TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

STELLPLÄTZE
Gemäß § 9 (1) Nr. 4 wird festgesetzt, daß Garagen und Stellplätze auf der Grundstücksfläche zulässig sind. Die Flächen sind als baulliche Anlagen im Sinne von § 19 (4) Nr. 1 BauNVO der Grundfläche zuzurechnen. Dabei darf die zulässige Grundfläche, die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl berechnet, durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, jedoch 0,8 nicht überschreiten.

BODENSCHUTZ
Gemäß BG § (5) und 202 BauGB wird festgesetzt:
Mit der Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen ist die Massenbilanz über den anfallenden Erdaushub vorzulegen und durch Auswegen über die Verwendung des gewonnenen Mutter- und Mineralbodens zu erbringen. Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub zu trennen, ebenso zu lagern und separat wieder einzubauen. Aushub und Einbau des Bodens dürfen wegen der Gefahr der nachhaltigen Strukturzerstörung nicht in nassem Zustand erfolgen. Der Aushub ist auf eichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial u.a.) und auf Fremdgerüch zu prüfen. Eventuelle Bodenbelastungen im Plangebiet sind den zuständigen Behörden zu melden. Unbelastetes und belastetes Material auf getrennt und letzteres ordnungsgemäß entsorgt werden. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) darf wegen der Versauerungs- und Nährstoff- bzw. Tonverlagerungsgefahr nur bis zu einer Höhe von max. 2 m erfolgen.

AUF LANDESRECHTLICHEN REGELUNGEN BERUHENDE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 (4) SächsBO werden folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

GESTALTUNG DER GEBÄUDE
Dach
Die Hauptgebäude sind mit einen Sattel- oder Walmdach und einer Dachneigung von 35° bis 45° auszubilden. Garagen und Nebengebäude können auch mit einem Flach- oder Pultdach ausgeführt werden. Die Errichtung von Dachgauben und Zwerchhäusern ist zulässig. Innerhalb einer Gebäudegruppe sind Dachneigung, Dachgauben und Zwerchhäuser einheitlich zu gestalten.

Materialien
Die Fassaden und Dacheindeckungen sind innerhalb einer Gebäudegruppe mit einem einheitlichen Material und Farbton auszuführen.

Fenster und Außentüren
Fenster und Glastüranfüllungen mit einer Glasfläche von mehr als 1,0 m^2 sind durch Sprossen zu unterteilen.

Erdgeschoßfußbodenhöhe
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf maximal 1,50 m über das Fahrbahnniveau der geplanten Wohnanliegerstraße angeordnet werden.

BAULICHE NEBENANLAGEN
Als Sichtschutz dürfen zwischen Terrassen und anderen Sitzplätzen Pergolen und Sichtschutzwände aus Holzkonstruktion errichtet werden. Abgeschlossene Räume in Verbindung mit Garagen oder dem Hauptgebäuden sowie Wintergärten sind bis zu einer Grundfläche von 6 m^2 zulässig. Tiergerechtige Geräteschuppen oder Gartenhäuschen sind bis zu einer Grundfläche von 6 m^2 im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zulässig.

EINFRIEDUNGEN
Als Grundstückseinfriedungen sind nur Hecken oder Holzzäune mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN
Gemäß § 9 (6) BauGB i.V.m. § 7 (2) SächsNatSchG folgende grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt:

1. Je 12 m Länge der ausgewiesenen Pflanzstreifen sind ein Laubbaum und je 10 m^2 fünf Sträucher zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Es sind die in der Pflanzliste genannten Gehölzarten zu verwenden.
2. Je 30 m^2 versiegelter Grundstücksfläche (Dachfläche und befestigte Fläche) sind ein Laubbaum und je 140 m^2 sehr Sträucher auf den unbebauten Flächen zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Es sind die in der Pflanzenliste genannten Gehölzarten oder heimische Obstgehölze zu verwenden.
3. Entsprechend dem Planeintrag sind mittelkronige Laubbäume zu pflanzen, wobei eine Veränderung des ausgewiesenen Standortes bis maximal 5 m zulässig ist. Die Auswahl der Gehölze hat nach der unten aufgeführten Pflanzenliste zu erfolgen.
4. Ungenutzte Grundstücksflächen sind zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse in ihrer Oberflächenbeschaffenheit zu erhalten und zu ergänzen. Mit Ausnahme der Gebäude und Stellplätze sind die Grundstücksflächen mit Pflanzen zu ansäen. Die Pflanzauswahl hat sich nach der Pflanzenliste zu richten. Es können auch heimische Obstgehölze angepflanzt werden.

Pflanzenliste (Gehölzartenverwendung)

a) im Bereich des Plangebietes sind auf den Grundstücken sowie im Bereich der Stellplätze zu pflanzen:

Bäume:	Sträucher:	Weitere Arten:	
Stieleiche (Quercus robur)	Deutsche Ginster (Genista germanica)	Steinbeere (Rubus saxatilis)	
Traubeneiche (Quercus petraea)	Salweide (Salix caprea)	Hopfen (Humulus lupulus)	
Sandbirke (Betula pendula)	Schlehe (Prunus spinosa)	Waldrebe (Clematis vitalba)	
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)	Roter Holunder (Sambucus racemosa)	Wildapfel (Malus silvestris)	
Feldahorn (Acer campestre)	Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	Wildbirne (Pyrus communis)	
Winterlinde (Tilia cordata)	Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)		
Hainbuche (Carpinus betulus)	Eingr. Weißdorn (Crataegus monogyna)		
	Eingr. Weißdorn (Crataegus oxyacantha)		
	Eingr. Brombeere (Rubus fruticosus agg.)		
	Färberginster (Genista tinctoria)		
	Zweigr. Weißdorn (Crataegus oxyacantha)		

b) Als Hecken sind zu pflanzen:
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba)
Waldrebe (Clematis vitalba)
Efeu (Hedera helix)
Kiwiarmerten

c) Zur Begrünung von Außenwänden, Mauern und Zäunen sind zu pflanzen:
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
Waldrebe (Clematis vitalba)
Efeu (Hedera helix)

AUSGLEICHSMAßNAHMEN
Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 9 (2) und (3) SächsNatSchG werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

1. Das unbelastete Oberflächenwasser ist vor Ort unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen zu versickern.
2. Vorhandener Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist maximal zu erhalten.
3. Die Grüngestaltung hat nach den grünordnerischen Festsetzungen in Verbindung mit der Pflanzenliste zu erfolgen und ist nach Beendigung der Baumaßnahmen in den Baugrundstücken zu beginnen. Als Frist wird der darauf folgende Pflanzterrin von November bis April festgesetzt.
4. Die Stellplatzanlagen dürfen nicht versiegelt werden, sowohl nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Zulässig sind Schotterrasen, Rasengittersplatten oder Öko-Pflaster mit Rasenfugen.
5. Die Verkehrsflächen für den Fahrverkehr sowie Zufahrten und Fahrgassen zu den Stellplatzanlagen und Garagen sind mit Öko-Pflaster auszuführen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist.
6. Fuß- und Radwege sind in wassergebundener Form auszuführen.
7. Offene wasserführende und Grabenläufe sind in naturnaher Bauweise als Erdbecken bzw. -graben anzulegen und mit Gehölzen der Pflanzenliste zu gestalten. Die Anwuchspflege beschränkt sich auf einmal jährlich Freischneiden der Jungpflanzen. Bei Ausfall innerhalb der ersten drei Jahre ist nachzupflanzen. Notwendig werdende Räumungen sind räumlich und zeitlich in Abschnitten durchzuführen, um Rückzugsgebiete für die Fauna zu gewährleisten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

SCHUTZ ARCHÄOLOGISCHER FUNDE
Im Plangebiet können bei Erdarbeiten archäologische Funde auftreten. Daraus resultiert die Einhaltung folgender Bedingungen:

1. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Erdberg, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, Brunnen, Keller, Fundmente u.a.) sind sofort den Archäologischen Landesamt Sachsen, Telefon: 0351 52591, zu melden. Fundstellen sind bzw.bzw. weiteren Zerstörungen zu sichern (siehe hierzu § 20 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes).
2. Die Passage unter 1. ist schriftlich im Vorfeld allen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und auf an deren Baustellen vorliegen.
3. Die Passage unter 1. ist schriftlich im Vorfeld allen Einzelbauherren zu übermitteln und muß an deren Baustellen vorliegen.

HINWEISE

Zur Veränderung der Luftschadstoffbelastung sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

1. Bei den geplanten Gebäuden sind eine verbesserte Wärmedämmung und effiziente Heizsysteme nach dem neuesten Stand der Technik einzusetzen.
2. Bei nicht genehmigungsbedürftigen Feuerungsanlagen ist vorzugend auf Heizöl EL (Leichtellerei, 0,2 % Schwefel) oder Gas zu orientieren. Somit sind die Energie- und Brennstoffverbräuche so gering wie möglich zu halten (Energieeinsparungsgesetz vom 22.07.1976, Wärmeschutzverordnung vom 24.02.1982, Heizanlagenverordnung vom 20.01.1981).
3. Bei Verwendung von Steinkohlen, Braunkohlen oder Koks bzw. Briketts gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 1-3 der 1. BImSchV (Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen) sollte deren Rauchgehalt an Schwefel 1,0 von Hundert der Rohbaustanz nicht überschreiten. Diese Forderung ist gemäß § 23 der 1. BImSchV ab 01.01.1995 bindend einzuhalten.

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß — § 9 (1) BIS (3) UND (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 (7) BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und -neigung

WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO
II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) — § 16 (2) BauNVO
0,3 — Grundflächenzahl — §§ 16 (2), 17 (1) (2) BauNVO
0,4 — Geschoßflächenzahl — §§ 16 (2), 17 (1) (2) BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, zum Beispiel — §§ 1 (4), 16 (5) BauNVO

Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen — § 9 (1) 2 BauGB
E — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze — § 23 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigte Bereichsstraße — § 9 (1) 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsgrün

Versorgungsflächen, Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen — § 9 (1) 12,13,14 BauGB
RW — oberflächliche Schmutzwassersammelgrube
TS — Trafostation
TW — vorhandene Trinkwasserleitung
SW — neue Schmutzwasserleitung
TW — neue Trinkwasserleitung
ELT — neues Stromversorgungskabel — vorhandene Freileitung (VESAG)

Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 (1) 20 und 25 BauGB
Begrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 25a BauGB
Anpflanzen von Bäumen — § 9 (1) 25 a, 25a BauGB

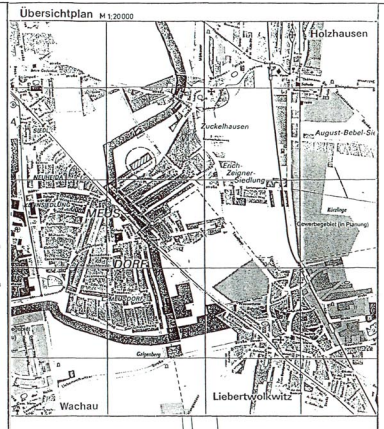
Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — § 9 (1) 4 und 22 BauGB
P — Besucherstellplätze (Parkierungsstreifen)

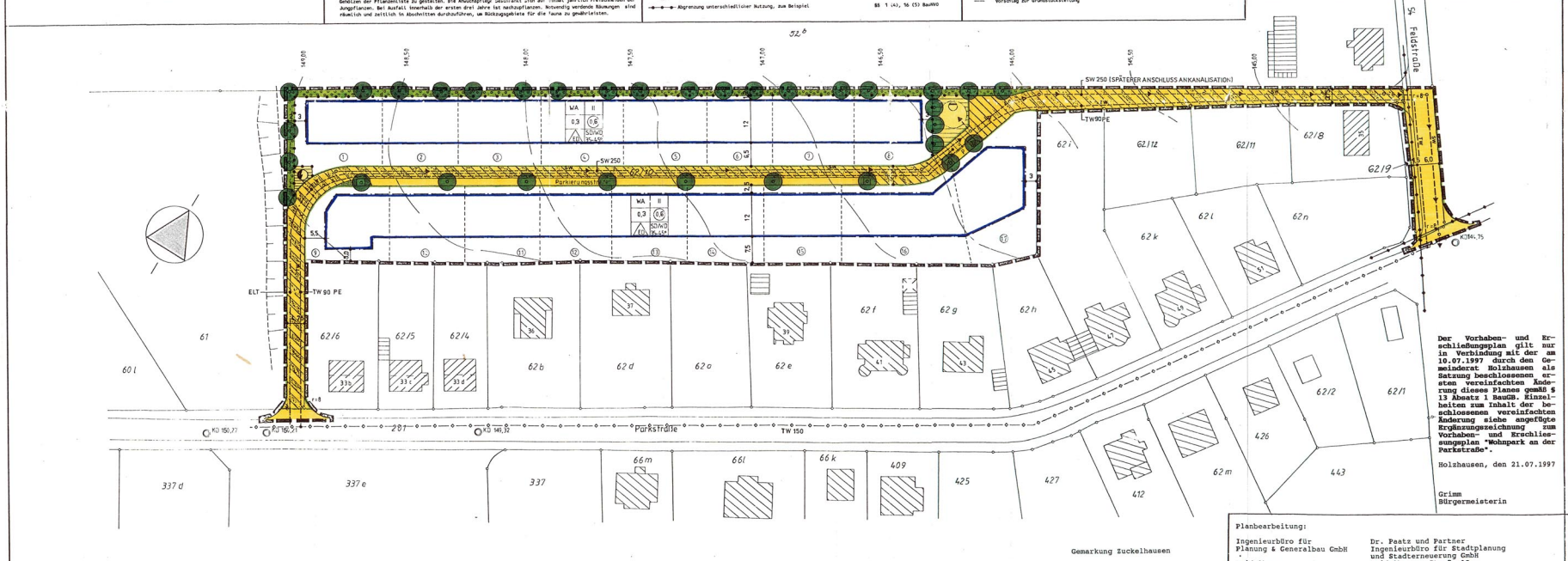
AUF LANDESRECHTLICHEN REGELUNGEN BERUHENDE FESTSETZUNGEN GEMÄß — § 9 (4) BauGB

Örtliche Bauvorschriften — § 83 (4) SächsBO
SD — Satteldach
WD — Walmdach
35°-45° Dachneigung

SONSTIGE DARSTELLUNGEN (keine Festsetzungen)
Vorschlag zur Grundstücksteilung

Übersichtplan M 1:20000





Der Vorhaben- und Erschließungsplan gilt nur in Verbindung mit der am 10.07.1997 durch den Gemeinderat Holzhausen als Satzung beschlossenen ersten vereinfachten Änderung dieses Planes gemäß § 13 Absatz 1 BauGB. Einzelheiten zum Inhalt der beschlossenen vereinfachten Änderung siehe angefügte Ergänzungszeichnung zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnpark an der Parkstraße".

Holzhausen, den 21.07.1997

Grimm
Bürgermeisterin

Gemarkung Zuckelhausen

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes am 21.01.1993 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 16.2.1993 bis zum 02.3.1993 durch Aushang.
Holzhausen, den 14.06.94
Bürgermeister — Siegel

Die für die Bauordnung und Landesplanung zuständige Behörde hat am 23.07.1993 beteiligt werden.
Holzhausen, den 14.06.94
Bürgermeister — Siegel

Die von der Planung berührten Träger Öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.07.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Holzhausen, den 14.06.94
Bürgermeister — Siegel

Die Gemeindevertretung hat am 09.-3.-199[illegible] den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Holzhausen, den 14.06.94
Bürgermeister — Siegel

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat in der Zeit vom 14.3.199[illegible] bis zum 14.4.199[illegible] während der Dienststunden in Gemeindeamt Holzhausen nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 04.3.199[illegible] bis zum 30.3.199[illegible] durch Aushang.
Holzhausen, den 14.06.94
Bürgermeister — Siegel

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.7.199[illegible] geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Holzhausen, den 14.06.94
Bürgermeister — Siegel

Die Darstellung des Grenzverlaufs und Bezeichnung der Flurstücke entspricht den Katasterangaben und Maße von dergestalten Grenzen dürfen erst nach Örtlicher Überprüfung abgesteckt werden.
Leipzig, den 26.4.94
i.V. [illegible]
Staatliches Vermessungsamt Leipzig — Siegel

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.5.199[illegible] von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Holzhausen, den 14.06.94
Bürgermeister — Siegel

Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 05.09.1994, Az: 51-28[illegible] mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Holzhausen, den 18.10.1994
Bürgermeister — Siegel

Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.09.199[illegible] erfüllt, die Hinweise sind beachtet; das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 199 , Az: bestätigt.
Holzhausen, den 18.10.1994
Bürgermeister — Siegel

Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Holzhausen, den 18.10.1994
Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 21.09.199[illegible] bis zum 21.10.199[illegible] ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, § 246 a Absatz 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 21.09.199[illegible] in Kraft getreten.
Holzhausen, den 18.10.1994
Bürgermeister — Siegel

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom 5. SEP. 94
Aktenzeichen: 51-[illegible]
Registrier-Nr. 88/1/13-[illegible]
Leipzig, den 5. SEP. 94
Genehmigung mit Auflage
P. [illegible]

Die Planzeichnung fußt auf einer Vermessungsplan vom 09.02.1993 des Ingenieurbüros für Vermessungstechnik E. Tolson & Partner, Halterbacher Straße 36 in 72202 Nagold.

17.02.1994

Planbearbeitung:

Ingenieurbüro für Planung & Generalbau GmbH
Heidelberger Straße 18
O-7060 Leipzig
Tel. 0 341/4 11 01 13
Fax 0 341/4 11 31 59

Dr. Paatz und Partner
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung GmbH
Heidelberger Straße 18
O-7060 Leipzig
Tel. 0 341/4 11 01 13
Fax 03 41/4 11 31 59

Vorhaben- und Erschließungsplan M:1: 500

Wohnpark an der Parkstrasse

E-146