



Hinweis des Denkmalschutzes:
 1. Einreichung des Antrags auf denkmalrechtliche Genehmigung:
 Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung kann online unter folgendem Link abgerufen und ausgefüllt werden: <https://www.sachsen-anhalt.de/das-lwa/kultur-denkmalschutz/denkmalschutzunesco-weltkulturerbe/denkmal-schutz/>
 Der Antrag ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Am Flugplatz 1, 06366 Köthen (Anhalt), Tel.-Nr.: 03493 / 341 631) zu stellen. Die Antragsunterlagen sind 3-fach inklusive aller benötigten Unterlagen einzureichen. Zu den Anlagen gehören eine Maßnahmebeschreibung, ggf. Ansichten, Material- und Farbangaben, Übersichtspläne sowie Flurkartenauszüge der von der Maßnahme betroffenen Flächen.
 2. Bauseitig bedingte Veränderungen an den tangierten archäologischen Kulturdenkmälern sind fachgerecht gemäß § 14 Abs. 9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368, ber. 1992 S. 310), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769), zu dokumentieren. Die Dokumentation wird gemäß Schreiben der oberen Denkmalschutzbehörde vom 06.03.2013 (Az.: 502a-57731-4065-f5/07) durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA LSA) durchgeführt. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem jeweiligen Bauherrn und dem LDA LSA festzulegen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG LSA das Verursacherprinzip; vgl. zu Kosten archäologischer Dokumentationen Verwaltungsvorschriften vom 17.05.2021. Die Vereinbarung ist in Kopie der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich nach Unterzeichnung, jedoch spätestens mit der Baubeginnanzeige zu überreichen.

Hinweise zur Abwasserentsorgung:
 Eine abwassertechnische Erschließung mit Anschluss an die zentrale, öffentliche Abwasseranlage ist nicht geplant. Im Abwasserbeseitigungskonzept ist die Erschließung als langfristig dezentral ausgewiesen. Teilweise Freistellung der Abwasserbeseitigungspflicht des Abwasserzweckverbandes „Westliche Mulde“ per Satzung und Übertragung auf Grundstückseigentümer mit Ausnahme der Übernahme und Beseitigung des Fäkalschlammes.
 Betroffene Flurstücke: 142/4, 148/4, 142/3, 142/1, 150/2, 150/10.
Hinweise zu Naturschutz und Landschaftspflege
 Alle geplanten Vorhaben innerhalb der Außenbereichssatzung sind weiterhin nach § 35 Abs. 2 BauGB als Einzelfall zu prüfen und unterliegen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Kompensationserfordernis) gemäß § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG.
Hinweise zur Abfallentsorgung
 Es erfolgt kein Ausbau der Straße, die Müllabfuhr erfolgt wie bisher für die bereits bestehende Bebauung.
Hinweise zum Brandschutz
 Die ausreichende Löschwasserversorgung ist im Zuge von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
Hinweise zum Bauordnungsrecht
 Die rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche ist im Zuge von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (§ 4 Abs. 1 BauO LSA). Die entsprechenden Nachweise sind vom Antragsteller zu erbringen.
Hinweis zu Kampfmitteln
 Sollten bei erdengreifenden Maßnahmen Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die Leitstelle des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Tel.: 03493-513150, über den Sachverhalt zu informieren. Die Mitarbeiter der Leitstelle werden dann die erforderlichen Maßnahmen einleiten.

Verfahrensvermerke

Zur „Außenbereichssatzung Eisenhammer“

Aufstellungsbeschluss
 Der Stadtrat Raguhn-Jeßnitz hat am 25.10.2023 die Aufstellung einer Satzung nach §35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Eisenhammer beschlossen. Raguhn-Jeßnitz, den 04.09.2024
 Der Bürgermeister

Entwurfsbeschluss
 Der Stadtrat Raguhn-Jeßnitz hat am 20.03.2024 den Entwurf der „Außenbereichssatzung Eisenhammer“ gem. §35 Abs. 6 BauGB mit der Begründung vom 20.03.2024 beschlossen. Raguhn-Jeßnitz, den 04.09.2024
 Der Bürgermeister

Beschluss zur öffentlichen Auslegung
 Gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat Raguhn-Jeßnitz am 20.03.2024 beschlossen, die „Außenbereichssatzung Eisenhammer“ gem. §35 Abs. 6 BauGB mit der dazugehörigen Begründung vom 20.03.2024 öffentlich auszulegen. Raguhn-Jeßnitz, den 04.09.2024
 Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
 Die „Außenbereichssatzung Eisenhammer“ gem. §35 Abs. 6 BauGB mit der dazugehörigen Begründung vom 20.03.2024 haben gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 07.05. bis 13.06.2024 öffentlich ausgelegt. Raguhn-Jeßnitz, den 04.09.2024
 Der Bürgermeister

Trägerbeteiligung
 Die Behörden und betroffenen sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. §4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 16.04.2024 beteiligt. Ihnen wurde eine Frist zur Stellungnahme bis 13.06.2024 gesetzt. Raguhn-Jeßnitz, den 04.09.2024
 Der Bürgermeister

Abwägungsbeschluss
 Der Stadtrat Raguhn-Jeßnitz hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 10.07.2024 geprüft und über ihre Behandlung gem. §2 Abs.3 BauGB beschlossen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Raguhn-Jeßnitz, den 04.09.2024
 Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Stadtrat Raguhn-Jeßnitz hat am 21.08.2024 die „Außenbereichssatzung Eisenhammer“ gem. §35 Abs. 6 BauGB beschlossen. Raguhn-Jeßnitz, den 04.09.2024
 Der Bürgermeister

Rechtsverbindlichkeit
 Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass die Satzung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Raguhn-Jeßnitz, den 06.09.2024
 Der Bürgermeister

Vorwort
 Die Stadt Raguhn-Jeßnitz erlässt eine Außenbereichssatzung gem. §35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) und §§ 8 und 45 des Kommunalverwaltungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. April 2023 (GVBl. LSA S. 209). Der Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz hat die Außenbereichssatzung am 21.08.2024 beschlossen.

§ 1 räumlicher Geltungsbereich
 Der Geltungsbereich der Satzung bezieht sich auf den Eisenhammer als Teil der Außenbereichsfläche. Dieser räumliche Bereich ergibt sich aus dem Lageplan. Gemäß §35 Abs. 6 BauGB wird die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches erleichtert. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke innerhalb Flur 10, Gemarkung Jeßnitz: 141 (teilweise), 142/1, 142/3, 142/4, 148/3 (teilweise), 148/4 (teilweise), 150/2, 150/10 (teilweise), 201 (teilweise) und 212 (teilweise). Die von der Satzung erfasste Fläche beträgt ca. 1,4 ha.

§2 Vorhaben
 Es wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich der Satzung nur Vorhaben zu Wohnzwecken und kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe nach §35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit §35 Abs. 2 BauGB planungsrechtlich zulässig sind. Vorhaben im Sinne von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben müssen mit der kleinteiligen Baustruktur des Eisenhammers verträglich sein. Sonstigen Vorhaben nach §35 Abs. 2 BauGB, welche Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen, können folgende öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden:

- Widerspruch gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für Fläche der Landwirtschaft bzw. Wald
 - Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung.
- Die öffentlichen Belange nach §35 Abs. 3. bleiben hiervon unberührt. Außerdem ist die Anwendung von §35 Abs. 4 davon unbeschadet.

§ 3 Bestimmungen über die Zulässigkeit
 Gem. §35 Abs. 6 Satz 3 können Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben gemacht werden. Folgende Bestimmungen werden festgesetzt:
 Es sind nur Vorhaben die der Wohnnutzung dienen zulässig. Des Weiteren sind kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.
 Hinsichtlich der Bauweise werden folgende Festsetzungen gemacht:

- Offene Bauweise
 - Maximal 2 Vollgeschosse
 - Grundflächenzahl 0,4
 - Geschossflächenzahl 1,2
- Die geplante Bebauung hat im angemessenem Rahmen zur umgebenden Bebauung stattzufinden. Die Festlegung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl erfolgt in Anlehnung an §17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für allgemeine Wohngebiete.

§ 4 Inkrafttreten
 Die „Außenbereichssatzung Eisenhammer“ tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Raguhn-Jeßnitz, den 04.09.2024
 i. V. gez. Mädchen-Vötig -Siegel-
 Hannes Loth
 Bürgermeister

Stadt Raguhn-Jeßnitz
 Bereitstellungsdatum: 06.09.2024
 Aushang am: 06.09.2024
 Abnahme am 23.09.2024

Außenbereichssatzung
 der Stadt Raguhn-Jeßnitz über die erleichterte Zulässigkeit von Bauvorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich für
Ortschaft Jeßnitz (Anhalt) / im Bereich „Eisenhammer“

