



**Gemeinde NEBELSCHÜTZ**

## **Ergänzungssatzung "Piskowitz - Östlich der Parkstraße"**

**Satzung  
für den Ortsteil Piskowitz  
über die Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile  
"Piskowitz - Östlich der Parkstraße"  
und  
über die Änderung der  
Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil**

August 2011

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), wird durch Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 18.08.2011 folgende Satzung für den Ortsteil Piskowitz über die Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile "Piskowitz - Östlich der Parkstraße" (Ergänzungssatzung), bestehend aus dem Text (Teil A) und den Planzeichnungen (Teil B), erlassen:

Teil A - Text

Satzung mit planerischen Festsetzungen

Teil B - Planzeichnungen

Anlage 1 - Ergänzungen Maßstab 1 : 1000

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Darstellung ohne Normcharakter

Die Begründung (Fassung August 2011) wurde gebilligt.

## INHALTSÜBERSICHT

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

§ 2 Ziele und Zwecke

§ 3 Planerische Festsetzungen

§ 4 Inkrafttreten

Sonstige Hinweise

Verfahrenshinweise

### Anlagen

Anlage 1 - Ergänzungen Maßstab 1:1000

Anlage 2 - Übersicht Ergänzungssatzung

Anlage 3 - Externe Kompensationsfläche

Anlage 4 - Pflanzliste

Anlage 5 - Gestaltungssatzung "Ortsteil Piskowitz"

## **S a t z u n g   d e r   G e m e i n d e   N e b e l s c h ü t z**

### **für den Ortsteil Piskowitz über die Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile "Piskowitz - Östlich der Parkstraße" und über die Änderung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil**

## **Ergänzungssatzung "Piskowitz - Östlich der Parkstraße" vom 18. August 2011**

Der Gemeinderat der Gemeinde Nebelschütz hat aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen und des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung die Satzung für den Ortsteil Piskowitz über die Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile "Piskowitz - Östlich der Parkstraße" und über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil beschlossen.

### **§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Piskowitz, im Bereich der Änderung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, Teile der Flurstücke Nr. 565/11 und 58/4. Im Bereich der Ergänzung, Gemarkung Piskowitz, die Flurstücke Nr. 565/8, 565/13 sowie für die erforderliche externe Kompensationsfläche in der Gemarkung Miltitz, teilweise das Flurstück Nr. 42/3.

Die Geltungsbereiche sind in den beigefügten Lageplänen (Anlage 1 und 2) eingezeichnet. Die externe Kompensationsfläche ist in der Anlage 3 dargestellt. Die Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 – Ziel und Zweck**

Durch die Ergänzungssatzung werden, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, die Flurstücke 565/8 und 565/13 der Gemarkung Piskowitz, in den im Zusammenhang bebauten Ortsinnenbereich des Ortsteils Piskowitz einbezogen, siehe beigefügter Lageplan (Anlage 1).

Die beplanten Flächen sind bereits durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und als Mischbaufläche anzusehen. Durch die Anordnung des neuen Baugrundstücks an die bereits bebauten Grundstücke, lässt sich leicht erkennen, dass sich die nun vorgesehene Grundstücksfläche tatsächlich in die Umgebung einfügt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und es ist davon auszuge-

hen, dass sie den zukünftigen Darstellungen des noch zu ändernden Flächennutzungsplans des Verwaltungsverbandes "Am Klosterwasser" entsprechen wird.

Der bestehenden Nachfrage an Mischbaugrundstücken im Ortsteil Piskowitz durch einheimische Bürger, hier insbesondere durch eine ansässige Firma in Nebelschütz, soll mit der Ergänzungssatzung durch die Bereitstellung von Bauland nachgekommen werden.

Zur Sicherung landespflegerischer, städtebaulicher und gestalterischer Absichten, werden im folgenden § 3 dieser Satzung planerische Festsetzungen getroffen.

Durch die Änderung der Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird ein Bereich (Flurstück Nr. 565/11), der derzeit als Innenbereich festgelegt ist und heute bebaubar wäre, dem unbeplanten Innenbereich (Außenbereich) zugeordnet und somit der Bebauung entzogen.

Dadurch bewirkt diese Satzung die Verschiebung einer bebaubaren Fläche und dient nicht der Vermehrung von Bauland.

### **§ 3 - Planerische und bauordnerische Festsetzungen**

Für die Bereiche des Ergänzungsgebietes und der externe Kompensationsfläche werden folgende Festsetzungen, gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 1, 1a, 4 und 6 BauGB, getroffen:

#### **(1) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Im Bereich des Ergänzungsgebietes erfolgt die Bebauung in der offenen Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO).

#### **(2) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

##### **1. Flächen für Maßnahme auf den Flurstücken Nr. 565/8 und 565/13**

Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für Maßnahmen ist entlang der östlichen und südlichen Grenzen des Geltungsbereichs eine 2-reihige Bepflanzung zu ergänzen. Bei der Ergänzung hat der Anteil an der Gesamtstückzahl 20% Bäume I. oder II. Ordnung oder Hochstammobstbäume und 80% Sträucher (Raster 1,5 x 1,5 m, versetzt) zu betragen. Die restliche Fläche ist als Wiese anzulegen.

Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage bzw. deren Nutzung durchzuführen. Es sind standortgerechte Gehölze oder heimische Obstgehölze zu verwenden (siehe beiliegende Liste - Anlage 3). Das Pflanzgut ist auf Dauer zu unterhalten. Die bestehende Bepflanzung ist zu schützen.

Mindestgröße der zu pflanzenden Gehölzarten:

Einzelbäume I. und II. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm,  
Bäume II. Ordnung, Heister, 2 x v 100-125 cm,

Sträucher, verpflanzte Sträucher, 70-90 cm,  
Obstbäume 2 x v ab 7 cm.

Das Storchennest ist am bestehenden Standort zu erhalten und zu schützen. Es ist verboten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserzeiten des Storches erheblich zu stören (in dieser Zeit sind z. B. keine Bauarbeiten auf beiden Parzellen zulässig.)

## **2. Externe Fläche für Maßnahmen**

Pflege und Entwicklung einer Streuobstwiese als externe Kompensationsfläche:

Auf dem Flurstück 42/3, Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Miltitz, ist eine 350 m<sup>2</sup> große Streuobstwiese mit 6 hochstämmigen Obstbäumen (Mindestgröße Obstbäume 2 x v ab 7 cm) anzulegen und langfristig zu erhalten.

### **(3) Grünordnerische Festsetzungen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Zusätzlich zu den unter Punkt 2.1 aufgeführten Maßnahmen

§ sind die durch Planzeichen zu erhaltenden Bäume zu erhalten

§ sind weiterhin innerhalb der Flurstücke Nr. 565/8 und 565/13, jeweils 2 standortheimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und langfristig zu erhalten.

Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage bzw. deren Nutzung durchzuführen. Es sind standortgerechte Gehölze oder heimische Obstgehölze zu verwenden (siehe beiliegende Liste - Anlage 3). Das Pflanzgut ist auf Dauer zu unterhalten.

Mindestgröße der zu pflanzenden Gehölzarten:

Einzelbäume I. und II. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm,

Bäume II. Ordnung, Heister, 2 x v., 100-125 cm,

Sträucher, verpflanzte Sträucher, 70-90 cm,

Obstbäume 2xv ab 7 cm.

Der Gräseranteil auf den Stellplatzflächen hat mindestens 25% zu betragen, wenn sie nicht wasserdurchlässig gestaltet werden.

### **(4) Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB**

#### **1. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**

(§ 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB)

Die externe Kompensationsfläche sowie die zugehörigen Maßnahmen (siehe Punkt 2.2) werden als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

auf den Flurstücken Nr. 565/8 und 565/13, Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Piskowitz festgesetzt.

## **2. Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Die externe Kompensationsfläche sowie die zugehörigen Maßnahmen zum Ausgleich (siehe Punkt 2.2) werden den Flurstücke 565/8 und 565/13, Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Piskowitz zugeordnet.

## **(5) Bauordnerische Festsetzung in Verbindung mit § 89 Abs. 1,4 SächsBO**

Die Gestaltungssatzung "Ortsteil Piskowitz" der Gemeinde Nebelschütz gilt für den Bereich dieser Ergänzungssatzung und ist zu beachten. Sie ist der Satzung als Anlage 4 beigelegt.

## **(6) Archäologische Belange**

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

## **§ 4 – Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

## **Sonstige Hinweise**

### *Archäologische Funde*

Archäologische Funde sind - am besten telefonisch - dem Landesamt für Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

### *Grenzabstände für Pflanzen zu den landwirtschaftlichen Grundstücken*

Die Abstandsregelung des Sächsischen Nachbarrechtgesetzes ist zu beachten.

### *Archäologische Belange*

- Der Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§14, Abs. 3 SächsDschG).

- Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung ver-

bindlich festgehalten. Die Festsetzung des vereinbarten Erstattungsbetrages erfolgt durch das Regierungspräsidium.

- Zum Abschluss einer Vereinbarung, ist die Vorlage beurteilungsfähiger Unterlagen über bereits erfolgte Bodeneingriffe von Vorteil.

### *Entwässerung*

Das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen ist vorrangig zurückzuhalten und möglichst breitflächig auf den Grundstücken über der belebten Bodenzone zu versickern. Die Zwischenschaltung von Zisternen (8 bis 10m<sup>3</sup>) zur Brauchwassernutzung wird ebenso empfohlen. Der Nachweis über die gesicherte Entsorgung des Niederschlagswassers ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

### *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind frei zu halten. So dürfen sie z. B. nicht überbaut werden.

### *Baugrunduntersuchungen*

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

## **Hinweis auf Fristen zum Geltendmachen von Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften:**

### **§ 215 Abs. 1 BauGB**

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

### **§ 44 Abs. 3 BauGB**

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 42 und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

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

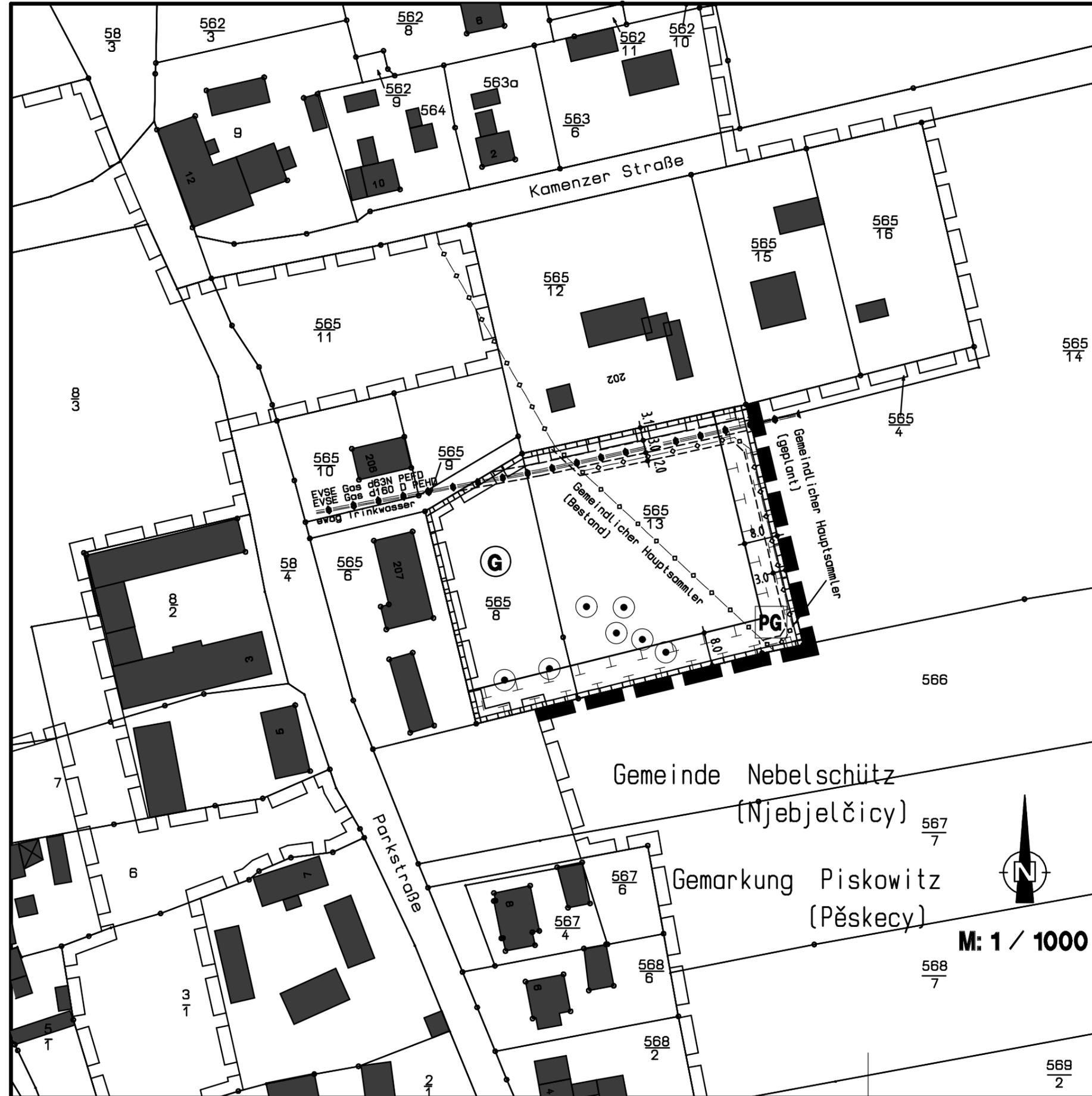
Dies gilt nicht, wenn

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

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 oder 3 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen. Sätze 1 bis 3 sind nur anzuwenden, wenn bei der Bekanntmachung der Satzung auf Formvorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden ist.

Nebelschütz, am .... 2011

Zschornak  
Bürgermeister



# PLANZEICHEN

NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990

## 9. Grünflächen

Hier: private Grünfläche

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen

## 14. Regelung für den Denkmalschutz

Umgrenzung von Bereichen, die mit Auflagen des Landesamts für Archäologie belegt sind (nachrichtlich). S. §3 planerische Festsetzung 5 und Hinweise.

## 15. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (auch nachrichtlich)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Klarstellungssatzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung

Bauliche Anlagen (nachrichtlich)

140 Flurstücksnummer (nachrichtlich)

Flurstücksgrenze (nachrichtlich)

Alle Maßangaben in Metern.

## Anlage 1

### LAGEPLAN M. 1 : 1000

### zur Ergänzungssatzung

### " PISKOWITZ "

### ÖSTLICH DER PARKSTRASSE

### der Gemeinde NEBELSCHÜTZ

August 2011

DIPL. ING. ARCHITEKT G. P. L. BULTEL

An der Schloßmauer 9a 55234 Albig

e-mail: gpl.bultel@t-online.de

Tel: 06731 / 40677

Fax: 06731 / 9979376

www.bultel-architekt.de

Atelier AUG 11  
d'architecture

## Anlage 2 zur Ergänzungssatzung "Piskowitz - Östlich der Parkstraße"

### Klarstellungssatzung für den Ortsteil Piskowitz

Stand 27.05.2011

Übersicht M. 1 / 4000



 Geltungsbereich bzw. Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich  
Stand 29.04.2010

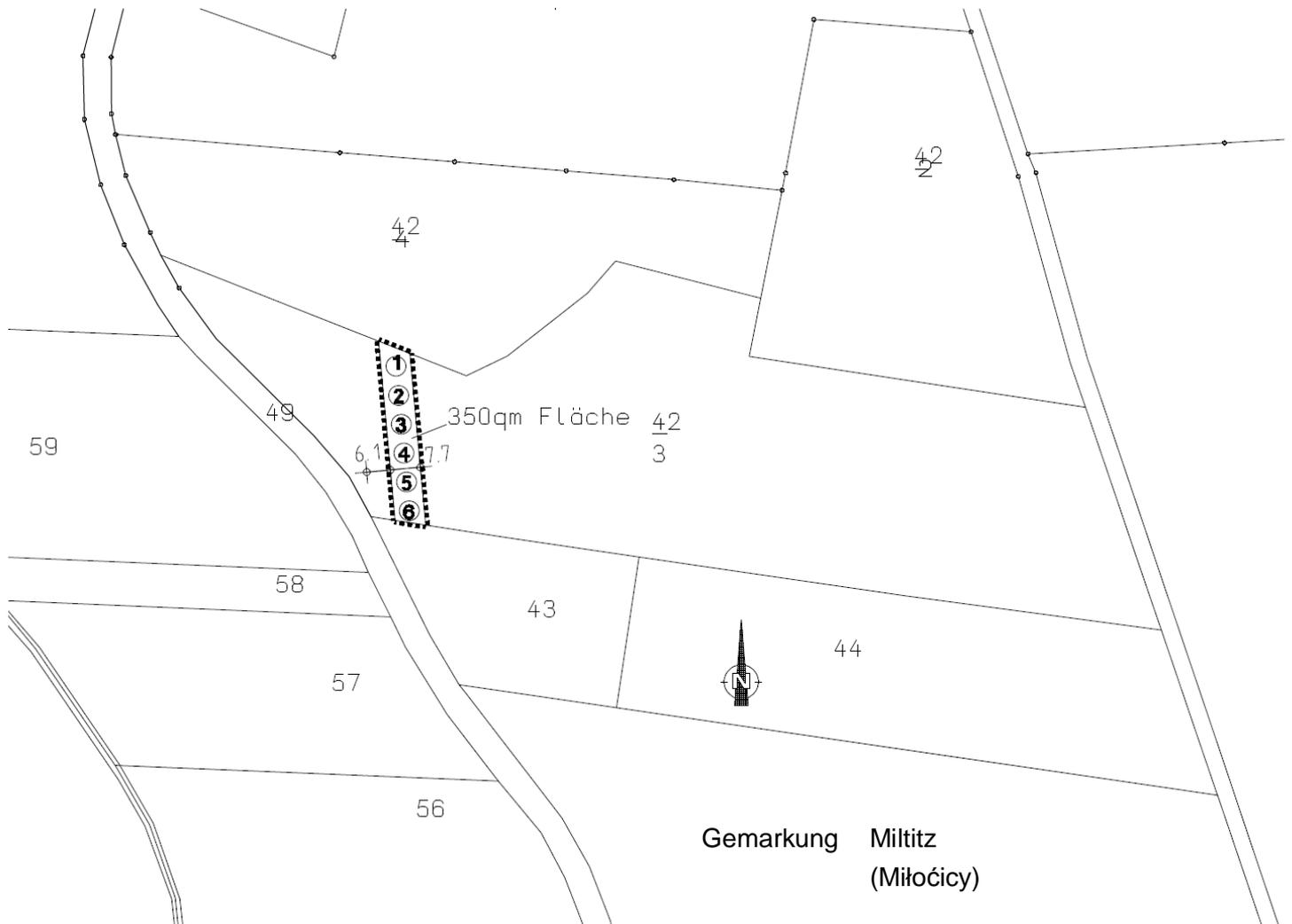
 Änderung der Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

 Ergänzung

# Anlage 3 zur Ergänzungssatzung "Piskowitz - Östlich der Parkstraße"

## Externe Kompensationsfläche

Übersicht M. 1 / 2000



■■■■■ Abgrenzung der externen Kompensationsfläche

## Anlage 4 zur Ergänzungssatzung "Piskowitz - Östlich der Parkstraße"

### Pflanzliste

#### Bäume

Birke	Betula pendula	Stieleiche	Quercus robur
Flatterulme	Ulmus laevis	Vogelkirsche	Prunus avium
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Wildbirne	Pyrus pyraster
Hainbuche	Carpinus betulus	Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos		

#### Sträucher

Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	Hirschholunder	Sambucus racemosa
Haselnuss	Corylus avellana	Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina	Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra		

#### Einheimische Wildformen von

Himbeere	Rubus idaeus	Brombeere	Rubus fruticosus
Roter Johannisbeere	Ribes rubrum	Stachelbeere	Ribes uva crispa
Schwarzer Johannisbeere	Ribes nigrum		

### Obstorten für Grasland, Bauerngärten und Obstwiesen

abgestimmt auf die Region Kamenz nach Böhme, Freimuth (Elstra)

#### Äpfel:

Berlepsch,	Rheinischer Bohnapfel,	Boskoop,
Gascoynes Scharlachroter,	Goldparmäne,	Schöner von Herrnhut,
Jacob Lebel,	Kaiser Wilhelm,	Landsberger Renette,
Ontario,	Prinz Albrecht,	Gelbe Sächsische Renette,
Zimtrenette,	Martens Gravensteiner Sämling,	Oberlausitzer Nelkenapfel,
Oberlausitzer Muscurette		

#### Birnen:

Gellert's Butterbirne,	Gute Graue,	Köstliche von Charneu,
Konferenzbirne,	Maklone,	Poiteau

#### Süßkirschen:

Altenburger Melonenkirsche,	Große Germersdorfer,	Hedelfinger,
Kassin's Frühe,	Schneider's späte Knörpel	

#### Pflaumen:

Althaus Reneklode,	(Bautzner) Ganzwetschge,	Wangenheim
--------------------	--------------------------	------------

# Anlage 5 zur Ergänzungssatzung "Piskowitz- Östlich der Parkstraße "

## Gestaltungssatzung Piskowitz 1/5

### GESTALTUNGSSATZUNG Ortliche Bauvorschriften zur Gestaltung, zum Schutz und zur Erhaltung des Ortsbildes

#### Ortsteils Piskowitz

Zum Schutz des historischen Ortsbildes und zur Abwehr von negativen Erscheinungen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Nebelschütz, aufgrund des § 89 Abs. 1, 4 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 sowie des § 4 der Kommunalverfassung des Freistaates Sachsen, in der derzeit geltenden Fassung, folgende Satzung beschlossen:

#### Pfändel

Die Sensibilität der Bürger für geschichtliche Zusammenhänge einer gewachsenen Umgebung hat sich in den letzten Jahren verstärkt.

Die Gemeinde Nebelschütz möchte im Dialog mit den Bürgern zur Fortführung der offenen und vielfältigen Dorfkernstruktur beitragen, die es schon seit eh und je in den Ortsteilen gegeben hat, ohne ihre Grundordnungen zu zerstören, die sie als unverwechselbar, als einmalig und als lebenswert ausmachen.

Das historisch gewachsene Ortsbild von Piskowitz mit seinen vorherrschenden rechteckigen Gehöftanlagen -Drei- und Vierseithöfe aus dem 19. Jahrhundert- soll erhalten, geschützt und weiterentwickelt werden. Hierfür wurde eine Fibel erarbeitet, die, neben der Gestaltungssatzung, den am Bau Beteiligten praktische Hinweise gibt und zur Veranschaulichung gute und schlechte Beispiele vorstellt.

Die Gestaltungssatzung betrifft Bereiche, die direkt an den historisch gewachsenen Ort angrenzen und somit durch ihre Nähe, sowohl das Straßenbild, als auch das Ortsbild mit beeinflussen. Mit der Gestaltungssatzung soll erreicht werden, dass auch bei einer noch so scheinbar unbedeutenden Baumaßnahme die Auswirkung auf die Umgebung, d.h. die unmittelbare Nachbarschaft, aber auch der jeweilige Straßenzug und das Ortsbild, bedacht wird.

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den Bereich außerhalb des historisch gewachsenen Kernbereiches des Ortsteils Piskowitz.  
Die genaue Begrenzung des Gebietes ist in dem als Anlage zum Satzungs- text beigefügten Lageplan dargestellt.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.



#### § 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung dient dem Schutz der historischen Bausubstanz gegen strukturelle Veränderungen und zur Erhaltung bzw. Gestaltung des Ortsbildes. Der sachliche Geltungsbereich umfasst genehmigungspflichtige und nach den §§ 61, 62 und 77 SächsBO nicht genehmigungspflichtige Maßnahmen. Sie ist anzuwenden bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Errichtung, Änderung, Instandsetzung sowie Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen und Einfriedungen.

Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen und Abrüstungssatzungen gehen den Regelungen dieser Satzung vor.  
Bei Bau- und Kulturdenkmälern bleiben weitergehende Anforderungen des Denkmalschutzes unberührt.

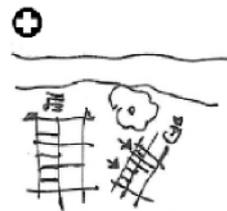
# Anlage 5 zur Ergänzungssatzung "Piskowitz- Östlich der Parkstraße "

## Gestaltungssatzung Piskowitz 2/5

### § 3 Städtebauliche Merkmale

- 3.1 **Stellung der Gebäude**  
**Charakteristik:**  
*Historisch gewachsener Kernbereich*  
 Die Straßen sind beidseitig von voluminösen Dreiseit- und Viereckshöfen gesäumt, meist mit Flügelbauten in Giebelstellung, der Straße zugewandt. Die Höfe werden meist mit kleineren Nebengebäuden und Türen geschlossen.  
**Satzungsbeitrag**  
 Die Straßen sind meist von Einzelbauten in Giebelstellung gesäumt.  
**Städtebauliche Zielsetzung:**  
 Die historische Stellung der Gebäude sollte erhalten bleiben und fortgeführt werden.

- 3.1.3 **Festsetzung:**  
 Es wird empfohlen, Neubauten in Baulücken zur Straße hin giebelständig zu errichten und diese gemeinsam mit den Nebengebäuden und Garagen in "Hofform" zu gruppieren.



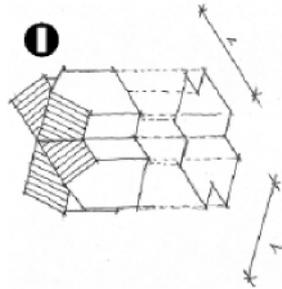
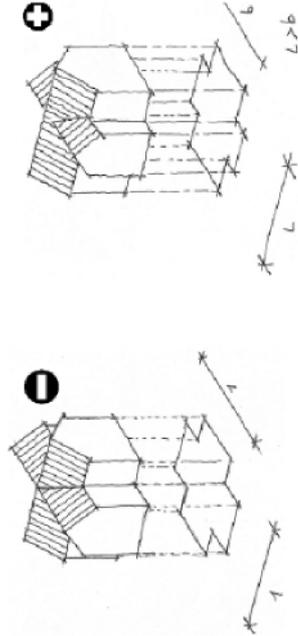
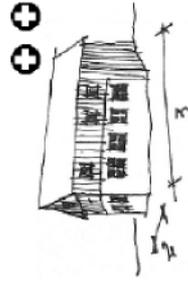
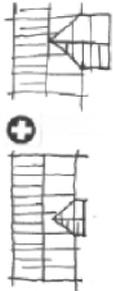
### § 4 Gestalterische Merkmale

- 4.1 **Proportion/Bauvolumen**  
**Charakteristik:**  
*Historisch gewachsener Kernbereich*  
 Historische Gebäude besitzen stets einfache, klare Baukörper in ruhiger Formsprache. Der Grundriss ist rechteckig mit einem Verhältnis von Traufseite zur Giebelseite von 2:1 bis 3:1. Die Hauptgebäude stehen einzeln, um einen Hof angeordnet. Anbauten an das Haupthaus wurden nur selten (nachträglich) angefügt.  
**Satzungsbeitrag**  
 Die Gebäude besitzen meist einfache, klare Baukörper mit rechteckigen bis quadratischen Grundrissen.

- 4.1.2 **Zielsetzung:**  
 Die ruhige Formsprache mit einfachen, klaren Baukörpern soll fortgeführt werden.

- 4.1.3 **Festsetzung:**  
**Hauptgebäude:**  
 Der kompakte Baukörper in länglicher Grundform hat erkennbar zu bleiben und darf nicht durch Vordach und Rücksprünge zergliedert werden. Anbauten sind in Form und Größe dem Hauptbau unterzuordnen, mit ausreichendem Abstand zu Traufkanten und First.  
 Anbauten an Gebäude, wie vortretende Balkone, Wintergärten etc., sind an der Straßenseite in jedem Fall unzulässig.

- Neubauten sind mit einem lang gestreckten Grundriss zu gestalten, wobei die Traufseite länger als die Giebelseite ist.  
 Es wird empfohlen, Traufe und Giebel mit einem Längenverhältnis von rd. 3:2 zu gestalten.



# Anlage 5 zur Ergänzungssatzung "Piskowitz- Östlich der Parkstraße "

## Gestaltungssatzung Piskowitz 3/5

### 4.2 Dach

#### 4.2.1 Charakteristik:

*Historisch gewachsener Kernbereich*  
 Historische Dächer in dem Ortsteil Piskowitz sind als Satteldächer mit ruhigen Dachflächen, vereinzelt auch als Krüppelwalmdächer, ausgeführt. Die Dachneigung beträgt mind. 45°, meistens über 50°. Dachaufbauten wurden früher nur selten vorgenommen; einzelne kleine Dachgauben in Form von flachen Fledermausgauben dienen zur Belüftung. Ein schmalen Dachüberstand prägt die Traufe. Der Giebel wird meist ohne und selten mit einem sehr geringen Dachüberstand gestaltet. Die Dachdeckung ist kleinteilig in schwarzen oder in rotbraunen bis braunen Tönen. In den letzten Jahren ist bei Neueindeckungen die Verwendung von helldem Material zu beobachten.

#### Satzungsbereich

Die Dächer sind meistens als Satteldächer mit Dachneigung von 45° und mehr sowie mit geringem Dachüberstand realisiert worden. Jüngere Baukörper sind teilweise mit flacheren Dachneigungen und größeren Dachüberständen gestaltet und oft mit einem Krüppelwalmdach versehen worden.

#### 4.2.2 Zielsetzung:

Die Dachlandschaft mit ruhigen Dächern der Haupt- und Nebengebäude soll erhalten und fortgeführt werden.

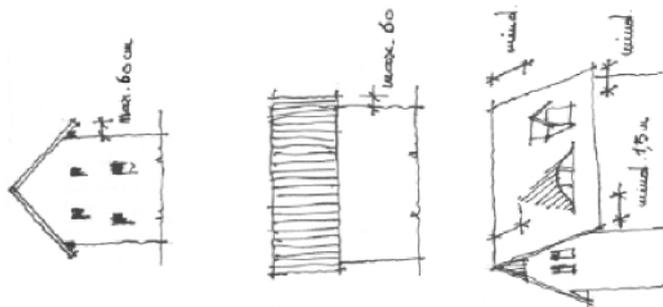
#### 4.2.3 Festsetzung:

##### Dachform:

Zur Erhaltung der Dachlandschaft sind Dächer der Hauptgebäude grundsätzlich nur als steile Satteldächer (38° bis 50°) auszuführen. Nur bei Gebäuden mit 2 Vollgeschosse (1½ und 2-geschossige Gebäude) sind ebenfalls Krüppelwalmdächer zulässig.

Dächer der Nebengebäude und der Gänge sind nur als steile Satteldächer (30° bis 50°) zulässig. Pulldächer sind bei untergeordneten Nebengebäuden mit einer maximalen Gebäuderiefe von 3,50 m erlaubt.

Die Überdachung eines von öffentlichen Straßen sichtbaren offenen Sitzplatzes kann ebenfalls als Spitzdach mit einer Mindestdachneigung von 18° erfolgen.  
 Die Gestaltung der Überdachung offener Sitzplätze, die von öffentlichen Straßen nicht sichtbar sind, wird durch diese Satzung nicht geregelt.



**Farbe:**  
 Alle Dächer sind in schwarzen oder in roten, rotbraunen bis braunen Tönen zu decken. Es wird empfohlen, hochglänzende Dachbedeckung nicht zu verwenden.

**Dachränder:**  
 Der Dachüberstand an der Traufe (Außenwand / Dachpaarende) darf 60 cm nicht überschreiten. Der Dachüberstand der zum öffentlichen Raum (Straße) hingereichten Ortsgänge darf 60 cm nicht überschreiten. Dort sind sichtbare Pfetten, Sparren und Unterdachkonstruktion in einem einheitlichen Farbton zu gestalten.

**Dachgauben und Dachfenster:**  
 Dachgauben müssen vom First einen Mindestabstand von 0,50 m sowie vom Ortsgang 1,50 m haben. Der Abstand zwischen zwei Gauben muss mindestens 0,50 m betragen. Einzelgauben und Dachflächenfenster dürfen in der Summe ihrer Breite die Hälfte der Traufhöhe der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Dachgauben mit Flachdächern sind unzulässig. Dachschneitten sind unzulässig.

### 4.3 Fassade

#### 4.3.1

##### Charakteristik:

##### Historisch gewachsener Kernbereich

Die Herrschaft der massiven Bauweise prägt das Ortsbild. Jedoch der große Formenreichtum der verwendeten Materialien (Stein / Holz / Lehm) wird entlang der Straßen in Form von Fachwerk, Giebelungsbände sowie von Mischkonstruktionen, zum Teil mit senkrechten Holzschalungen sichtbar und prägt ebenfalls das Straßenbild.

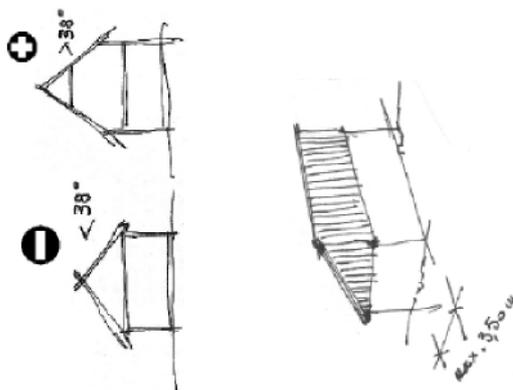
##### Satzungsbereich

Die massive Bauweise bestimmt das Straßenbild.

#### 4.3.2

##### Zielsetzung:

Integriert in eine moderne Architektur soll neben dem Massivbau ebenfalls die Mischbauweise - Mauerwerk / Holzschalung / Holz / Stahl / Glas - gefördert werden.



# Anlage 5 zur Ergänzungssatzung "Piskowitz- Östlich der Parkstraße "

## Gestaltungssatzung Piskowitz 4/5

### 4.3.3

**Festsetzung:**  
Gebäudefassaden sind in ihrer strukturellen Wirkung so zu erstellen bzw. wiederherzustellen, dass eine architektonische Einheit über die gesamte Fassade gegeben ist.  
Der Außenputz ist in traditioneller Verarbeitung aufzubringen (Kratz- und Spritzputze sowie glatte Putze).  
Holzverkleidungen sind nur als senkrechte Holzschalung zu realisieren.  
Farbe:  
Eine grelle Farbgebung und glänzende Oberflächen sind unzulässig.  
Eine farbliche Bildgestaltung der Fassade ist unzulässig.

### 4.4

#### 4.4.1

**Wandöffnung**  
**Charakteristik:**  
*Historisch gewachsener Kernbereich*  
Wandöffnungen historischer Gebäude fügen sich infolge ihrer Lage, Größe und Form harmonisch in die Fassaden ein. Die Öffnungen beschränken sich auf wenige Formate und gliedern die Außenflächen auf ruhige Weise. Neben den stehenden rechteckigen Fensteröffnungen sind im Giebel ebenfalls Bogenfenster integriert. Fenster- und Türöffnungen im Massivbau sind an allen Seiten mit Naturstein- gewänden umfasst.

**Satzungsgebiet**  
Sowohl stehende als auch liegende Formate prägen diesen Bereich.

#### 4.4.2

**Zielsetzung:**  
Weiterhin sollen stehende Fensterformate das Stra- ßenbild prägen.

#### 4.4.3

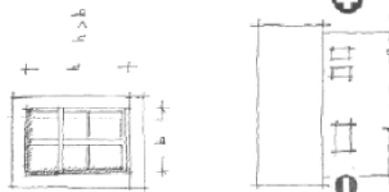
**Festsetzung:**  
Bei Neubauten ist der überwiegende Anteil der Fensteröffnungen mit einem "stehenden Format" (Höhe größer als die Breite) zu gestalten. Öffnun- gen im Giebel haben einfache geometrische For- men zu erhalten.

Schaufenster:

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Gewände / Laibungen:

An historischen Gebäuden sind Gewände zu erhal- ten, auszubessern, zu ersetzen, sofern dies die Um- rahmung im Putz oder mit Farbe in den entspre- chenden Breiten zu markieren.



### 4.5 Einfriedungen

#### 4.5.1

**Charakteristik:**  
*Historisch gewachsener Kern- und Satzungsbe- reich*  
Die Vorgärten sind durch Eisengitter-, Holzzaune, durch Zaunstäben aus Granitstein und Zaunpfählen aus Holzplanken oder durch Trockenmauern be- grenzt.

#### 4.5.2

**Zielsetzung:**  
Der offene Übergang vom öffentlichen Straßen- raum zu den Vorgärten soll weiterhin das Stra- ßenbild kennzeichnen.

#### 4.5.3

**Festsetzung:**  
Die maximale Höhe der Vorgarteneinfriedungen wird auf 1,30 m begrenzt. Es wird empfohlen He- cken im Vorgarten ebenfalls max. 1,30 m hoch wachsen zu lassen. Grelle Farben und glänzende Materialien, wie Edelmetalle, sind unzulässig.  
Zu Landwirtschaftsflächen bzw. zur freien Land- schaft sind Einfriedungsaauern mit einer maxima- len Höhe von 1,50 m zu gestalten.

### § 5

#### Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können unter Voraussetzung des § 67 SächsBO Abweichungen gewährt werden, wenn das Ziel der Satzung, das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, weiterhin befolgt wird.  
Abweichungen sind gesondert schriftlich zu beantragen.

### § 6

#### Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Satzung zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit.

Werden Anlagen im Widerspruch zu dieser Satzung errichtet oder geändert, kann die Bauaufsichtsbehörde nach § 80 SächsBO die teilweise oder voll- ständige Beseitigung der Anlagen anordnen. Auf Anordnung ist der frühere Zustand wiederherzustellen.

### § 7

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Nebelschütz, am 30.06.2005

Zschornak  
Bürgermeister

# Anlage 5 zur Ergänzungssatzung "Piskowitz- Östlich der Parkstraße "

## Gestaltungssatzung Piskowitz 5/5



**Änderung der Gestaltungssatzungen der Ortsteile Nebelschütz, Miltitz, Piskowitz und Wendischbaselitz**

Der Satzungstext sollte unter Punkt 4.2.3 Festsetzung, Dachform wie folgt ergänzt werden:

Die Gestaltung der Überdachung von gestapeltem Scheitholz (Brennholz) wird durch diese Satzung nicht geregelt, wenn die Überdachung folgende Maße nicht überschreitet:

- maximale Traufhöhe: 2,00 m
- maximale Firsthöhe : 2,40 m
- maximale Breite: 2,50 m.