

Gemeinde

SEEHAUSEN - Kreis Leipzig

Inhalt :

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1

Seite 1 - 5

Verfahrensvermerke

Seite 1 - 3

Gemeinde

SEEHAUSEN - Kreis Leipzig

Satzung

über den Bebauungsplan Nr. 1

für das Gebiet der Flurstücke Nr. 218 bis 222 (Teilflächen)
der Gemarkung Hohenheida, Kreis Leipzig.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBI. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschn. II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBI 1990 II, S. 885, 1122), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ...12.5.1992... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet der Flurstücke Nr. 218 bis 222 (Teilflächen) der Gemarkung Hohenheida, Kreis Leipzig, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A)

Planzeichnung im Maßstab 1/1000 vom 10. April 1992 mit Zeichenerklärung, Hinweisen, Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen gemäß Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI I, S. 132) und Planzeichenverordnung in der Fassung vom 30.06.1981 (BGBI I, S. 833).

Teil B)

Allgemeines:

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle bisherigen Planungen.

Der Geltungsbereich ist in drei getrennte Bauabschnitte gegliedert, die in der Reihenfolge der Numerierung zu verwirklichen sind.

Maß der baulichen Nutzung:

Geschoßflächenzahl

In den Mischgebieten und den Gebieten mit Einzel- und Doppelhausbebauung gilt die Geschoßflächenzahl für jedes Einzelgrundstück.

In den Gebieten mit Hausgruppen bezieht sich die Geschoßflächenzahl auf die Fläche des Gebietes. Überschreitungen der Geschoßflächenzahl auf den Einzelgrundstücken sind hier zulässig.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Festsetzungen der geltenden Landesbauordnung.

Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14, Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb des Bauraumes allgemein zulässig.

Dachgeschoß

Der Ausbau der Dachgeschosse ist allgemein zulässig. Das Dachgeschoß darf kein Vollgeschoß sein. Das Dachgeschoß wird nicht auf die zulässige Geschoßfläche angerechnet.

Bauliche Gestaltung:

Höhenlage

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante des nächsten Wohn- bzw. Gehweges liegen.

Dächer

Als Dachform sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 bis 50 Grad zulässig. Dies gilt auch für alle Garagen. Beide Hälften eines Daches und die Dächer der beiden Hälften eines Doppelhauses müssen mit gleicher Dachneigung ausgeführt werden. Dachüberstände dürfen 5% der Giebelbreite nicht überschreiten.

Als Dachdeckung ist eine Schuppendeckung aus Ziegeln oder Betonstein zu verwenden. Zusammengesetzte Baukörper sind mit einer einheitlichen Dachdeckung auszuführen.

Zwerchgiebel, Gauben und liegende Dachfenster sind zulässig. Die Breite der Gauben ist auf 1,50 m, die von Zwerchgiebeln auf 3,00 m beschränkt. Die Glasfläche liegender Dachfenster darf 0,80 m² nicht überschreiten.

Innerhalb einer Dachfläche (auch bei Hausreihen) sind nur Zwerchgiebel und Gauben oder nur liegende Dachfenster zulässig.

Dacheinschnitte und Kniestöcke sind unzulässig.

Kamine sind im Grundriß so anzuordnen, daß sie im oberen Drittel der Dachfläche, möglichst unmittelbar am First, austreten.

Untergeordnete Bauteile

Umlaufende Balkone sind unzulässig. Die Breite von Erkern, Balkonen, Zwerchgiebeln und Vordächern ist auf 1/3 der Wandbreite begrenzt.

Material und Farbe

Als Material für die Außenwände der Haupt- und Nebengebäude sind hell verputztes Mauerwerk, Sichtmauerwerk und hell gestrichener Sichtbeton zulässig, ebenso Holz und Holzverkleidungen, soweit keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen. Plattenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzement und Metall sind unzulässig, ebenso die Verwendung von Glasbausteinen.

Grobe Putzarten und grelle Farben sind unzulässig.

Gebäude in zusammenhängenden Gruppen sind einheitlich in Bezug auf Material und Farbe zu gestalten.

Fensteröffnungen von mehr als 1,00 m² Fläche sind durch Sprossen zu gliedern.

Antennen

Mit Ausnahme von Gemeinschaftsantennen sind Antennen nur unter Dach zulässig.

Gartenhäuschen

Die Errichtung von Gartenhäuschen und Geräteschuppen bis zu 6,00 m² Grundfläche je Parzelle ist auch außerhalb des Bauraumes, jedoch nur an der seitlichen oder hinteren Grundstücksgrenze erlaubt.

Einfriedungen

In den Gebieten für Hausgruppen ist die Einfriedung der Vorgärten im Eingangsbereich unzulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur sockellose Einfriedungen aus Lattenzäunen mit senkrechten Stäben und einer Höhe von höchstens 1,50 m zulässig. Die Grundstückszwischengrenzen sind mit sockellosen Maschendrahtzäunen mit höchstens 1,00 m Höhe einzufrieden.

Entlang der verkehrsberuhigten Wohnstraßen sind die Einfriedungen auf einer Seite (s. Planeintrag) im Abstand von mind. 1,20 m von der Straßenbegrenzung zu errichten. Die Fläche zwischen Straßenbegrenzung und Einfriedung darf nur mit Rasen und Einzelgehölzen bepflanzt werden und dient im Winter der Ablagerung des geräumten Schnees.

Garagen

Wenn Garagen an einer seitlichen Grundstücksgrenze im Zusammenhang errichtet werden, sind sie in Höhe, Dachform und Material einheitlich zu gestalten.

Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

Die Überdachung der Garagenvorplätze, auch in offener Form (Pergola), ist außerhalb des Bauraumes unzulässig.

Verkehr:

Außer der inneren Sammelstraße unterliegen alle Verkehrsflächen einer besonderen Zweckbestimmung (s. Planeintrag). Insbesondere der das Planungsgebiet im Westen und Norden umschließende Wirtschaftsweg dient ausschließlich der Zufahrt zu den anschließenden Landwirtschaftsflächen. Daneben ist die Zufahrt zu den ersten fünf Parzellen am Nordostrand des WR_{1a} von Osten her gestattet.

Zu jeder Wohneinheit ist mindestens eine PKW-Garage zu errichten.

Die innere Sammelstraße und die verkehrsberuhigten Wohnwege sind mit einer ausreichenden Straßenbeleuchtung auszustatten.

Müllbeseitigung:

In den Gebieten mit Hausgruppen sind im Zusammenhang mit den Sammelgaragen Räume zur Aufstellung der notwendigen Müllbehälter zu errichten.

In den Einzel- und Doppelhausgebieten sind für jedes Grundstück die erforderlichen Müllbehälter in geeigneten Boxen bereitzustellen. Diese Boxen sind für das Gesamtgebiet einheitlich auszuführen und jeweils in die straßenseitige Einfriedung zu integrieren.

In den Mischgebieten sind die erforderlichen Einrichtungen zur Abfallbeseitigung in die Planung so einzubeziehen, daß sie nicht verunstaltend wirken und eine Störung der Nachbarschaft vermieden wird.

Umweltschutz:

Die zentrale Beheizung der Gebäude mit festen Brennstoffen ist unzulässig.

Neben der zentralen Feuerstätte ist je Wohneinheit eine Einzelfeuerstätte bis 10 KW Nennwärmeleistung zur Verbrennung von raucharmen festen Brennstoffen zulässig.

Grünordnung:

Die Hausgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu begrünen. Bei der Bepflanzung ist heimischen Arten der Vorzug zu geben.

Bäume, Sträucher und Hecken bis 2,00 m Höhe haben einen Grenzabstand von mind. 0,50 m, solche über 2,00 m Höhe einen Grenzabstand von mind. 2,00 m einzuhalten.

Davon ausgenommen sind die im Plan festgesetzten Hecken.

Die Versiegelung der privaten Grundstücksflächen mit wasser- und undurchlässigen Belägen ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Zuwegungen, Zufahrten und Gartenterrassen sind mit fugenoffenen Belägen auszuführen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit einer Höhe von mehr als 1,00 m sind unzulässig.

Archäologische Funde:

1. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52591, meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
2. Vor Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, 0-8060 Dresden, durch schriftliche Bauanzeige bereits vorher zu unterrichten.
3. Die Passagen 1 und 2 sind schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.
4. Die Passagen 1 und 2 sind schriftlich im Wortlaut stets Einzelbauherren zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.
5. Die Passagen 1 bis 4 haben in allen Bebauungsunterlagen und Bauplänen zu erscheinen.

Gemeinde

SEEHAUSEN - Kreis Leipzig

Satzung

über den Bebauungsplan Nr. 1

**für das Gebiet der Flurstücke Nr. 218 bis 222 (Teilflächen)
der Gemarkung Hohenheida, Kreis Leipzig**

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.11.1991.

Hohenheida, den 12.5.1992

.....
Der Bürgermeister/Siegelabdruck



2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Seehausen, den 12.5.1992

.....
Der Bürgermeister/Siegelabdruck



3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29.10.1991 durchgeführt worden.

Seehausen, den 12.5.1992

.....
Der Bürgermeister/Siegelabdruck



4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 6.12.1991/17.12.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. 16.3.1992/27.4.1992

Seehausen, den 12.5.1992

.....
Der Bürgermeister/Siegelabdruck



5. Die Gemeindevertretung hat am **10.12.1991** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Seehausen, den **12.5.1992**



Der Bürgermeister/Siegelabdruck

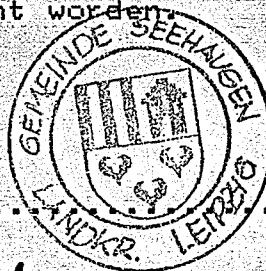


6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), und dem Text (Teil B), sowie der Begründung ist in der Zeit vom **9.1.1992** bis **15.2.1992** durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Seehausen, den **12.5.1992**

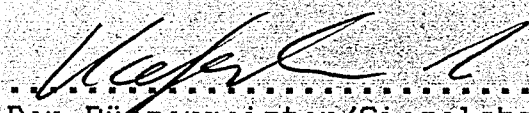


Der Bürgermeister/Siegelabdruck



7. Der katastermäßige Bestand am **31.12.1991** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Seehausen, den **12.5.1992**



Der Bürgermeister/Siegelabdruck



8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **12.5.1992** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Seehausen, den **12.5.1992**



Der Bürgermeister/Siegelabdruck



9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **12.5.1992** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom **12.5.1992** gebilligt.

Seehausen, den **12.5.1992**



Der Bürgermeister/Siegelabdruck



- 3 -

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..10.6.1992.. Az: ...13-08/87-92.. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Seehausen, den 17.6.1992



Der Bürgermeister / Siegelabdruck

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Seehausen, den 17.6.1992



Der Bürgermeister / Siegelabdruck

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, wo der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist in der Zeit vom ..17.6.92.. bis ..31.7.1992.. durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Satzung ist am ..10.6.1992.. in Kraft getreten.

Seehausen, den 17.6.1992



Der Bürgermeister / Siegelabdruck