

SATZUNG

Satzung der Gemeinde Althen über den Bebauungsplan "Fr.-List-Str." für das Gebiet nördlich der Ortslage Althen, Teil des Flurstück 241/2.

Diese Fläche ist ca. 3350 qm groß und schließt direkt an die Bebauung der Ortslage an.

Aufgrund des Paragraphen 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 08. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993, sowie der Sächsischen Bauordnung (Sächs. BO) beschließt die Gemeindevertretung den Bebauungsplan "Wohngebiet Friedrich-List-Str.", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.

TEIL A - PLANZEICHNUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Neue Flurstücksgrenzen
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. (1) 1. BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB), Bau NVO § 4 Abs. (1) und (2)
Zahl der Vollgeschosse oder Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
- II** Höchstgrenze (§ 17 BauNVO)
- 04/08** Grundflächenziffer/Geschoßflächenziffer bei eingeschossiger Bauweise mit ausgebauten Dachgeschoß oder zweigeschossiger Bauweise
- o** offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- geplante Bebauung - die Stellung und Abmessung der dargestellten Gebäude ist nicht verbindlich
- Untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone, Vordächer und dergleichen dürfen die Baugrenzen in geringfügigem Umfang überschreiten. Die Bauwuchröße dürfen jedoch nicht überschritten werden. Auf geltende Abstandsflächenregelungen wird hingewiesen.

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

zulässige Flurstückrichtungen

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

Garagen

VERKEHRSLÄCHEN

Stellflächen für Fahrzeuge

VERSORGUNGSFLÄCHEN

Abfalllose Sammelgrube nach DIN 4162 (Provisorium bis zum Anschluß an öffentliche Abwassertrasse des AZV "Parthe")

GRÜNFLÄCHEN, privat

- Grünflächen
- Pflanzgebot für Einzelbäume (Standort städtebaulich fixiert)
- Pflanzgebot für Baumgruppen (Standort variabel)
- Pflanzgebot für Sträucher (Standort variabel)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) 1. BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO ist für Allgemeine Wohngebiete folgende Bebauung zulässig: Wohngebäude, Gebäude und bauliche Anlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf für Garagen zulässigen Flächen unterzubringen und den geplanten Strukturen und Proportionen anzupassen.

1. Archäologische Funde (Das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art- auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, 01097 Dresden, Palaiplatz 11, Tel.: (0351) 52591, meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
2. Vom Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, 01097 Dresden, Palaiplatz 11 durch schriftliche Bauanzeige ausreichend vorher zu unterrichten.

1.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BauGB

In den Nutzungsschablonen sind die Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen als Maximalwerte festgesetzt.

Für die Zahl der Vollgeschosse ist höchstens zwei als Maximalwert festgelegt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Traufhöhe festgelegt, die sich an der direkten Nachbarhauptbebauung orientiert. Hierbei ist der Spielraum von 0,50 m unter- bis 0,50 m oberhalb der geplanten oder bestehenden Nachbartraufe bindend.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung haben nach § 17 Abs. 2 Bau NVO Baugrenzen in der ausgewiesenen Baufläche keinen Vorrang gegenüber den Angaben der Grundflächenzahl im Nutzungsschema.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen § 9(1) 2. BauGB

In der Zeichnung ist die Bauweise für Neubauten als offene Bauweise, in Form von Einzelhäusern oder Doppelhäusern festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt, sowie durch die Stellung der Baukörper.

Die festgesetzte Stellung der Hauptbaukörper durch First- bzw. Traufrichtung ist bindend.

1.4 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4. BauGB

Stellplätze sind, soweit sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, nur an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig.

Es ist auf jedem neuen Grundstück mindest ein Stellplatz für einen PKW zu erstellen.

1.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußwege und Parkplätze) sind gemäß § 9 (1) 11. BauGB festgelegt und auszuführen.

Die Festlegung der Verkehrsflächen in der Zeichnung ist verbindlich.

1.6 Versorgungsflächen § 9 (1) 12. BauGB

Die vorhandenen und geplanten Versorgungsflächen in der Zeichnung sind verbindlich.

1.7 Öffentliche und private Grünflächen § 9 (1) 15. BauGB

Für private Grünflächen gelten die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der BauO.

1.8 Pflanzgebote, Pflanzbindung § 9 (1) 25. BauGB

An die in der Zeichnung näher bezeichneten Stellen besteht Pflanzgebot für Bäume (Laubbäume) mit einem Stammdurchmesser von mindestens 6 bis 7 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Gelände bzw. für Sträucher. Für Einzelbäume sind die Standorte aus städtebaulichen Gründen festgelegt. Standort für Baumgruppen und Sträucher sind variabel.

Im Bereich der Fahrzeugparkflächen ist es zulässig folgende Laubbäumearten zu pflanzen: Feldahorn, Baumhasel, Birke, Ebereschen, Schwedische Mehlbeere, Blumenesche, Hainbuche und Birkenpappel. Im restlichem Planungsgebiet können zusätzlich noch Roßkastanie, Krimlinde, Salweide und Zierkirsche gepflanzt werden. Als Sträucher können folgende Arten im Plangebiet angepflanzt werden: Flieder, Hasel, Holunder, Buchsbaum, Gelber Edlingerstrauch, Berberitzen, Eßbare Eberesche, Rainweide, Japanischer Fächerahorn, Wildrosen, Weißbuchen Korkleisten Spindelstrauch.

An Außenfassaden können folgende Kletterpflanzen an gepflanzt werden: Selbstklimmer ohne Rankhilfe; Kletterer, Mauerwein, Efeu oder Arten mit Spalier o.ä.; Knöterich, Pfeifenwinde, Geißblatt, Glyzine.

Vorhandener Bewuchs ist so weit wie möglich zu schonen.

1.9. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) Bau GB

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens über der Gehwegoberkante (Sockelhöhe) darf bei Neubauten max. 1,50 m nicht überschreiten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Aufgrund § 9 (4) BauGB in Verbindung mit den § 83 der Bauordnung wurde folgendes festgelegt:

2.1 Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Baukörper, Dach und Fassadengliederung sind in einer Hausgruppe aufeinander abzustimmen und müssen eine gestalterische Einheit bilden.

Wintergärten, Energiegewinnungsanlagen und ähnliche Anlagen sind harmonisch in die Fassaden und Dächer einzubinden.

3. Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

4. Die Passagen 1. und 3. erscheinen im Wortlaut in den Bebauungs- und Bauausführungsplänen.

5. Die Stadtverwaltung bestätigt dem Archäologischen Landesamt Sachsen unaufgefordert die Erfüllung von Punkt 4.

2.1.1. Dachformen und Dachneigung

Es sind grundsätzlich Sattel- oder Walmdächer zulässig. Die Dachneigung ist mit 35° bis 45° festgelegt.

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen bei Einzelhäusern 1/3 und bei Hausgruppen 2/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Im einzelnen sollte sie jedoch nicht mehr als 4,0 m Länge in Traufrichtung aufweisen. Nebengiebel, die mindesten 50 cm aus dem Hauptbaukörper herauspringen, sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Die Höhe der Kniestöcke wird auf maximal 0,80 m (gemessen von OK FFB) festgesetzt. Für die Bemessung Geschoßigkeit gilt der Flächenvergleich von 4/4 zu 3/4 bei einer Höhe von 2,30 m (Außenhaut).

Für Nebengiebel kann eine Kniestockhöhe bis 1,30 m (gemessen von OK FFB) zugelassen werden.

2.1.2. Dachdeckung

Bei allen geeigneten Dächern sind als Dachdeckung nur Ziegel und Pfannen zulässig.

2.1.3. Fassadenoberflächen

Die Fassadenoberflächen einschließlich Dachsimis, Balkonverkleidung, Fenster und Türen sind bei allen Gebäuden (auch Betriebs- und Nebengebäude) für jeweils eine Hausgruppe in Material und Farbe aufeinander bzw. auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Es dürfen keine auffälligen und leuchtenden Farben als Fassadenanstrich verwendet werden.

Plattenfassaden und Verkleidungen aus polierten oder glänzendem Materialien (Kunststoff, Metall oder anderen Materialien) sind nicht zulässig. Wandflächen sind einheitlich zu verputzen oder zu verblenden (auch Grenzände zu benachbarten Grundstücken).

2.2. Einfriedungen

Auf die Einfriedung entlang den öffentlichen Verkehrsflächen kann verzichtet werden. Hecken oder Holzäune von höchstens 80 cm sind ebenfalls zulässig. Es sind gegen Nachbargrundstücke lebende Hecken oder Sträucher eingegrünte Zäune bis 1,20 m Höhe zulässig. Im Freisitzbereich sind Sichtschutzwände in einer Höhe bis 1,80 m und max. Tiefe bis 3,00 m zulässig.

Die Einfriedungen sollen im gestalterischen Zusammenhang mit den benachbarten Gebäuden stehen und sind in Art, Material und Höhe aufeinander abzustimmen.

2.3. Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen, sofern sie nicht für eine andere Nutzung benötigt werden. Gehwege und Zufahrten dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Die Flächen dürfen bei Wohnhäusern mit Vorgärten nicht mehr als 50% und insgesamt nicht mehr als 20% der Grundstücksfreiflächen beanspruchen. Wohn- und Geschäftshäusern dürfen nicht mehr als 40%, bei reinen Geschäftshäusern nicht mehr als 60% der Grundstücksfreiflächen beanspruchen. Die befestigten Flächen sind wasserdrainierbar auszuführen. Geschlossene Decken, vollständig bodenversiegelnde Decken (Asphalt, Beton etc.) sind unzulässig.

Außer für Fahrbahnen von Verkehrsflächen sind geschlossene, vollständig bodenversiegelnde Decken unzulässig.

2.4. Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Mülltonnen

Stellplätze für mehrere KFZ sind mit Bäumen und Sträuchern einzuzirunern, Mülltonnen bzw. Sichtschutzwände sind mit Gehölz einzuzirunern.

2.5. Die äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Anlagen zur Außenwerbung sind nur im Bereich der Leistung zulässig. Sie müssen sich nach Umfang, Anordnung, Farbe und Gestaltung dem Bauwerk und seiner Umgebung unterordnen und dürfen wesentliche Bauteile nicht überdecken.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.01.1993 Nr. 1-42/93

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 18.01.1993 bis zum 02.02.1993 erfolgt.

Althen, den 04.02.1993

Siegel

Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Bau ZVO beteiligt worden.

Althen, den 28.04.1993

Siegel

Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.03.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Althen, den 15.03.1993

Siegel

Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 01.03.1993 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Althen, den 03.03.1993

Siegel

Bürgermeister

5. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), sowie der Begründung sind in der Zeit vom 12.03.1993 bis zum 13.04.1993 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch und Donnerstag von 7.30 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr, Dienstag von 7.30 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr und Freitags von 7.30 bis 12.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 04.03.1993 bis zum 11.03.1993 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden.

Althen, den 13.03.1993

Siegel

Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 15.4.1993 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden durch die Flurkarte bestätigt.

Leipzig, den 11.4.1993

Siegel

Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 06.09.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Althen, den 08.09.1993

Siegel

Bürgermeister

8. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) wurde am 06.09.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 01.03.1993 gebilligt.

Althen, den 08.09.1993

Siegel

Bürgermeister

9. Der Beschluß zur Veränderung der Bauleitplanung vom Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan wurde am 06.12.1993 mit Beschluß Nr. 6-53/93 gefaßt.

Althen, den 08.12.1993

Siegel

Bürgermeister

10. Der Beschluß zur Änderung der Satzung über den Bebauungsplan "Wohngebiet Fr.-List-Str." wurde am 06.12.1993 unter der Beschlus-Nummer 7-53/93 gefaßt.

Althen, den 08.12.1993

Siegel

Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.1.1994 (AZ 2571-2) mit Nebenbestimmung und Hinweisen - erteilt.

Leipzig, den 04.02.1994

Siegel

Bürgermeister

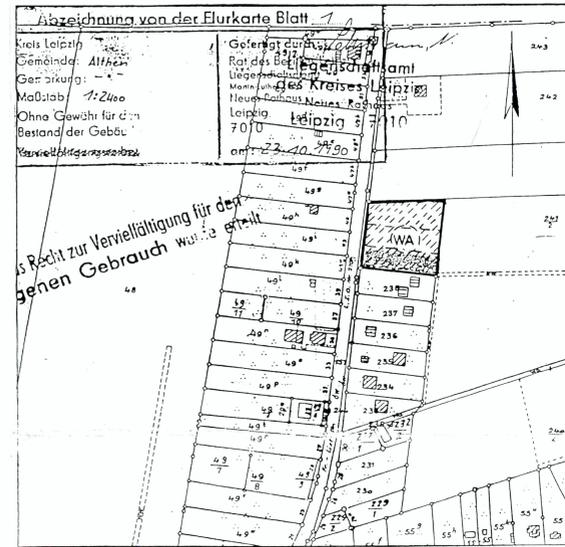
12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 29.11.1993 bis zum 17.1.1994 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 2.1.1994 in Kraft getreten.

Engelsdorf, den 10.05.1994

Siegel

Bürgermeister

ÜBERSICHTSKARTE



PLANENTWURF

ZUM BEBAUUNGSPLAN "FR.-LIST-STR." "ALLGEMEINES WOHNGEBIET"

GEMEINDE ALTHEN

LANDKREIS LEIPZIG

LAND SACHSEN

Investor: Trend-Haus GmbH/ Jana - Haus GmbH Am Meilenstein 12 04159 Leipzig

Bearbeiter: KMH-Bau GmbH Planungsbüro Am Bahndamm 6 04318 Leipzig

Maßstab (Planentwurf): 1 : 500

Maßstab (Flurkarte): 1 : 2400

Leipzig Dezember 1992

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG

Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: 27.01.94

Aktenzeichen: 51-25.11.2

Registrier-Nr. 081/93/93

Leipzig, den 3. 11. 1994

E-172