

Gemeindeverwaltung Dittersbach

BEBAUUNGSPLÄNE WOHN-UND GEWERBEGEBIET "SACHSENPAK"

DITTERSBACH LANDKREIS HAINICHEN

Bezeichnung der in den Bebauungsplänen ausgewiesenen Baugebiete im Wohn- und Gewerbegebiet "Sachsenpark" Dittersbach:

A: BAUGEBIET I

Bauabschnitt 1:

Mischgebiet an der B 169 aus Richtung Frankenberg linksseitig im "Sachsenpark" Dittersbach

Bauabschnitt 2:

Mischgebiet an der B 169 aus Richtung Frankenberg rechtsseitig im "Sachsenpark" Dittersbach

Bauabschnitt 3:

Mischgebiet am Irbersdorfer Weg links- und rechtsseitig der B 169 im "Sachsenpark" Dittersbach

Bauabschnitt 4:

Allgemeines Wohngebiet zwischen August-Bebel-Straße und Verlängerung Irbersdorfer Weg aus Richtung Frankenberg rechtsseitig der B 169 im "Sachsenpark" Dittersbach

B: BAUGEBIET II

Bauabschnitt 5:

Gewerbegebiet "An den zwei Eichen" in Richtung Hainichen rechtsseitig der B 169 im "Sachsenpark" Dittersbach

Bauabschnitt 6:

Mischgebiet "An den zwei Eichen" in Richtung Hainichen linksseitig der B 169 im "Sachsenpark" Dittersbach

Verteiler:

1. Ausfertigung: Regierungspräsidium Chemnitz
2. Ausfertigung: Regierungspräsidium Chemnitz
3. Ausfertigung: Regierungspräsidium Chemnitz
4. Ausfertigung: Gemeindeverwaltung Dittersbach
5. Ausfertigung: MFG Merkur GmbH München
6. Ausfertigung: Fa. Rösler & Partner Mittweida

Gemeindeverwaltung Dittersbach

- 2 -

ANLAGENVERZEICHNIS ZU DEN BEBAUUNGSPLÄNEN

A BAUGEBIET I

Bauabschnitte 1 bis 4

B BAUGEBIET II

Bauabschnitte 5 und 6

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Begründung
- Anlage 3: Bebauungspläne des Baugebietes I
 Bauabschnitte 1 bis 4
 und des Baugebietes II
 Bauabschnitte 5 und 6
- Anlage 4: Bebauungsvorschriften
- Anlage 5: Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange
- Anlage 6: Verfahrensvermerke der Gemeindeverwaltung
 Dittersbach

- 3 -

INHALT DER BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines
Veranlassung, Ziele und Auswirkungen des Bebauungsplanes

2. Räumlicher Geltungsbereich / Raumordnung
 - 2.1. Regionalplanung

3. Rahmenbedingungen
 - 3.1. Naturräumliche Verhältnisse
 - 3.2. Vorhandene Bebauung
 - 3.3. Verkehr
 - 3.4. Ver- und Entsorgung
 - 3.4.1. Elektroenergie
 - 3.4.2. Wasserversorgung
 - 3.4.3. Abwasserentsorgung
 - 3.4.4. Gasversorgung
 - 3.5. Nutzungseinschränkungen
 - 3.6. Immissionen / Emmissionen

4. Planungsinhalt
 - 4.1. Baugebiet I Bauabschnitt 1 (Mischgebiet)
 - 4.1.1. Bebauung
 - 4.1.2. Verkehr
 - 4.1.3. Abstandsforderungen
 - 4.2. Baugebiet I Bauabschnitt 2 (Mischgebiet)
 - 4.2.1. Bebauung
 - 4.2.2. Verkehr
 - 4.2.3. Abstandsforderungen
 - 4.3. Baugebiet I Bauabschnitt 3 (Mischgebiet)
 - 4.3.1. Bebauung und Verkehr
 - 4.3.2. Abstandsforderungen
 - 4.4. Baugebiet I Bauabschnitt 4 (Allgemeines Wohngebiet)
 - 4.4.1. Bebauung
 - 4.4.2. Verkehr
 - 4.4.3. Abstandsforderungen

4.5. Baugebiet II Bauabschnitt 5 (Gewerbegebiet)

4.5.1. Bebauung

4.5.2. Verkehr

4.5.3. Abstandsforderungen

4.6. Baugebiet II Bauabschnitt 6 (Mischgebiet)

4.6.1. Bebauung

4.6.2. Verkehr

4.6.3. Abstandsforderungen

5. Nutzung der Baugebiete

6. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Gemeindeverwaltung Dittersbach

- 5 -

A: BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9 ABSATZ 8 BauGB ZUM BEBAUUNGSPLAN

BAUGEBIET I BAUABSCHNITTE 1 BIS 4

1. ALLGEMEINES, VERANLASSUNG, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN

Am 02.08.1990 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Dittersbach im Landkreis Hainichen den Beschluß zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die gesamte Gemeindeflur der beiden Gemarkungen Dittersbach und Neudörfchen gefaßt.

Der Flächennutzungsplan wurde durch das Regierungspräsidium Chemnitz als Obere Verwaltungsbehörde am 25.11.1991 genehmigt.

Mit der Auslegung erhielt der Flächennutzungsplan am 29.11.1991 entsprechend den Bestimmungen und Festlegungen des BauGB Rechtskraft.

Auf der Grundlage dieses rechtskräftigen Flächennutzungsplanes werden die weiteren Bauleitplanungen vorgenommen. Daraus folgen auch die Anpassungspflichten der öffentlichen Planungsträger.

Vom Grundsatz her wird auf den Festlegungen des § 1 Abs. 5 des BauGB aufgebaut.

Die Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Freizeit, Sport und Erholung,
4. die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,

- 6 -

5. die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung,
6. die von den Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
7. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima,
8. die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung, Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
9. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus den vorliegenden Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Beachtung findet dabei die Tatsache, daß der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dittersbach Rechtskraft besitzt.

Insoweit ist auch gewährleistet, daß die Träger öffentlicher Belange bereits umfassend gehört wurden und die Stellungnahmen für alle Belange eingeholt worden sind.

Auf der Grundlage der baugesetzlichen Bestimmungen sollen die Bebauungspläne in einem Komplexverfahren bearbeitet werden, um möglichst kurzfristig Rechtskraft zu erlangen.

In der Gemeinde Dittersbach muß nach Vorliegen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes nunmehr schnellstens die Möglichkeit geschaffen werden, Bauland zu erschließen, Gewerbe anzusiedeln und für die Bevölkerung Wohnraum zu schaffen.

Diese Erfordernisse werden als gravierendes Politikum angesehen. Es geht darum, kurzfristig und von den Bürgern wahrnehmbar, Arbeitsplätze und Wohnraum zu schaffen, um die gegenwärtig brisanten Problemkreise spürbar zu minimieren.

Es geht ganz einfach darum, im Gemeindegebiet wieder Bürger anzusiedeln und die ständig anhaltende Abwanderung und damit Überalterung der Einwohnerschaft zu kompensieren.

Die in den Bebauungsplänen ausgewiesenen Strukturen bieten die einmalige Gewähr, die geplanten Entwicklungsabsichten der Gemeinde Dittersbach allumfassend zu realisieren.

Unter diesem Aspekt hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Dittersbach am 30.01.1992 in öffentlicher Sitzung beschlossen, die Bebauungspläne der ausgewiesenen zwei Baugebiete mit insgesamt sechs Bauabschnitten aufzustellen.

Das Planungsverfahren wird als Neuaufstellung betrieben.

Alle für ein solches Planungsverfahren erforderlichen Aktivitäten befinden sich in der Vorbereitungsphase.

Das betrifft insbesondere

- die Bürgeranhörung
- die öffentliche Auslegung
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Nach einer ausführlichen Beratung der Gemeindevertretung Dittersbach am 02.04.1992 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH / RAUMORDNUNG

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungspläne ist dem Übersichtsplän (Anlage 1 -Flächennutzungsplan-) im Maßstab 1:10 000 zu entnehmen.

Die Abgrenzung der Plangebiete entspricht den raumordnerischen Vorgaben des Regierungspräsidiums Chemnitz, Abteilung Umwelt und Regionalentwicklung.

Eine Grundprämisse der erarbeiteten Bebauungspläne sind die für die Bürger zu schaffenden gesunden Verhältnisse für Wohnen, Arbeit und Erholung.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzustimmen (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Prinzipiell geht es dabei um die Sicherung

- der Bevölkerungsentwicklung und Wohnbedürfnisse
- der sozialen und kulturellen Bedürfnisse, Sport, Freizeit und Erholung
- der Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange des Umweltschutzes und des Denkmalschutzes
- die Belange von Wirtschaft und Verkehr.

2.1. Regionalplanung

Die Gemeinde Dittersbach befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zu Frankenberg im Landkreis Hainichen / Regierungsbezirk Chemnitz.

Die Gemeinde kann als Eigenversorger eingestuft werden.

Innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft "Striegistäler" hat die Gemeinde Dittersbach durch die räumliche und optimale logistische Lage die besondere Funktion als Träger von Misch- und Gewerbegebieten.

Es wird jedoch grundsätzlich angestrebt, den ländlichen Charakter des historisch gewachsenen sächsischen Waldhufendorfes in seiner Grundform zu erhalten bzw. wieder zu gestalten.

Die entscheidende Rolle bei der wirtschaftlichen Entwicklung dieser Region spielt die außerordentlich günstige logistische Lage der Gemeinde an der Bundesautobahn 4 und der Bundesstraße 169, die den Ort nahezu parallel tangieren und erschließen.

Aus dieser Situation ergibt sich die Attraktivität auch für eine überregional bedeutende Entwicklung.

3. RAHMENBEDINGUNGEN

3.1. Naturräumliche Verhältnisse

Die Bebauungspläne weisen Bebauungen aus, die grundsätzlich von der Bundesstraße 169 tangiert und damit auch erschlossen werden.

Die natürlichen und geologischen Standortbedingungen werden in die Bebauungspläne integriert.

Besondere Beachtung findet auch die Abgrenzung und Wiedereinrichtung von Feuchtbiotopen, die insbesondere das Wechselverhältnis zwischen Natur und Wasserhaushalt günstig beeinflussen sollen. Gleiches trifft auch auf den Erhalt bestehender Biotope zu.

Einzelheiten dazu sind im Grünordnungsplan geregelt.

3.2. Vorhandene Bebauung

Die überplanten Flächen sind unbebaut und wurden im Hinblick einer verkehrstechnischen Erschließung zur Bundesstraße 169 günstig ausgewählt.

Es ist das Ziel der neuen Grundstücks- und Siedlungspolitik der Gemeinde Dittersbach, durch das Angebot an Wohnraum und

Arbeitsplätzen als neuer Siedlungsstandort zu gelten. Es ist zu erwarten, daß Dittersbach mit steigendem Mobilitätsverhalten der Bevölkerung zukünftig als Siedlungsstandort für Ansiedler aus den umliegenden Kleinstädten und aus Chemnitz fungieren wird.

Der konzipierte Zuwachs von Wohnraum wird nicht nur von der Gemeindevertretung Dittersbach aus dem durch die Ansiedlung von Gewerbe zu erwartenden Arbeitskräftebedarf abgeleitet. Das beweisen auch die gegenwärtig schon in der Gemeinde vorliegenden Wohnungs- bzw. Ansiedlungsanträge, die insbesondere durch den Bau von entsprechenden Eigenheimen realisiert werden sollen.

3.3 Verkehr

Die geplanten Baugebiete werden an der Bundesstraße 169 angesiedelt, die die Gemarkungen Dittersbach und Neudörfchen durchquert.

Über diese Straße besteht auch die Direktverbindung an die Städte Frankenberg (ca.1 km westlich) und Hainichen (ca.7 km östlich).

Die Planungsgebiete werden peripher tangiert von der Bundesautobahn 4 (Dresden - Eisenach).

Die nächstgelegenen Auf- bzw. Abfahrten befinden sich in Frankenberg, ca. 2 km entfernt von Dittersbach und in der Höhe von Hainichen, ca. 5 km vom Ort entfernt.

Die Gemeinde Dittersbach wird durch die Landstraßen II. Ordnung Nr. 17 und 18 und ein ausreichendes Kommunalstraßensystem erschlossen.

Dittersbach liegt an der Eisenbahnlinie Chemnitz-Niederwiesarobwein und verfügt über einen Haltepunkt.

Gleichfalls ist die Gemeinde an das Omnibusverkehrsnetz angebunden. Einer Erweiterung steht bei entsprechendem Bedarf kein Hinderungsgrund entgegen.

3.4. Ver- und Entsorgung

3.4.1. Elektroenergie

Die Versorgung der Gemeinde Dittersbach mit Elektroenergie erfolgt über Freileitungsanlagen.

Ein erforderliches Mehraufkommen entsprechend des konkreten Leistungs- und Arbeitsbedarfs aus den Neuansiedlungen von Wohnungen und Gewerbe ist detailliert nach Vorliegen des Investorenpotentials mit den für den Freistaat Sachsen zuständigen Versorgungsbetrieb zu verhandeln.

3.4.2. Wasserversorgung

Die Gemeinde Dittersbach mit ihren beiden Gemarkungen ist an eine zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

Es sind unbedingt geeignete Maßnahmen einzuleiten, um den mit dem Investitionsvolumen und der Art der Investitionen (Wohnungs- und Gewerbebau) notwendig werdenden Mehrbedarf aufkommensseitig und versorgungstechnisch abzusichern.

Grundsätzlich sind in Zusammenarbeit mit den entsprechenden Ämtern alle der Gemeinde noch offenstehenden Kapazitätsreserven zu erschließen.

So sollte noch eine zusätzliche Bedarfsdeckung aus der Nutzung des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Brauchwasserspeichers realisiert werden.

3.4.3 Abwasserentsorgung

Gegenwärtig ist die Gemeinde Dittersbach nicht mit einer zentralen Abwasserentsorgung ausgestattet. Ein Teil der anfallenden Abwässer wird in Klärteichen nach dem Dreikammerausfaulverfahren entsorgt. Zwar entspricht diese Lösung nicht mehr den modernen Abwasserbehandlungsverfahren, sie ist aber unter den derzeitigen Verhältnissen als funktionsfähig und in gutem baulichen Zustand befindlich alternativ akzeptabel.

Mit dem ansteigenden Aufkommen an Abwässern durch die Bebauung der Bauabschnitte 1 bis 6 hat grundsätzlich der Bau einer ortseigenen modernen Kläranlage zu erfolgen.

3.4.5. Gasversorgung

Eine zentrale Gasversorgung der Gemeinde Dittersbach existiert zur Zeit nicht.

Die Gemeinde steht jedoch in Verhandlungen mit der Gasversorgung-Südsachsen GmbH und plant eine zentrale Versorgung für die bestehenden und alle neu hinzukommenden Wohn- und Gewerbeanlagen.

Mit dem Einsatz des Energieträgers Erdgas kann die aus der überwiegenden Kohleeinzelheizung resultierende Umweltbelastung spürbar reduziert werden.

3.5. Nutzungseinschränkungen

Zum derzeitigen Verfahrensstand der Planung sind gravierende Nutzungseinschränkungen mit erheblichen Auswirkungen auf die Planung der Bebauungsgebiete nicht bekannt.

Im Rahmen der bisherigen Anhörungsverfahren der Träger öffentlicher Belange sind keine Bedenken vorgebracht worden.

3.6. Immissionen / Emissionen

Durchaus planungsrelevant sind die möglichen Verkehrslärmeinwirkungen auf die geplanten Bauflächen entlang der Bundesstraße 169.

Wohnbauflächen werden jedoch nicht bis an die Bundesstraße herangeführt und für die Gewerbe- und Mischgebiete ist der Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand von Bebauung freizuhalten.

Außerdem ist in der Ortsdurchfahrt eine maximale Geschwindigkeit von 50 kmh einzuhalten.

Durch eine ausreichende Begrünung sollen außerdem Lärm- und Staubbeeinflussung aus dem Straßenverkehr maximal vermindert werden.

4. PLANUNGSINHALT

4.1. Baugebiet I Bauabschnitt 1 (Mischgebiet)

4.1.1. Bebauung

Der räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan zu entnehmen und entspricht exakt der Ausweisung im Flächennutzungsplan.

Im Nordosten grenzt das Bebauungsgebiet an Wiesenflächen, in denen ein Feuchtbiotop neu angelegt wird, im Südosten an die Bundesstraße 169, im Südwesten und Nordosten an die Bundesautobahn 4 und die von der Bebauung freizuhaltende Fläche aus dem vorgeschriebenen Abstand von 100 m.

Das Gebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 4,5 ha.

4.1.2. Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine Parallelstraße zur Bundesstraße 169, die vom Irbersdorfer Weg zum Mischgebiet führen soll und im Bereich des freizuhaltenden 20-Meter-Streifens zur Fahrbahnkante der Bundesstraße angelegt wird.

Da das Straßenbauamt Chemnitz einer direkten Anbindung des Bebauungsgebietes I/1 von der B 169 nicht zustimmt, wurde diese Lösung als günstigste Alternative gewählt und bereits mit dem Straßenbauamt Chemnitz abgestimmt. Die Variante wurde akzeptiert.

4.1.3. Abstandsforderungen

Nach dem Bundesstraßengesetz (§ 9) dürfen an Bundesstraßen im Abstand bis zu 20 m und längs der Bundesautobahnen im Abstand bis zu 40 m keine Hochbauten errichtet werden.

Bauliche Anlagen innerhalb einer Entfernung bis zu 100 m längs der Bundesautobahnen bedürfen der Zustimmung des Autobahnamtes Sachsen.

Deshalb wird im Bebauungsplan vorgesehen, den 100-m-Abstand zur Autobahn konzeptionell einzuhalten und dort keine baulichen Anlagen zu errichten.

Der ausgewiesene Bebauungsabschnitt wird durch eine Gas-Hochdruckleitung gekreuzt. Die baulichen Abstände müssen laut Stellungnahme der Verbundnetz-Gas AG jeweils links und rechts der Leitung 15 m betragen.

Bei der Anlegung von Baustraßen, Parkplätzen, Stellplätzen ist die Überbauung getrennt zu beantragen.

Der Gemeinde liegen Bewerbungen von einheimischen und ortsfremden Gewerbebetrieben zur Ansiedlung auf diesem Bauabschnitt vor.

4.2. Baugebiet I Bauabschnitt 2 (Mischgebiet)

4.2.1. Bebauung

Der räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan zu entnehmen und entspricht dem Flächennutzungsplan.

Der tangierende Bebauungsplan vom Grundstück der Fa. Müller -Autoteile/Zubehör- ist nicht Bestandteil des hier vorliegenden Bauabschnittes.

Im Norden grenzt der Bauabschnitt an die Bundesstraße 169, im Osten an das Grundstück der Fa. Müller, im Süden und Westen an Wiesenflächen.

Der Bauabschnitt hat eine Gesamtfläche von ca. 2,3 ha.

4.2.2. Verkehr

Das Straßenbauamt Chemnitz verwarf die Konzeption einer Straßenkreuzung an der Bundesstraße 169 zur verkehrstechnischen Erschließung der tangierenden Bauabschnitte.

Nach umfangreichen und sachdienlichen Beratungen mit dem Straßenbauamt ist geplant, den Bauabschnitt über die August-Bebel-Straße zu erschließen.

4.2.3. Abstandsforderungen

Nach dem Bundesfernstraßengesetz dürfen bis zu einem Abstand von 20 m längs der Bundesstraßen keine Hochbauten errichtet werden. Diese gesetzliche Regelung ist Basis der Bebauungskonzeption.

Der Gemeinde Dittersbach liegen konkrete Bewerbungen für die Nutzung des Bauabschnittes durch ortsnahe Gewerbetreibende vor.

4.3. Baugebiet I Bauabschnitt 3 (Mischgebiet)

4.3.1. Bebauung und Verkehr

Der angesprochene Bauabschnitt gliedert sich in drei Teilbereiche und ist im Übersichtsplan dargestellt. Er entspricht dem Flächennutzungsplan.

a) Teil 1 erstreckt sich links des Irbersdorfer Weges und wird von diesem auch verkehrstechnisch erschlossen.

Hauptknotenpunkt für die Erschließung wird die Abzweigung von der Bundesstraße 169, die aus diesem Grunde mit Linksabbiegerspuren ausgeweitet wird.

Wie vorher bereits erwähnt, wird auch das Baugebiet I Bauabschnitt 3 in Übereinstimmung mit dem Straßenbauamt innerhalb der 20-m-Abstandsfläche erschlossen.

b) Teil 2 erstreckt sich rechts des Irbersdorfer Weges und wird durch diesen gleichfalls verkehrstechnisch erschlossen.

c) Teil 3 befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße 169 (rechtsseitig aus Richtung Frankenberg) und wird entsprechend der bereits mehrfach erwähnten Abstimmung mit dem Straßenbauamt über die August-Bebel-Straße verkehrstechnisch erschlossen.

Die Bebauung dieses Bauabschnittsteiles wird von zwei- und mehrgeschossigen kombinierten Wohn-/Geschäftshäusern dominiert.

In stilvoll aufgelockerter Bebauungsart ist die Erdgeschoßzone für Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen.

Die darüberliegenden Geschosse können sowohl gewerblich als auch wohnwirtschaftlich genutzt werden.

Der vorgestellte Bauabschnitt umfaßt eine Fläche von

- a) 4,3 ha
- b) 2,9 ha
- c) 3,8 ha

Das ergibt eine Gesamtfläche von insgesamt 11,0 ha.

4.3.2. Abstandsforderungen

In den Bauabschnittsteilen a und b müssen die Abstandsflächen zur Bundesautobahn von 100 m gesichert werden, ebenso ist der Abstand von 20 m zur Bundesstraße einzuhalten bei der Bebauung mit Hochbauten.

An der die Teilgebiete a und b kreuzenden Gasleitung ist die beiderseitige Abstansforderung von 15 m einzuhalten.

Im Bauabschnittsteil c ist die Abstandsforderung von 20 m für die Errichtung von Hochbauten längs der B 169 einzuhalten.

4.4. Baugebiet I Bauabschnitt 4 (Allgemeines Wohngebiet)

4.4.1. Bebauung

Der räumliche Geltungsbereich dieses als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bauabschnittes entspricht der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche.

Im Norden grenzt der Bauabschnitt an das Mischgebiet I/3 c, im Osten an die August-Bebel-Straße bzw. an Grünflächen, im Süden an die Eisenbahnlinie Chemnitz-Roßwein und im Osten an die Verlängerung des Irbersdorfer Weges rechts der B 169 aus Richtung Frankenberg kommend.

Auf Parzellen von 350 m² bzw. einem Vielfachen davon sollen Kompakt- und Komforthäuser als Einzel-, Reihen- und Serienhäuser in verschiedenen Größen und Ausbauvarianten bis zum schlüsselfertigen Haus in konventioneller Bauweise und Fertigbauweise errichtet werden.

Es liegen gegenwärtig schon ausreichend Bewerbungen für diese Gebiete vor.

4.4.2. Verkehr

Der Bauabschnitt I/4 als allgemeines Wohngebiet wird verkehrstechnisch hauptsächlich über die August-Bebel-Straße erschlossen. Die innere Erschließung geschieht über ein optimales Verkehrsflächensystem im abschnittsinneren Bereich.

4.4.3. Abstandsforderungen

Einschränkende Abstandsforderungen sind nicht eingeordnet.

4.5. Baugebiet II Bauabschnitt 5 (Gewerbegebiet)

4.5.1. Bebauung

Der räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan zu entnehmen und entspricht dem Flächennutzungsplan.

Der Bauabschnitt grenzt im Norden an die Bundesstraße 169, im Osten an Wiesenflächen, im Süden an die Eisenbahnlinie Chemnitz-Roßwein und im Westen an Wiesenflächen.

Es ist zu sichern, daß die Bepflanzung der Ost- und Westbegrenzung mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan und den Festschreibungen im Grünordnungsplan erfolgt.

Die Bebauungskonzeption sieht vor, daß zur Ansiedlung Logistikzentrum, Kfz-Werkstätten, Autohäuser, Produktionsbetriebe, Einzel-/Großhandelsbetriebe bzw. SB-Märkte gelangen könnten.

4.5.2. Verkehr

Da die ausgewiesenen Wirtschaftswege nicht als ausgebaute Anbindungen an die Bundesstraße 169 gelten, ist eine verkehrstechnische Neuansbindung erforderlich.

Dabei sind die Bestimmungen der Richtlinien für Anbindungen auf freier Strecke einzuhalten (Sichtweite 150 m) -RStO 86-.

Die Neuansbindung an die Bundesstraße 169 ist unumgänglich, da es keine anderen Zufahrtsmöglichkeiten zur ausgewiesenen Fläche gibt.

Für die Zufahrten des Gewerbe- und des gegenüberliegenden Mischgebietes von der/zur Bundesstraße 169 ist eine versetzte Anbindung zu schaffen.

Dazu ist eine Ausweitung der Bundesstraße für Linksabbieger Spuren aus beiden Richtungen erforderlich.

Für die Erschließung des Bauabschnittes selbst wird eine Mittelachse vorgesehen.

4.5.3. Abstandsforderungen

Längs der Bundesstraße 169 sind bis zu 20 m Abstand keine Hochbauten zu errichten.

An der kreuzenden Gasleitung ist der beiderseitige Abstand von 15 m einzuhalten.

Zur Eisenbahnlinie gilt der im Flächennutzungsplan ausgewiesene und festgelegte Abstand.

4.6. Baugebiet II Bauabschnitt 6 (Mischgebiet)

4.6.1. Bebauung

Der räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan zu entnehmen und entspricht dem Flächennutzungsplan.

Der Bauabschnitt grenzt im Norden, Osten und Westen an Wiesenflächen und im Süden an die Bundesstraße 169.

Bebaut werden soll das Gebiet mit einer Tankstelle, SB-Märkten und Wohngebäuden inkl. Dienstleistungsgewerken.

4.6.2. Verkehr

Die Verkehrserschließungsbedingungen entsprechen Textpkt. 4.5.2.

4.6.3. Abstandsforderungen

Längs der Bundesstraße 169 ist der geforderte Abstand von 20 m mit baulichen Anlagen (Hochbauten) freizuhalten.

5. NUTZUNG DER BAUGEBIETE

Die einzelnen Baugebiete und Bauabschnitte werden entsprechend der Einzeldarstellung genutzt:

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Die Bruttobaugebiete und Bruttobauabschnitte zeigen folgende Aufteilung:

| | | | |
|------------|------------------|-----------------|---------|
| BG I/BA 1 | Mischgebiet | gem. § 6 BauNVO | 4,5 ha |
| BG I/BA 2 | Mischgebiet | gem. § 6 BauNVO | 2,3 ha |
| BG I/BA 3 | Mischgebiet | gem. § 6 BauNVO | 11,0 ha |
| BG I/BA 4 | Allg. Wohngebiet | gem. § 4 BauNVO | 4,7 ha |
| <hr/> | | | |
| BG II/BA 5 | Gewerbegebiet | gem. § 8 BauNVO | 13,7 ha |
| BG II/BA 6 | Mischgebiet | gem. § 6 BauNVO | 3,3 ha |

Bruttobaugebiete insgesamt 39,5 ha

6. GRUNDSÄTZE FÜR SOZIALE MASSNAHMEN

Entsprechend Festlegungen nach § 180 Abs. 1 BauGB. Nachteilige Auswirkungen entstehen durch die vorgesehene Planung nicht.

Bodenordnung und Erschließung (§ 9 Abs. 8/2 BauGB)

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für die Bodenordnung und Erschließung.

Hinweis: Diese Begründung wird dem Bebauungsplan, ohne Bestandteil desselben zu sein, beigelegt.

Dittersbach am 02. April 1992



Roick
Bürgermeister



Planfertiger

Reinhold Winkler
Fa. Rösler & Partner
Mittweida

Gemeindeverwaltung Dittersbach

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

(SCHRIFTLICHE FORTSETZUNG)

ZU DEN BEBAUUNGSPLÄNEN BAUGEBIET I/1-4 UND BAUGEBIET II/5-6

A RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 bis 3, 8, 9 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.1990
2. §§ 1 bis 26 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I, S.127)
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990

B FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungspläne ist in 2 Baugebiete und 6 Bauabschnitte gegliedert.

Diese 6 Bauabschnitte beinhalten insgesamt drei unterschiedliche Nutzungen:

- Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
- Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Die Festsetzung der Art und Begrenzung der Baugebiete/Bauabschnitte erfolgt durch die Eintragungen im Bebauungsplan.

Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO

- 1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 2a) Für das Mischgebiet Baugebiet I/Bauabschnitt 1 sind zulässig:
 1. Wohngebäude
 2. Geschäfts- und Bürogebäude
 4. sonstige Gewerbebetriebe
 6. Gartenbaubetriebe

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 3, 5, 7 und 8 genannte Nutzungsart ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

- 2b) Für das Mischgebiet Baugebiet I/Bauabschnitt 2 sind zulässig:
1. Wohngebäude
 2. Geschäfts- und Bürogebäude
 4. sonstige Gewerbebetriebe

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 3, 5, 6, 7, und 8 genannten Nutzungsarten sind nicht zulässig.

- 2c) Für das Mischgebiet Baugebiet I/Bauabschnitt 3 sind zulässig:
1. Wohngebäude
 2. Geschäfts- und Bürogebäude
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 4. sonstige Gewerbebetriebe
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 6. Gartenbaubetriebe
 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 genannte Nutzungsart ist gemäß § 1 BauNVO nicht zulässig.

- 2d) Für das Mischgebiet Baugebiet II/Bauabschnitt 5 sind zulässig:
1. Wohngebäude
 2. Geschäfts- und Bürogebäude
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 4. sonstige Gewerbebetriebe
 6. Gartenbaubetriebe
 7. Tankstellen
 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Die im § 6 Abs. 2 Nr. 5 genannte Nutzungsart ist nicht zulässig.

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

- 1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- 2) Zulässig sind:
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 genannten Nutzungsarten sind gem. § 1 BauNVO nicht zulässig.

- 3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

- 1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
- 2) Zulässig im allgemeinen Wohngebiet sind:
1. Wohngebäude
 2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Die im § 4 Abs. 2 genannte Nutzungsart Nr. 3 gem. BauNVO ist nicht zulässig.

§ 2 Einschränkende Festsetzungen

1. Die Geräuschemissionen aus gewerblichen Anlagen werden anhand der Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 beurteilt. Es dürfen folgende schalltechnische Orientierungswerte nicht überschritten werden:

GE: Dauerbelastung von 65 dB am Tag, wobei der Tag von 6.00 - 22.00 Uhr definiert ist.

Der angegebene Wert bezieht sich auf das dem Betrieb nächst gelegene und/oder vom Lärm am stärksten betroffene Gebäude.

2. Für das Gewerbegebiet gilt weiterhin:
Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher des täglichen und nichttäglichen Bedarfs sind nur in Verbindung mit dem jeweiligen Handwerks- und Gewerbebetrieb zulässig.

3. Werbeanlagen sind nur in dem der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksbereich zulässig.

Werbeanlagen auf Dachflächen oder auf Gebäuden, sowie freistehende Werbeanlagen, die die Hauptgebäude überragen, sind ebenfalls nicht zulässig.

Ansonsten gilt die Ortssatzung der Gemeinde Dittersbach über die Möglichkeiten und Bedingungen von Werbung (s. Anlage).

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Grundstücke oder Grundstücksteile sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

5. Im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreiecke sind von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und einem Bewuchs über 0,8 m - gemessen ab Oberkante Fahrbahn - freizuhalten.

§ 3 Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung in die Bebauungspläne.
2. Ist die Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdacht werden darf (§ 19 Abs. 1 BauNVO), kleiner ausgewiesen als die angegebene Grundflächenzahl, so ist die Fläche maßgebend, die im Bebauungsplan tatsächlich als überbaubar ausgewiesen ist.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6 Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt.

Für die Mischgebiete und das Gewerbegebiet wird die besondere Bauweise (offen, jedoch abweichend von § 22 Abs. 4 BauNVO mit einer Länge bis 80 m) festgesetzt.

2. Es sind Trauf- und Giebelstellungen zur Straße, sowie beide Stellungen in Kombination zueinander zulässig.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung in den Bebauungsplänen.
2. Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, aber auch Vorbauten, Erker, Balkone, Wintergärten, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenze bis maximal 1,75 m überschreiten, wenn deren Breite nicht mehr als 1/4 der Gebäudelängsseite beträgt. Die Beschränkung der Breite gilt nicht für Dachvorsprünge.

§ 8 Abstandsflächen

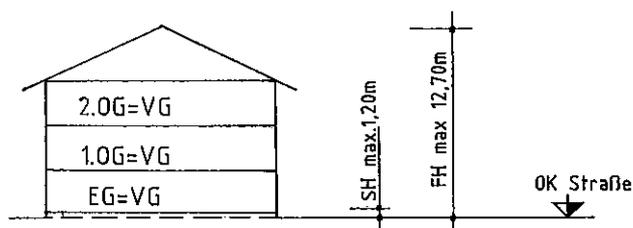
Die Tiefe der Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen wird durch die Bauordnung des Freistaates Sachsen geregelt, sofern im Bebauungsplan keine anderen Festlegungen getroffen sind.

§ 9 Baugestaltung

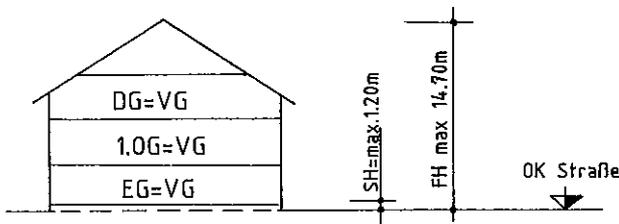
1. Allgemeines Wohngebiet

1.1. Die Firsthöhe der Gebäude (gemessen von der OK Straßenachse/ Gebäudeachse) wird wie folgt festgelegt:

- beim flachgeneigten Dach (22° - 30°)
maximale Höhe 12,70 Meter



- beim steilgeneigten Dach (35° - 40°)
maximale Höhe 14,70 Meter



1.2. Die Sockelhöhe der Gebäude, gemessen ab Oberkante Erdgeschossrohfußboden darf als Höchstgrenze 1,20 m betragen. Die Sockelhöhe ist auf die festgelegte Straßenoberkante in Achse zu ziehen.

1.3. Zulässige Dachformen sind: Satteldach
Krüppelwalmdach
Walmdach

1.4. Die Dachneigungen sind folgendermaßen festgesetzt:
- flachgeneigtes Dach 22° - 30°
- steilgeneigtes Dach 35° - 40°

1.5. Dachgauben sind gestattet. Ihre Summe soll jedoch 10 % der einzelnen Dachflächen (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten. Dachgauben können auch die Traufe unterbrechen.

1.6. Für die Dachdeckung ist ein rotfarbenes, nicht glänzendes Material zu verwenden.

Ausnahmen von dieser Festlegung sind nicht zulässig.

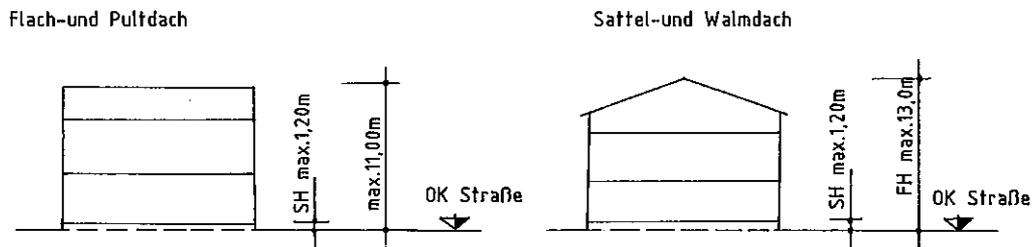
2. Gewerbegebiet

2.1. Zulässige Dachformen sind: Satteldach
Walmdach
Flachdach

2.2. Die maximale Gebäudehöhe in Achse Hauptgebäude darf, gemessen an OK Straßenachse, höchstens betragen:

- bei Sattel-/Walmdächern 13 m bis OK First
- bei Flach-/Pulldächern 11 m bis OK Dach.

Als weitere Regel gilt, daß bei größeren Höhen eine Ausnahme dann gestattet werden kann, wenn das Bauwerk dem Geländeverlauf angepaßt wird und die vorher genannten Höhen den höchsten Geländepunkt nicht überschreiten.



Weitere Ausnahmen können zugelassen werden:

Bei besonderen betrieblichen Erfordernissen (z.B. Hochregallager) dürfen diese Höhen bis zu 5 m überschritten werden.

Bei sonstigen baulichen Anlagen darf, falls sie aus betrieblichen Gründen erforderlich sind, die Höhe um maximal 20 % überschritten werden.

3.3. Für die Dachdeckungen ist rotfarbenes, nicht glänzendes Material zu verwenden.

Flachdächer können als Ausnahmen geregelt werden.

§ 10 Garagen

1. Garagen und Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind die Flächen, die als private und öffentliche Grünflächen ausgewiesen sind.

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Straßen angrenzen, sind Garagen im Sinne von § 73 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

2. Soweit das Bauordnungsrecht nicht entgegensteht, sind neben Flachdächern auch geneigte Dächer für Garagen in Anlehnung an das Hauptgebäude zulässig.

3. Freistehende Garagen können mit Flachdach oder Satteldach errichtet werden.

Bei Ausführung als Flachdach darf die Höhe der Garagen ab OK Straßenachse höchstens 3 m betragen.

Bei Ausführung als Satteldach darf die Firsthöhe, gemessen von OK Straßenachse bis OK Firstziegel, das Maß von 5,5 m nicht überschreiten.

Flachdächer sind grundsätzlich zu bekiesen oder zu begrünen.

Für die Dachdeckung ist rotfarbenes, nicht glänzendes Material zu verwenden.

Für die äußere Gestaltung gilt § 10 Abs. 3 BauNVO entsprechend.

Bei angrenzenden Garagen zweier benachbarter Grundstücke muß die Dachausbildung gleich sein.

Der Bau von Gemeinschaftsgaragen ist nicht vorgesehen.

§ 11 Einfriedungen

Dieser Komplex ist Bestandteil des anhängenden Grünordnungsplanes.

Gemeindeverwaltung Dittersbach

GRÜNORDNUNGSPLAN ZU DEN BEBAUUNGSPLÄNEN DES BAUGEBIETES I BAUABSCHNITT 1 - 4 UND DES BAUGEBIETES II BAUABSCHNITT 5/6

INHALT:

1. Allgemeine Festsetzungen

- 1.1 Freiflächengestaltungsplan
- 1.2. Geländemodellierung/Abgrabungen/Aufschüttungen
- 1.3. Behandlung des Mutterbodens
- 1.4. Oberflächenentwässerung
- 1.5. Bepflanzung

2. Besondere Festsetzungen

- 2.1. Geländeausformung
- 2.2. Erhaltung und Pflanzung von Gehölzen
- 2.3. Öffentliche Erschließungsflächen
- 2.4. Öffentliche Flächen für besondere Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft
- 2.5. Private Garten- und Betriebsflächen

3. Begründung

- 3.1. Landschaftsplanerisches Konzept
- 3.2. Begründung des Festsetzungskonzepts

Festsetzungen und Begründungen zum Entwurf für die öffentliche Auslegung in der Gemeinde Dittersbach mit Stand vom 02.04.1992

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes und beide bilden gemeinsam den verbindlichen Bauleitplan für die genannten Baugebiete.

Gesetzliche Grundlagen sind:

- § 6 Bundesnaturschutzgesetz
- §§ 1 und 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.1990
- Landesbauordnung des Freistaates Sachsen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanV90) in der Fassung vom 18.12.1990

Die Gemeinde Dittersbach im Landkreis Hainichen setzt für den Geltungsbereich des Baugebietes folgende Rahmenbedingungen in Form dieses Grünordnungsplanes fest.

1. Allgemeine Festsetzungen

1.1. Freiflächengestaltungsplan

Für alle in den Bebauungsplänen ausgewiesenen bzw. vorgesehenen Einzelbauvorhaben, für Gestaltungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Erschließung und Ver- und Entsorgung, insbesondere der Oberflächenentwässerung, sowie zur Gestaltung aller öffentlichen Freiflächen sind Freiflächengestaltungspläne zu erstellen.

Die Ausarbeitung dieser Pläne sollte durch einen Landschaftsarchitekten erfolgen.

1.2. Geländemodellierung/Abgrabungen/Aufschüttungen

Abgrabungen sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausgenommen sind Abgrabungen für Baugruben, Straßenkörper und Ver- und Entsorgungsleitungen. Weitere Ausnahmen sind im Abschnitt 2.1. durch Zeichen und Text geregelt.

Aufschüttungen werden nur gestattet, wenn sie unmittelbar oder mittelbar die Bedingungen der umfassenden Umweltverbesserung (z.B. Lärmschutz) sichern.

1.3. Behandlung des Mutterbodens

Der belebte Mutterboden (Humus) ist vor dem Beginn von Bau-maßnahmen, Abgrabungen oder Aufschüttungen abzutragen.

Er ist in locker aufgeschütteten Mieten von max. 1.50 m Höhe zwischenzulagern und vor Verdichtungen zu schützen.

Es sollten die Möglichkeiten bevorzugt werden, den Mutterboden innerhalb des Baugebietes wiedereinzubauen.

1.4. Oberflächenentwässerung

Auf allen öffentlichen und privaten Flächen der Bebauungspläne ist dafür zu sorgen, daß Regenwasser nicht schneller als im Ackergelände vor der Bebauung abfließt.

Deshalb sollten geeignete Vorkehrungen zum Wasserrücklauf getroffen werden.

Darunter sind zu verstehen:

- Zisternen
- wasserdurchlässige Beläge
- bewachsene Bodenoberflächen.

Soweit vom natürlichen Untergrund her möglich, sind Anlagen zur Versickerung zu schaffen.

Die Abführung von Oberflächenwässern in ein Mischkanalisationssystem ist ausgeschlossen.

1.5. Bepflanzung

1.5.1. Zulässige Gehölzarten -Pflanzliste-

Für Gehölzpflanzungen sind nur standortheimische Arten und ihre Zuchtformen aus der folgenden Liste zulässig:

| | |
|---------------------|-------------------------------|
| FELDAHORN | Acer campestre |
| SPITZAHORN | Acer platanoides |
| BIRKE | Betula pendula |
| HAINBUCHE | Carpinus betulus |
| HARTRIEGEL | Cornus sanguinea |
| HASELNUSS | Corylus avellana |
| WEISSDORN | Crataegus monogyna/oxyacantha |
| PFAFFENHÜTCHEN | Euonymus europeus |
| BUCHE | Fagus silvatica |
| ESCHE | Fraxinus excelsior |
| LIGUSTER | Ligustrum vulgare |
| HECKENKIRSCHEN | Lonicera xylosteum |
| VOGELKIRSCHEN | Prunus avium |
| TRAUBENKIRSCHEN | Prunus padus |
| SCHLEHDORN | Prunus spinosa |
| TRAUBENEICHE | Quercus petraea |
| STIELEICHE | Quercus robur |
| KREUZDORN | Rhamnus cathartica |
| SALWEIDE | Salix caprea |
| SCHWARZER HOLUNDER | Sambucus nigra |
| MEHLBEERE | Sorbus aria |
| VOGELBEERE | Sorbus aucuparia |
| WINTERLINDE | Tilia cordata |
| SCHNEEBALL | Viburnum lantana |
| WOLLIGER SCHNEEBALL | Viburnum opulus |
| Ginster | Cytisus scoparius |
| Brombeere | Rubus fruticosus |
| Himbeere | Rubus idaeus |
| Holzapfel | Malus silvestris |

Klettergehölze sind uneingeschränkt zulässig.

Folgende Arten sind zusätzlich zulässig, dürfen aber höchstens 5 % der Gesamtanzahl an Gehölzen erreichen:

| | |
|---------------|------------------|
| Tanne | Abies alba |
| Fichte | Picea alba |
| Lärche | Larix decidua |
| Kiefer | Pinus silvestris |
| Eibe | Taxus baccata |

Zulässig sind außerdem alle heimischen Obstarten und alle Arten von

| | |
|----------------------------|------------|
| Johannisbeere | Ribes |
| heimische Wildrosen | Rosa spec. |
| Walnuß | Juglans |

Ausnahmen:

In der Hofgartenzone gilt diese Pflanzliste lediglich als Empfehlung.

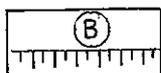
1.5.2. Pflege und Entwicklung festgesetzter Pflanzungen

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichartige oder gleichwertige zu ersetzen.

2. Besondere Festsetzungen

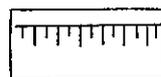
2.1. Festsetzungen zur Geländeausformung

2.1.1. Erhaltung bestehender Böschungen und Ranken



Die bestehenden Böschungen und Ranken sind einschließlich ihres Bewuchses zu erhalten und zu pflegen. Der Bestand bleibt seiner natürlichen Entwicklung unterworfen. Pflegemaßnahmen sind auf eine jährliche Herbstmahd zu beschränken.

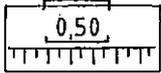
2.1.2. Lage einer neuen Böschung mit maximal 1 Meter Höhe bei Aufschüttungen und Abgrabungen



Aufschüttungen sind oberhalb der festgesetzten Böschung bis zu einer Entfernung von 20 m (Grundstückstiefe) zulässig. Sie sind höhengleich an das natürliche Gelände anzumodellieren. Böschungen dürfen nur im festgesetzten Bereich entstehen und sind als durchgehend geschlossene Geländeelemente mit natürlichem Neigungswinkel zu gestalten. Der Höhenunterschied zwischen Böschungsfuß

und Böschungsoberkante ist auf maximal 1 Meter beschränkt.
Sinngemäß gilt diese Bestimmung für Abgrabungen unterhalb der Böschung.

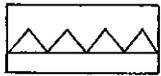
- 2.1.3. Lage einer neuen Böschung mit max. 0.5 Meter Höhe bei Aufschüttungen



Es gelten die gleichen Bestimmungen wie bei 2.1.2., jedoch mit abweichenden Regelungen:

- die Böschungshöhe darf 0.5 Meter nicht schreiten
- Abgrabungen unterhalb der Böschung sind ausgeschlossen.

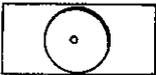
- 2.1.4. Flächen für Erdaufschüttungen zur Geländeerhöhung



Der festgesetzte Bereich ist mit dem Bauaushub aus den Baugebieten aufzuschütten. Die Aufschüttflächen sind entsprechend der ursprünglichen Geländeform zu modellieren. Die Hofgartenzonen und die im Bebauungsplan mit Baugrenzen festgesetzten Bauzonen sind von der Aufschüttspflicht ausgenommen.

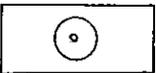
2.2. Festsetzungen zur Erhaltung und Pflanzung von Gehölzen

- 2.2.1. Vorgeschriebene Lage zur Pflanzung eines großkronigen Baumes



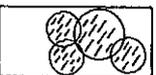
An der festgesetzten Stelle ist ein standortheimischer Baum zu pflanzen. Von der Pflanzstelle kann bis zu 2 Metern abgewichen werden.

- 2.2.2. Vorgeschrieben Lage zur Pflanzung eines kleinkronigen Baumes



Festgesetzt ist die Pflanzung eines standortheimischen Baumes oder Strauches. Hierzu zählen gleichwertig Obst- und Nußbäume. Von der Pflanzstelle kann bis zu 2 Metern abgewichen werden.

- 2.2.3. Erhaltung und Pflege bestehender Feldhecken und Feldgehölze



Die bestehenden Gehölze sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Pflegemaßnahmen sind auf das Auslichten und Auf-den-Stock-Setzen von einzelnen Sträuchern (nicht Bäumen) beschränkt.

2.3. Festsetzung für öffentliche Erschließungsflächen

2.3.1. Öffentlicher Straßenraum mit übergeordneter Sammelstraße



Dem Bauentwurf für die Sammelstraße ist der Straßentyp nach EAE 85 Tabelle 17 zugrunde zu legen. Die Straßenbreite ist auf 5.50 Meter festgesetzt. Fußwege werden als kombinierte Radwege entlang der Straße in einer Breite von 2.00 Meter ausgeführt.

Gelände:

Aufkantungen, z.B. in Form von Hochborden oder Kantensteinen, sind nicht zulässig. Die befestigten und unbefestigten Flächen sind höhengleich aneinanderzufügen.

Befestigung:

Straßenbegleitgrün ist als unbefestigte Wiese oder als befestigter Schotterrasen herzustellen. Zur Befestigung von Parkplätzen und Zufahrten sind neben Schotterrasen nur Pflaster mit Grasfugen und quadratischen/rechteckigen Steinen zulässig.

Leitungen:

Leitungen für Kanalisation, Wasser, Gas, Elektrizität, Telefon usw. sind mindestens im Abstand von 3 Metern zu den festgesetzten Baumstandorten zu legen. Ausnahmen von dieser Regelung sind dann möglich, wenn Mantelrohre für Leitungen verlegt werden.

Wasserrückhalt:

Im Bereich des festgesetzten Straßenraumes sind für den Straßenraum und seine unmittelbaren Anlieger rückhaltende Anlagen für Regenwasser einzurichten, z.B. Sammelmulden, Zisternen.

Zufahrten:

Direkt nebeneinanderliegende Zufahrten sind in gleicher Weise zu gestalten und höhengleich aneinanderzufügen.

Beleuchtung:

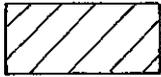
Die Straßenbeleuchtung ist mit Standleuchten auszuführen.

2.3.2. Öffentlicher Platz für die Anliegererschließung



Dem Bauentwurf für die Anliegererschließung ist das Mischprinzip nach EAE 85 zugrunde zu legen. Die Straßenbreite ist auf maximal 5.50 Meter zu beschränken. Im übrigen gilt 2.3.1.

2.3.3. Flächen für öffentliche/private Parkplätze



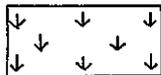
Die Parkplätze sind rasterartig mit großkronigen Bäumen im Abstand von maximal 15 Metern zu bepflanzen. Für die Pflanzungen sind Baumscheiben von mindestens 2.5 x 5.0 Meter freizuhalten.

Benachbarte Parkplatzfelder (nicht verwechseln mit einzelnen Stellplätzen) sind mit einem mindestens 5 Meter breiten Grünstreifen voneinander zu trennen.

Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

2.4. Festsetzungen zu öffentlichen Flächen für besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.4.1. Fuß- und radwegbegleitende Grünflächen



Mindestens 80% der Flächen sind als naturnahe Grünflächen zu gestalten und zu entwickeln.

Pflegemaßnahmen sind auf das zweimalige Mähen zu beschränken. Jegliche Düngung oder chemische Behandlung von Vegetation und Boden ist untersagt.

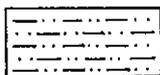
Wege:

Fuß- und Radwege sind mit einer wassergebundenen Decke anzulegen. Die Wegbreite sollte 2.00 Meter nicht überschreiten, ausgenommen 3.0 Meter breite Landwirtschaftswege.

Kinderspiel:

Spieleinrichtungen für Kinder aller Altersgruppen sind dezentral und über die fuß- und radwegbegleitenden Grünflächen verteilt bereitzustellen.

2.4.2. Biotopzonen/Geländesenken



Im festgesetzten Bereich sind kleinflächig wechselnd Mager-, Trocken-, und Feuchtbiotope je nach Eigenart des Standortes zu entwickeln.

Biotop/Kinderspiel/ Naherholung:

Sie sollen ein räumlich geschlossenes Gefüge bilden, daß mit den naturgeprägten Flächen der umgebenden Kulturlandschaft verknüpft ist. Die Flächen sind so zu gestalten, daß Kinderspielen, sportliche Tätigkeiten und andere Naherholung möglich ist.

Regenrückhalt:

Es sind Regenrückhalteanlagen in Form von Wiesenmulden und Gumpen zu gestalten. Erforderliche Geländemodellierungen sind

flachwellig auszuführen und sollen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen von 0.5 Metern nicht überschreiten.

2.5. Private Garten- und Betriebsflächen

2.5.1. Ortsgliedernde Gartenzonen



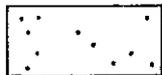
Im festgesetzten Bereich ist pro Grundstück mindestens ein kleinkroniger Baum oder Obst- bzw. Nußbaum zu pflanzen.

Bodenbefestigung: Bodenbefestigungen sind nur im Bereich der Anbauzonen zulässig (s.B-Plan).

Geländeausformung: Geländeabgrabungen und -anschüttungen sind bis zu einer Höhe von 0.5 Meter zulässig. Abgrabungsmaterial ist auf dem Grundstück unterzubringen. Zu öffentlichen Flächen hin gewandte Böschungen sind unzulässig.

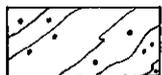
Einfriedung: Zu öffentlichen Flächen ist ein Holzzaun mit senkrechten Zaunelementen zu errichten. Die Höhe beträgt mind.1.0 Meter, max. aber 1.40 Meter. Zur Sicherung der Kleintierwanderung ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten. Die Verwendung von sog. Holzschutzmitteln ist untersagt. Zwischen den Privatgrundstücken sind Maschendrahtzäune zulässig, Garten- und Stützmauern sind untersagt.

2.5.2. Hofgartenzone



In Grundstücken mit freistehenden Einzelhäusern ist in der Hofgartenzone mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Sonst gilt Pkt. 2.5.1.

2.5.3. Ortsrandzone



Pro Grundstück ist mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen (möglichst Obstbaum). In Grundstücken mit freistehenden Einzelhäusern sind entsprechende Bäume rasterartig zu pflanzen, pro 100 m² mindestens ein Baum.

Abgrabung/
Auftrag: Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig, ausgenommen sind Gartenteiche bis zu 20 m² Fläche und Bereiche, die in Pkt. 2.1. geregelt sind.

Bodenbelag: Bodenversiegelnde Beläge sind nur im Bereich der Anbauzonen zulässig.

Einfriedung: Es gilt Pkt. 2.5.1.

3. Begründung

3.1. Landschaftsplanerisches Konzept

Dem vorliegenden Entwurf ging ein landschaftsplanerisches und städtebauliches Strukturkonzept voraus, das in Fachstellenbesprechungen diskutiert wurde.

Es bildet eine wesentliche Vorgabe für die vorliegende Planung und die Abgrenzung der Baugebiete.

3.1.1. Einfügung in die Kulturlandschaft

Die Gegebenheiten der Landschaft bieten mehrere Ansätze für eine Gliederung und Abgrenzung.

Im Norden und im Süden werden die Bebauungsgebiete begrenzt durch die Bundesautobahn BAB 4 bzw. die Eisenbahnlinie von Chemnitz über Niederwiesa nach Roßwein.

Die dazwischenliegende Mittelachse wird von der Bundesstraße 169 bestimmt.

Die zentrale Landschaft Mittelsachsens, als Mittelsächsisches Hügelland bezeichnet, leitet hier vom Erzgebirgsvorland zum mittleren Sachsen hinüber. Die Dittersbacher und Neudörfchener Gemarkung ist von einem bewegten Geländeprofil geprägt.

Der maximale Höhenunterschied beträgt auf den genannten Fluren 120 Meter, wobei die höchste Erhebung bei ca. 390 MüNN liegt.

3.1.2. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die bestehende Landschaftsform

a) Der Dorfbach sollte nach einer Bepflanzung mit Kopfweiden als raumgestaltendes Element positiv erscheinen.

b) Im Ortszentrum von Dittersbach ist das Anlegen einer Grünfläche geplant, die als Gemeindepark eingerichtet werden soll.

c) Die beiden in den Wiesenflächen schon enthaltenen Teiche sollen in die Komplexgestaltung mit einbezogen werden.

d) Eine Aufgliederung der Fluren wird durch die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Bauernteiche erreicht. Im Plan sind die Teiche, die wiederhergestellt werden, enthalten.

e) Da durch die Baugebiete mit größeren Flächenversiegelungen zu rechnen ist, wurden Ausgleichsflächen mit einem Flächenumfang von ca. 38 ha für das gesamte Gemeindegebiet ausgewiesen (Biotope, Aufforstungen, Neuanlage von Teichen).

f) An den Straßen nach Mühlbach und Berthelsdorf wird die Pflanzung bzw. Erhaltung hochstämmiger Obstgehölze empfohlen.

3.1.3. Räumliche Gliederung

Die verschiedenen konzipierten Freiraumzonen zwischen den und innerhalb der Bebauungsgebiete schaffen räumliche Verzahnungen

und Übergänge zwischen dem alten Dorfgebiet und seiner ehemaligen Landschaftsstruktur und den neuen Bebauungseinheiten. Die ortsgliedernden Landschaftszonen fügen die Baukomplexe zu zusammengehörigen Arealen und Gruppen.

Die straßen- und fußwegbegleitenden Grünflächen sollen die räumlichen Verbindungen zwischen den einzelnen Komplexen und zur umgebenden Landschaft herstellen.

Mit der naturnahen Entwicklung der öffentlichen Grünflächen dringen landschaftsprägende Grünelemente bis ins Siedlungsinere vor und stellen damit eine intensive Verbindung mit der freien und gewachsenen Landschaft her.

So entstehen räumliche Übergänge, wie sie in den traditionellen Siedlungslandschaften des mittelsächsischen Raumes zu beobachten sind, nämlich die aus den Ortsentstehungen her abfolgende Bebauung - Obstgarten/Hofwiese - Hofacker mit den begleitenden Hausbäumen und Feldgehölzen an den Grundstücksgrenzen.

3.1.4. Grünstruktur

Die Bepflanzung ist eine tragende Säule des sich erweiternden Ortsgefüges der Gemeinde Dittersbach.

Die festgesetzten Bäume sollen Kulisse und Räume bilden. Sie gliedern Straßen in Abfolgen von Plätzen, z.B. die Bundesstraße 169 mit ihren Einmündungen, Abbiegespuren und Inseln und tragen zu einem gesunden Siedlungsklima bei.

In den verschiedenen Garten- und Freiraumzonen des Gesamtkomplexes der Bebauungsgebiete und der dazwischenliegenden Landschaften und Bauungen machen sie die geplanten Funktionen erst möglich.

Die Pflanzungen sind deshalb auch so angelegt, daß sie einen reibungslosen Übergang zu den Grünbeständen der Umgebung bilden.

Auf diese Weise werden die Bebauungsgebiete wirkungsvoll in die Landschaft eingebunden.

3.2. Begründung des Festsetzungsplanes

3.2.1. Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Instrument des Freiflächengestaltungsplanes wird gewährleistet, daß die festgesetzten Rahmenbedingungen uneingeschränkt Beachtung finden.

3.2.2. Geländemodellierung, Abgrabungen und Aufschüttungen

Regelungen zur Geländeausformung sind erforderlich, um eine geordnete, natur- und landschaftsverträgliche Verwendung von Bauaushub einzuleiten.

Darüberhinaus scheint es angebracht, Rahmenbedingungen für die Gestaltung der Geländeoberflächen festzusetzen, die sichern, daß Verunstaltungen von Siedlung und Landschaft ausgeschlossen

werden.

Die im Wohngebiet angedachte Aufschüttung soll nicht nur die schadlose Ablagerung überfälligen Bauaushubs ermöglichen, sondern gleichzeitig einen effizienten Lärmschutz zur Eisenbahnlinie für die neuen Ansiedlungen bewirken.

3.2.3. Mutterboden

Belebter Mutterboden bedarf als wertvolles Naturgut auch einer ausgewählt sorgsamen Behandlung.

3.2.4. Oberflächenentwässerung

Um die talwärts liegenden Siedlungsteile, insbesondere der Wohn- und Mischgebiete vor verstärktem Oberflächenwasserabfluß zu bewahren und das Wasser in möglichst natürlichen Bahnen zu halten, sind die Regelungen zur Oberflächenentwässerung getroffen.

3.2.5. Erhaltung und Pflanzung von Gehölzen

Alte Feldgehölze und Hecken sind nahezu unersetzliche Lebensräume. Ihre Erhaltung und Pflege ist optimal zu sichern.

Neupflanzungen an festgesetzten Stellen sind fast ausschließlich auf öffentlichen Flächen vorgesehen.

Sie sollten das Grüngerüst der künftigen Neusiedlungen bilden.

Unter diesem Aspekt wäre es erstrebenswert, die zukünftigen Eigentümer von Wohneigenheimen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, sowie die Industrieansiedler in die konzeptionelle Lösung des Gesamtgrünordnungsplanes mit zu integrieren.