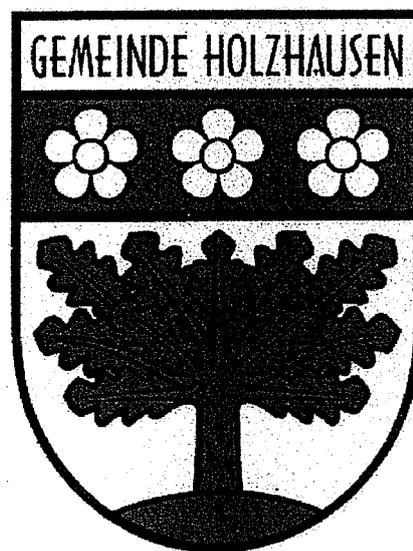


Begründung zum vorgezogenen Bebauungsplan

" Ortskern Zuckelhausener Ring "

der Gemeinde Holzhausen

4. 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 "Zuckelhausener Ring" 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 Zuckelhausen. 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 im westlichen Teil der Gemarkung Holzhausen.

Im Norden wird das Plangebiet von der Beethovenstraße, Mölkauer Str. sowie von der Verlängerung der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 192k in westlicher Richtung bis zum Grabenverlauf der Östlichen Rietzschke begrenzt.

Die östliche Grenze bildet der Grabenverlauf zu den Flurstücken Nr. 169 - Nr. 176.

Im Süden grenzt der vorhandene Wirtschaftsweg und die Probstheidaer Str. an den Planbereich.

Westlich wird das Plangebiet von der Gemarkungsgrenze zur Stadt Leipzig 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 Magnetschwebebahn-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 2 (1:1000) bzw. Abzeichnungen der Flurkarten Blatt 1 und 4 (1:2000) der Gemarkung Zuckelhausen des Staatlichen Vermessungsamtes Leipzig vom 16.11.1995

2. Rahmenbedingungen für den vorgezogenen Bebauungsplan

2.1. Zustand von Natur und Landschaft, Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit

2.1.1. Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Gemeindegebietes und umfaßt größtenteils den historischen Ortskern Zuckelhausen. Die prägnante Form des Rundling stellt sich von innen nach außen wie folgt dar:

1. Teich mit angelagerten Erschließungswegen und Vorgärten,
2. Hofanlagen, ursprünglich größtenteils als Dreiseithöfe und
3. Bauerngärten als Weide und Obstgärten.

Grundanliegen dieses B-Planes ist, diese Zonierung zu erhalten. 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 Ring“ zu erhalten bzw. zu festigen.

2.1.2. Geländeverhältnisse

Das Plangebiet kann als eben bezeichnet werden. Es ist von einer mittleren Höhenlage zwischen 137 bis 139 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. Die Bundesfinanzverwaltung ist Eigentümer der Flurstücke 23/3 und 23/4 sowie teilweise Eigentümer der Flurstücke 10 und 192a.



2.2.2. Baulich genutzte Flächen

Die Flurstücke Nr. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 17, 18, 19, 20, 23, 27, 28, 29, 30, 33, 33a, 35, 35a, 38, 42, 43, 44, 45, 47 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:

- 3.1.1.1 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.
- 3.1.1.2 Art der Nutzung:
- Allgemeine Wohngebiete "WA" (§ 4 BauNVo)
 - Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets 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.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

		MD	MD	MD	MD	WA
- Grundflächenzahl	: GRZ	0,5	0,6	0,6	0,6	0,4
- Geschößflächenzahl	: GFZ	1,0	1,2	1,0	1,0	1,0
- Zahl der Vollgeschosse	:	II	II	I	II	II+D

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 städtebauliche Gestaltung basiert auf der slawischen Siedlungsform des Rundlings, wobei die Hofanlagen kreisförmig um einen Angerbereich angelegt wurden. Ähnliche Siedlungsformen im Landkreis Leipziger Land sind z.B. noch in Gottscheina und Seegel zu verzeichnen.

Eine Gliederung der Siedlungsform erfolgt hauptsächlich durch die Dreiteilung der Grundstücke in:
Vorgartenbereiche; Hofbebauung und Nutzgarten.

Dabei dienen die Vorgartenbereiche dem Übergang zwischen dem öffentlichen Bereich im Zentrum zu den jeweiligen Gehöften.

Die Hofanlagen selbst stellen sich in unterschiedlicher Größe dar, je nach wirtschaftlicher Lage der Nutzer. Ursprünglich ist eine dreiseitige Hofbebauung zu erkennen, wobei die Wohngebäude sowie die Nebengebäude in Giebelstellung zur Mitte zeigen, die oft mächtigen Scheunen begrenzen in der Traufstellung den Hof im rückwärtigen Teil. Die Gebäude selbst sind in der Regel 2-geschossig mit einem durchschnittlich 45° geneigten Sattel- oder Krüppelwalmdach versehen.

Die Fenster sind im stehenden Format errichtet, Dachaufbauten sind fast nicht zu verzeichnen.

Diese Gestaltungselemente sollten nunmehr für Neubauten als Prämissen angesehen werden, ohne jedoch dem Gedanken diese alten Gebäude nachzuempfinden. Die Rücksichtnahme und Wertschätzung der vorhandenen Gebäude ist jedoch unabdingbar.

3.2. Verkehrsanlagen

Fließender Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes an die öffentlichen Verkehrswege erfolgt über die Molkauer Str., die das Gebiet durchquert. Diese ist im Querschnitt gegenwärtig ca. 6 m breit ausgebildet zuzüglich eines beidseitigen Fußweges. Eine Überplanung der Kreisstraße wird nicht vorgenommen, dieses bleibt dem Baulastträger überlassen.



Die weitere innere Erschließung des Gebietes ist als verkehrsberuhigte Zone ausgebildet, wobei der Fußgänger- und Fahrverkehr nicht voneinander getrennt werden.

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 sind Leitungen mit DN 150 bzw. DN 100 vorhanden, ausgeführt als Ringschluß. Die Löschwasserversorgung wird mit der zuständigen Stelle abgestimmt.

3.3.2. Abwasserbeseitigung

Das Abwassersystem am Zuckelhausener Ring ist gegenwärtig stark ausgelastet. Zu einer gewissen Kompensation bzw. einer reduzierten Einleitung kommt es durch das nicht mehr genutzte Grundstück Nr. 17 (ehemals Kreisdirektion Straßenwesen mit angrenzendem Wohnhaus) und der Aufgabe des ehemaligen Kindergartens Grundstück Nr. 16. Weiterhin steht durch den AZV die Anbindung der Siedlung Monarchenhügel an den Hauptsammler Feldstraße zur Realisierung an (Los 57 III). Dadurch wird das Abwasseraufkommen an dem derzeit kritischen Kreuzungspunkt Liebertwolkwitzer Str./ Parkstraße/ Zuckelhausener Ring stark entlastet. Die Ableitung der Abwässer Liebertwolkwitzer Straße in den Hauptsammler Ost führt zu einer Entlastung des Zuckelhausener Rings. Im Bereich Zuckelhausener Ring sind mehrere Mischwasserkanäle DN 400 - DN 700 vorhanden. Von dort aus wird gegenwärtig die Vorflut "Östliche Rietzschke" genutzt. Die Planung des AZV Parthe sieht in diesem Bereich zwei Varianten vor:

1. Errichtung einer Hebeanlage mit anschließender Anbindung an die Beethovenstraße,
2. Anbindung an den Hauptsammler Ost im Bereich des Pappelwäldchens.

Dieser 2. Variante wird gegenwärtig der Vorrang eingeräumt. Eine Entscheidung steht jedoch noch aus. Die vorhandene Planung und die jahres- und losweise Realisierung der Abwasseranlagen garantiert für dieses Gebiet die Abwasserentsorgung.

3.3.3. Oberflächenwasser

Die anfallenden Oberflächenwässer sind grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern. Nicht versickerbare Oberflächenwässer sind in den im Plangebiet liegenden Vorflut oder in den Teich einzuleiten. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde 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 Anlagen und Bauwerke im Plangebiet gibt Anhang 6.1..

4. Grünordnung

Bedeutende Grünzonen in diesem B-Plangebiet sind der Angerbereich mit den angrenzenden Vorgärten und die rückwärtigen Bauerngärten. Wichtige, zentrumsbildende Starkbäume sind vor allem entlang des Teiches angeordnet; hervorragend sind besonders ausgewachsene Weiden.

Diese Bäume sind unbedingt zu erhalten bzw. zu ergänzen. Weiterhin sind in einigen Vorgärten dominante Laubbäume zu verzeichnen (z.B. Eiche, Kastanie) Der an den Teich östlich angrenzende Platzbereich muß eine Grünordnung erhalten. Hier ließen sich zum Beispiel die vorhandene Linde durch zwei weitere hervorragend ergänzen, die dem Platz ein neues Gewicht geben.

Die einzelnen Vorgartenbereiche sind je nach Pflegeaufwand und Nutzen im differenzierten Zustand, sie bedürfen jedoch keiner Änderung. Die an die Hofanlagen rückwärtig angrenzenden Bauerngärten haben gegenwärtig einen sehr unterschiedlichen Nutzungsgrad, der von brachliegendem Grün über Kleingärten zur vereinzelt Wohnnutzung reicht. Dabei sind diese Bauerngärten ein sehr wichtiges ökologisches Potential als Wasserspeicher und Verdunstungsflächen, Frischluftentstehungsgebiet und



Heimat vieler Tierarten. Die Gärten selbst tragen zum großen Teil noch einen alten Obstbaumbestand, am Gebietsrand gibt es zum Teil sehr ausgeprägter Heckenbewuchs. Diese Streuobstwiesen sind als geschützte Biotope anzusehen und somit zu erhalten. Am östlichen Gebietsrand, entlang eines Grabens sind eine ganze Reihe mittelkroniger Laubbäume zu verzeichnen.

Einen besonderen Platz nimmt in diesem Gebiet das nordwestlich liegende Pappelwäldchen ein, welches in jüngster Vergangenheit zum Teil gewerblich genutzt wurde. Hier beabsichtigt die Gemeinde in nächster Zeit über eine geeignete Nutzung (z.B. Seniorenwohnungen) dieses Gebiet von den alten Einbauten zu befreien und einer neuen Nutzung zuzuführen. Dabei sollen Teilflächen bebaut, große Teile des Pappelwäldchens stufenweise neu mit einheimischen Laubbäumen aufgeforstet werden. Die vorgesehene Bebauung wird durch den vorhandenen Pappelbestand auf dem Gelände nicht ausgeschlossen, da mit einer Umwandlung des Pappelreinbestandes in eine Bestockung mit standortgerechten, heimischen Baumarten (SEi, WLi, HBu) gleichzeitig eine entsprechende Waldrandgestaltung erfolgt, wobei ein 30 m breiter Übergang mit Sträuchern bzw. Bäumen zweiter Ordnung geschaffen wird. Beide Maßnahmen werten die ökologische Leistungsfähigkeit der Waldfläche auf und stehen in keinem Widerspruch zum SächsWaldG.

Solitiergehölze 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. 320 landschaftstypischen Bäumen (ohne Pappelwald) 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 Zuckelhausener Ring 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 Zuckelhausener Ring ist in seiner Art fast einzig im Landkreis Leipziger Land.



Das Grundelement der ortsbildprägenden Gebäudestruktur ist das Gehöft als Einheit von Wohn- und Wirtschaftsnutzung. Die Wohngebäude und Nebengebäude weisen meist mit der Giebelseite zum Teich, welcher sich im Mittelpunkt befindet, während die Wirtschaftsgebäude traufständig angebaut sind, so daß die Hoffläche oft von drei Seiten umschlossen wird (Scheunen).

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 und das Krüppelwalmdach, die Stallungen und Wirtschaftsgebäude sind grundsätzlich mit einem Satteldach eingedeckt. Die Dachneigung liegt bei genannten Gebäuden zwischen 40° - 48°. Die außen sichtbaren Baustoffe sind rote Dachziegel (Biberschwanz), verputztes Mauerwerk; bei Fachwerkschmuck dunkle oder naturbelassene Hölzer.

Als Grundstücksabgrenzung fungieren Hecken bzw. vertikal gegliederte Holzzäune 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 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.

1. Eingebraachte Änderungen während des Planverfahrens

Auslegung vom 15.07.96 bis 16.08.96

Für die nachfolgenden Grundstücke wurden im laufenden Planverfahren folgende Änderungen eingebracht.

1. Zuckelhausener Ring 1, Ecke zwischen Zuckelhausener Ring und Teich.

Im ersten Planentwurf war eine hofartige Bebauung zum Teich orientiert und der südliche Teil, der gegenwärtig von einem Maurerbetrieb genutzt wird, als Grünfläche bezeichnet worden. Dieser Gewerbebetrieb sollte zurückgebaut werden. Nach langwierigen Grundstücksverhandlungen (der Eigentümer des Gewerbes hat nach gültigem Recht ein Vorkaufsrecht) macht der Gewerbetreibende von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch und verbleibt auf diesem Standort. Die Gemeinde unterstützt dieses Ansinnen. Gleichzeitig ändert sich jedoch der südliche Teil der Wohnbebauung, da dieser direkt an das Gewerbegrundstück angeschlossen hat. Dieser Block wird um 90° gedreht und an die östliche Grundstücksgrenze versetzt. Den hofartigen Abschluß bildet nunmehr das Quergebäude des Gewerbebetriebes, welches zwar eingeschossig mit Satteldach ist jedoch durch seine höhere Lage den Wohnhof räumlich begrenzt. Die Wohnanlage erhält eine Tiefgarage. Durch die Grundstückstrennung wurde die GRZ/GFZ auf 0,8/1,4 heraufgesetzt, bei dem Gewerbebetrieb auf 0,6/1,0 festgeschrieben.

2. Eingetragene Änderung auf dem Grundstück Probstheidaer Str./Zuckelhausener Ring.

Dort wurde eine Vorbehaltsfläche für ein Feuerwehrgebäude im südlichen Grundstücksbereich eingetragen. Die Gemeinde verfügt seit 1996 über dieses Grundstück. Das jetzige Feuerwehrgebäude, welches sich inmitten einer geschlossenen Wohnbebauung befindet, kann den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht werden.

3. Änderung im Bereich des Pappelwäldchens im nordwestlichen Planteil.

Die vielfach von den TÖB geäußerte Zustimmung zu der qualitativen Umwandlung des Pappelbestandes sowie die Beseitigung der vorhandenen Altlasten kann nur mit einer anschließenden vertraglichen Nutzung einhergehen. Dazu hat der Gemeinderat für die Flächen, die gegenwärtig keinen Baumbestand tragen, eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Gleichzeitig gibt es Überlegungen ein Objekt für altersgerechtes Wohnen und damit verbundene Funktionen auf diesem Standort zu integrieren. Ohne diese nachfolgende vertragliche Nutzung ist die Entsorgung der vorhandenen Baracken nebst Asbestdächern sowie des betriebsinternen Treibstofflagers und die zielgerichtete Umwandlung des Pappelwäldchens nicht möglich.



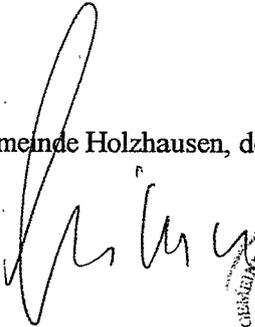
2. Eingebrachte Änderungen während des Planverfahrens

Auslegung vom 28.04.97 bis 03.06.97

1. Für den nördlichen Teil des Flurstückes Nr.: 44, Zuckelhausener Ring 1, wird die GRZ/GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVo in Dorfgebieten auf maximal 0,6/1,2 als Obergrenze festgelegt. Für den Gewerbetreibenden im südlichen Teil wird die GRZ/GFZ auf maximal 0,6/1,0 festgesetzt. Für beide Teile wird jedoch eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVo ausdrücklich zugelassen.
2. Das Baufeld im Bereich des Pappelwäldchens wurde reduziert sowie die Zufahrt näher gekennzeichnet und vermaßt. Die GRZ/GFZ liegt bei 0,4/1,0. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVo wird zugelassen
3. An der nördlichen und nordwestlichen Begrenzung des Flurstücks Nr.: 2 wurde eine Nutzungsgrenze definiert, so daß eine exakte Festlegung der GRZ/GFZ für die beiden Baufelder dieses Flurstücks von 0,6/1,0 möglich wurde. Für beide Bereiche wird jedoch eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVo ausdrücklich zugelassen. Punkt 6.15 der Gestaltungssatzung wurde dahingehend erweitert, daß die Versiegelung der Hoffläche vor dem Feuerwehrgebäude im Bereich des Waschplatzes unter Einhaltung entsprechender Bedingungen mit einem wasserundurchlässigem Betonbelag versiegelt werden darf.

Gemeinde Holzhausen, den 19.11.1998

Planverfasser:



AUSFERTIGUNG

Die Begründung zur 4. Änderung des vorgezogenen Bebauungsplanes Nr. E-150 "Ortskern Zuckelhausener Ring" der ehemaligen Gemeinde Holzhausen wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 26.11.98



Tiefensee
Oberbürgermeister



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

Stand: 13.12.1995

Ortsteil	Straße	Nr.	Bauw.-Name	Kurzcharakteristik	Datierung
Holzhausen	Zuckelhausener Ring		Dorfkirche	Dorfkirche mit Ausstattung	
Holzhausen	Zuckelhausener Ring		Jahrhundertsteine	Zwei Gedenksteine vor der Kirche	1813 und 1913
Holzhausen	Zuckelhausener Ring	1		Wohnhaus (Putz-Klinker-Fassade) eines ehemaligen Dreiseithofes; interessante Giebelgestaltung mit Fachwerk im Dachgeschoß	um 1900
Holzhausen	Zuckelhausener Ring	6		Wohnhaus (Putzfassade, Satteldach), Toreinfahrt und Einfriedung einer ehemaligen Hofanlage; sehr stattliches Gebäude mit schönen Fensterbekrönungen	um 1890
Holzhausen	Zuckelhausener Ring	12	Eißner'sches Gut	Wohnhaus (Putzfassade, Satteldach), Stall, Nebengebäude, Toreinfahrt und Einfriedung eines Dreiseithofes; gut erhaltenes Beispiel in exportierter Lage für die Bebauung des Rundlings im 19. Jahrhundert	um 1880
Holzhausen	Zuckelhausener Ring	13		Wohnhaus (Putzfassade) eines ehemaligen Vierseithofes; ortsbildprägendes stattliches Gebäude	um 1905
Holzhausen	Zuckelhausener Ring	14	Bach'sches Gut	Wohnhaus (Putzfassade, Krüppelwalmdach), Stall und Toreinfahrt einer ehemaligen Hofanlage; ortsbildprägender Gebäudekomplex	um 1890
Holzhausen	Zuckelhausener Ring	17		Wohnhaus (Putzfassade, Krüppelwalmdach); Rest des sogenannten Berggutes	18. Jh.

