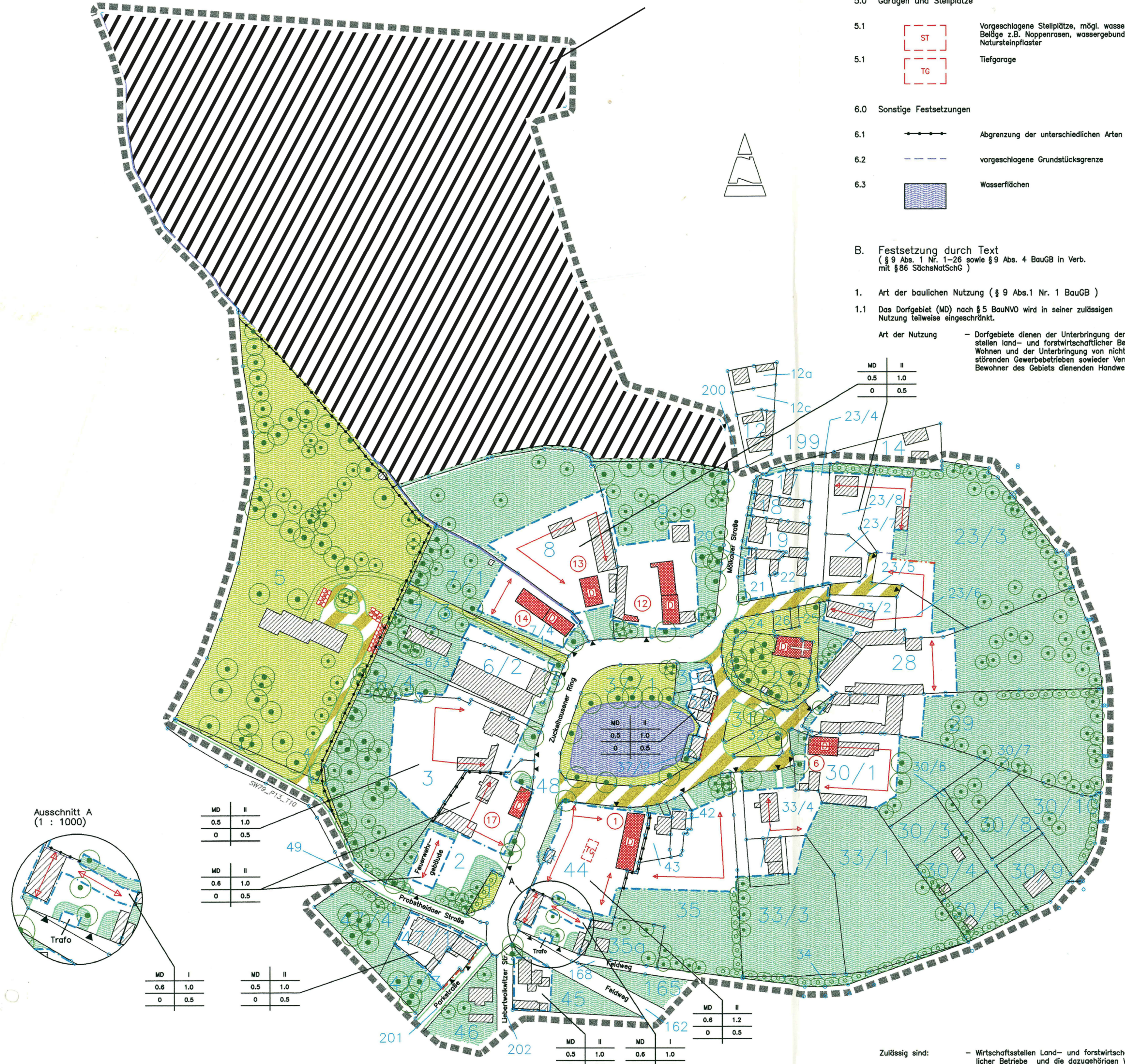
Entsprechend des Urteils des sächsischen Oberverwaltungsgerichtes (Aktenzeichen 1 A 868/17), rechtskräftig seit dem 08.10.2020, wurde der hier schraffierte Teil für unwirksam erklärt.



A. Festsetzung durch Planzeichen (gemäß PlanZVO)

1.0 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.0 Öffentliche Verkehrsfläche

2.1 Straßenbegrenzungslinie

2.2 Öffentliche Verkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich)

2.3 Ein- bzw. Ausfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche

3.0 Baugrenze, Bauweise – Maß der baulichen Nutzung

3.1 Baugrenze

3.2 Baulinie

3.3

Nutzungsart	Geschossigkeit
GRZ	GFZ
Bauweise	Drempel

3.4 Vorgeschriebene Firstrichtung (für Hauptbaukörper)

4.0 Grünordnung

4.1 Grünfläche öffentlich (KFZ-Stellplätze und Lagerflächen sind nicht zulässig)

4.2 Grünfläche privat

4.3 Vorhandener Einzelbaum erhalten

4.4 Pflanzgebot Bäume und Sträucher bodenständiger Art

4.5 Hecken und Gehölzflächen

4.6 vorhandener Wald

5.0 Garagen und Stellplätze

5.1 ST – Vorgeschlagene Stellplätze, mögl. wasserdurchlässige Beläge z.B. Noppenrasen, wassergebundene Decke, Natursteinpflaster

5.1 TG – Tiefgarage

6.0 Sonstige Festsetzungen

6.1 Abgrenzung der unterschiedlichen Arten der Nutzung

6.2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

6.3 Wasserflächen

B. Festsetzung durch Text
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1–26 sowie § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 86 SächsNatSchG)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO wird in seiner zulässigen Nutzung teilweise eingeschränkt.

Art der Nutzung: – Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowieder 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

1.2 Das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO wird in seiner zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt.

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind: – Ausnahmen im Sinne § 4 Abs. 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Grundfläche wird im Dorfgebiet (MD) auf max. 0,5 festgesetzt in Abhängigkeit von Baugrenzen, -linien und zulässiger Grundfläche; § 19 Pkt.4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen (Aussagen gelten nicht für die Flurstücke Nr.: 44 und 2 (siehe 2.4)).

2.2 Die Grundfläche wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf max. 0,4 festgesetzt in Abhängigkeit von Baugrenzen, -linien und zulässiger Grundfläche; § 19 Pkt.4 Satz 2 BauNVO wird nicht ausgeschlossen.

2.3 Die Geschoßfläche wird auf max. 1,0 (MD) und 1,0 (WA) festgesetzt in Abhängigkeit von Baugrenzen, -linien und zulässiger Grundfläche (außer Flurstück Nr.: 44).

2.4 Für die Flurstücke Nr.: 44 und 2 werden nachfolgende maximale Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen in Abhängigkeit von Baugrenzen, -linien und zulässiger Grundfläche festgesetzt:
Die GRZ beträgt max. 0,6 und die GFZ beträgt max.1,0, außer Flurstück Nr.: 44 oberhalb der vorgeschlagenen Teilungsgrenze, wo 1,2 zulässig sind. § 19 Pkt.4 Satz 2 BauNVO wird nicht ausgeschlossen.

2.5 Nebenanlagen nach § 14 BauNVo sind außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig, soweit sie dem Gebietscharakter nicht widersprechen.

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

3. Grünordnung

3.1 Flächenbefestigungen und Regenwasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB §§ 2,3 WHG)

Sämtliche Verkehrsflächen außerhalb der öffentlichen und privaten Straßen (einschl. Nebenanlagen) sowie Zugänge zu den Gebäuden sind aus ökologisch unbedenklichem die Versickerung ermöglichendem Material zulässig (Ökopflaster mit Abstandshaltern, sandgeschlämmter Weg). Auf den nicht überbaubaren Grundstücksanteilen ist maximal 10% Flächenbefestigung zulässig. In der Gestaltung und Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) vorzusehen. Parkflächen sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist (Pflaster mit Abstandshaltern, Rasengitterplatten). Grundwasserschädigende Aktivitäten auf Parkplätzen sind zu verbieten. Eine Ausnahme bildet hier nur der Waschplatz auf der Hoffläche vor dem Feuerwehrgebäude (siehe dazu Punkt 6.15) für den obige Festlegungen nicht gelten. Sämtliche öffentliche Verkehrsflächen (Wohngebietsstraße) sind so zu befestigen, daß die Versickerung von Regenwasser vor Ort ermöglicht wird, d.h. 50% der öffentlichen Verkehrsflächen sind aus ökologisch unbedenklichem, die Versickerung ermöglichendem Material zu befestigen (z.B. 50% Ökopflaster mit Abstandhaltern, 50% Betonpflastersteine,...)

3.2 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 2 Pkt. 7 SächsNatSchG, § 11 BNatSchG)

Neuzupflanzende Gehölze sind nur als Laubholzarten und sommergrüne Nadelholzarten zulässig. Einheimischen Arten ist der Vorrang zu geben.

3.3 Baumpflanzungen

Die Freiflächen der Grundstücke einschließlich der Flächen eingeschossiger Bebauung, sofern diese kein begrüntes Dach haben, sind gemäß Pflanzgebot mit einem Baum je 200 m² Gesamtfreifläche sowie Großsträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Es sind vorzugsweise einheimische Gehölzarten und anteilig mindestens 20% alte Obstsorten (Liste E) zu verwenden. Im Siedlungsbereich sind an markanten Punkten Großbäume vorgesehen. Die Artenwahl erfolgt nach Liste A. Ebenso sind in den Vorgärten Bäume der Liste A zu pflanzen, und zu unterhalten. Die Pflanzqualität für Bäume ist dabei mindestens als Hochstamm 3x verpflanzt mit 16 bis 20cm Stammumfang in 1m Höhe und mit durchgehendem, geraden Leittrieb vorzunehmen. Obstgehölze sind mindestens als Hoch- oder Halbstamm 3x verpflanzt mit 8 bis 12cm Stammumfang zu pflanzen.

3.4 Heckenpflanzungen

Die Grundstücke sind am Gebietsrand durch eine freiwachsende lockere Hecke von mindestens 2m Breite und 2,50m Höhe (im ausgewachsenen Zustand) sowie mit größeren Einzelgehölzen zu begrünen. Die Grenzen zwischen den Grundstücken sind als freiwachsende bzw. geschnittene Hecke auszubilden. Die Artenwahl für Gehölzneupflanzungen erfolgt über Liste C. Für die im Plan angegebenen Hecken gelten die in Liste C aufgeführten Sträucher. Die gepflanzten Hecken sind entsprechend § 11 Bundesnaturschutzgesetz zu pflegen.

3.5 Artenliste für die Gehölzpflanzen

Bäume 1. Ordnung für den Straßenraum, die Schutzgrünflächen, die Stellplatzanlagen und Parkplätze sowie zur Raumgliederung der öffentlichen Grünflächen.

zulässige Arten – A

Fraxinus excelsior	Esche
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata Greenspire	Winterlinde
Platanus acerifolia	Platane
Robinia pseudoacacia	Robinie
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans regia	Walnuß

Für Straßenbepflanzung ist pro Straßenzug jeweils nur eine der o.g. Baumarten zu verwenden.
Pflanzgröße:
3x verpflanzt, Mindestumfang 18 – 20 cm.
Die in der Pflanzzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen vom Standort der festgesetzten Bäume sind unter Einhaltung der Anzahl zulässig.

Für alle Bäume 2. Ordnung, kleinkronige, mittelhohe, zur flächenhaften Bepflanzung wird folgendes festgesetzt:

zulässige Arten – B

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Moravica	Mährische Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Salix cabrea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide

sowie alle Obstbäume als Hochstamm
Hochstämme bzw. Stammbüsche, 3x verpflanzt. Mindeststammumfang 16–18 cm.

Für Art und Größe der zu pflanzenden Sträucher und freiwachsenden Hecken gelten folgende Festsetzungen:

zulässige Arten – C

Sträucher	
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schelle
Rosa i.S.	Wildrose
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Hecken	
Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum lantana	Schneeball

Pflanzgröße 2x verpflanzt. Mindesthöhe 60/150 cm.

Für die Art der zu pflanzenden Schling- und Kletterpflanzen gelten folgende Festsetzungen:

zulässige Arten – D

Aristolochia durior	Pfeifenwind
Clematis i.S.	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterortensie
Jasminium nudiflorum	Jasmin
Lonicera caprofolium	Heckenkirsche
Parthenocissus i.S.	Wilder Wein
Polygonum auberti	Knöterich
Wisteria sinensis	Glyzinie

Pflanzgröße:
Mindesthöhe 60/100 cm.

Dabei ist zu beachten, daß Südwände laubabwerfende Berankungen erhalten, z.B. Wilder Wein

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen ist die DIN 18 920 (Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten. Zum Schutz der Tierwelt, insbesondere der Vögel, sind erforderliche Rodungsarbeiten nur im Winterhalbjahr bzw. außerhalb der Brutzeit zulässig.

Die vorhandenen und neu anzupflanzenden Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind auf Kosten des Grundeigentümers nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen unterliegen den Festsetzungen des Bebauungsplans

In den Bauanträgen sind die nach diesen Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen und bis zur Schlußabnahme der Gebäude auszuführen.

4.0 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Archäologie

Das Archäologische Landesamt fordert die Einhaltung folgender Bedingungen:
Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art – auch Fundamente, Keller, Brunnen u. ä.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. 0351 – 52 591, meldepflichtig. Fundstellen sind zwischenzeitlich vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

4.2 Vom Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, 01097 Dresden, durch schriftliche Bauanzeige ausreichend vorher zu unterrichten.

4.3 Die Passagen unter 4.1 und 4.2 sind schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

4.4 Die Passagen unter 4.1 und 4.2 sind schriftlich im Wortlaut stets Einzelbauherren zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

4.5 Bodenschutz

Zur Sicherung des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden sowie zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen, im Sinne des § 7 EGAB sowie ggf. des § 202 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 sind bei der Durchführung der Baumaßnahmen spezielle Hinweise (Anforderungen des Bodenschutzes zur Vermeidung baubetrieblicher Bodenbelastungen) zu beachten.

4.6 Erdaushub

Das im Zuge des Erdaushubs anfallende Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen möglich. Innerhalb des Bauvorhabens ist ein Massenausgleich anzustreben. Boden wird grundsätzlich nach Bodenarten getrennt. Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist nicht zulässig. Nach § 202 BauGB ist der Oberboden (Mutterboden) im Bereich der Baustelle zu Beginn der Baumaßnahmen abzuschieben und zu sichern. Vorhandene, nicht zu bebauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten. Der Unterboden ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten (Substrattypen) getrennt zu lagern und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen. Im Zuge einer Wiederverwertung von Erdaushub an Ort und Stelle bzw. einer Rekultivierung der Baustellenfläche sind Anschüttungen auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen.

4.7 Boden- und Munitionsbelastung

Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelastetem Boden zu separieren und einer Sanierung zuzuführen. Nur in begründeten Ausnahmefällen sollte eine Entsorgung vorgesehen werden. Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Feststoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß beschränkt bleiben (§ 7 Abs. 2 EGAB) und sind nach Bauabschluß zu beseitigen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die DIN 18920 zu verweisen. Das Gelände ist der örtlich zuständigen Behörde als teilweise munitionsverseucht bekannt. Ein Absuchen des Baugeländes 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.

5.0 Grenzabstände
gemäß § 6 Pkt.14 SächsBO

Im Interesse der städtebaulichen Gestalt liegt die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Gebäudeanordnung, vor allen Dingen die Grenzbebauung bzw. die grenznahe Bebauung von ca. 0,5 m (vorgenanntes Traufrecht). Auf die Ausbildung von Brandwänden wird ausdrücklich verwiesen.
Die genaue Einordnung des jeweiligen Gebäudes wird im Einzelfall durch Prüfung der Örtlichkeiten durch die Untere Bauaufsichtsbehörde vorgenommen.

6.0 Gestaltungssatzung der Gemeinde Holzhausen für das Gebiet Ortskern Holzhausen "Zuckelhausener Ring"
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 83 SächsBO

Für das Gebiet gelten folgende Gestaltungsfestsetzungen:

6.1 Dachgestaltung

Es wird größter Wert auf harmonisch gestaltete Dächer gelegt. Für die Hauptbaukörper und Nebengebäude sind nur Satteldächer bzw. Krüppelwalmdächer zulässig. Dies gilt auch für den Wiederaufbau und Umbau bestehender Gebäude.

6.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 35° – 50°. Bei untergeordneten Nebengebäuden und Anbauten haben sich Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Korrespondierende Dachflächen bei Grenzbauten (z.B. Garagen) sind in Material, Traufhöhe, Dachneigung aufeinanderabzustimmen. Traufen an gemeinsamen Wänden sind auf gleiche Höhe auszurichten.

6.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung und deren Farbe hat sich an dem Bestand zu orientieren. Ziegelrote oder rotbraune Pfannen. Dachziegel oder Betondachsteine sind vorgeschrieben. Diese dürfen nicht glänzend oder reflektierend sein. Graue Dacheindeckungen, z.B. Faserzement-Platten, sind im Geltungsbereich nicht zugelassen. Ausnahmen sind nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig. Für untergeordnete Einzelüberdachungen (z.B. Hauseingänge, Erker) sind Metalleindeckungen in Kupfer u. Schindeln zulässig.

6.4 Dachaufbauten

Die Dachaufbauten haben sich am Bestand zu orientieren. Fledermaus-, Schlepp- und Satteldachgauben sowie Zwerchgiebel sind zulässig, sofern diese harmonisch in die Dachfläche eingefügt werden. Dabei dürfen die Aufbauten 3/5 der Dachfläche nicht übersteigen und einen Mindestabstand zum Ortgang von 2 m nicht unterschreiten. Die Materialien von Aufbauten und Hauptdach sind aufeinander abzustimmen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind als stehende Formate bis zu einer Rohbaufläche von 1,3 qm zulässig. Mehrere Fenster auf der gleichen Dachseite sind möglichst in gleichem Format und gleicher Höhe harmonisch in die Dachfläche einzufügen. Kamine sollen in Firstnähe angeordnet sein. Kamine außerhalb der Außenwand sind unzulässig. Antennenanlagen bei Mehrfamilienhäusern sind als Gemeinschaftsanlage auszuführen. Satellitenempfangsanlagen sind nur auf den Dächern anzubringen.

6.5 Dachüberstände

Die Dachüberstände sind entsprechend den landschaftstypischen Hausformen auszubilden.

6.6 Fassadengestaltung

Die Baukörper sind in zeitgemäßer, landschaftsgebundener Bauweise insgesamt so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Gesamteindruck entsteht. Eine übertriebene Formensprache und die Anbiederung an vergangene Stilepochen ist zu vermeiden.

6.7 Materialwahl

Als an der Außenfassade sichtbare Baumaterialien sind nur Holz (Natur- oder Brauntöne), Putz (gedeckte Weiß- bis zarte Pastelltöne) zulässig. Grell wirkende Farbanstriche sind nicht gestattet. Stark strukturierte und Zierputze sind nicht zulässig.

6.8 Anforderungen an die Farbauswahl

Die Farbgebung der einzelnen Baukörper hat sich der Farbwirkung des gesamten Ensembles unterzuordnen. Es sollen helle, frische Farben, zur Anwendung kommen; die Farben müssen ihren Ursprung erkennen lassen. Große Wandflächen sollen nicht zu dominant durch greill aufgetragene Farben (rein weiß) in Erscheinung treten. Bei Details (Fenster, Türen, Fensterläden, ...) können kräftigere Farbakzente gesetzt werden. Bei Neubauten und Rekonstruktionen von Gebäuden und damit einhergehender neuer Fassadengestaltung ist ein Farbvorschlag zu erarbeiten und der Gemeinde vorzulegen.

6.9 Fassadenschmuck

Als Fassadenschmuck sind folgende Gestaltungselemente zulässig:
- Fensterfaschen (baulich oder farblich)
- Fensterläden
- Blumenkästen
- Rankhilfen zur Fassadenbegrünung

6.10 Fenster, Fassadengliederung

Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch Setzhölzer entsprechend harmonisch zu unterteilen. Zwischen den einzelnen Geschossen sind Fensterachsen aufzunehmen. Innerhalb der Einzelfensterflächen sind gut proportionierte Sprossenteilungen erwünscht. Auf Stiel und Kämpfer ist zu achten. Fenster aus Holz sind zu bevorzugen. Die Verwendung von Glasbausteinen und Betonwabensteinen ist nicht gestattet. Bei genehmigungsfreien Umbauten und Fassadenerneuerungen müssen gut proportionierte Fassaden, Fensterteilungen (Sprossen) Klappläden, etc. beibehalten werden. Tore, Außentüren, Fenster- und Balkonverkleidungen sind in ortstypischer Art in gebeizten und lasierten Holzkonstruktionen zulässig. Balkonkonstruktionen in Holz sind zu bevorzugen. Balkonbrüstungen in Beton sind nicht gestattet. Klapp- und Schiebeläden aus Holz sind bei Neubauten den Rolläden vorzuziehen. Rolladenkästen dürfen nur unter Putz angebracht werden. Außenrollos sind nicht gestattet. Schaufenster sind als stehende Rechteckformate auf die Proportionen des Gebäudes abzustimmen. Einzelbreiten von 2,50 m sollten nicht überschritten werden. Schaufensterzeilen sind durch Pfeiler ≥ 0,30 m zu gliedern. Markisen sind nicht zulässig. Sie können für Schaufenster zugelassen werden, wenn sie sich bezogen auf Konstruktion, Größe und Farbe in das Gestaltungskonzept einfügen.

6.11 Sichtschutz

Sichtblenden (z.B. zwischen benachbarten Terrassen bei Doppel- und Reihenhäusern) dürfen nur in Holzkonstruktion ausgeführt werden, Breite ≤ 2,50 m, Höhe ≤ 2,00 m ab OK Terrasse bei Deckenfreiheit unter Vordächern und Balkonen. Pergolen sind nur in Holzkonstruktion zulässig und dürfen nicht überdacht werden.

6.12 Geschlossene Wandflächen an Gebäuden

Geschlossene Wandflächen ohne Öffnungen von mehr als 40 qm sind mit, Kletterpflanzen zu versehen. Diese sind im Bauantrag anzugeben.

6.13 Werbung

Als Werbung an Gebäuden sind nur aufgesetzte oder aufgeschnittene Schriftzüge mit Hinterleuchtung zulässig. Selbstleuchtende Einzelbuchstaben, laufende Lichtwerbung oder wechselweise ein- und ausgeschaltete Werbung ist nicht zulässig. Die Werbeanlage muß sich maßstäblich in die Proportionen des Gebäudes einpassen, ein Überschreiten der Traufhöhe oder Attika ist unzulässige Werbeanlagen an Einfriedungen sind nicht zulässig.

6.14 Anböschungen und Abgrabungen

Anböschungen und Abgrabungen des Geländes sind nicht zulässig, sofern sie nicht im Plan vorgegeben sind.

6.15 Hofflächen

Die Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Beton- oder Natursteinpflaster mit entsprechend großem Fugenanteil). Eine Ausnahme stellt die Hoffläche für die Feuerwehr dar, die einen Waschplatz mit einer geschlossenen Oberfläche (Betonbelag) erhält, um das Versickern von schadstoffbelastetem Abwasser zu verhindern. Dieses Abwasser ist über geeignete Abscheidevorrichtungen zu leiten.

6.16 Einfriedungen

Als Einfriedungen zur Straße hin sind nur Hecken, horizontal gegliederte Holzzäune sowie unter Umständen Mauern aus Natursteinen zugelassen. Die Materialien dürfen nur naturbelassen oder mit dunklem Anstrich zur Anwendung kommen. Offene Vorgartenbereiche dürfen abgegrenzt werden.

C. Verfahrensvermerke

I. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat hat am 05.06.91 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Zuckelhausener Ring" auf den Flurstücken der Gemarkung Zuckelhausen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Holzhausen, den 07.12.98

Siegel / Bürgermeister

II. Beteiligung der Raumordnungsbehörde

Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden. am 05.10.94

Holzhausen, den 07.12.98

Siegel / Bürgermeister

III. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB ist am 10.10.–25.10.94 durchgeführt worden.

Holzhausen, den 07.12.98

Siegel / Bürgermeister

IV. Beteiligung TÖB

Die von der Planung betroffenen Träger Öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom x ______ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Holzhausen, den 07.12.98 x 08.03.95, 25.07.96, 28.04.97

Siegel / Bürgermeister

V. Entwurfs- und Auslegungsbeschluß

Der Gemeinderat hat am 16.11.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Holzhausen, den 07.12.98

Siegel / Bürgermeister

VI. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 04.12.95 bis 19.01.96 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 24.11.95 bis 19.01.96 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Holzhausen, den 07.12.98

Siegel / Bürgermeister

VII. Abwägung

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange am 14.03.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Holzhausen, den 07.12.98

Siegel / Bürgermeister

VIII. Änderung

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, sowie die Begründung in der Zeit vom 15.07.96 – 16.08.96 und vom 28.04.97 – 03.06.97 während der Dienstzeit nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Holzhausen, den 07.12.98

Siegel / Bürgermeister

IX. Abwägung

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des Planentwurfes am 17.04.97 / 10.07.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Holzhausen, den 07.12.98

Siegel / Bürgermeister

VIIIa. Änderung

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach dem 1. Satzungsbeschluß nochmals geändert worden. Daher wurden zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes, sowie der Begründung den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange nochmals die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Die Billigung und Beteiligung erfolgte mit Beschluß vom 11.06.1998.

Holzhausen, den 07.12.98

Siegel / Bürgermeister

IXa. Abwägung

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des unter VIIIa. geänderten Planentwurfes am 22.10.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Holzhausen, den 07.12.98

Siegel / Bürgermeister

X. Satzungsbeschluß

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB am 19.11.98 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung gebilligt.

Holzhausen, den 07.12.98

Siegel / Bürgermeister

XI. Genehmigung

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung gemäß § 11 BauGB, wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Leipzig vom ______ AZ.: ______ erteilt.

Leipzig, den ______

Siegel / Regierungspräsidium / Leipzig

XII. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnung der Flurstücke entspricht dem Stand des Liegenschaftskatasters vom 20.11.1997.

Leipzig, den 27.11.98

Siegel / Staatliches Vermessungsamt Leipzig

XIII. Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei 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 ______ bis ______ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ______ in Kraft getreten.

Holzhausen, den ______

Siegel / Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage von Kopien der Flurkarte Blatt 2 (1:1000) bzw. Abzeichnungen der Flurkarten Blatt 1 und 4 (1:2000) Gemarkung Zuckelhausen des Staatlichen Vermessungsamtes Leipzig vom 16.11.95 gefertigt. Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 BGBl I S. 2141 mit Berichtigung vom 16.01.1998 BGBl I S. 137
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990
Sächs. BO geändert durch Änderungsgesetz vom 29.03.1996 (GVBl. S. 122)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 11.10.94
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 23.09.86 Sächsische Bauordnung

D Hinweise

1.1 Bestehende Grundstücksgrenzen

1.2 Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

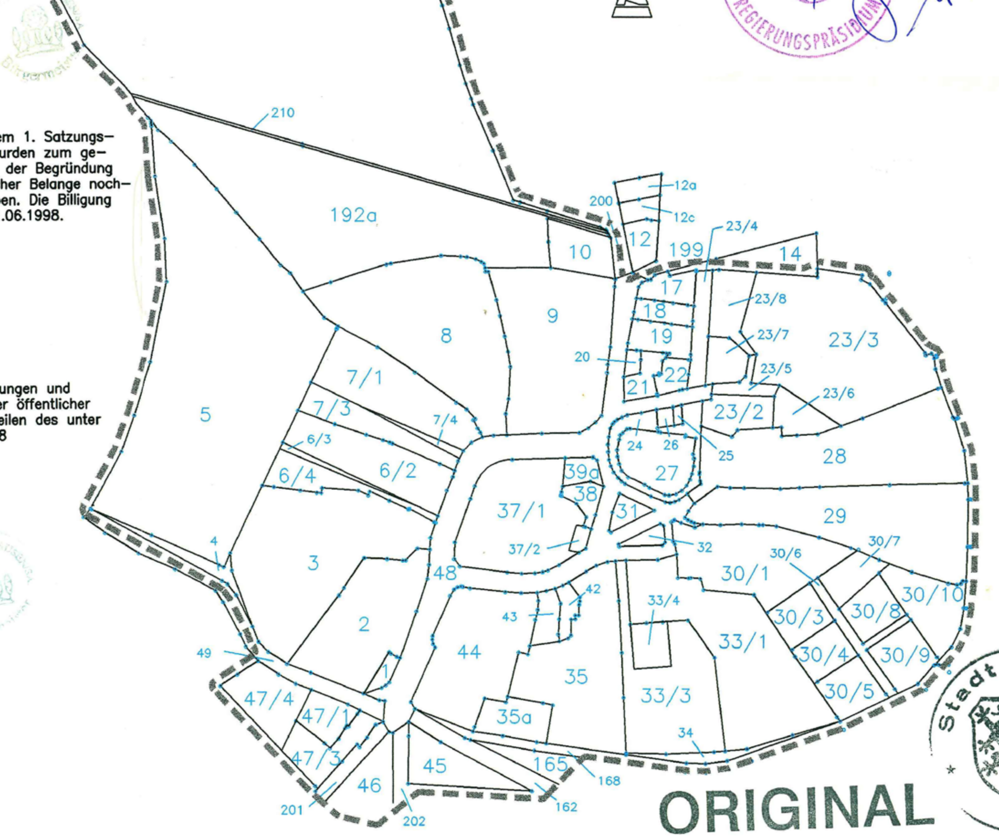
1.3 Bestehende Baukörper

1.4 103 Flurstücksnummern

1.5 Aufzuhebende Baukörper oder Anlagen

1.6 D (Nr.) unter Denkmalschutz stehende Bauwerke und Anlagen (siehe Begründung)

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: 22.2.99
Aktenzeichen: 51-2511.20/100-98
Registrier-Nr.. 08/05/99
Leipzig, den 23.2.99



ORIGINAL

Ortskern Holzhausen "Zuckelhausener Ring"

Vorgezogener Bebauungsplan

Vorhaben:	–		
Bauherr:	–		
Architekturbüro Vetters AKS 1163-91-1-a		Dipl.Ing. Frank-L. Vetters, Südstraße 4, 04454 Holzhausen	
		EDV_Nr.:	A1ZUCKP._A1U_1_1
Maßstab:	1 : 1500 (1 : 3000)	Format:	1155 x 594
Datum:	19.11.1998	Projekt-Nr.:	–
Bearbeiter:	–	Blatt:	1 von
Unterschriften/Siegel:			
Bauherr:		Architekt:	

Satzung über einen Bebauungsplan der Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. E 150

Präambel

Die Gemeinderat der Gemeinde Holzhausen hat den Bebauungsplan Nr. E-150 bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 i. V. m. § 233 Abs. 1 des BauGB in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), in Verbindung mit § 4 der SächsGemO vom 21. April 1993 (SächsGVBl. S. 301), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.02.1997 (SächsGVBl. S. 105) und § 83 der SächsBO vom 26. Juli 1994 (SächsGVBl. S. 1401)zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.02.1997 (SächsGVBl. S. 105).

Leipzig, den 26.5.99 (Siegel) Der Oberbürgermeister

XIII. Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Leipziger Amts-Blatt Nr. 14 am 03.07.99. Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Leipzig, den 12.07.99 (Siegel) Stadtplanungsamt Amtsleiter

XIV. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Leipzig, den 17.08.00 (Siegel) Stadtplanungsamt Amtsleiter

XV. Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Leipzig, den 06.12.06 (Siegel) Stadtplanungsamt Amtsleiter

SW79_P13_T10