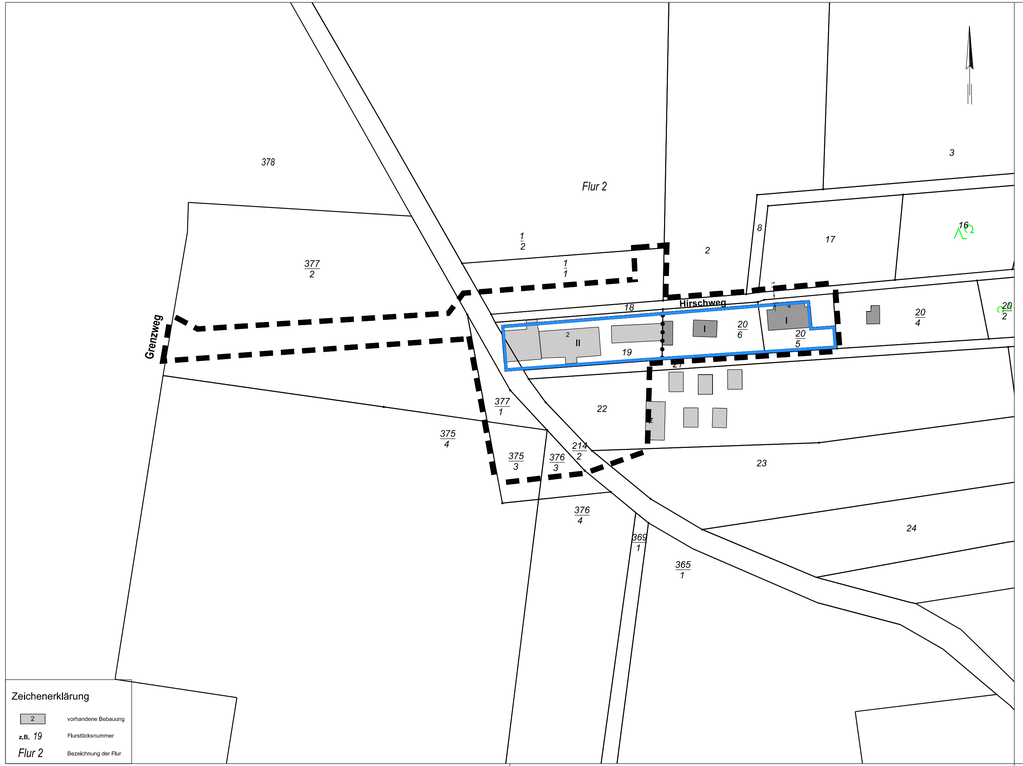


Zeichenerklärung

- 2 — vorhandene Bebauung
- z.B. 19 — Flurstücksnummer
- Flur 2 — Bezeichnung der Flur

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 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist

Planzeichnung (Lageplan)

- räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung
- I-II — max. Zahl der Vollgeschosse
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- z.B. 1.7 — Abstandsmaß in m
- Abgrenzung zur unterschiedlichen Zahl der Vollgeschosse

Textliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB) umfasst das Gebiet Innerhalb der In der Planzeichnung M 1:1000 eingezeichneten Abgrenzungslinie. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

2. Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben und dem Wohnen nicht störende kleinere Handwerks- und Gewerbebetrieben 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.

3. Zulässigkeitsbestimmungen

3.1 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.

3.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Garagen mit ihren Zufahrten i. S. § 12 BauNVO und Nebenanlagen LS. § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck entsprechen, können auch außerhalb der Baugrenzen stehen.

4. 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.

5. Hinweise

5.1 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 Biotop- und Artenschutz, sind auf Ebene des Bauantrages vorzunehmen.

5.2 Gehölzschutz
Für die im Satzungsgebiet vorhandenen Gehölze gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster) vom 28.05.2013.

6. Hinweise der Behörden

6.1 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 versickert 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 derzeitig dezentral durch Versickerung des gereinigten Abwassers in das Grundwasser. Dafür besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis Az.: 67,32,75-A- 23/23/028. Ändern 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.

6.2 Landkreis Wittenberg – FD Umwelt und Abfallwirtschaft – untere Forstbehörde
Aufgrund der angrenzenden Waldflächen gelten gemäß§29 LWaldG folgende Verbote:
- offene Feuer bei Waldbrandgefahrenstufen 2 bis 5 in einer Entfernung zum Wald von weniger als 30 Metern (außer öffentliche Grillplätze)
- Rauchen bei Waldbrandgefahrenstufen 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

6.3 Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Sachsen-Anhalt
Die Flächen der Außenbereichssatzung liegen vollständig im BOV Jessen-Schweinitz-Weinberge WB4020. Es gilt seit der Anordnung des Verfahrens eine Veränderungssperre nach § 34 FlurbG. Hiernach ist für die Änderung der Nutzungsart und die Errichtung von Bauwerken die Genehmigung der Flurbereinigungsbehörde einzuholen.
Bei eventuellen Rückfragen wenden Sie sich bitte an die zuständige Bearbeiterin, Tel. 0340 / 6506 458.
Das ALFF Anhalt ist bei der weiteren Planung erneut zu beteiligen.

Verfahrensvermerke

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

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

(Siegel)

2. AUSFERTIGUNG:
Es wird bestätigt, dass die vorliegende Außenbereichssatzung "Schweinitz, Hirschweg 2 - 4" Im OT Schweinitz der Stadt Jessen (Elster), bestehend aus:
- der Planzeichnung vom .....
- den textlichen Festsetzungen vom .....
- der Begründung vom .....

jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke aus Bad Liebenwerda, dem Satzungsbeschluss der Stadtrates der Stadt Jessen (Elster) vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

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

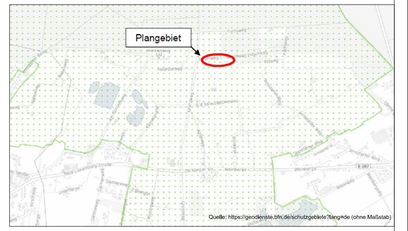
(Siegel)

3. Der Beschluss über die Außenbereichssatzung "Schweinitz, Hirschweg 2 - 4" im OT Schweinitz der Stadt Jessen (Elster), sowie die Stelle bei der der Plan und seine Begründung auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten (Servicezeiten) von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Mitteilungsblatt für die Stadt Jessen (Elster) bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB In Kraft.

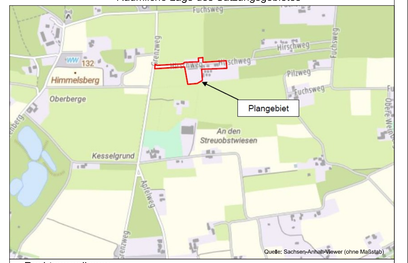
Jessen (Elster), den ....
Michael Jahn
Bürgermeister

(Siegel)

Einordnung des Satzungsgebietes in das LSG



Räumliche Lage des Satzungsgebietes



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung 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
Bearb.	10/2026	DI
Gez.	10/2026	KJ
Phase	10/2026	Satzung
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: Oktober 2026

Plan-Nr. 1

M 1 : 1000