

Stand: 21.08.1997

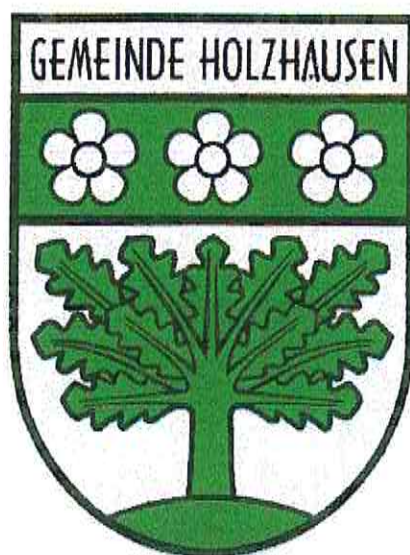
E- 149

Begründung zum vorgezogenen Bebauungsplan

Ortskern " Hauptstraße "

der Gemeinde Holzhausen

2. Änderung



im Landkreis Leipziger Land

Inhalt:

1. Allgemeines
 - 1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke des vorgezogenen Bebauungsplanes
 - 1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
 - 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.4. Bearbeitungsgrundlagen
2. Rahmenbedingungen für den vorgezogenen Bebauungsplan
 - 2.1. Zustand von Natur und Landschaft, Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit
 - 2.2. Eigentumsstruktur, baulich genutzte Flächen, Freiflächen
3. Städtebauliche Ziele und Zwecke des vorgezogenen Bebauungsplanes
 - 3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2. Verkehrsanlagen
 - 3.3. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung
 - 3.4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Grünflächen
 - 3.5. Natur- und Landschaftspflege
 - 3.6. Denkmalschutz
4. Grünordnung
 - 4.1. Ausgleichsmaßnahmen
5. Begründung zum B- Plan "Hauptstraße" der Gemeinde Holzhausen
6. Anhang
 - 6.1. Auszüge aus „ Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen“

1. Allgemeines

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke des vorgezogenen Bebauungsplanes

Allgemeines Ziel des vorgezogenen Bebauungsplanes ist die funktionelle und stadtgestalterische Entwicklung der historischen Ansiedlung Holzhausen. Gleichzeitig soll ein Rahmen für die zu bebauenden Grundstücke geschaffen werden.

1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Für die Aufstellung und Abgrenzung des Planbereiches gilt der Grundsatz, daß vom vorgezogenen Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Gemarkung Holzhausen.

Im Norden wird das Plangebiet von der Kärnerstraße.

Die östliche Grenze bilden die Flurstücke Nr. 199, 199a, 200, 201, 202, 211, 212 sowie die Seitenstraße.

Im Süden grenzt die Stötteritzer Str. an den Planbereich.

Westlich wird das Plangebiet vom Emil - Altner - Weg begrenzt.

Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches des vorgezogenen Bebauungsplanes geht aus der Planzeichnung (Teil A) hervor.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzhausen vom April 94 weist für den Planbereich Dorfgebiet (MD) aus.

1.4. Bearbeitungsgrundlagen

Der vorliegende vorgezogene Bebauungsplan basiert auf den folgenden Bearbeitungsgrundlagen:

1.4.1 Gesetzliche Grundlagen

- /1/ Baugesetzbuch (Bau-GB), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Magnetschwebbahn-Planungsgesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I. S. 3486)
- /2/ Baunutzungsverordnung (BauNVo) vom 23. Januar 1990
- /3/ Einigungsvertrag vom 31. August 1990
- /4/ Sächs. BO vom 17. Juli 1992
- /5/ Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93
- /6/ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- /7/ Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 11.10.1994
- /8/ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes vom 23.09.1986

1.4.2. Stellungnahmen, Zustimmungen, Gutachten

- /9/ Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung Holzhausen vom 05.06.91
/10/ Abzeichnung von der Flurkarte Blatt 5 (1:2730) bzw. Nebenzeichnungen 1 und 2 der Flurkarte Blatt 5 (1:1000) der Gemarkung Holzhausen, des Staatlichen Vermessungsamtes Leipzig vom 16.11.95

2. Rahmenbedingungen für den vorgezogenen Bebauungsplan

2.1. Zustand von Natur und Landschaft, Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit

2.1.1. Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage des Gemeindegebietes. Die hervorzuhebende Gliederung des Straßendorfes stellt sich wie folgt dar:

1. Innere Erschließungsstraße, die gleichzeitig weitergehende Erschließung zu den anderen Orten der Umgebung war. Daran anschließend zu beiden Seiten die Vor- bzw. Hausgärten.

2. Ursprünglich fast ausschließlich Dreiseithofanlagen mit Wohnhaus, Nebengelaß und raumbegrenzender Scheune.

3. Bauerngärten als Weide und Obstgärten.

Gerade diese Zonierung ist das Grundanliegen dieses B-Planes. Als Lebensstätte wildlebender Tiere und Pflanzen besitzen die Bauerngärten und die darauf vorhandenen Streuobstwiesen eine außerordentlich große Bedeutung. Dieser Lebensraum wird mit Hilfe dieses Planes geschützt, anders geartete Nutzungen sind im Hinblick auf das ökologische Gleichgewicht über die mit Bestandsschutz bereits Bestehenden hinaus nicht vorzusehen. Ziel der Gemeinde ist es das Bauen auf die bereits durch bauliche Anlagen bestehenden Bereiche zu begrenzen und den äußeren „grünen Gürtel“ zu erhalten bzw. zu festigen.

2.1.2. Geländeverhältnisse

Das Plangebiet kann als eben bezeichnet werden. Es ist von einer mittleren Höhenlage in der Nord - Süd Achse zwischen 138 bis 142 m ü. NN. auszugehen.

2.1.3. Bodenbeschaffenheit

Entsprechend der Bebauung auf den benachbarten Grundstücken kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit des Baugrundes ausgegangen werden. Diese vorgenannten Aussagen sind durch ein Baugrundgutachten vor Planung und Baubeginn zu aktualisieren.

Das Gelände ist der örtlich zuständigen Behörde als teilweise munitionsverseucht bekannt. Ein Absuchen ist erforderlich. Vor Beginn der Erdarbeiten sollte ein Antrag mit Lageplan an die Polizeidirektion Zentrale Dienststelle Sachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, über das Landratsamt für ein Absuchen des Geländes gestellt werden.

2.2. Eigentumsstruktur, baulich genutzte Flächen, Freiflächen

2.2.1. Eigentumsstruktur

Die im Plangebiet liegenden Flurstücke befinden sich in Privatbesitz bzw. gehören der Gemeinde Holzhausen.

2.2.2. Baulich genutzte Flächen

Sämtliche Flurstücke, ausgenommen Verkehrs- und Grünfläche sind gegenwärtig baulich genutzt.



3. Städtebauliche Ziele und Zwecke des vorgezogenen Bebauungsplanes

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Nutzungskonzept des vorgezogenen Bebauungsplanes trifft für das Baugebiet folgende Festsetzungen:

Art der Nutzung	- Dorfgebiet "MD" (§ 5 BauNVo) - Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.
Zulässig sind:	- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, - sonstige Wohngebäude, - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige Gewerbebetriebe, - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, - Gartenbaubetriebe.
Unzulässig sind:	- Tankstellen.
Ausnahmsweise zugelassen sind:	- Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVo

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl	:	GRZ	0,5	0,6	0,6
- Geschossflächenzahl	:	GFZ	1,0	1,2	1,2
- Zahl der Vollgeschosse	:		II	II+D	III

3.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem Charakter der geplanten Nutzungen wird im Geltungsbereich des Plangebietes die offene Bauweise (§ 22 BauNVo) festgesetzt. (Einzelhäuser bis Hausgruppen)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in den einzelnen Baugebieten durch eine Baugrenze festgelegt. Die Baugrenze darf durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

3.1.4. Bauliche Gestaltung

Die Anordnung der alten Hofanlagen entlang der Straße kann als Straßenangerdorf bezeichnet werden. Für diese Siedlungsform gibt es einige weitere Beispiele im Landkreis Leipziger Land. Zu beiden Seiten der inneren Erschließungsstraße (Hauptstraße) sind unterschiedlich große Hofanlagen aufgereiht. Am zentralsten Punkt der Anlage teilt sich die Erschließungsstraße in einen Angerbereich auf, auf welchem sich die mächtige Dorfkirche befindet, die die gesamte Anlage prägt und weithin sichtbar ist. Angrenzend an die Hauptstraße liegen die Vorgärten, die als Blumen- oder Nutzgärten angelegt waren und sind. Anschließend daran folgen die eigentlichen dreiseitigen Hofanlagen, die aus zwei gegenüberliegenden giebelständigen Gebäuden (Wohnhaus, Nebengelaß) und den im hinteren Bereich begrenzenden mächtigen Scheunen bestehen. Dahinter liegen dann die Bauern-, Nutz- oder Weidegärten. Begrenzt werden diese Gärten durch einen umlaufenden Wirtschaftsweg, der die rückwärtige Erreichung des Hofes von den anschließenden Feldern garantierte. Diese beiden oben genannten Elemente, die Ordnung der Grundstücke und die Anlage der Gebäude um den Wirtschaftshof sind die Grundelemente für den Aufbau der Dorfanlage und sind bei neuen Einordnungen besonders zu beachten. Die Hofanlagen selbst sind unterschiedlich groß, je nach wirtschaftlicher Lage der damaligen Nutzer. Die dreiseitige Hofbebauung besteht in der Regel aus zweigeschossigen Gebäuden, wobei die Scheune eingeschossig ist jedoch dieselbe Traufhöhe aufweist. Die Hauptdachformen sind mächtige Satteldächer für die Scheunen und Sattel- oder Krüppelwalmdächer für die Wohn- und Nebengebäude mit Dachneigungen um 45°. Für die Dacheindeckung wurden oft Biber verwendet, Dachaufbauten sind kaum zu verzeichnen. Die Öffnungen besitzen bis auf die Scheunentore ein stehendes Format; die Wandflächen wurden größtenteils geputzt. Diese wenigen klaren Elemente sind für neue Einordnungen grundlegende gestalterische Prämissen.

3.2. Verkehrsanlagen

Fließender Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes an die öffentlichen Verkehrswege erfolgt über die Hauptstraße., die das Gebiet durchquert. Diese ist im Querschnitt durchschnittlich 9 m breit ausgebildet zuzüglich eines beidseitigen Fußweges. Diese Straße besitzt die Kategorie einer Bundesstraße. Eine Überplanung der Straße wurde nicht vorgenommen. Dies obliegt dem Baulastträger. Gleichzeitig dient die Hauptstraße der inneren Erschließung des Plangebietes.

Die verkehrstechnische Erschließung des Baufeldes südlich der Nutzungsgrenze Bäckerei Steuernagel (Flurstücke Nr.: 27, 26/1, 26/2 und 26a) erfolgt aus Richtung Norden über eine Linksabbiegespur von der B 186 aus über eine Einfahrt direkt an der angrenzenden Bäckerei. Vor Baubeginn ist dazu zwischen der Gemeinde und der Straßenbauverwaltung eine Vereinbarung abzuschließen. Die Zufahrt zur K 7901 (Stötteritzer Str.) ist durch Poller für den öffentlichen Verkehr abzusperren. Sie dient als Notzufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienste.

Ruhender Verkehr

Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze und Garagen für private Fahrzeuge auf den Baugrundstücken gemäß BauNVo zu schaffen.

3.3. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

3.3.1. Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch Anschluß an das vorhandene Netz gewährleistet. Es ist eine Leitung mit DN 150 in der Hauptstraße vorhanden, ausgeführt als Ringschluß zwischen Kärnerstraße und Stötteritzer Str.. Die Löschwasserversorgung wird mit der zuständigen Stelle abgestimmt.



3.3.2. Abwasserbeseitigung

Im Bereich der Hauptstraße ist ein Mischwasserkanal mit Nennweiten von DN 500 - DN 1050 vorhanden. Die Weiterführung erfolgt über Baalsdorfer Flur. Gegenwärtig werden Planungen des AZV - Parthe vorgelegt, die diesen Sammler im Trennsystem darstellen. Eine losweise Realisierung ist für die nächsten Jahre vorgesehen.

3.3.3. Oberflächenwasser

Die anfallenden Oberflächenwässer sind grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern. Nicht versickerbare Oberflächenwässer z.B. Straßenentwässerung sind in einer Kanalisation aufzunehmen. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde mit der Baueingabe einzuholen.

3.3.4. Elektroenergie

Die Elektroenergieversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der WESAG. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Medienträger rechtzeitig zu informieren.

3.3.5. Erdgas

Die Erdgasversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der EWS Erdgas West-Sachsen GmbH. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Medienträger rechtzeitig zu informieren.

3.3.6. Fernmeldenetz

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes ist bei der Planung der Erschließungsanlagen Sorge zu tragen. Eine Abstimmung mit dem Medienträger erfolgte. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Medienträger rechtzeitig zu informieren.

3.3.7. Abfallbeseitigung

Die Entsorgung des Plangebietes ist durch die örtliche Entsorgungswirtschaft sichergestellt.

3.4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Grünflächen

Die o.g. Flächen sind dem Planteil einschließlich der textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Eine detaillierte Beschreibung erfolgt unter Pkt. 4. Grünordnung.

3.5. Natur- und Landschaftspflege

Eine Versiegelung des Bodens ist durch minimale Versiegelung der Flächen auszuschließen. Erläuterungen zum Bodenschutz sind den Festsetzungen durch Text Pkt. 4 zu entnehmen.

3.6. Denkmalschutz

Im Rahmen der Stellungnahme der TÖB zum Flächennutzungsplan wurden vom Landesamt für Archäologie die alten Ortslagen als Gesamtensemble städtebaulich und denkmalpflegerisch bedeutend angesehen; wobei vor allen Dingen bei Erdarbeiten mit historischen Funden zu rechnen ist. Dieser Forderung wurde mit der Eintragung in den FNP Rechnung getragen. Einen Überblick über unter Denkmalschutz stehende Bauwerke und Anlagen im Plangebiet gibt Anhang 1.

4. Grünordnung

Im Plangebiet gibt es seitens der Nutzung eine klare Zonierung. Beiderseits der Erschließungsstraße sind die Vorgärten angelagert, die unterschiedlich stark bepflanzt sind. An den Hofeinfahrten findet man häufig einen ausgewachsenen Starkbaum. Nach den sich daran anschließenden Hofanlagen findet man im rückwärtigen Teil die Bauerngärten oft ausgebildet als Nutzgärten mit vielen Obstbäumen, aber auch Weideland für das Vieh. Dieser Bereich enthält ebenfalls einen relativ großen Starkbaumbestand, der vielen Tieren Lebensraum bietet. Außer den Funktionen als Vegetations- und Wasserspeicherfläche begrenzt dieser Grüngürtel diesen historischen Ortskern zu den angrenzenden Gebieten und rundet den Ort gleichsam ab. Wichtiges Augenmerk ist hierbei den Ersatzpflanzungen zu widmen, die den Verlust alter Bäume ausgleichen und somit den Gesamtbestand erhalten. Solitärgehölze in den Baufeldern (in der Planzeichnung nicht dargestellt) sollen grundsätzlich erhalten werden. Eine Abstimmung hat im Rahmen des Bauantrages mit der Gemeinde zu erfolgen. Die für das gesamte Gemeindegebiet gültige Baumschutzsatzung ist zu beachten.

4.1. Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 SächsNatSchG sind unvermeidbare, erhebliche und nachhaltige Eingriffe in die Natur und Landschaft auszugleichen. Nach Abschluß der Bebauung (Eingriff) darf keine erhebliche und nachhaltige Belastung des Naturhaushaltes zurückbleiben. Die Eingriffe in Wasserhaushalt und Boden haben hauptsächlich Auswirkungen auf:

- die Erhöhung des Abflusses von Regenwasser,
- die Verringerung des Bodenertrages und
- die Verringerung der Grundwasserneubildung.

Ergebnisse:

Angestrebt wird eine starke Zonierung im Vorgarten-, Baufeld- und Bauerngartenbereich. Damit wird ein Ausgleich für die Versiegelung im Baufeld geschaffen. Das Vorhandensein von ca. 300 landschaftstypischen Bäumen stellt ein hervorragendes ökologisches Potential dar - es ist Garant für die Einbindung in das Siedlungsgefüge sowie in die Landschaft. Erst durch die Überplanung sowie den damit verbundenen Funktionswandel wird der bisher baulich nicht zufriedenstellende Eindruck aufgewertet.

5. Begründung zum B- Plan "Hauptstraße" der Gemeinde Holzhausen

Allgemeines

Die Gemeinde Holzhausen ist aus dem Zusammenwachsen der früher eigenständigen Ortskerne Zuckelhausen und Holzhausen entstanden.

Der Ortskern Zuckelhausen ist seiner Form nach ein "Rundling", während der Ortskern Holzhausen mit seiner langgestreckten Siedlungsform ein Straßendorf ist. Die Struktur dieser früheren Gemeinden ist durchweg als dörfliche Siedlung mit zahlreichen landwirtschaftlichen Betrieben zu bezeichnen. Wesentliches Merkmal eines



großen Teiles dieser Gebiete (Ortskerne) ist ein historisch gewachsener, städtebaulich homogener Ortskern, der in seiner Geschlossenheit und seinem Charakter kulturhistorisch wertvoll für das Land Sachsen ist.

Das Gebiet Holzhausen/Hauptstraße mit seiner langgestreckten Siedlungsform weist eine starke Durchmischung von historischer Bausubstanz in Form von großen Hofanlagen und neueren Wohngebäuden im Verlauf des gesamten Gebietes auf. Wichtigstes hier zu erhaltendes und wiederherzustellendes Element ist der 3-Seit-Hof. Hier geben nur noch wenige Beispiele Auskunft über ursprüngliche Anordnungen, die aber kulturelle Bedeutung haben.

Trotz der vielfachen Eingriffe und Veränderungen ist die historische Anlage erlebbar und nachvollziehbar.

Dieser Kernbereich war räumlich als auch nutzungsmäßig ein Zentrumsbereich, der auch zukünftig eventuell auch durch einige Nutzungsänderungen bzw. Ergänzungen wieder eine zentrale Stellung in diesem Gebiet einnehmen sollte.

Die Anordnung der noch bestehenden Hofanlagen und die dazwischen und dahinterliegenden Weideflächen und Bauerngärten bilden jedoch weiterhin ein relativ einheitliches harmonisches Gefüge, so daß trotz kaum noch betriebener Landwirtschaft diese Anlagen weitgehend das Ortsbild bestimmen.

Die Dachform der meist zweigeschossigen Wohngebäude ist das Satteldach oder auch das Krüppelwalmdach, die Stallungen und Wirtschaftsgebäude sind grundsätzlich mit einem Satteldach eingedeckt. Die Dachneigung liegt bei genannten Gebäuden um 45°. Die außen sichtbaren Baustoffe sind rote Dachziegel (Biberschwanz), verputztes Mauerwerk; bei Fachwerkschmuck dunkle oder naturbelassene Hölzer.

Als Grundstücksabgrenzung fungieren Hecken bzw. vertikal gegliederte Holz- oder Metallzäune ohne Sockel.

Anlaß zur Aufstellung der Satzung

Bedingt durch strukturelle Probleme der Landwirtschaft und die für Abwanderer aus den Großstädten attraktive ländliche Wohnlage mit nur ca. 7 km Entfernung zum Zentrum Leipzigs erhöht sich der Investitionsdruck auf die Baulücken im städtebaulich interessanten Ortsbereich.

Dabei ist eine Entwicklung deutlich abzusehen. Diese Baulücken in städtebaulich bedeutender, zentraler Lage in der Ortsmitte werden mit verschiedensten Materialien und Häusern moderner Bauweisen aufgefüllt und somit der typische Dorfcharakter und die städtebauliche Gestalt unwiederbringlich zerstört.

Das nicht Vorhandensein von Bebauungsplänen tut das übrige. Allein mit dem § 34 BauGB, der die Bebaubarkeit der Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt, läßt sich die Ortstypik nicht regulieren und kontrollieren.

Einige negative Beispiele der jüngeren Vergangenheit sind bereits zu verzeichnen, für künftige Bauvorhaben soll jedoch eine in diesem Sinne weitergehende Tendenz verhindert, und bereits bestehende gestalterische Mißstände zu gegebener Zeit korrigiert werden.

Ziel der Satzung

Ziel der Satzung ist es, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung innerhalb der im Zusammenhang bebauten, städtebaulich wertvollen Dorfgebiete zu gewährleisten und den historisch gewachsenen Ortscharakter zu erhalten. Es sollen Anforderungen formuliert werden, die ortstypischen Gestaltungselemente der bestehenden Umgebung aufnehmen und damit eine Dorferneuerung einleiten, die den historischen, gewachsenen Ortscharakter erhält und verfestigt.

Der Rahmen für die Gestaltung der nach außen tretenden Formelemente wird in den Festsetzungen der Satzung geregelt. In der Summe sollen besondere Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude gestellt werden, insbesondere die Auswahl der Baustoffe und Farben, sowie die Form und die Neigung der Dächer, die Art und Weise der Einfriedungen und Werbeanlagen.



Es werden Materialien und Formen vorgeschlagen, die trotz maschineller Herstellung in den allgemeinen Rahmen der vorhandenen historischen Gestaltungselemente passen.

Eine besondere Bedeutung kommt den Dachformen und der Eindeckung zu, die ein solches Gebiet zu einer Eigenständigkeit und Zusammengehörigkeit der einzelnen Baukörper dokumentieren.

Der naturrote Biberschwanzziegel ist auch hier (wie in Zuckelhausen) ein wichtiges Gestaltungselement; er findet auch Verwendung auf Neben- und Wirtschaftsgebäuden, Garagen, Carports.

Die Einfriedungen sollen nach Material, Farbe und Gestalt wie bisher beibehalten werden. Das sind vor allem Gehölzpflanzungen (Hecken) und vertikal gegliederte Holzlattenzäune. Es sollte jedoch versucht werden, die Vorgartenbereiche soweit wie möglich von Einfriedungen freizuhalten und die Vorgärten ineinander übergehen zu lassen.

Die Begrenzung der Art und Weise der Werbeanlagen dient dazu, die Gefahr aufdringlicher Werbeanlagen abzuwehren, da diese mit dem dörflichen Charakter des Ortsbildes nicht zu vereinbaren sind.

Alle Gestaltungsanforderungen treffen auch für Bauvorhaben zu, die an bestehenden Gebäuden durchgeführt werden.

Eingebrachte Änderungen während des Planverfahrens

1. Auslegung vom 04.12.95 bis 19.01.96
2. Auslegung vom 15.07.96 bis 16.08.96
3. Auslegung vom 03.03.97 bis 08.04.97

Im südöstlichsten Teil des Plangebietes befindet sich der ehemalige Gasthof „Sächsisches Haus“. Dieses wichtige kulturhistorische Gebäude (z.B. während der Völkerschlacht oft erwähnt) wurde in den letzten Jahren unter Denkmalschutz gestellt; brannte jedoch im Jahre 1993 bis auf die Außenmauern vollkommen aus (Saal). Der Rest des Hofes (traufseitiges Wohnhaus entlang der Hauptstraße sowie große Scheune) wurde bereits in jüngerer Vergangenheit abgerissen.

Unter dieser unbefriedigenden städtebaulichen Situation leidet die Gemeinde in den letzten Jahren zusehends, da vor allem auch die Sicherung dieser Bauruine vor Vandalismus o. ä. zunehmend schwerer fällt. Somit gab es in der Vergangenheit viele Vorschläge dieses Objekt in geeigneter Weise wiederherzurichten und einer geeigneten Nutzung zuzuführen; diese Versuche scheiterten oft an den ungeklärten Grundstücksverhältnissen oder aber an dem hohen Investitionsbedarf.

In den letzten Monaten ist es nunmehr gelungen die Grundstücksfragen zu klären und geeignete Nutzungen für diese für Holzhausen bedeutende städtebauliche Situation zu finden. Das bedeutet, daß eine marktplatzähnliche Situation sich an dieser Stelle des Ortes wiederfindet unterlegt mit einem Lebensmittelmarkt und Tiefgarage im Untergeschoß sowie kleinen Läden und Gewerbetreibenden, Gastronomie im Erd- sowie Wohnungen in den Obergeschossen. Um diese Nutzungen und Funktionen unterzubringen wurden die Baugrenzen auf die Bauvoranfrage abgestimmt. Weiterhin wurde das Maß der baulichen Nutzung erhöht (GRZ/GFZ 0,6/1,2) gegenüber den übrigen Grundstücken in der Hauptstraße. Zusätzlich wird für diesen Bereich § 19 Abs. 4 BauNVo zugelassen. Außerdem wurde eine Baulinie für den Baukörper entlang der Hauptstraße festgesetzt und gestattet, daß dieser Baukörper 3 Geschosse maximal jedoch 10 m Traufhöhe haben kann in Anlehnung an das an diesem Ort früher vorhandene Wohnhaus. Mit diesen Änderungen, die mit großer Mehrheit im Gemeinderat verabschiedet wurden, soll dieses Vorhaben auf den Weg gebracht und diese innerörtliche Baulücke im alten Ortskern Hauptstraße geschlossen werden.


Gemeinde Holzhausen, den 21.08.1997



Planverfasser:



6. Anhang

6.1. Auszüge aus der Tabelle „Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen“ des Schreibens des Landratsamtes Leipziger Land vom 15.01.96

Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen

Kreis: Leipziger Land
Ort: Holzhausen
13.12.1995

Stand:

Ortsteil	Straße	Nr.	Bauw.-Name	Kurzcharakteristik	Datierung
Holzhausen	Hauptstraße	-	Transformatorenhäuschen	Transformatorenhäuschen (Putzfassade)	um 1910
Holzhausen	Hauptstraße	-	Gedenktafel	Gedenktafel zur Völkerschlacht 1818, am Torbogen	1954
Holzhausen	Hauptstraße	-		Rest der am 18. Oktober 1813 zerstörten Kirchhofmauer aus dem Jahre 1768	1768
Holzhausen	Hauptstraße	-	Denkmal	Drei Gedenksteine für die Gefallenen des 1. Weltkrieges in unmittelbarer Nähe zur Kirche	nach 1921
Holzhausen	Hauptstraße		Dorfkirche	Kirche mit Ausstattung, rechteckiges Langhaus mit Satteldach, quadratischem Westturm mit Zwiebelhaube und Laterne	1818
Holzhausen	Hauptstraße	1	Speisegaststätte "Zur Börse"	Wohnhaus (Putzfassade, Satteldach) und Stall in Ecklage zur Stötteritzer Straße; ortsbildprägendes Gebäude in städtebaulich markanter Lage	19. Jh.
Holzhausen	Hauptstraße	2	Sächsisches Haus	Wohnhaus (Putzfassade, Krüppelwalmdach) in Ecklage zur Stötteritzer Straße; ortsbildprägendes Gebäude in städtebaulich markanter Lage, Schlußstein von 1792	bez. 1792 / 19. Jh.
Holzhausen	Hauptstraße	5	Lochmann'sches Gut	Wohnhaus (Putzfassade, Krüppelwalmdach), Nebengebäude und Scheune eines Dreiseithofes; einer der letzten erhaltenen Dreiseithöfe des Ortes	18. Jh.
Holzhausen	Hauptstraße	10		Wohnhaus (Putzfassade, Krüppelwalmdach) Stall, Scheune und Torpfeiler eines	um 1880



Dreiseithofes; unveränderte
Gebäudeteile der
Ortskernbebauung des
ausgehenden 19. Jahrhunderts

Holzhausen	Hauptstraße	15		Wohnhaus (Putzfassade, Satteldach) und Nebengebäude; gut erhaltenes kleines, ortsbildprägendes Ensemble in Nähe zur Kirche, ehemalige zweite Schule des Ortes	1862
Holzhausen	Hauptstraße	16		Wohnhaus (Putzfassade, Walmdach); straßenbildprägendes Gebäude	um 1850
Holzhausen	Hauptstraße	22		Wohnhaus (Putzfassade, Satteldach), Stall und Scheune eines Dreiseithofes; ortsbildprägende Anlage in Nähe zur Kirche	19. Jh.
Holzhausen	Hauptstraße	26	Schneider'sches Gut	Wohnhaus (Putzfassade, Krüppelwalmdach), Stall und Torpfeiler eines ehemaligen Vierseithofes; Relikt der Ortskernbebauung des 19. Jahrhunderts	19. Jh.
Holzhausen	Hauptstraße	31		Stall (Putzfassade) einer ehemaligen Hofanlage; ortsbildprägendes Gebäude	19. Jh.
Holzhausen	Hauptstraße	33	Winters Gut	Wohnhaus (Putzfassade und Holzverkleidung, Satteldach) und Stall eines Dreiseithofes; unveränderte Bauten der Ortskernbebauung des 19. Jh.	um 1850
Holzhausen	Hauptstraße	37	Turnhalle	Turnhalle (Putzfassade) und Saal; interessante Fassadengestaltung mit von Halbsäulen gerahmten Eingangsbereich	1900 1930
Holzhausen	Hauptstraße	47		Wohnhaus (Putzfassade, Krüppelwalmdach) und Stall eines Dreiseithofes; ortstypische Hofanlage am Ende des alten Ortskernes	19. Jh.



Stand: 20.02.1997

Vorgezogener Bebauungsplan Holzhausen "Hauptstraße"

Begründung zum vorgezogenen Bebauungsplan

" Hauptstraße "

Inhalt:

1. Allgemeines
 - 1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke des vorgezogenen Bebauungsplanes
 - 1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
 - 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.4. Bearbeitungsgrundlagen
2. Rahmenbedingungen für den vorgezogenen Bebauungsplan
 - 2.1. Zustand von Natur und Landschaft, Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit
 - 2.2. Eigentumsstruktur, baulich genutzte Flächen, Freiflächen
3. Städtebauliche Ziele und Zwecke des vorgezogenen Bebauungsplanes
 - 3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2. Verkehrsanlagen
 - 3.3. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung
 - 3.4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Grünflächen
 - 3.5. Natur- und Landschaftspflege
 - 3.6. Denkmalschutz
4. Grünordnung
5. Begründung zum B- Plan "Hauptstraße" der Gemeinde Holzhausen
6. Anlage 1 - Auszüge aus „Kulturdenkmale in Freistaat Sachsen“



1. Allgemeines

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke des vorgezogenen Bebauungsplanes

Allgemeines Ziel des vorgezogenen Bebauungsplanes ist die funktionelle und stadtgestalterische Entwicklung der historischen Ansiedlung Holzhausen. Gleichzeitig soll ein Rahmen für die zu bebauenden Grundstücke geschaffen werden.

1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Für die Aufstellung und Abgrenzung des Planbereiches gilt der Grundsatz, daß vom vorgezogenen Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Gemarkung Holzhausen.

Im Norden wird das Plangebiet von der Kärrnerstraße.

Die östliche Grenze bilden die Flurstücke Nr. 199, 199a, 200, 201, 202, 211, 212 sowie die Seitenstraße.

Im Süden grenzt die Stötteritzer Str. an den Planbereich.

Westlich wird das Plangebiet vom Emil - Altner - Weg begrenzt.

Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches des vorgezogenen Bebauungsplanes geht aus der Planzeichnung (Teil A) hervor.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzhausen vom April 94 weist für den Planbereich Dorfgebiet (MD) aus.

1.4. Bearbeitungsgrundlagen

Der vorliegende vorgezogene Bebauungsplan basiert auf den folgenden Bearbeitungsgrundlagen:

1.4.1 Gesetzliche Grundlagen

- /1/ Baugesetzbuch (Bau-GB), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Magnetschwebbahn-Planungsgesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I. S. 3486)
- /2/ Baunutzungsverordnung (BauNVo) vom 23. Januar 1990
- /3/ Einigungsvertrag vom 31. August 1990
- /4/ Sächs. BO vom 17. Juli 1992
- /5/ Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93
- /6/ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- /7/ Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 11.10.1994
- /8/ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes vom 23.09.1986



1.4.2. Stellungnahmen, Zustimmungen, Gutachten

- /9/ Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung Holzhausen vom 05.06.91
/10/ Abzeichnung von der Flurkarte Blatt 5 (1:2730) bzw. Nebenzeichnungen 1 und 2 der Flurkarte Blatt 5 (1:1000) der Gemarkung Holzhausen, des Staatlichen Vermessungsamtes Leipzig vom 16.11.95

2. Rahmenbedingungen für den vorgezogenen Bebauungsplan

2.1. Zustand von Natur und Landschaft, Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit

2.1.1. Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage des Gemeindegebietes und ist zum großen Teil mit alten Hofanlagen bebaut

2.1.2. Geländeverhältnisse

Das Plangebiet kann als eben bezeichnet werden. Es ist von einer mittleren Höhenlage in der Nord - Süd Achse zwischen 138 bis 142 m ü. NN. auszugehen.

2.1.3. Bodenbeschaffenheit

Entsprechend der Bebauung auf den benachbarten Grundstücken kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit des Baugrundes ausgegangen werden.

Diese vorgenannten Aussagen sind durch ein Baugrundgutachten vor Planung und Baubeginn zu aktualisieren.

2.2. Eigentumsstruktur, baulich genutzte Flächen, Freiflächen

2.2.1. Eigentumsstruktur

Die im Plangebiet liegenden Flurstücke befinden sich in Privatbesitz bzw. gehören der Gemeinde Holzhausen.

2.2.2. Baulich genutzte Flächen

Sämtliche Flurstücke, ausgenommen Verkehrs- und Grünfläche sind gegenwärtig baulich genutzt.



3. Städtebauliche Ziele und Zwecke des vorgezogenen Bebauungsplanes

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Nutzungskonzept des vorgezogenen Bebauungsplanes trifft für das Baugebiet folgende Festsetzungen:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| Art der Nutzung | - Dorfgebiet "MD" (§ 5 BauNVo)
- Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. |
| Zulässig sind: | - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen. |
| Ausnahmsweise
zugelassen sind: | - Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVo |

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl	:	GRZ	0,5	0,6
- Geschößflächenzahl	:	GFZ	1,0	1,2
- Zahl der Vollgeschosse	:		II	II

3.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem Charakter der geplanten Nutzungen wird im Geltungsbereich des Plangebietes die offene Bauweise (§ 22 BauNVo) festgesetzt. (Einzelhäuser bis Hausgruppen)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in den einzelnen Baugebieten durch eine Baugrenze festgelegt. Die Baugrenze darf durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

3.1.4. Bauliche Gestaltung

Die Anordnung der alten Hofanlagen entlang der Straße kann als Straßenangerdorf bezeichnet werden. Für diese Siedlungsform gibt es einige weitere Beispiele im Landkreis Leipziger Land. Zu beiden Seiten der inneren Erschließungsstraße (Hauptstraße) sind unterschiedlich große Hofanlagen aufgereiht. Am zentralsten Punkt der Anlage teilt sich die Erschließungsstraße in einen Angerbereich auf, auf welchem sich die mächtige Dorfkirche befindet, die die gesamte Anlage prägt und weithin sichtbar ist. Angrenzend an die Hauptstraße liegen die Vorgärten, die als Blumen- oder Nutzgärten angelegt waren und sind. Anschließend daran folgen die eigentlichen dreiseitigen Hofanlagen, die aus zwei gegenüberliegenden giebelständigen Gebäuden (Wohnhaus, Nebengelaß) und den im hinteren Bereich begrenzenden mächtigen Scheunen bestehen. Dahinter liegen dann die Bauern-, Nutz- oder Weidegärten. Begrenzt werden diese Gärten durch einen umlaufenden Wirtschaftsweg, der die rückwärtige Erreichung des Hofes von den anschließenden Feldern garantierte.

Diese beiden oben genannten Elemente, die Ordnung der Grundstücke und die Anlage der Gebäude um den Wirtschaftshof sind die Grundelemente für den Aufbau der Dorfanlage und sind bei neuen Einordnungen besonders zu beachten.

Die Hofanlagen selbst sind unterschiedlich groß, je nach wirtschaftlicher Lage der damaligen Nutzer.

Die dreiseitige Hofbebauung besteht in der Regel aus zweigeschossigen Gebäuden, wobei die Scheune eingeschossig ist jedoch dieselbe Traufhöhe aufweist.

Die Hauptdachformen sind mächtige Satteldächer für die Scheunen und Sattel- oder Krüppelwalmdächer für die Wohn- und Nebengebäude mit Dachneigungen um 45°. Für die Dacheindeckung wurden oft Biber verwendet, Dachaufbauten sind kaum zu verzeichnen.

Die Öffnungen besitzen bis auf die Scheunentore ein stehendes Format; die Wandflächen wurden größtenteils geputzt.

Diese wenigen klaren Elemente sind für neue Einordnungen grundlegende gestalterische Prämissen.

3.2. Verkehrsanlagen

Fließender Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes an die öffentlichen Verkehrswege erfolgt über die Hauptstraße., die das Gebiet durchquert. Diese ist im Querschnitt durchschnittlich 9 m breit ausgebildet zuzüglich eines beidseitigen Fußweges. Diese Straße besitzt die Kategorie einer Bundesstraße.

Gleichzeitig dient die Hauptstraße der inneren Erschließung.

Ruhender Verkehr

Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze und Garagen für private Fahrzeuge auf den Baugrundstücken gemäß BauNVo zu schaffen.

3.3. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

3.3.1. Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch Anschluß an das vorhandene Netz gewährleistet. Es ist eine Leitung mit DN 150 in der Hauptstraße vorhanden, ausgeführt als Ringschluß zwischen Kärnerstraße und Stötteritzer Str.. Die Löschwasserversorgung wird mit der zuständigen Stelle abgestimmt.

3.3.2. Abwasserbeseitigung

Im Bereich der Hauptstraße ist ein Mischwasserkanal mit Nennweiten von DN 500 - DN 1050 vorhanden. Die Weiterführung erfolgt über Baalsdorfer Flur. Gegenwärtig werden Planungen des AZV - Parthe vorgelegt, die diesen Sammler im Trennsystem darstellen.

3.3.3. Oberflächenwasser

Die anfallenden Oberflächenwässer sind grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern. Nicht versickerbare Oberflächenwässer z.B. Straßenentwässerung sind in einer Kanalisation aufzunehmen. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis wird mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

3.3.4. Elektroenergie

Die Elektroenergieversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der WESAG.

3.3.5. Fernmeldenetz

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes ist bei der Planung der Erschließungsanlagen Sorge zu tragen. Eine Abstimmung mit dem Medienträger wird vorgenommen.

3.3.6. Abfallbeseitigung

Die Entsorgung des Plangebietes ist durch die örtliche Entsorgungswirtschaft sichergestellt.

3.4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Grünflächen

Die o.g. Flächen sind dem Planteil einschließlich der textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Eine detaillierte Beschreibung erfolgt unter Pkt. 4. Grünordnung.

3.5. Natur- und Landschaftspflege

Eine Versiegelung des Bodens ist durch minimale Versiegelung der Flächen auszuschließen. Erläuterungen zum Bodenschutz sind den Festsetzungen durch Text Pkt. 4 zu entnehmen.

3.6. Denkmalschutz

Im Rahmen der Stellungnahme der TÖB zum Flächennutzungsplan wurden vom Landesamt für Archäologie die alten Ortslagen als Gesamtensemble städtebaulich und denkmalpflegerisch bedeutend angesehen; wobei vor allen Dingen bei Erdarbeiten mit historischen Funden zu rechnen ist. Dieser Forderung wurde mit der Eintragung in den FNP Rechnung getragen. Einen Überblick über unter Denkmalschutz stehende Bauwerke und Anlagen im Plangebiet gibt Anhang 1.

4.0. Grünordnung

Im Plangebiet gibt es seitens der Nutzung eine klare Zonierung. Beiderseits der Erschließungsstraße sind die Vorgärten angelagert, die unterschiedlich stark bepflanzt sind. An den Hofeinfahrten findet man häufig einen ausgewachsenen Starkbaum. Nach den sich daran anschließenden Hofanlagen findet man im rückwärtigen Teil die Bauerngärten oft ausgebildet als Nutzgärten mit vielen Obstbäumen, aber auch Weideland für das Vieh. Dieser Bereich enthält ebenfalls einen relativ großen Starkbaumbestand, der vielen Tieren Lebensraum bietet. Außer den Funktionen als Vegetations- und Wasserspeicherfläche begrenzt dieser Grüngürtel diesen historischen Ortskern zu den angrenzenden Gebieten und rundet den Ort gleichsam ab. Wichtiges Augenmerk ist hierbei den Ersatzpflanzungen zu widmen, die den Verlust alter Bäume ausgleichen und somit den Gesamtbestand erhalten.

5.0 Begründung zum B- Plan "Hauptstraße" der Gemeinde Holzhausen

Allgemeines

Die Gemeinde Holzhausen ist aus dem Zusammenwachsen der früher eigenständigen Ortskerne Zuckelhausen und Holzhausen entstanden.

Der Ortskern Zuckelhausen ist seiner Form nach ein "Rundling", während der Ortskern Holzhausen mit seiner langgestreckten Siedlungsform ein Straßendorf ist. Die Struktur dieser früheren Gemeinden ist durchweg als dörfliche Siedlung mit zahlreichen landwirtschaftlichen Betrieben zu bezeichnen. Wesentliches Merkmal eines großen Teiles dieser Gebiete (Ortskerne) ist ein historisch gewachsener, städtebaulich homogener Ortskern, der in seiner Geschlossenheit und seinem Charakter kulturhistorisch wertvoll für das Land Sachsen ist.

Das Gebiet Holzhausen/Hauptstraße mit seiner langgestreckten Siedlungsform weist eine starke Durchmischung von historischer Bausubstanz in Form von großen Hofanlagen und neueren Wohngebäuden im Verlauf des gesamten Gebietes auf. Wichtigstes hier zu erhaltendes und wiederherzustellendes Element ist der 3- Seit-Hof. Hier geben nur noch wenige Beispiele Auskunft über ursprüngliche Anordnungen, die aber kulturelle Bedeutung haben.

Trotz der vielfachen Eingriffe und Veränderungen ist die historische Anlage erlebbar und nachvollziehbar.

Dieser Kernbereich war räumlich als auch nutzungsmäßig ein Zentrumsbereich, der auch zukünftig eventuell auch durch einige Nutzungsänderungen bzw. Ergänzungen wieder eine zentrale Stellung in diesem Gebiet einnehmen sollte.

Die Anordnung der noch bestehenden Hofanlagen und die dazwischen und dahinterliegenden Weideflächen und Bauerngärten bilden jedoch weiterhin ein relativ einheitliches harmonisches Gefüge, so daß trotz kaum noch betriebener Landwirtschaft diese Anlagen weitgehend das Ortsbild bestimmen.

Die Dachform der meist zweigeschossigen Wohngebäude ist das Satteldach oder auch das Krüppelwalmdach, die Stallungen und Wirtschaftsgebäude sind grundsätzlich mit einem Satteldach eingedeckt.

Die Dachneigung liegt bei genannten Gebäuden um 45°. Die außen sichtbaren Baustoffe sind rote Dachziegel (Biberschwan), verputztes Mauerwerk; bei Fachwerkschmuck dunkle oder naturbelassene Hölzer.

Als Grundstücksabgrenzung fungieren Hecken bzw. vertikal gegliederte Holz- oder Metallzäune ohne Sockel.

Anlaß zur Aufstellung der Satzung

Bedingt durch strukturelle Probleme der Landwirtschaft und die für Abwanderer aus den Großstädten attraktive ländliche Wohnlage mit nur ca. 7 km Entfernung zum Zentrum Leipzigs erhöht sich der Investitionsdruck auf die Baulücken im städtebaulich interessanten Ortsbereich.

Dabei ist eine Entwicklung deutlich abzusehen. Diese Baulücken in städtebaulich bedeutender, zentraler Lage in der Ortsmitte werden mit verschiedensten Materialien und Häusern moderner Bauweisen aufgefüllt und somit der typische Dorfcharakter und die städtebauliche Gestalt unwiederbringlich zerstört.

Das nicht Vorhandensein von Bebauungsplänen tut das übrige. Allein mit dem § 34 BauGB, der die Bebaubarkeit der Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt, läßt sich die Ortstypik nicht regulieren und kontrollieren.

Einige negative Beispiele der jüngeren Vergangenheit sind bereits zu verzeichnen, für künftige Bauvorhaben soll jedoch eine in diesem Sinne weitergehende Tendenz verhindert, und bereits bestehende gestalterische Mißstände zu gegebener Zeit korrigiert werden.

Ziel der Satzung

Ziel der Satzung ist es, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung innerhalb der im Zusammenhang bebauten, städtebaulich wertvollen Dorfgebiete zu gewährleisten und den historisch gewachsenen Ortscharakter zu erhalten. Es sollen Anforderungen formuliert werden, die ortstypischen Gestaltungselemente der bestehenden Umgebung aufnehmen und damit eine Dorferneuerung einleiten, die den historischen, gewachsenen Ortscharakter erhält und verfestigt.

Der Rahmen für die Gestaltung der nach außen tretenden Formelemente wird in den Festsetzungen der Satzung geregelt. In der Summe sollen besondere Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude gestellt werden, insbesondere die Auswahl der Baustoffe und Farben, sowie die Form und die Neigung der Dächer, die Art und Weise der Einfriedungen und Werbeanlagen.

Es werden Materialien und Formen vorgeschlagen, die trotz maschineller Herstellung in den allgemeinen Rahmen der vorhandenen historischen Gestaltungselemente passen.

Eine besondere Bedeutung kommt den Dachformen und der Eindeckung zu, die ein solches Gebiet zu einer Eigenständigkeit und Zusammengehörigkeit der einzelnen Baukörper dokumentieren.

Der naturrote Biberschwanzziegel ist auch hier (wie in Zuckelhausen) ein wichtiges Gestaltungselement; er findet auch Verwendung auf Neben- und Wirtschaftsgebäuden, Garagen, Carports.

Die Einfriedungen sollen nach Material, Farbe und Gestalt wie bisher beibehalten werden. Das sind vor allem Gehölzpflanzungen (Hecken) und vertikal gegliederte Holzlattenzäune. Es sollte jedoch versucht werden, die Vorgartenbereiche soweit wie möglich von Einfriedungen freizuhalten und die Vorgärten ineinander übergehen zu lassen.

Die Begrenzung der Art und Weise der Werbeanlagen dient dazu, die Gefahr aufdringlicher Werbeanlagen abzuwehren, da diese mit dem dörflichen Charakter des Ortsbildes nicht zu vereinbaren sind.

Alle Gestaltungsanforderungen treffen auch für Bauvorhaben zu, die an bestehenden Gebäuden durchgeführt werden.

Eingebrachte Änderungen während des Planverfahrens

Im südöstlichsten Teil des Plangebietes befindet sich der ehemalige Gasthof „Sächsisches Haus“. Dieses wichtige kulturhistorische Gebäude (z.B. während der Völkerschlacht oft erwähnt) wurde in den letzten Jahren unter Denkmalschutz gestellt; brannte jedoch im Jahre 1993 bis auf die Außenmauern vollkommen aus (Saal). Der Rest des Hofes (traufseitiges Wohnhaus entlang der Hauptstraße sowie große Scheune) wurde bereits in jüngerer Vergangenheit abgerissen.

Unter dieser unbefriedigenden städtebaulichen Situation leidet die Gemeinde in den letzten Jahren zusehends, da vor allem auch die Sicherung dieser Bauruine vor Vandalismus o. ä. zunehmend schwerer fällt. Somit gab es in der Vergangenheit viele Vorschläge dieses Objekt in geeigneter Weise wiederherzurichten und einer geeigneten Nutzung zuzuführen; diese Versuche scheiterten oft an den ungeklärten Grundstücksverhältnissen oder aber an

dem hohen Investitionsbedarf.

In den letzten Monaten ist es nunmehr gelungen die Grundstücksfragen zu klären und geeignete Nutzungen für diese für Holzhausen bedeutende städtebauliche Situation zu finden. Das bedeutet, daß eine marktplatzähnliche Situation sich an dieser Stelle des Ortes wiederfindet unterlegt mit einem Lebensmittelmarkt und Tiefgarage im Untergeschoß sowie kleinen Läden und Gewerbetreibenden, Gastronomie im Erd- sowie Wohnungen in den Obergeschossen. Um diese Nutzungen und Funktionen unterzubringen wurden die Baugrenzen auf die Bauvoranfrage abgestimmt. Weiterhin wurde das Maß der baulichen Nutzung erhöht (GRZ/GFZ 0,6/1,2) gegenüber den übrigen Grundstücken in der Hauptstraße. Zusätzlich wird für diesen Bereich § 19 Abs. 4 BauNVo zugelassen. Außerdem wurde eine Baulinie für den Baukörper entlang der Hauptstraße festgesetzt und gestattet, daß dieser Baukörper 3 Geschosse maximal jedoch 10 m Traufhöhe haben kann in Anlehnung an das an diesem Ort früher vorhandene Wohnhaus. Mit diesen Änderungen, die mit großer Mehrheit im Gemeinderat verabschiedet wurden, soll dieses Vorhaben auf den Weg gebracht und diese innerörtliche Baulücke im alten Ortskern Hauptstraße geschlossen werden.



Gemeinde Holzhausen, den 20.02.1997

Planverfasser:



6. Anlage 1

Auszüge aus der Tabelle „Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen“ des Schreibens des Landratsamtes Leipziger Land vom 15.01.96

Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen

Kreis: Leipziger Land

Ort: Holzhausen

13.12.1995

Stand:

Ortsteil	Straße	Nr.	Bauw.-Name	Kurzcharakteristik	Datierung
Holzhausen	Hauptstraße	-	Transformatorhäuschen	Transformatorhäuschen (Putzfassade)	um 1910
Holzhausen	Hauptstraße	-	Gedenktafel	Gedenktafel zur Völkerschlacht 1818, am Torbogen	1954
Holzhausen	Hauptstraße	-		Rest der am 18. Oktober 1813 zerstörten Kirchhofmauer aus dem Jahre 1768	1768
Holzhausen	Hauptstraße	-	Denkmal	Drei Gedenksteine für die Gefallenen des 1. Weltkrieges in unmittelbarer Nähe zur Kirche	nach 1921
Holzhausen	Hauptstraße		Dorfkirche	Kirche mit Ausstattung, rechteckiges Langhaus mit Satteldach, quadratischem Westturm mit Zwiebelhaube und Laterne	1818
Holzhausen	Hauptstraße	1	Speisegaststätte "Zur Börse"	Wohnhaus (Putzfassade, Satteldach) und Stall in Ecklage zur Stötteritzer Straße; ortsbildprägendes Gebäude in städtebaulich markanter Lage	19. Jh.
Holzhausen	Hauptstraße	2	Sächsisches Haus	Wohnhaus (Putzfassade, Krüppelwalmdach) in Ecklage zur Stötteritzer Straße; ortsbildprägendes Gebäude in städtebaulich markanter Lage, Schlußstein von 1792	bez. 1792 / 19. Jh.
Holzhausen	Hauptstraße	5	Lochmann'sches Gut	Wohnhaus (Putzfassade, Krüppelwalmdach), Nebengebäude und Scheune eines Dreiseithofes; einer der letzten erhaltenen Dreiseithöfe des Ortes	18. Jh.
Holzhausen	Hauptstraße	10		Wohnhaus (Putzfassade, Krüppelwalmdach) Stall, Scheune und Torpfeiler eines	um 1880



Dreiseithofes; unveränderte
Gebäudeteile der
Ortskernbebauung des
ausgehenden 19. Jahrhunderts

Holzhausen	Hauptstraße	15		Wohnhaus (Putzfassade, Satteldach) und Nebengebäude; gut erhaltenes kleines, ortsbildprägendes Ensemble in Nähe zur Kirche, ehemalige zweite Schule des Ortes	1862
Holzhausen	Hauptstraße	16		Wohnhaus (Putzfassade, Walmdach); straßenbildprägendes Gebäude	um 1850
Holzhausen	Hauptstraße	22		Wohnhaus (Putzfassade, Satteldach), Stall und Scheune eines Dreiseithofes; ortsbildprägende Anlage in Nähe zur Kirche	19. Jh.
Holzhausen	Hauptstraße	26	Schneider'sches Gut	Wohnhaus (Putzfassade, Krüppelwalmdach), Stall und Torpfeiler eines ehemaligen Vierseithofes; Relikt der Ortskernbebauung des 19. Jahrhunderts	19. Jh.
Holzhausen	Hauptstraße	31		Stall (Putzfassade) einer ehemaligen Hofanlage; ortsbildprägendes Gebäude	19. Jh.
Holzhausen	Hauptstraße	33	Winters Gut	Wohnhaus (Putzfassade und Holzverkleidung, Satteldach) und Stall eines Dreiseithofes; unveränderte Bauten der Ortskernbebauung des 19. Jh.	um 1850
Holzhausen	Hauptstraße	37	Turnhalle	Turnhalle (Putzfassade) und Saal; interessante Fassadengestaltung mit von Halbsäulen gerahmten Eingangsbereich	1900 1930
Holzhausen	Hauptstraße	47		Wohnhaus (Putzfassade, Krüppelwalmdach) und Stall eines Dreiseithofes; ortstypische Hofanlage am Ende des alten Ortskernes	19. Jh.

