

# GEMEINDE KÜHNITZSCH

Muldentalkreis

Freistaat Sachsen

## Einfacher Bebauungsplan

Ortslage Kühnitzsch

Textliche Festsetzung

und

Begründung zum Entwurf

ORTSPLANUNGSSTELLE LEIPZIG

Regierungspräsidium Leipzig - Referat 54

Leipzig, im September 1997



# **Textliche Festsetzungen**

zum einfachen Bebauungsplan Kühnitzsch

	Seite
1. Maß der baulichen Nutzung	4
2. Überbaubare Grundstücksflächen	4
3. Stellplätze	4
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4

## **Textliche Festsetzungen**

Für den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes "Ortslage Kühnitzsch" werden auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und der Neuregelung des Rechts der Raumordnung (BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. 1997, II, Nr. 59, S. 2081); der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993, der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Neufassung vom 26.07.1994 und des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) vom 11.10.1994 folgende textliche Festsetzungen zur Ergänzung der Planzeichnung getroffen.

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 19 (9) Satz 2 BauNVO)**

Maßgebliche Fläche zur Ermittlung des Maßes der zulässigen Nutzung ist die in der Planzeichnung festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO.

### **2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1), Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Überbaubar sind ausschließlich die Flächen innerhalb der im Plan festgesetzten Baugrenzen.

Die Ausnahmen des § 23 Abs. 5 (Nebenanlagen) sind ausdrücklich ausgeschlossen.

Bei Grundstücken, bei denen mindestens eine Seite der überbaubaren Grundstücksfläche an die öffentliche Verkehrsfläche anschließt, sind Zufahrten über die nicht überbaubare Grundstücksfläche nicht zulässig.

### **3. Stellplätze (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Baugrenzen zulässig.

### **4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1), Nr. 20 BauGB)**

Das Oberflächenwasser der geplanten Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Die Reinigung des Schmutzwassers der neu zu bebauenden Grundstücke hat über Kleinkläranlagen am Anfallort zu erfolgen, solange der Anschluß an eine zentrale Abwasserentsorgungsanlage noch nicht möglich ist.

# Begründung

zum einfachen Bebauungsplan Kühnitzsch

	Seite
1. Allgemeines	6
2. Räumlicher Geltungsbereich	6
3. Planungsablauf	8
4. Erforderlichkeit der Planung	8
5. Städtebauliches Konzept	8
6. Begründung der Festsetzungen	9
7. Hinweise	10

Anlage 1

Flächenbilanz

## 1. Allgemeines

Die zum Muldentalkreis zählende Gemeinde Kühnitzsch mit dem Ortsteil Körlitz liegt im ländlichen Raum nordöstlich des Mittelzentrums Wurzen. Sie gehört dem Verwaltungsverband „Oberes Lossatal“ an und grenzt an die Gemeinden Hohburg, Falkenhain, Dornreichenbach, Kühren und Burkhartshain sowie an die Stadt Wurzen. In der Gemeinde Kühnitzsch leben gegenwärtig rund 620 Einwohner auf einer Gemeindefläche von 1141 ha. Im Ort Kühnitzsch selbst leben ca. 330 Einwohner.

Der Ort Kühnitzsch ist geprägt durch seine historisch gewachsene Struktur mit den großen Dreiseitenhöfen, Wohnstallhäusern, dem Kühnitzscher Schloß und dem angrenzenden Parkgelände. Die hauptsächlich straßenbegleitende Bebauung besitzt eine lockere Struktur mit teilweise größeren baulichen Lücken.

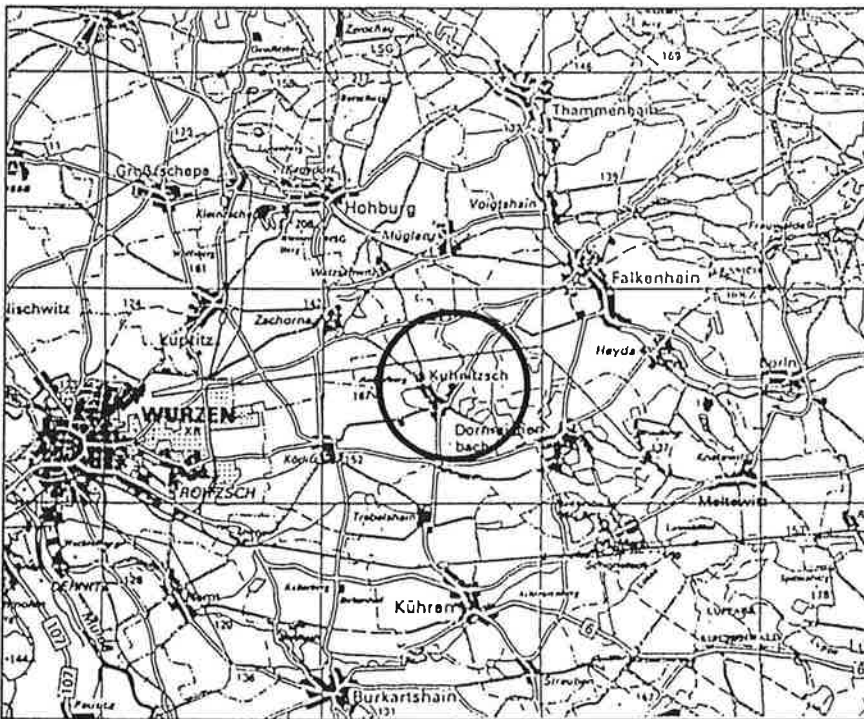


Abb. 1  
regionale  
Einordnung des  
Planungsgebietes

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfaßt den gesamten Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Einbezogen sind die Grundstücke beiderseits folgender Straßenzüge: Kühnitzscher Dorfstraße, Körlitzer Straße, Trebelshainer Straße, Zum Buchholz, Am Teich, Zur Alten Schule und Mühlenblick.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. .... ha. Die Abgrenzung des Planungsgebietes ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (Abb. 2) ersichtlich. Eine Auflistung aller im Plangebiet befindlichen Flurstücke ist der Anlage 1 zu entnehmen.



Abb. 2  
Geltungsbereich des Einfachen Bebauungsplanes Kühnitsch

### 3. Planungsablauf

Die Gemeinde Kühnitzsch beschloß am 25.04.1996, für das o. g. Gebiet einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 (2) BauGB aufzustellen. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Kühnitzsch die **Ortsplanungsstelle Leipzig** beauftragt.

Erste Vorstellungen zur Abgrenzung des Geltungsbereiches wurden im April 1996 vorgenommen. Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung fand am 25.04.1996 eine Informationsveranstaltung für die von der Planung betroffenen Bürger statt, in deren Rahmen den Bürgern das kommunalpolitische Ziel des einfachen Bebauungsplanes erläutert wurde. Anschließend wurde eine schriftliche Befragung aller Grundstückseigentümer zu möglichen Bauabsichten vorgenommen; hierfür wurden den Bürgern mehrere Beratungstermine angeboten. Die Auswertung der ausgegebenen Fragebögen führte unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Dezember 1996 zu einer ersten Abgrenzung der bebaubaren Flächen. Der Entwurf des Einfachen Bebauungsplans hat in der Zeit vom 05.02.1997 bis 10.03.1997 in der Gemeindeverwaltung Falkenhain während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie der Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 28.02.1997. Die eingegangenen Stellungnahmen bzw. Anregungen und Bedenken der TÖB, der Nachbargemeinden sowie der Bürger wurden in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet sowie geringfügige, die Grundzüge der Planung nicht berührende, Änderungen der überbaubaren Fläche vorgenommen.

### 4. Erforderlichkeit der Planung

Die bestehende städtebauliche Situation der Ortslage Kühnitzsch bringt für die Gemeinde bei der Beurteilung von Bauanträgen teilweise Probleme mit sich, die allein über die Entscheidung nach § 34 BauGB städtebaulich nicht befriedigend gelöst werden können. Mit dem vorliegenden Einfachen Bebauungsplan, als geeignetem Instrument zur Lösung der in Kühnitzsch bestehenden städtebaulichen Probleme, verfolgt die Gemeinde Kühnitzsch das Ziel, das Plangebiet städtebaulich zu ordnen und angemessen zu entwickeln. Die vorliegende Planung soll eine Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich sowie eine Reduzierung der überbaubaren Fläche vornehmen; darüber hinaus sollen Aussagen über Baulücken, nichtbebaubare Bereiche sowie über städtebaulich vertretbare Ortsabrundungen getroffen werden. Als Nebeneffekt soll durch die teilweise Reduzierung der überbaubaren Fläche eine geringere Dimensionierung der künftigen Abwasserentsorgungsanlagen und damit eine Kosten- und Gebührenbegrenzung möglich werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Ort Kühnitzsch zu sichern, wird der vorliegende Bebauungsplan nach § 8 (4) BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan erarbeitet. Er stimmt mit den künftigen Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes überein. Für das Plangebiet existiert bislang keine verbindliche Bauleitplanung.



## 6. Städtebauliche Konzeption

Mit der Aufstellung des Einfachen Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Kühnitzsch, einen städtebaulich ordnenden aber dennoch flexiblen Rahmen zu schaffen, der sowohl die Erhaltung der historisch gewachsenen Dorfstruktur sichert, als auch eine städtebaulich vertretbare bauliche Entwicklung für den Ort zuläßt.

Leitgedanke der Planung ist es, mittels weniger, grundlegender Festsetzungen einen baulichen Entwicklungsrahmen vorzugeben, ohne daß allzu starre Bindungen entstehen, die einer künftigen Entwicklung entgegenstehen würden. Die Ortsentwicklung wird dabei als ein langfristiger Prozeß verstanden, der eng mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Region verbunden ist. Der fortdauernde Strukturwandel in der Landwirtschaft sowie die zögernd einsetzende Erschließung der Region für den regionalen Tourismus erfordern dabei einen weitgehend flexiblen Entwicklungsrahmen.

Wesentlicher Grundzug der Planung ist die Bewahrung und behutsame Entwicklung der dörflichen Struktur von Kühnitzsch. Dabei wird vorrangig die Erhaltung des weitgehend lockeren Baucharakter des Ortes mit den Dreiseitenhöfen und Einzelhäusern, sowie eine Innenentwicklung durch maßvolle Verdichtung entlang der bestehenden Straßenzüge beabsichtigt. Einzelne offene Bereiche als Grünverbindungs- und Blickachsen zum Kühnitzscher Park sowie zur freien Landschaft werden bewußt freigehalten. So wird eine Verzahnung von Bau- und Grünstruktur erreicht, die sich gleichzeitig positiv auf die kleinklimatische Situation der Ortslage auswirkt.

Zur geringfügigen Ortsabrundung werden am nördlichen Ortsrand (Flurstücke Nr. 109, 34) und am „Mühlenblick“ (Flurstücke 575/1, 574, 573, 577) bauliche Erweiterungsflächen für insgesamt 8 bis 10 Wohnhäuser ausgewiesen. Die Flächenneuausweisungen wurden aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt; ihre Größe liegt im Rahmen der für Kühnitzsch möglichen Eigenentwicklung.

## 7. Begründung der Festsetzungen

Um den oben genannten Zielen und Erfordernissen Rechnung zu tragen, enthält der vorliegende einfache Bebauungsplan die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche und der maßgeblichen Fläche zur Ermittlung des Maßes der zulässigen Nutzung.

Nach § 19 Abs. 3, Satz 2, BauNVO wird im Plan die „maßgebliche Fläche zur Bestimmung des Maßes der zulässigen Nutzung“ gegenüber der gesamten Grundstücksfläche abgegrenzt. Sie wird aus städtebaulichen Gründen bewußt reduziert, um die rückwärtigen großen Grundstücksflächen sowie die kleinklimatisch und städtebaulich notwendigen Grünzäsuren von baulichen Entwicklungen freizuhalten und damit die lockere und durchgrünte Ortsstruktur zu erhalten.

Gleichzeitig werden die überbaubaren Grundstücksflächen deckungsgleich mit der „maßgebliche Fläche zur Bestimmung des Maßes

der zulässigen Nutzung“ festgesetzt. Sie werden durch Baugrenzen definiert, in denen die bauliche Ortsentwicklung erfolgen soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen flächenmäßig grundsätzlich mindestens doppelt so groß ausgewiesen, wie die Grundfläche der dort vorhandenen Gebäude. Diese Ausweisung garantiert den Grundstückseigentümern auch künftig eine hinreichende Beweglichkeit bei der Erweiterung ihrer Gebäude. Für bisher unbebaute Grundstücke wird, sofern sie künftig bebaut werden sollen, ein Baufenster ausgewiesen, das in seiner Größe den überbaubaren Flächen der benachbarten Grundstücke der näheren Umgebung entspricht. Alle übrigen Flächen stehen demzufolge für eine Bebauung nicht mehr zur Verfügung. Dort vorhandene Gebäude oder Nebengebäude besitzen Bestandsschutz.

Im Einzelnen bedeutet dies, daß ein konkretes Vorhaben nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig ist. Die festgesetzte bebaubare Fläche darf nicht vollständig bebaut werden, sondern nach § 34 BauGB nur dann und soweit, wie es sich nach Art, Maß und zu überbauender Grundstücksfläche in die Umgebung einfügt. Der vorliegende einfache Bebauungsplan macht keine weiteren Festsetzungen zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung, der Art der baulichen Nutzung, der Geschößzahl sowie der Bauweise und überläßt dies der Entscheidung nach § 34 BauGB, um die bauliche Entwicklung des Ortes nicht durch allzu starre Bindungen zu behindern.

Weiterhin werden durch textliche Festsetzung die Ausnahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO sowie die Errichtung von Stellplätzen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ausgeschlossen, um einer weiteren baulichen Entwicklung der rückwärtigen Grundstücke Einhalt zu gebieten und eine unnötige Versiegelung von Flächen zu verhindern.

Als Verkehrsflächen werden die bestehenden Straßen und Wege festgesetzt. Die Erschließung von überbaubaren Flächen ist ausreichend gesichert; eine Neuanlage von Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Festsetzung zum Schutz des bestehenden Baumbestandes werden nicht getroffen, da dies durch die für Kühnitzsch geltende Baumschutzsatzung in ausreichendem Umfang gesichert ist. Zum Schutz des Grundwassers wird für neu zu bebauende Grundstücke als Übergangslösung bis zum Bau einer zentralen Abwasserentsorgungsanlage für Kühnitzsch die Klärung des Schmutzwassers durch Kleinkläranlagen am Anfallort festgesetzt.

## **8. Hinweise**

Der gesamte Ortskern von Kühnitzsch insbesondere der im Plan als Denkmalschutzzone gekennzeichnete Bereich des Herrensitzes "Kinz" stellen archäologisches Relevanzgebiet dar. Alle Einzelbaumaßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, müssen deshalb über die Untere Denkmalschutzbehörde dem Landesamt für Archäologie zur Stellungnahme vorgelegt werden.