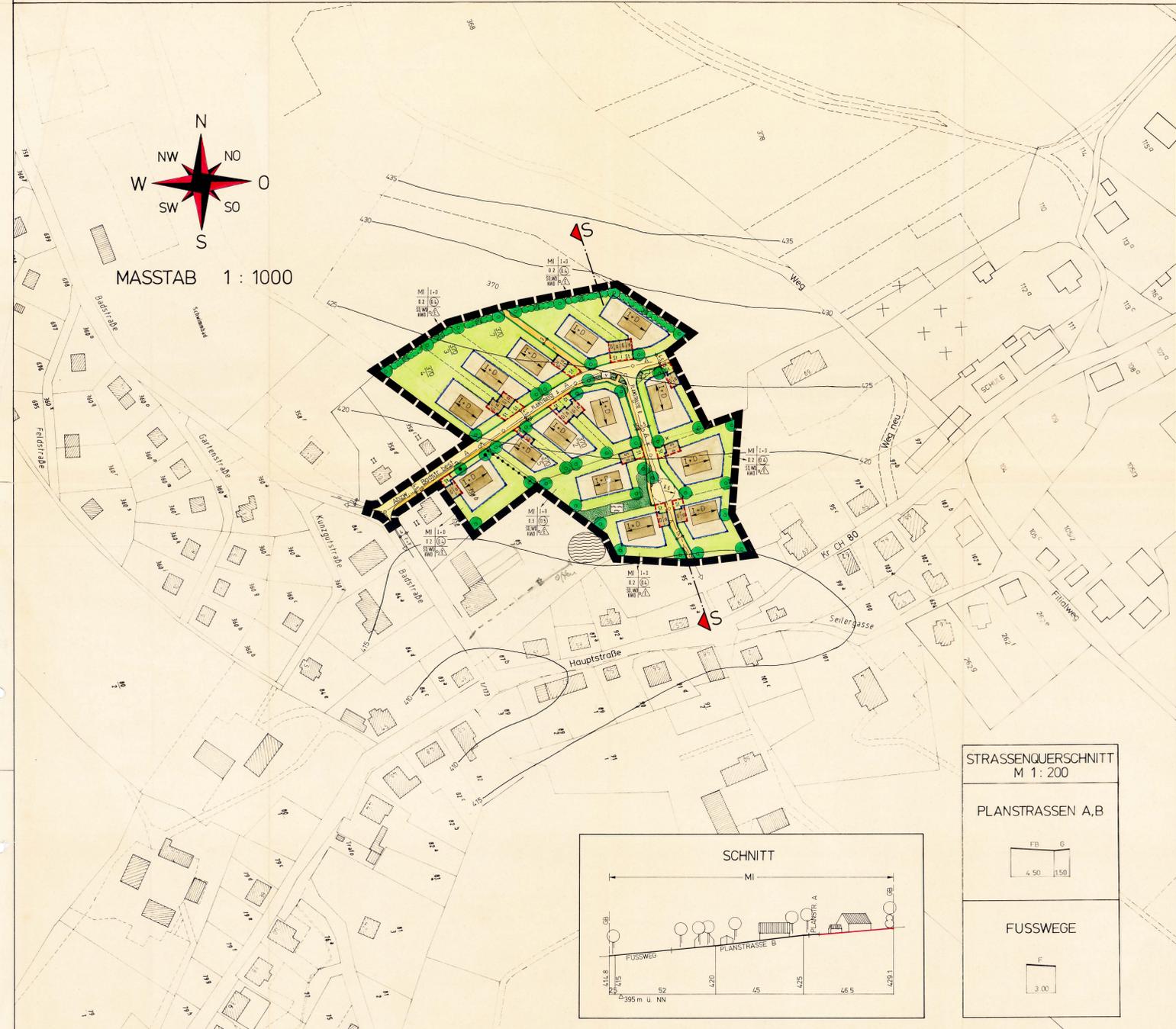


GEMEINDE DITTERSDORF LANDKREIS CHEMNITZ

BEBAUUNGS PLAN SÜDÖSTLICH FREIBAD

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN



Teilteil zum Bebauungsplan "Südöstlich Freibad" in der Gemeinde Dittersdorf, Landkreis Chemnitz. Grundlagen des Bebauungsplanes sind der Flächennutzungsplanentwurf und der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Dittersdorf vom 11. November 1991.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18003

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
 - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - Es dürfen sich nur Gewerbegebiete ansiedeln, welche die Pegelrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet (tagüber 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) nicht überschreiten (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
 - Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei ein Vollgeschöß nur im Hochgeschöß entstehen darf.
 - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Geschößflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)
 - Die maximale Traufhöhe beträgt 4,00 m
 - Gemessen wird von Oberkante natürliches bzw. festgelegtes Gelände bis zur Schnittlinie Wand/OK Dachhaut.
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Stellung der baulichen Anlagen
 - Hauptfahrrichtung Nebenfahrrichtungen unter Einhaltung der Hauptfahrrichtung sind zugelassen (Anbauten, Nebenbauten etc.)
 - Höhenlage Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Fußbodens dürfen höchstens 50 cm über dem natürlichen oder festgelegten Gelände liegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Höhenlage der gerillten Gebäude ist von der Gemeinde vor Baubeginn an Ort und Stelle festzulegen, damit eine entsprechende Anpassung an das Gelände erreicht wird und ein einwandfreier Anschluß an das Abwassersystem erfolgen kann.
 - Ausnahmen (§ 31 BauGB) Bauen, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z. B. Überschreitung der Baugrenzen) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung müssen jedoch eingehalten werden.
 - Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Bestehende und geplante Straße mit Gehweg
 - Selbständiger Fußweg
 - Radfahren
 - Einnungsradius
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenbegleitgrün
 - Die Anlieger haben die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.
 - Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
 - Stellplätze
 - Garagen
 - Flächen für Stellplätze und Garagen Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb dieser teilweise auch mit Baugrenzen versehenen Flächen zulässig.

MI

1:0 DN 38-48°

z.B. 03

z.B. 05

St

Ga

O

← →

4,5 1,5

R 8

V

St

Ga

- Sofern nichts anderes festgesetzt wird, kann eine Grenzbebauung erfolgen. Die maximale Länge der Garagengebäude beträgt 8,50 m. Es sind Einzel- und Doppelgaragen zulässig. Nebenräume innerhalb der festgelegten Umgrenzungen für Garagen sind bis zu 50 m Gesamtnutzfläche zugelassen. Die Festlegungen der Landesbauordnung hierzu sind zu beachten.
- Die Anordnung von Garagen im Untergeschöß der Wohngebäude ist unzulässig.
- Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Er darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.
- Die max. Traufhöhe wird auf 2,75 m festgesetzt.
- Die Verschiebung oder Verlegung von Garagen innerhalb des Baugrundstückes ist ausnahmsweise möglich. Dazu ist die Zustimmung der Gemeinde notwendig, damit die baurechtliche Genehmigung durch das Landratsamt erteilt werden kann.
- Versorgungsanlagen und -leitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Geplante Abwasserleitung
 - Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Stromversorgungsleitungen, welche eventuell einen 1,00 m parallel zu den Grundstücksgrenzen entlang der Verkehrswege auf Privatgrund verlegt werden, haben die Anlieger zu dulden.
 - Geplante Umformerstation
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 23 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
 - Verkehrsräumflächen
 - Pflanzgebiete für Räume innerhalb der privaten Grundstückslinien und öffentlichen Grünflächen. Zu verwenden sind einheimische Baumarten.
 - Zu erhaltende Bäume
 - Pflanzgebiete für freiwachsende Hecken mit heimischen Gehölzen zur freien Landschaft hin.
 - Private Grünflächen
 - Für die Gestaltung der privaten Flächen sind einheimische Gehölze zu verwenden. Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Baum zu pflanzen, um das Gebiet zu durchgrünen.
 - Versiegelungen Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden.
 - Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden.
- Äußere Gestaltung** (§ 9 Abs. 4 BauGB)
 - Hauptgebäude
 - Es wird ein rechteckiger Grundriß vorgeschrieben. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfahrrichtung zu liegen. Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfahrrichtung sind zulässig.
 - Dachform Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach. Der Dachvorsprung an Traufe und Ortsgang darf max. 50 cm betragen.
 - Bachneigung Die Neigung der Dächer muß beidseitig gleich sein.
 - Dacheindeckung und Dachaufbauten Die Dacheindeckung hat in dunklen Farbtönen zu erfolgen. Dachbauten sind als stehende Einzelbauten zugelassen. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verbleichen. Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Dachflächenfenster sind nur für Nebenräume zugelassen. Dachschneitte (negative Dachbauten) werden nicht zugelassen. Sonnenkollektoren sind zugelassen, dürfen aber nur Teile des Daches bedecken und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.
 - Kniestock Kniestöcke sind bis zur Höhe von maximal 50 cm zulässig.

- 1.0 Fenster und Türen Wenn Holzanteile eingebaut werden, sollte europäisches Holz verwendet werden. Fenster sind in stehenden oder quadratischen Formaten anzuordnen. Meist die Rahmbauform ein liegendes Format auf, so sind durch senkrechte Hauptverteilungen die Fenster so zu gestalten, daß stehende oder quadratische Formate entstehen.
- 1.1.7 Fassadengestaltung Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Sichtmauerwerk und Holzverkleidungen sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet. Die Höhe des Sockelabsatzes darf 50 cm nicht überschreiten. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuschließen. Als Materialien sind der einheimischen Bauweise entsprechende Baustoffe zu verwenden, dies gilt auch für Plattenbeläge, Wetterschutzdächer, Geländer, Wintergärten etc. Wertigen Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen in natürlicher Farbgebung zu verwenden.
- 2.2 Garagen Dachform Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach. Die Dachneigung darf nicht mehr als 10° mit der des Hauptgebäudes differieren, Dachneigung beidseitig gleich, Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Terrassen auf den an das Hauptgebäude angebauten Garagen sind zulässig. Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Garagen mit Flachdächern und das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
- 3.1 Festsetzungen über Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen hin Grundstücksanfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1,00 m begrenzt, dies gilt nicht für Hecken. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig. Die Einfriedung hat mit Holzzaun (Latten- oder Staketenzaun, stehende Lattung), Hecken oder hinterpflanzten Maschendrahtzäunen zu erfolgen, die Einfriedungen sind vor den Stützen vorzuführen. Wenn Erschließungsstraßen von Grundstück nicht durch einen Gehweg getrennt sind, ist entlang des Grundstückes kein Mauer- oder Sockel zulässig. Einfriedungen aus Blech, Kupferstoff, Eisen, Aluminium, Mauerwerk, Bretterzaun und Beton sind nicht zu erlauben. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin ausschlagen. Stützmauern werden nicht zugelassen. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgefüllt werden. Die Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken (s. Punkt 10.2).
- 3.4 Geländeanpassung Das natürliche Gelände darf durch Abtragung oder Auffüllung nicht darauf verändert werden, daß das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.
4. Rücktauschung Die Kellergeschosse sind gegen Rücktauf entsprechend zu sichern.
5. Sonstige Festsetzungen
 - Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) Sichtdreiecke Diese Sichtfelder sind von jeder sich behindernden Nutzung freizuhalten. Bepflanzung und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südöstlich Freibad" wurde vom Gemeinderat Dittersdorf in der Sitzung am ... 11.11.1991 ... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... 22.11.1991 ... ortsüblich bekanntgemacht.

Dittersdorf, den ... 22.11.1991 ...
Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung für die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat Dittersdorf am ... 25.2.1992 ... durchgeführt.

Dittersdorf, den ... 26.2.1992 ...
Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Beteiligung in der Fassung vom ... 1.3.1993 ... aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom ... 4.3.1993 ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde Dittersdorf öffentlich ausgestellt vom ... 3.5.1993 ... bis einschließlich ... 4.6.1993 ... Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am ... 22.4.1993 ... ortsüblich bekanntgemacht.

Dittersdorf, den ... 22.4.1993 ...
Bürgermeister

4. Die Gemeinde Dittersdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ... 11.10.1993 ... den Bebauungsplan in der Fassung vom ... 1.3.1993 ... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dittersdorf, den ... 13.10.1993 ...
Bürgermeister

5. Das Regierungspräsidium Chemnitz hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom ... 26.02.1994 ... Az. gemäß § 11 BauGB genehmigt. Eine Verletzung der Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.

Dittersdorf, den ... 03.03.1994 ...
Bürgermeister

6. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung gemäß § 12 BauGB wurde am ... 02.03.1994 ... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Dittersdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen.

Dittersdorf, den ... 03.03.1994 ...
Bürgermeister

**GEMEINDE
DITTERSDORF
BEBAUUNGSPLAN
SÜDÖSTLICH
FREIBAD**

HALLSTADT, 11.11.1991
geü.: BAMBERG, 01.03.1993
SATZUNGSBESCHLUSS 11.10.1993

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER
TEL. 0951/59393 FAX 0951/59593
PFAHLSTR. 11 96049 BAMBERG