

## 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.

Flächennutzungspläne sind in den Planungs- bzw. Bauämtern der Städte und Gemeinden sowie auf deren entsprechenden Internetpräsenzen einsehbar. Die Kontaktdaten von der für Sie zuständigen Stadt- oder Gemeindeverwaltung entnehmen Sie bitte der Übersicht in Kapitel II „Ansprechpartner - Behörden: Städte & Gemeinden“.

### 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 Baugrundstückes für den Bauwilligen verbindlich.

Bebauungspläne sind in den Planungs- bzw. Bauämtern der Städte und Gemeinden sowie auf deren entsprechenden Internetpräsenzen einsehbar. Die Kontaktdaten von der für Sie zuständigen Stadt- oder Gemeindeverwaltung entnehmen Sie bitte der Übersicht in Kapitel II „Ansprechpartner - Behörden: Städte & Gemeinden“.

### 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.

Erhaltungssatzungen, wenn vorhanden, sind in den Planungs- bzw. Bauämtern der Städte und Gemeinden sowie auf deren entsprechenden Internetpräsenzen einsehbar. Die Kontaktdaten von der für Sie zuständigen Stadt- oder Gemeindeverwaltung entnehmen Sie bitte der Übersicht in Kapitel II „Ansprechpartner - Behörden: Städte & Gemeinden“.

### 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.

Sanierungsgebiete, wenn vorhanden, sind in den Planungs- bzw. Bauämtern der Städte und Gemeinden sowie auf deren entsprechenden Internetpräsenzen einsehbar. Die Kontaktdaten von der für Sie zuständigen Stadt- oder Gemeindeverwaltung entnehmen Sie bitte der Übersicht in Kapitel II „Ansprechpartner - Behörden: Städte & Gemeinden“.

## **Gestaltungssatzungen**

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

In den Städten Bad Lausick, Grimma und Wurzen sind Gestaltungssatzungen für bestimmte Gemeindeteile vorhanden. Diese sind in den Planungs- bzw. Bauämtern der Städte sowie auf deren entsprechenden Internetpräsenzen (Stichwort: Ortsrecht & Satzungen) einsehbar. Die Kontaktdaten von der für Sie zuständigen Stadt- oder Gemeindeverwaltung entnehmen Sie bitte der Übersicht in Kapitel II „Ansprechpartner - Behörden: Städte & Gemeinden“.

## **Gehölzschutzsatzung und naturschutzrechtlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Bestimmte Gehölze sind 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.

In den Städten Bad Lausick, Brandis, Colditz, Grimma, Naunhof und Wurzen sowie in den Gemeinden Machern, Otterwisch, Parthenstein und Thallwitz sind diese Satzungen zu beachten. Sie sind in den Planungs- bzw. Bauämtern der Städte und Gemeinden sowie auf deren entsprechenden Internetpräsenzen einsehbar. Die Kontaktdaten von der für Sie zuständigen Stadt- oder Gemeindeverwaltung entnehmen Sie bitte der Übersicht in Kapitel II „Ansprechpartner - Behörden: Städte & Gemeinden“.

## **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 bestimmten stehenden und fließenden 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)

Entsprechende erste Hinweise zu den regionalen Besonderheiten können Sie digital über das Geoportal des Landkreises Leipzig ([www.landkreisleipzig.de/geoportal.html](http://www.landkreisleipzig.de/geoportal.html)) einsehen. Darüber hinaus stehen Ihnen als Ansprechpartner ebenso die entsprechenden Planungs- bzw. Bauämter der Städte und Gemeinden sowie das Landratsamt des Landkreises Leipzig zur Verfügung.

Landratsamt Landkreis Leipzig  
SG Natur- & Landschaftsschutz  
Karl-Marx-Straße 22, Haus 1  
04668 Grimma  
Tel.: 03437/ 984 1943

Homepage: [www.landkreisleipzig.de/behoerdenwegweiser.html](http://www.landkreisleipzig.de/behoerdenwegweiser.html)  
(Stichwort: Naturschutzrechtliche Schutzgebiete)

## **Anlagen Satzungen und Beschlüsse**

- Übersicht zu weiteren baurelevanten Satzungen der Städte & Gemeinden

## Übersicht zu weiteren baurelevanten Satzungen der Städte & Gemeinden

	Straßenausbau- beitragssatzung	Erschließungs- beitragssatzung	Abwasser- satzung	Abwasser- gebührensatzung	Stellplatz- ablösesatzung	Straßensondernutzungs- gebührensatzung
Bad Lausick					x	
Bennewitz						x
Brandis	x	x			x	x
Borsdorf		x			x	x
Colditz					x	x
Grimma	x	x			x	x
Lossatal			x	x		x
Machern	x					x
Naunhof						x
Otterwisch						
Parthenstein						
Trebsen	x	x				x
Thallwitz			x			x
Wurzen	x	x	x	x	x	x

x = vorhanden

Die o. g. weiteren baurelevanten Satzungen sind, wenn vorhanden, in den Planungs- bzw. Bauämtern der Städte und Gemeinden sowie auf deren entsprechenden Internetpräsenzen (Stichwort: Satzungen & Ortsrecht) einsehbar. Die Kontaktdaten von der für Sie zuständigen Stadt- oder Gemeindeverwaltung entnehmen Sie bitte der Übersicht in Kapitel II „Ansprechpartner - Behörden: Städte & Gemeinden“.