

Außenbereichssatzung "Schweinitz, Hirschweg 2 – 4"
der Stadt Jessen (Elster), Ortsteil Schweinitz

Rechtsgrundlage:
§ 35 Abs. 6 i.V.m. Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Verfahrensvermerke

- Die Außenbereichssatzung "Schweinitz, Hirschweg 2 - 4" der Stadt Jessen (Elster), OT Schweinitz, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am vom Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Außenbereichssatzung wurde mit Beschluss der Stadtrates vom genehmigt.

Jessen (Elster), den
Michael Jahn
Bürgermeister
(Siegel)

Planzeichnung (Lageplan)

räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung
max. Zahl der Vollgeschosse
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Abstandsmäß in m
Abgrenzung zur unterschiedlichen Zahl der Vollgeschosse

Textliche Festsetzungen

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB) umfasst das Gebiet innerhalb der in der Planzeichnung M 1:1000 eingezzeichneten Abgrenzungslinie. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.
- Vorhaben**
Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben und dem Wohnen nicht störende kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe nach § 35 Abs. 6 i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von zu Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben, kann nicht entgegengehalten werden, dass
 - sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen oder
 - die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
Von der Satzung bleibt die Anwendbarkeit des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.
- Zulässigkeitsbestimmungen**
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt mit einer Abgrenzungslinie zur Zahl der Vollgeschosse I und II.
 - überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Garagen mit ihren Zufahrten I. S. § 12 BauNVO und Nebenanlagen I.S. § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck entsprechen, können auch außerhalb der Baugrenzen stehen.
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
Das Satzungsgebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Arnsdorfer-Jessener-Schweinitzer Berge“. Es gilt die LSG-VO des Landkreises Wittenberg veröffentlicht am 04. Juli 1997.
- Hinweise**
 - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Mit der Außenbereichssatzung wird die Lage im Außenbereich nicht geändert. Die voraussichtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Biotopt- und Artenschutz, sind auf Ebene des Bauantrages vorzunehmen.
 - Gehölzschutz
Für die im Satzungsgebiet vorhandenen Gehölze gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster) vom 28.05.2013.
- Hinweise der Behörden**
 - Landkreis Wittenberg – FD Umwelt und Abfallwirtschaft – untere Wasserbehörde
Flächenentwässerung – Niederschlagswasser
Gemäß § 69 Abs. 1 WG LSA i. V. m. § 46 Abs. 3 WHG ist für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser eine Erlaubnis oder Bewilligung nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück verstickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.
 - Beseitigung häuslichen Abwassers
Die Abwasserbeseitigung erfolgt derzeit dezentral durch Versickerung des gereinigten Abwassers in das Grundwasser.
Dafür besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis Az.: 67.32.75-A-23/23/028. Ändert sich in Folge einer Änderung der Nutzung / Nutzungsumfang des Grundstückes die Art, der Umfang oder der Zweck der erlaubten Gewässerbenutzung, so wird diese Erlaubnis ungültig und muss neu beantragt werden.
 - Landkreis Wittenberg – FD Umwelt und Abfallwirtschaft – untere Forstbehörde
Aufgrund der angrenzenden Waldflächen gelten gemäß § 29 LWaldG folgende Verbote:
 - offene Feuer bei Waldbrandgefahrstufe 2 bis 5 in einer Entfernung zum Wald von weniger als 30 Metern (außer öffentliche Grillplätze)
 - Rauchen bei Waldbrandgefahrstufen 2 bis 5 in einer Entfernung zum Wald von weniger als 15 Metern
 - In der freien Landschaft einschließlich angrenzender Straßen (z.B. Hirschweg) einen brennenden oder glimmenden Gegenstand wegzuwerfen

Zeichenerklärung

vorhandene Bebauung	Datum	Name
z.B. 19	Bearb.	DI
Flurstücknummer	Gez.	KJ
Bezeichnung der Flur	Phase	Entwurf
Flur 2	HS	

Einordnung des Satzungsgebietes in das LSG

Quelle: https://geodaten.bfn.de/schutzgebiete/lsg/de (ohne Maßstab)

Räumliche Lage des Satzungsgebietes

Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer (ohne Maßstab)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Flächenbenutzungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte
Lizenzgenehmigung: der Stadt Jessen (Elster) AZ: A18-266-2009-7 erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Datum	Name
08/2025	ISP
Gez.	KJ
Phase	Entwurf
HS	

Außenbereichssatzung "Schweinitz, Hirschweg 2 – 4"
der Stadt Jessen (Elster), Ortsteil Schweinitz

ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Am Schwarzgraben 13 - 04924 Bad Liebenwerda
Telefon (035341) 150-60 - Fax (035341) 150-61
www.isp-ball.de

Gefertigt: August 2025

M 1 : 1000