

## IV Satzungen und Beschlüsse

Nachfolgend erhalten Sie grundlegende Informationen zu den wichtigsten regional bedeutsamen Rechtsvorschriften, die – neben der Sächsischen Bauordnung – bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben in Musterstadt zu beachten sind.

Die Kontaktdaten der benannten Ansprechpartner finden Sie unter Punkt 2, Genehmigungsbehörden, wichtige Formulare und Texte unter Punkt 2.8 sowie 4.9.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt als Teil der vorbereitenden Bauleitplanung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dar. Er legt grundsätzlich fest, WO in der Gemeinde gebaut werden kann (die sogenannten Baugebiete). Der FNP hat für den Bürger keine unmittelbare rechtliche Wirkung, beinhaltet jedoch behördenintern bindende Vorgaben, die bei der planungsrechtlichen Beurteilung eines Bauvorhabens zu beachten sind.

Der Flächennutzungsplan von Musterstadt wurde mit dem Datum der Bekanntmachung im Amtsblatt von Musterstadt Nr. 123 am 12.03.2012 wirksam. Er kann im Rathaus bei der Fachgruppe Stadtentwicklung von Musterstadt sowie unter folgendem Link eingesehen werden: [www.musterstadt.de/Stadtentwicklung/](http://www.musterstadt.de/Stadtentwicklung/)

Ansprechpartner: Musterstadt  
FG Stadtplanung  
SB Frau Muster/ Herr Muster  
Musterstraße 0  
01234 Musterstadt  
Tel.: 01234-567-8910  
E-Mail: [post@muster.de](mailto:post@muster.de)

### Bebauungspläne

Bebauungspläne legen als verbindliche Bauleitplanung nach BauGB flurstücksgenau für einen Teil der Gemeinde die zulässigen Nutzungen fest, also das WIE gebaut werden muss. Als gemeindliche Satzung sind sie für die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Baugrundstücke für den Bauwilligen verbindlich.

Der Bebauungsplan von Musterstadt wurde mit dem Datum der Bekanntmachung im Amtsblatt von Musterstadt Nr. 312 am 12.03.2010 wirksam. Er kann im Rathaus bei der Fachgruppe Stadtentwicklung von Musterstadt sowie unter folgendem Link eingesehen werden: [www.musterstadt.de/Stadtentwicklung/Bebauungsplan](http://www.musterstadt.de/Stadtentwicklung/Bebauungsplan).

Ansprechpartner: Musterstadt  
FG Stadtplanung  
SB Frau Muster/ Herr Muster  
Musterstraße 0  
01234 Musterstadt  
Tel.: 01234-567-8910  
E-Mail: [post@muster.de](mailto:post@muster.de)

### Erhaltungssatzungen

Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach SächsBO bedürfen insbesondere zum Schutz von städtebaulichen Eigenheiten der Abbruch („Rückbau“), die Änderung oder die Nutzungsänderung einer (zusätzlichen) Genehmigung durch die Gemeinde. Dabei wird am Maßstab der Erhaltungsziele der jeweiligen Satzung geprüft, ob die Maßnahme zulässig ist. Bei den oben unter 1. beschriebenen Satzungen bedarf selbst der Neubau baulicher Anlagen einer entsprechenden Genehmigung.

In Musterstadt existiert nur die [Erhaltungssatzung](#) „Historischer Stadtkern“. Diese Erhaltungssatzung finden Sie ebenfalls in diesem Kapitel oder unter [www.musterstadt.de/Stadtentwicklung/Erhaltungssatzung](http://www.musterstadt.de/Stadtentwicklung/Erhaltungssatzung).

**Kommentiert [a1]:** Bitte Satzung mit einheften oder den exakten Link angeben.  
Wenn Sie Ihren Regionalteil unter [www.digitale-bauherrenmappe.de](http://www.digitale-bauherrenmappe.de) bereitstellen, können Sie die Erhaltungssatzung zum download bereitstellen oder direkt verlinken.

Ansprechpartner: Musterstadt  
FG Stadtplanung  
SB Frau Muster/ Herr Muster  
Musterstraße 0  
01234 Musterstadt  
Tel.: 01234-567-8910  
E-Mail: post@muster.de

### Sanierungsgebiete

Ein Sanierungsgebiet ist ein durch Satzung nach BauGB festgesetzter Teil des Gemeindegebietes, in dem durch sogenannte städtebauliche Sanierungsmaßnahmen bestimmte städtebauliche Missstände beseitigt werden sollen. Für den Sanierungswilligen können sich hieraus bestimmte Restriktionen ergeben, ggf. ist die Inanspruchnahme von staatlichen Fördermitteln möglich.

Folgende Sanierungsgebiete sind in Musterstadt per Satzung festgesetzt:

- Sanierungsgebiete: V. Bauplanungsamt
- Sanierungsgebiet „Südvorstadt“
- Sanierungsgebiet „Bahnhofsvorstadt“
- Sanierungsgebiet „Westvorstadt“
- Sanierungsgebiet „Stadtmitte“

Ansprechpartner: Musterstadt  
FG Stadtplanung  
SB Frau Muster/ Herr Muster  
Musterstraße 0  
01234 Musterstadt  
Tel.: 01234-567-8910  
E-Mail: post@muster.de

### Gestaltungssatzungen

In Gestaltungssatzungen nach Sächsischer Bauordnung (SächsBO) können die Gemeinden sogenannte örtliche Bauvorschriften erlassen, die auch gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen enthalten können.

In Musterstadt ist für den Stadtteil Westvorstadt ein Gestaltungsgebiet festgesetzt. Die Gestaltungssatzung finden Sie ebenfalls in diesem Kapitel oder können Sie unter folgendem Link einsehen:  
[www.musterstadt.de/Satzungen/Gestaltungssatzung](http://www.musterstadt.de/Satzungen/Gestaltungssatzung)

Ansprechpartner: Musterstadt  
FG Stadtplanung  
SB Frau Muster/ Herr Muster  
Musterstraße 0  
01234 Musterstadt  
Tel.: 01234-567-8910  
E-Mail: post@muster.de

### Gehölzschutzsatzung und naturschutzrechtlich geschützte Landschaftsbestandteile

Bestimmte Gehölze sind in Musterstadt auf Grundlage der Gehölzschutzsatzung geschützt, d.h. deren Rodung oder Schädigung ist grundsätzlich verboten oder bedarf einer vorherigen Genehmigung.

Weiterhin sind bestimmte (Bau-)Maßnahmen innerhalb oder angrenzend geschützter Landschaftsbestandteile (z.B. Landschaftsschutzgebiete, siehe Übersichtsplan) verboten oder bedürfen ebenfalls einer vorherigen Genehmigung.

Ansprechpartner: Musterstadt  
FG Stadtplanung  
SB Frau Muster/ Herr Muster  
Musterstraße 0  
01234 Musterstadt

**Kommentiert [a2]:** Wenn Sie Ihren Regionalteil unter [www.digitale-bauherrenmappe.de](http://www.digitale-bauherrenmappe.de) bereitstellen, können Sie weitere Informationen zu den Sanierungsgebieten auch zum download bereitstellen oder direkt verlinken.

**Kommentiert [a3]:** Bitte Satzung mit einheften oder den exakten Link angeben. Wenn Sie Ihren Regionalteil unter [www.digitale-bauherrenmappe.de](http://www.digitale-bauherrenmappe.de) bereitstellen, können Sie die Erhaltungssatzung zum download bereitstellen oder direkt verlinken.

Tel.: 01234-567-8910  
E-Mail: post@muster.de

### **Sonstige regionale Besonderheiten**

Weiterhin sind je nach Lage des Baugrundstückes bestimmte weitere Vorschriften oder Belange für das konkrete Bauvorhaben von Bedeutung, die ggf. einer behördlichen Gestattung oder Befreiung bedürfen (siehe auch Checkliste unter Punkt 1.4):

- einer Lage innerhalb oder angrenzend eines Fauna-Flora-Habitat-Gebietes (FFH-Gebiet), siehe Übersichtsplan unter Punkt 1.5) bestehen u.U. bestimmte naturschutzrechtliche Einschränkungen,
- Überschwemmungsgebiete an dem Mustersee und bestimmten Gewässern 2. Ordnung (siehe Übersichtsplan unter Punkt 1.5); hier bestehen grundsätzliche wasserrechtliche Bauverbote bzw. -beschränkungen,
- Lage von Gewässern auf oder am Grundstück; hier bestehen ebenfalls grundsätzliche Bauverbote oder -beschränkungen innerhalb des Gewässerrandstreifen oder des Deichschutzstreifens,
- Hohlraumgebiete können die Statik des Gebäudes beeinträchtigen bzw. bestimmte Grundstücksnutzungen nicht erlauben (bspw. Erdwärmenutzung oder Versickerungen)

Ansprechpartner: Musterstadt  
FG Stadtplanung  
SB Frau Muster/ Herr Muster  
Musterstraße 0  
01234 Musterstadt  
Tel.: 01234-567-8910  
E-Mail: post@muster.de

### **Anlagen regionale Satzungen und Beschlüsse**

- Flächennutzungsplan der Musterstadt
- Übersichtsplan Bebauungspläne der Musterstadt
- Übersichtsplan Flora-Fauna-Habitat-Gebiete der Musterstadt
- Übersichtsplan Überschwemmungsgebiete der Musterstadt
- Liste der rechtskräftigen Bebauungspläne und Vorhaben- und Erschließungspläne