

GEMEINDE SEEHAUSEN

3.VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1:

Wohnbebauung nördlich der K199(ehemals LIIO 199)in Hohenheida
DEN 3.BAUABSCHNITT BETREFFEND

Seehausen, d. 27.2.1996

E-10₃

~~7.3~~

3.Vereinfachte Änderung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB und gemäß § 2
Abs. 7 BauGB-MaßnahmenG Artikel 2 WoBauErlG
für den Bebauungsplan Nr. 1:Wohnbebauung nördlich der K199(ehe-
mals LII0 199)in Hohenheida

BEGRÜNDUNG

Begründung

1. Mit Beschluß vom 5.11.1991 hat der Gemeinderat der Gemeinde Seehausen beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 durchzuführen.

Der genannte Bebauungsplan wurde in Verbindung mit Schreiben vom 10. Juni 1992 unter 13-08/87-92 vom Regierungspräsidium Leipzig genehmigt.

2. Bisher wurden zwei geringfügige Korrekturen- 1. und 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes -vorgenommen.

3. Die nun 3. Vereinfachte Änderung ist vor allen der Tatsache geschuldet, daß das ursprünglich zugrunde liegende Baukonzept aus dem Jahre 1991 im Jahr 1996 nicht mehr umzusetzen ist. Die Zielsetzung der 3. Vereinfachten Änderung ist, die Kosten für den m² gebaute Wohnfläche bzw. die daraus abzuleitende Miete auf marktgerechte Werte zu senken.

Es soll also über verbesserte Wirtschaftlichkeit preiswerterer Wohnraum geschaffen und den veränderten Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt Rechnung getragen werden.

4. Die 3. Vereinfachte Änderung nimmt Bezug auf den § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuches und auf den § 2 Abs. 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz-WoBauErlG).

So vor allen bei der geänderten Geschoßflächenzahl, wobei die ursprünglich festgesetzte GRZ nicht geändert wird, in teilweiser veränderter Zuwegung vom Feldweg her, im Wegfall der Garagenzufahrt in der Ahornstraße, in der Anordnung zusätzlicher Stellplätze und in veränderten Firstrichtungen und Anordnungen der Baukörper.

5. Die ursprüngliche Planungsabsicht ändert sich aber nicht. So wird das Prinzip der inneren Erschließung des Baugebietes strikt beibehalten. Der Feldweg wird nicht zum unterirdischen Bauraum für technische Versorgungsträger. Damit wird eine spätere Bebauung nördlich und westlich des Feldweges ausgeschlossen. Der Feldweg fungiert nur als Zuwegung für den äußeren Gebäudering. Durch Festsetzungen wird gesichert, daß der asphaltierte Feldweg nicht zum Durchgangsverkehr herangezogen werden kann. Eine Z u f a h r t von der K199 wird durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen. Die A u s f a h r t auf die K199 ist aber möglich.

6. Von der 3. Vereinfachten Änderung ist nur der Eigentümer der Flächen des 3. Bauabschnittes berührt. Der Eigentümer, die Planbau Bauträger GmbH, vertreten durch Herrn Wirsig, August-Bebel-Straße 56, 97297 Waldbüttelbrunn, ist ausdrücklich mit der 3. Vereinfachten Änderung einverstanden.

Ausdrücklich sei darauf hingewiesen, daß die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von der 3. Vereinfachten Änderung nicht berührt sind.

Das Landratsamt Leipziger Land wurde beteiligt. Das Regierungspräsidium Leipzig informiert.

Die gegebenen Hinweise des Landratsamtes Leipziger Land wurden eingearbeitet.

Auf die Berücksichtigung der denkmalschützerischen Belange wird ausdrücklich hingewiesen.

3.Vereinfachte Änderung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB und gemäß § 2
Abs. 7 BauGB-MaßnahmenG Artikel 2 WoBauErlG

für den Bebauungsplan Nr. 1:Wohnbebauung nördlich der K199(ehe-
mals LIIIO 199)in Hohenheida

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN-TEIL B

Die Gemeinde Seehausen, Landkreis Leipziger Land, erläßt auf Grund der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebbahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486), des § 2 Abs. 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG), sowie des § 83 der Neufassung der Sächsischen Bauordnung (SächsBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1994 (Sächs. GVBl. S. 1401), folgende 3. Vereinfachte Änderung für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1: Wohnbebauung nördlich der K199 (ehemals LII 0 199) in Hohenheida, Ortsteil Hohenheida der Gemeinde Seehausen, als

SATZUNG

1. Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung-Teil A-dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Diplomingenieur Manfred Ruess, Alte Allee 66, 81245 München, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 19.12.1995, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

2. Die Änderungen beziehen sich nur auf den 3. Bauabschnitt, im Plan mit einer großen "3" gekennzeichnet und die diesen Bauabschnitt enthaltenden Reinen Wohngebiete (WR) 7 bis 13 (WR7 bis WR13).

3. Die Geschößzahl wird auf I+D, wobei D ein Vollgeschoß ist, erhöht. Die durchschnittliche ursprüngliche Geschößflächenzahl erhöht sich von 0,43 auf 0,51; die auf den 3. Bauabschnitt bezogene Geschößflächenzahl erhöht sich von 0,35 auf 0,70.

Durch veränderte, flachere Dachneigung ist aber der das Baugebiet nach Norden abschließende Gebäudetyp deutlich niedrigerer - um ca. 1,70 m - als der bereits gebaute Gebäudetyp des 2. Bauabschnittes, so daß ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft gewahrt bleibt. Der jetzige Gebäudetyp ist trotz veränderter Geschößfläche nicht höher als der ursprünglich geplante Gebäudetyp.

4. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 0,70m über der Oberkante des nächsten Wohn-bzw. Gehweges liegen. Durch die veränderte Höhenlage wird dem Wasserreichtum des Bodens Rechnung getragen und Gründungstiefen etwas verändert.

5. Da der den 3. Bauabschnitt nach Norden abschließende "Feldweg" asphaltiert wurde, ist die durch die veränderte Gebäudeanordnung notwendige Erschließung von 18 Doppelhaushälften über den "Feldweg" problemlos möglich und wird hiermit festgesetzt. Schon im ursprünglichen Plan war die Erschließung von 3 Häusern über den "Feldweg" festgesetzt. Diese ursprüngliche Festsetzung wird also nur erweitert.

6. Ausdrücklich wird festgesetzt, daß der "Feldweg" nur als Zuwegung für den äußeren nördlichen Gebäudering des 3. Bauabschnittes dient. Er ist somit keine Erschließungsstraße.

7. Weiterhin wird ausdrücklich festgesetzt, daß der "Feldweg" kein unterirdischer Bauraum für technische Ver- und Entsorgungsträger ist. Er ist somit - wie bereits unter 6. ausgeführt - auch in diesem Sinne keine Erschließungsstraße.

Diese Festsetzung dient der angepaßten Erweiterung der denkmalgeschützten Ortslage von Hohenheida durch den Bebauungsplan Nr. 1 und gewährleistet, daß eine spätere Bebauung nördlich und westlich des "Feldweges" ausgeschlossen ist.

8. Es wird festgesetzt, daß der "Feldweg" nicht als Zufahrt von der K199 in das Baugebiet des Bebauungsplanes dient. Er dient nur der Ausfahrt aus dem Baugebiet des Bebauungsplanes auf die K199. Die ursprünglich festgesetzte Engstelle des "Feldweges" an der K199 wird ausdrücklich belassen.

Diese Festsetzung ist durch eindeutige Kennzeichnung: Einfahrtverbot, zu gewährleisten.

9. Der "Feldweg" ist nicht für den Durchgangsverkehr zu nutzen. Diese Festsetzung ist ebenfalls durch eindeutige Kennzeichnung: Einbahnstraße, zu gewährleisten.

10. Die landwirtschaftlichen Fahrzeuge werden von den Festsetzungen der Punkte 8. und 9. ausgenommen.

11. Die Breite der Gauben ist auf höchstens 1,70m (gegenüber ursprünglich 1,50m) beschränkt.

Die Breite von Zwerchgiebeln ist auf höchstens 3,30m (gegenüber ursprünglich 3,00m) beschränkt.

Die Breite von Balkonen ist auf höchstens 3,20m beschränkt.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, daß damit die Festsetzung, daß Balkone und Zwerchgiebel auf 1/3 der Wandbreite begrenzt sind, nicht mehr Bestandteil der Satzung ist.

12. Durch eine veränderte Garagenanordnung kann der "Stich" nach Osten im nördlichen Teil der "Ahornstraße" entfallen. Die Festsetzung dieses Stiches entfällt also.

13. Die westlichen Baugrenzen werden um einen Meter nach Westen verschoben und reduzieren sich im Verhältnis zur Straßenbegrenzungslinie von 8,00m auf 7,00m.

14. Am Ende der Stichstraßen wird die Bordsteinkante abgesenkt und die Poller so aufgestellt, daß ein PKW durch Rangieren eine Wendemöglichkeit erhält.

Im weiteren werden zusätzlich 45 Stellplätze für PKW auf privaten Grundstücken geschaffen.

15. Für die von der 3. Vereinfachten Änderung nicht erfaßten Gebiete gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 in der am 10.6.1992 in Kraft getretenen Fassung unverändert fort.

16. Gleichzeitig treten die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 für die Gebiete der 3. Vereinfachten Änderung außer Kraft.

17. Gleichzeitig treten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 für die Gebiete der 3. Vereinfachten Änderung insoweit außer Kraft, als sie in den Ziffern 2. bis 14. neu gefaßt sind.

Seehausen, d. 27. 2. 1996

Der Bürgermeister der
Gemeinde Seehausen

.....
-Haferkorn-



Redaktionell überarbeitet: Reihenfolge 14. bis 17. geändert.
Seehausen, d. 22. 4. 1996

Der Bürgermeister der
Gemeinde Seehausen

.....
-Haferkorn-



A u s z u g

aus dem Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 27.2.1996

Beschluß: Der Gemeinderat von Seehausen beschließt in seiner Sitzung am 27.2.1996 die 3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1: Wohnbebauungs Residenz Hohenheide, 3. BA, als Satzung.
Bekanntmachung erfolgt ortsüblich.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gemeinderates: 15

davon anwesend: 10

10 Stimmen dafür
- Stimmen dagegen
- Stimmenthaltungen

Beschluß-Nr.: 03/02/96 Beschluß wurde einstimmig gefaßt.

Bemerkung: Auf Grund des § 20 Absätze 1,3 und 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen waren keine Mitglieder des Gemeinderates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

