

planaufstellende  
Kommune:

**Gemeinde Jesewitz  
Alte Dorfstraße 1  
04838 Jesewitz**



Projekt:

**1. Änderung des Bebauungsplans  
„Gallen-Süd“**

**A) Textliche Festsetzungen  
B) Verfahrensvermerke  
C) Begründung**

Planstand:

**Entwurf**

Erstellt:

**September 2022**

Fachplaner:

**büro.knoblich**   
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Zschepplin-Erkner-Halle (Saale)

**Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA  
Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin**

Bearbeiter:

**B.Sc. A. Walter**

Projekt-Nr.

**22-900**

geprüft:

**Dipl.-Ing. B. Knoblich**



## A) Textliche Festsetzungen

Folgende Festsetzungen werden geändert:

Einfügungen – **ROT**  
Streichungen – **ROT**

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN GEMÄSS  
§ 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT ~~§ 83~~ § 89 SÄCHSBO

#### 0.1 GEBÄUDE

~~0.1.2 DACHEINDECKUNG~~ ~~ZIEGEL ODER DACHSTEINE NATURROT ODER  
DUNKELBRAUN, KEINE ENGOBIERUNG (LASIERUNG),  
NICHT GLÄNZEND~~

~~0.1.3 DACHGAUBEN~~ ~~ZULÄSSIG MAX. 2 STÜCK PRO SEITE.  
DIE VORDERFLÄCHE JEDER GAUBE DARF 2,5 QM  
NICHT ÜBERSCHREITEN.  
ANEINANDERGEREIHTE DACHGAUBEN SIND  
UNZULÄSSIG, EBENSO IN DIE DACHFLÄCHEN  
EINGESCHNITTENE DACHTERRASSEN ODER  
SONSTIGE AUSSCHNITTE IN DIE DACHFLÄCHEN.~~

~~0.1.4 KNIESTOCK~~ ~~UNZULÄSSIG.~~

0.1.6 TRAUFHÖHE /  
GESCHOSSHÖHE GESCHOSSHÖHE:  
IM WOHNUNGSBAU MAX. 2,75 M



~~0.1.7 SOCKELHÖHE~~ ~~MAX. 0,50 M.~~

~~0.2 GARAGEN UND  
NEBENGEBÄUDE~~ ~~GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND IN  
DACHFORM, DACHNEIGUNG UND EINDECKUNG  
SOWIE WANDFLÄCHEN DEM HAUPTGEBÄUDE  
ANZUGLEICHEN. AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE  
ZUSAMMENGESetzte GARAGEN SIND EINHEITLICH  
ZU GESTALTEN. BEI EINFAMILIENHAUSBEBAUUNG  
(WA) BESCHRÄNKUNG AUF 2 GARAGEN  
(DOPPELGARAGEN).~~

DIE ERRICHTUNG VON NEBENANLAGEN NACH § 14 BAUNVO UND VON ANLAGEN, DIE NACH LANDESRECHT IN DEN ABSTANDSFLÄCHEN ZULÄSSIG SIND, IST GEMÄSS § 23 ABS. 5 BAUNVO AUCH AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG.

### **0.3 — EINFRIEDUNG**

#### **1. — ZÄUNE**

~~HOLZ- ODER MASCHENDRAHTZÄUNE HÖHE BIS 1,20 M, JÄGERZÄUNE SIND UNZULÄSSIG. MASCHENDRAHTZÄUNE SIND ZU HINTERPFLANZEN~~

#### **2. — HECKEN**

~~EINFRIEDUNGEN SIND ZULÄSSIG ALS HECKEN IN FREIWACHSENDER UND GESCHNITTENER FORM.~~

#### **3. — WERTSTOFFTONNEN**

~~MÜLL- UND WERTSTOFFTONNEN SIND AN DER ÖFFENTLICHEN STRASSE HINTER SICHTSCHUTZWÄNDEN ODER IM GEBÄUDE UNTERZUBRINGEN.~~

Die übrigen textlichen Festsetzungen und die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden von der vorliegenden Änderung nicht berührt.

## B) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Jesewitz hat in seiner Sitzung am ..... die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Jesewitz, .....

Siegel

.....  
Tauchnitz, Bürgermeister

2. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats vom ..... übereinstimmt.

Ausgefertigt, Jesewitz, .....

Siegel

.....  
Tauchnitz, Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Jesewitz, .....

Siegel

.....  
Tauchnitz, Bürgermeister

## C) Begründung

Inhaltsverzeichnis		Seite
<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis .....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Planverfahren .....</b>	<b>7</b>
	3.1 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren .....	8
<b>4</b>	<b>Lage, Abgrenzung .....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets/Topographie.....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Landes- und Regionalplanung .....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Geänderte Festsetzungen.....</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege.....</b>	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>12</b>
	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>13</b>

Tabellenverzeichnis		Seite
Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans.....	8

Abbildungsverzeichnis		Seite
Abb. 1:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan .....	7
Abb. 2:	Geltungsbereich rot umgrenzt.....	9
Abb. 3:	Lage des Geltungsbereichs im Gemeindegebiet .....	10

## **1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gallen-Süd“ aus dem Jahr 1996 enthält bisher zahlreiche Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen im Plangebiet, die mit den heutigen Anforderungen der Bauherren an zeitgemäße Wohngrundstücke und Einfamilienhäuser nicht mehr in Einklang zu bringen sind. Bisher wurde durch Bauwillige im Geltungsbereich über eine Befreiung von diesen Festsetzungen eine Bebauung herbeizuführen. Befreiungen sind aber regelmäßig nur für begründete, atypische Fälle anzuwenden.

Daher soll nach einer Vorabstimmung mit dem Landratsamt eine einfache Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, mit der die nicht mehr gewünschten Gestaltungsfestsetzungen gestrichen werden sollen.

Eine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen findet nicht statt. Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden, da die Grundzüge der Planung und das Grundgerüst der Abwägung nicht berührt werden.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde durch den Gemeinderat auf seiner Sitzung am 06.10.2022 gefasst.

Zusammengefasst sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Streichung von Gestaltungsfestsetzungen für Gebäude, Nebenanlagen und Einfriedungen um eine zeitgemäße Entwicklung des Baugebiets zu ermöglichen

## **2 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gallen-Süd“ wurde 07.09.1995 als Satzung beschlossen, mit der Genehmigung am 14.05.1996 und der anschließenden Bekanntmachung erlangte der Bebauungsplan seine Rechtskraft.

Der Geltungsbereich befindet sich südlich der Ortslage Gallen in der Gemeinde Jesewitz, östlich der Kreisstraße K 7423. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1,4 Hektar.

Es ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und einer Traufhöhe von 6,50 Metern festgesetzt. Zur Erschließung sind die Planstraßen A, B und C sowie Fuß- und Radwege festgesetzt. Innerhalb der Flächen des allgemeinen Wohngebiets sind Baufenster für bis zu 28 Einzel-, Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen festgesetzt. Zur Versorgung des Baugebiets ist eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie eine Grünfläche mit Kinderspielplatz vorgesehen, die Eingrünung des Plangebiets erfolgt über die Pflanzung von Einzelbäumen und weiteren Gehölzen. Neben Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen sind zahlreiche Gestaltungsfestsetzungen unter anderem zur Dachform, Dacheindeckung, Gauben, Kniestöcken, Garagen- und Nebengebäuden sowie zur Gestaltung von Einfriedungen festgesetzt.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

### 3 Planverfahren

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans kommt das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung, da mit der geplanten Streichung von Gestaltungsfestsetzungen die Grundzüge der Planung und das Gesamtgerüst der Abwägung des Ursprungsplans nicht berührt werden. Es werden keine zeichnerischen Festsetzungen geändert, die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben ebenfalls unverändert. Eine Änderung weiterer Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans ist nicht erforderlich.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach

§ 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

<b>Verfahrensschritte</b> (in zeitlicher Reihenfolge)	<b>Gesetzliche Grundlage</b>	<b>Zeitraum/ Datum</b>
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	06.10.2022
2. Billigungs- und Offenlegungsbeschluss zum Entwurf		
3. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
4. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
5. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden und der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung und Abwägungsbeschluss	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
6. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
7. Information der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über das Ergebnis der Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
8. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

### 3.1 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Die Dokumentation erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.



#### 4 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Nordsachsen auf dem Gebiet der Gemeinde Jesewitz im Ortsteil Gallen, südlich der Ortslage und westlich der Kreisstraße K 7423. Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans und somit die Flurstücke 12/34, 12/35, 12/37, 12/38, 12/39, 12/43, 12/44, 12/45, 12/46, 12/47, 12/48, 12/49, 12/50, 12/51, 12/52, 12/53, 12/54, 12/55, 12/56, 12/57, 12/58, 12/59, 12/60, 12/61, 12/62, 12/67, 12/68, 12/69, 12/70, 12/71, 12/72, 12/73, 12/74, 12/75, 12/76, 12/77, 12/78, 12/79 und 12/80 in der Flur 3 der Gemarkung Gallen und auf einer Größe von ca. 1,4 Hektar.



Abb. 2: Geltungsbereich rot umgrenzt

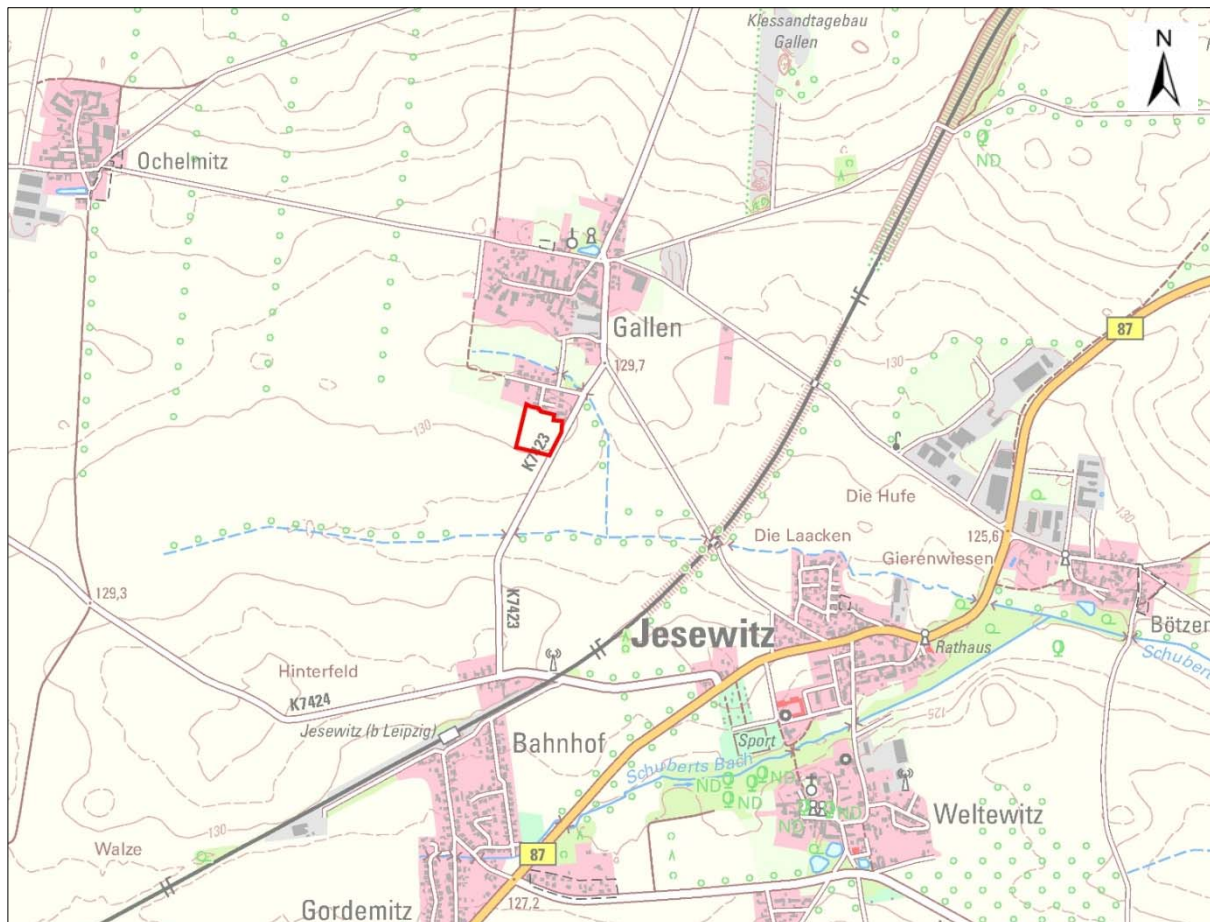


Abb. 3: Lage des Geltungsbereichs im Gemeindegebiet  
(DTK 10 © GeoSN, 09/2022)

## 5 Beschreibung des Plangebiets/Topographie

Das Plangebiet befindet sich südlich angrenzend an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Gallen, westlich der Kreisstraße K 7423. Es handelt sich um bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, zum Zeitpunkt der Planaufstellung der 1. Änderung sind die Erschließungsanlagen bereits hergestellt.

## 6 Landes- und Regionalplanung

Belange der Landes- und Regionalplanung werden durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

## 7 Geänderte Festsetzungen

### ~~0.1.2 — Dacheindeckung~~

~~Ziegel oder Dachsteine naturrot oder Dunkelbraun, keine Engobierung (Lasierung), nicht glänzend~~

### ~~0.1.3 — Dachgauben~~

~~Zulässig max. 2 Stück pro Seite. Die Vorderfläche jeder Gaube darf 2,5 qm nicht überschreiten. Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig, ebenso in die Dachflächen eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in die Dachflächen.~~

### ~~0.1.4 — Kniestock~~

~~Unzulässig.~~

### 0.1.6 Traufhöhe / Geschosshöhe

~~Geschosshöhe:  
im Wohnungsbau max. 2,75 m~~



### ~~0.1.7 — Sockelhöhe~~

~~max. 0,50 m.~~

### ~~0.2 — Garagen und Nebengebäude~~

~~Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung sowie Wandflächen dem Hauptgebäude anzugleichen. An der Grundstücksgrenze zusammengesetzte Garagen sind einheitlich zu gestalten. Bei Einfamilienhausbebauung (WA) Beschränkung auf 2 Garagen (Doppelgaragen).~~

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Hauptanlagen entsprechen nicht den aktuellen Anforderungen der Bauherren an die Gestaltung von Wohngebäuden und schränken die Bebauung und Entwicklung des Gebiets zu stark ein. Aus Sicht der Gemeinde sind diese Festsetzungen nicht mehr erforderlich, da für das Plangebiet eine heterogene Entwicklung mit verschiedenen, abwechslungsreichen Haustypen gewünscht wird, die auch der Entwicklung in den umliegenden Ortsteilen und Gemeinden entspricht. Die angrenzenden Grundstücke sind ebenfalls durch verschiedene Haustypen mit unterschiedlicher Gestaltung geprägt, eine Beeinträchtigung des Ortsbilds ist mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie den verbleibenden Gestaltungsfestsetzungen weiterhin gewährleistet.

*Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

Die Festsetzung hat klarstellenden Charakter, eine Errichtung von Nebenanlagen und Garagen außerhalb der mit Baugrenze festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird ausdrücklich zugelassen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist mit den gesetzlich definierten Anforderungen an die Errichtung, z.B. aus der sächsischen Bauordnung, in ausreichendem Maß gewährleistet. Städtebauliche Gründe für eine Einschränkung liegen nach Einschätzung der Gemeinde nicht vor.

### ~~0.3 Einfriedung~~

#### ~~1. Zäune~~

~~Holz- oder Maschendrahtzäune Höhe bis 1,20 m, Jägerzäune sind unzulässig. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen~~

#### ~~2. Hecken~~

~~Einfriedungen sind zulässig als Hecken in freiwachsender und geschnittener Form.~~

#### ~~3. Werstofftonnen~~

~~Müll- und Wertstofftonnen sind an der öffentlichen Strasse hinter Sichtschutzwänden oder im Gebäude unterzubringen.~~

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen und zu den Abstellplätzen der Abfallsammelbehälter entsprechen ebenfalls nicht den aktuellen Anforderungen bzw. stellen diese aus Sicht der Gemeinde eine zu starke Einschränkung der potentiellen Bauherren dar. Eine Beeinträchtigung des Ortsbilds durch den Wegfall dieser Festsetzungen ist aus Sicht der Gemeinde nicht zu befürchten.

## **8 Erschließung**

Belange der Erschließung sind nicht Bestandteil der vorliegenden Planänderung.

## **9 Naturschutz und Landschaftspflege**

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden von der vorliegenden Planänderung nicht berührt.

## **10 Hinweise**

Die Hinweise, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der Abstimmung mit den Nachbargemeinden ergeben, werden im Verlauf des Planverfahrens ergänzt.

## Quellenverzeichnis

### Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

**BauGB (2022):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

**BauNVO (2021):** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Landesentwicklungsplan Sachsen (2013):** Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013.

**PlanZV (2021):** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Regionalplan Leipzig-Westsachsen (2021):** beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 02. August 2021, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlIG am 16. Dezember 2021. Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen, Leipzig.

**ROG (2022):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

**SächsBO (2021):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

### Planungen/Konzepte/Literatur

**Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2020):** Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

**Rixner, F., R. Biedermann und S Steger (2014):** Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO. Köln, 2014.