

B. Festsetzung durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Das Mischgebiet nach § 6 BauNVO wird in seiner zulässigen Nutzung eingeschränkt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

Unzulässig sind:

- sonstige Gewerbebetriebe
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

Das Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO wird in seiner ausnahmsweisen zulässigen Nutzung (Abs. 3) eingeschränkt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die Grundfläche wird auf max. 0,6 bzw. 0,4 festgesetzt in Abhängigkeit von Baugrenzen, Baulinien und zulässiger Grundfläche. Ein Überschreiten bis 0,8 bzw. 0,6 miteils Stellplätze und Zufahrten ist gemäß § 19 BauNVO zulässig.

Im Falle der Teilung von Grundstücken kann auf den neu entstehenden Parzellen eine Überschreitung der GRZ um bis zu 20% und der GFZ um bis zu 20% im Wege der Ausnahme genehmigt werden, wenn sichergestellt ist, daß für das aufzunehmende Grundstück insgesamt die Festsetzungen der GRZ und GFZ eingehalten werden.

Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO sind Gemeinschaftsanlagen im Sinne von § 19 Abs. 1 Nr. 22 BauGB (z.B. Kinderspielfläche, Stellplätze, Müllplatzbehälter) der Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 hanzuzurechnen.

Die Geschößfläche wird auf max. 1,2 festgesetzt in Abhängigkeit von Baugrenzen, Baulinien und zulässiger Grundfläche. Ein Überschreiten der Obergrenze von einzelnen Parzellen aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation ist zulässig (z. B. Marktplatzbebauung).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Vor- und Rücksprünge von diesen Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z. B. Vorbauten, Glasdächer, o. a.) bis max. 1,50 m Tiefe sind gemäß § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig, soweit sie den Gebietscharakter nicht widersprechen.

Im Plangebiet sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger nach § 13 BauNVO zulässig.

Abstandsflächen den Abstandsflächen gem § 6 Sachs. BO sind, sofern sie sich durch die Ausschöpfung der festgesetzten Baugrenze ergeben, zulässig.

Die Summe der Einzelhandelsnettoverkaufsfläche von 700 m² darf nicht bzw. nicht wesentlich überschritten werden.

5.0 Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1, Abs. 4 Sachs. BO)

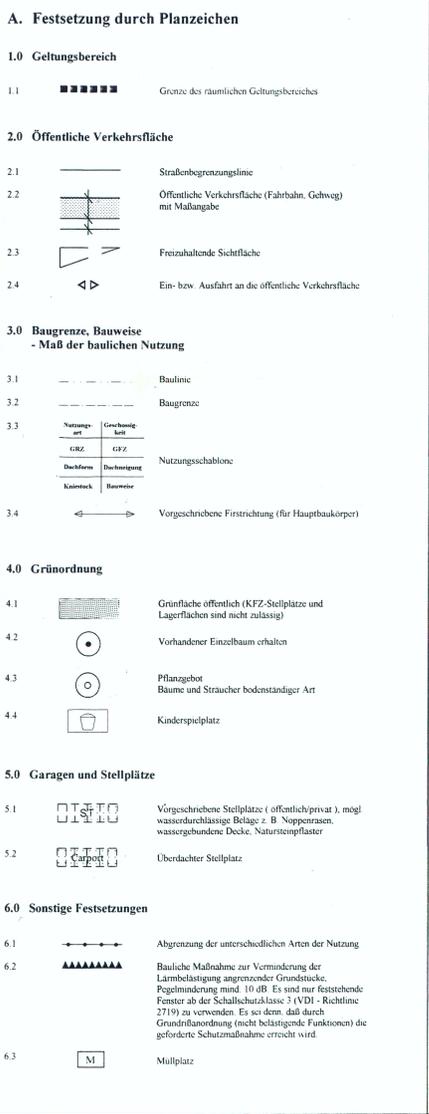
- Sämtliche Haupt- und Nebengebäude, sowie Garagen sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung mit einem Satteldach oder Pultdach zu versehen. Bei Carports kann auf geneigte Dachflächen verzichtet werden. Sie sind jedoch zu begrünen.
- Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt: 35° - 50° Dachneigung.
- Für die Dachneigung sind Ziegeldächer, kleinformatige Dachplatten zu verwenden. Für Anbauten sind auch Blechdächer aus Zink bzw. Kupfer zulässig.
- Bei allen Gebäuden muß der First über der Längsrichtung verlaufen.
- Ortfremde Materialien wie Verkleidungen in Fassaden, Kunststoff, Blech sind unzulässig. Holzhäuser, Holzverschalen, Putzfasaden, Glasbausteine, bzw. Metall- und Glaskonstruktionen, Sichtziegelmauerwerk sind zulässig.
- Zur Belichtung von Aufbahrungsräumen im Dachgeschoss sind Zwerchgiebel und Dachgauben in einer Gesamtbreite von höchstens 2/3 der jeweiligen Dachlänge zulässig. Die Dachneigung dieser Aufbauten soll die gleiche Neigung wie das Hauptdach aufweisen.
- Sonnenkollektoren und Energiedächer sind zulässig. Die Form und Anbringung ist im Einvernehmen mit dem Kreisbaam festzulegen.
- Wintergärten als Stahl-, Holz-, und Glaskonstruktion sind zulässig. Die Baugrenzen können dafür bis zu 2,5 m überschritten werden.
- Werbung: Lichtwerbung ist nur an oder in Verbindung mit Gebäuden an Außenwänden unterhalb der Traufkante ausgenommen oder aufgesetzte Schrift mit Hinneilochung, bzw. selbstleuchtende Einzelbuchstaben zulässig.
- Einfriedigungen: Einfriedigungen an Straßen sind als Holzlatz mit senkrechter Latzung von max. 0,8 m Höhe auszubilden. Bei Vorgärten kann auf eine Einfriedigung verzichtet werden.
- Kurze Mauerwände in Verbindung mit Gartentüren, Toren und Stellplätzen für Abfallbehälter sind zulässig.

Verfahrensvermerke:

- Aufstellungsbescheid**
Der Gemeinderat hat am 15.04.94 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet ... beschlossen. Der Aufstellungsbescheid gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ort, den 15.04.94
Stadtbauamtsleiterin
- Beteiligung der Raumordnungsbehörde**
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 24 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Ort, den 15.04.94
Stadtbauamtsleiterin
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung**
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 1 BauGB ist am 15.04.94 durchgeführt worden.
Ort, den 15.04.94
Stadtbauamtsleiterin
- Beteiligung TOB**
Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 15.04.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ort, den 15.04.94
Stadtbauamtsleiterin

- Erwarte- und Ausgangsbescheid**
Der Gemeinderat hat am 22.02.94 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Ort, den 22.02.94
Stadtbauamtsleiterin
- Anlegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 22.02.94 bis 22.03.94 nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist vom 22.02.94 bis 22.03.94 durch Auslegung ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ort, den 22.02.94
Stadtbauamtsleiterin
- Abwägung**
Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.03.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ort, den 22.03.94
Stadtbauamtsleiterin
- Genehmigung**
Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung gemäß § 11 BauGB, wurde mit Vertiefung der Regierungspetition im Leipzig vom 22.03.94 erteilt.
Ort, den 22.03.94
Stadtbauamtsleiterin
- Ankennung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Dabei haben der Entwurf des Bebauungsplanes, sowie die Begründung in der Zeit vom 22.03.94 bis zum 22.04.94 während der Dienstreise nach § 3 Abs. 3 BauGB sowie § 2 Maßnahmengesetz zum BauGB erneut öffentlich ausliegen.
Ort, den 22.03.94
Stadtbauamtsleiterin

- Abwägung**
Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen der Bauweise am 22.03.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ort, den 22.03.94
Stadtbauamtsleiterin
- Satzungsbescheid**
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB am 22.03.94 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Gemeinderates gebilligt.
Ort, den 22.03.94
Stadtbauamtsleiterin
- Genehmigung**
Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung gemäß § 11 BauGB, wurde mit Vertiefung der Regierungspetition im Leipzig vom 22.03.94 erteilt.
Ort, den 22.03.94
Stadtbauamtsleiterin
- Bekanntmachung**
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 12 BauGB in der Zeit vom 22.03.94 bis 22.05.94 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verordnungs- und Fernverkehrs- und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fallzahlen und Ergebnisse von Einsichtnahmen (§ 216 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.03.94 in Kraft getreten.
Ort, den 22.03.94
Stadtbauamtsleiterin



3.0 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 3.1 Für neu zu pflanzende Baum- und Strauchgruppen im öffentlichen Grün, sind folgende Arten zu verwenden:
Acer platanoides - Spitzahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Kirschnbaum
Quercus robur - Eiche
Salix alba - Weide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Es sind Bäume in Einzelstellung oder in Gruppen von 3 - 5 Stück zu verwenden. Mindestpflanzqualifikation: 18 cm Umfang in 1 m Höhe.
- 3.2 Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkröniger, mittelhoher Baum zu pflanzen.
- 3.3 Vorgartenbereiche ohne Einfriedigung: Pro Vorgarten ist mindestens ein Solitärstrauch zu pflanzen. Zur Pflanzung werden folgende Arten empfohlen:
Amelanchier canadensis - Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Syringa vulgaris - Flöden
Deutzia magnifica - Deutzie
Cotoneaster salicifolius floccosus - Felsenmispel
Cotoneaster franchetii - Felsenmispel
Pflanzgrößen: Solitärsträucher 3 x v m B. 100/150 cm
- 3.4 Wandflächen ohne Öffnungen die größer als 10 m² sind, erhalten eine Fassadenbegrünung

4.0 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Pro Wohnbereich ist mind. 1 Stellplatz vorgesehen und nachzuweisen.
- 4.2 Die Carports, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, z. B. wassergebundene Decken mit Kalkspalter, Schotterrasen, Granit- und Betonsteinpflaster mit Rautenlagen.
- 4.3 Sichtdämme: Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über Straßenniveau unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelnstehende, hochstammige Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m.
- 4.4 Im Geltungsbereich wird die Straßenbreite auf max. 4,50 m festgesetzt, zusätzlich eines beidseitigen Gehweges von 1,50 m. Die Straßengröße dürfen eine Höhe von 8 cm nicht überschreiten. Dahinterliegende Stellplätze dürfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengrünspläne oder Pflastersteine mit Grasfuge zu verwenden.

Die Höhenbestimmungen werden durch den satzungsmäßigen Bebauungsplan der Gemeinde Holzhausen vom 22.03.94 erfüllt.

Die Bebauungsplanung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Der nachstehende Bestand am 02.03.94 ist als notwendig bekannt.

Leipzig, den 02.03.94
Stadtbauamtsleiterin

Gemeinde Holzhausen "Neue Ortsmitte"

Vorgezogener Bebauungsplan

E-148

Vorhaben:

Bauherr:

Architekturbüro:
AKS 1163/91-14
AKS 0695/91-1a

Dipl. Ing. Frank-L. Vetter
Gartenstr. 32
0-7124 Hohenhausen
Telefon: 0161-3316674

Dipl. Ing. Ralf K. Schwane
Stegstraße 27
0-7031 Leptzig
Telefon: 0341-40 14 998

Maßstab: 1:500
Datum: 07.12.93
Bearbeiter:

Format:
Projekt-Nr.:
Blatt:

Bauherr: Architekt: