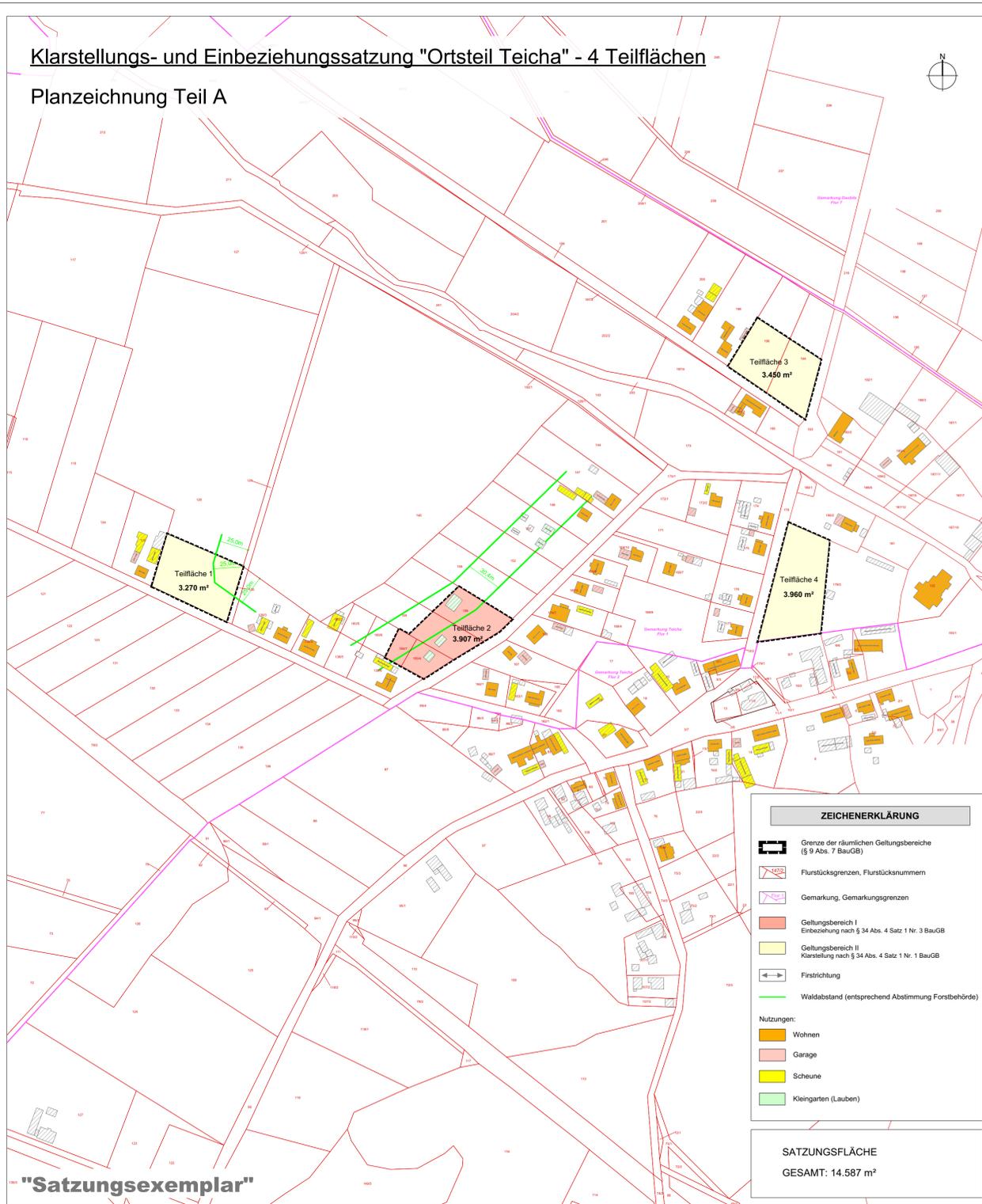


# Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Ortsteil Teicha" - 4 Teilflächen

## Planzeichnung Teil A



"Satzungsexemplar"

ZEICHENERKLÄRUNG	
	Grenze der räumlichen Geltungsbereiche (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Flurstücksgrenzen, Flurstücknummern
	Gemarkung, Gemarkungsgrenzen
	Geltungsbereich I Einbeziehung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
	Geltungsbereich II Klarstellung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
	Flurstückstrichtung
	Waldabstand (entsprechend Abstimmung Forstbehörde)
Nutzungen:	
	Wohnen
	Garage
	Scheune
	Kleingarten (Lauben)
SATZUNGSFLÄCHE GESAMT: 14.587 m <sup>2</sup>	

### VERFAHRENSVERMERKE

**1. Aufstellungs-, Entwurf- und Auslegungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat am 03.06.2019 die Aufstellung, den Entwurf und die Auslage der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Ortsteil Teicha" in der Fassung vom 17.04.2019 beschlossen.

Rietschen, den \_\_\_\_ 2020 (Unterschrift) Der Bürgermeister

**2. 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 17.04.2019 wurde in der Zeit vom 09.07.2019 bis einschließlich 09.08.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Zusätzlich sind die vollständigen Unterlagen über das zentrale Landesportal Sachsen ([www.buergerbeteiligung.sachsen.de](http://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. 7/2019 vom 01.07.2019 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 \_\_\_\_ 2020 (Unterschrift) Der Bürgermeister

**3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**  
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 11.06.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 11.06.2019 bis 12.07.2019 gegeben.

Rietschen, den \_\_\_\_ 2020 (Unterschrift) Der Bürgermeister

**4. Erneuter Entwurf- und Auslegungsbeschluss**  
Der Gemeinderat von Rietschen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.02.2020 den erneuten Entwurf und die Auslage aufgrund der Änderungen der Grundzüge (Änderung des Geltungsbereiches einer Teilfläche) der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Ortsteil Teicha" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 13.02.2020 beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom 13.02.2020 wurde gebilligt.

Rietschen, den \_\_\_\_ 2020 (Unterschrift) Der Bürgermeister

**5. Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Der erneute Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Ortsteil Teicha" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung in der Fassung vom 13.02.2020 wurde in der Zeit vom 09.04.2020 bis einschließlich 11.05.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Zusätzlich sind die vollständigen Unterlagen über das zentrale Landesportal Sachsen ([www.buergerbeteiligung.sachsen.de](http://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. 4/2020 vom 01.04.2020 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 \_\_\_\_ 2020 (Unterschrift) Der Bürgermeister

**6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**  
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 08.04.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 08.04.2020 bis 15.05.2020 gegeben.

Rietschen, den \_\_\_\_ 2020 (Unterschrift) Der Bürgermeister

**7. 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 31.08.2020 geprüft und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rietschen, den \_\_\_\_ 2020 (Unterschrift) Der Bürgermeister

**8. Satzungsbeschluss**  
Die Gemeinde Rietschen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.09.2020 die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Ortsteil Teicha“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 14.09.2020 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom 14.09.2020 wurde gebilligt.

Rietschen, den \_\_\_\_ 2020 (Unterschrift) Der Bürgermeister

**9. Ausfertigung der Satzung**  
Die Satzung über die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Ortsteil Teicha“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Satzungstext (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rietschen, den \_\_\_\_ 2020 (Unterschrift) Der Bürgermeister

**10. Bekanntmachung und Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_ 2020 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_ bekannt gemacht. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Ortsteil Teicha“ 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 \_\_\_\_ 2020 (Unterschrift) Der Bürgermeister

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 Flurneordnung

Die Gemeinde Rietschen erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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 DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- c) Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- d) Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.
- e) Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist.

#### §1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Ortsteil Teicha“ der Gemeinde Rietschen besteht aus 4 Teilflächen der Gemarkung Teicha Flur 1.  
- Teilfläche 1 - Flurstück 126 (Teilfläche)  
- Teilfläche 2 - Flurstück 156 (Teilfläche), 159 (Teilfläche), 160/4, 160/7,  
- Teilfläche 3 - Flurstück 194 (Teilfläche), 196 (Teilfläche)  
- Teilfläche 4 - Flurstück 179/3 (Teilfläche),

#### §2 BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung besteht aus dem zeichnerischen Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B i.d.F. v. 13.02.2020. Der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ist eine Begründung i.d.F. v. 13.02.2020 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. 25a 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 m<sup>2</sup> versiegelte Grundfläche:  
- ein standortgerechter, heimischer Laubbau 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 Bodenerfahrungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen Telefon 0351 - 8926199 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 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist  
- Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz 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 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) 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. 2m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosionen vermieden werden.

ALLLASTEN  
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. 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 Teicha“ 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)  
*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 Nelkenapfel  
- Schlesischer Lehnapfel  
- Gelbe Sächsische Renette  
- Jakob Fischer  
- Kaiser Wilhelm  
- Weißer Klarapfel  
Birne - Gellerts Butterbirne  
- Gute Graue  
- Großer Katzenkopf  
Kirsche - Schneiders Späte Knorpel  
- Hedelfinger  
- Knauffs Schwarze  
- Bühler Frühzweitsche  
Zwetschge - Ontariopflaume  
- Viktoriapflaume

- Artenliste 3:**  
Sträucher und Kleingehölze für Hecken: (min. 2 xv., Höhe 60 - 100 cm, min. 3 Triebe, ohne Ballen)  
Sollitärsträucher: (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 Hartriege  
*Crataegus monogyna* - Weißdorn  
*Ribes nigrum* - Schwarze Johannisbeere  
*Rosa canina* - Hundsrose  
*Viburnum opulus* - Gemeiner Schneeball

**Gemeinde Rietschen**  
Forsthausweg 2, 02956 Rietschen

**RICHTER + KAUP**  
Büro für Bauleitplanung, Landschaftsplanung, Tiefbauplanung  
Berliner Straße 21 02826 Görlitz, Tel. (03581) 421 92-0 Fax 421 92-11

**Satzungsbeschluss**

Verfasser: Dipl. Ing. (FH) M. Schlesier  
Datum: 1070 x 420 mm  
Maßstab: Maßstab 1: 2.500 (im Original)  
Planungsstadium: Planfassung vom: Görlitz, den 14.09.2020