

Bebauungsplan „ Sachsenpark“ Dittersbach

Bebauungsvorschriften

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 Festsetzung

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 den 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
 3. Sonstige Gewerbebetriebe
 4. Gartenbaubetriebe

Die in § 6 Abs.2 Nr.3,5,7 und 8 genannten 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
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schrank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 4. Sonstige Gewerbebetriebe
 5. Anlagen für Verwaltung 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 genannten Nutzungsart ist gemäß § 1 BauNVO nicht zulässig.

- 2d) Für das Mischgebiet Baugebiet II / Bauabschnitt 5 sind zulässig:

Die in § 6 Abs.2 Nr.5 genannten Nutzungsart ist nicht 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.

Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

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

Die in § 8 Abs.2 Nr.3 und 4 genannten Nutzungsarten sind gemäß § 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 gemäß § 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 Nutzungsarten Nr.3 gemäß 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 Gewerbebetriebes zulässig.
3. Werbeanlagen sind nur in dem der jeweiligen Erschließungsstraßen 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 0,8m – 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 Ausnahme 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 überbaubar 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 80m) festgesetzt.
2. Es sind Trauf- und Giebelstellungen zur Straße, sowie beide Stellungen in Kombination zueinander zulässig.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgten 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 1,75m überschreiten, wenn deren Breite nicht mehr als $\frac{1}{4}$ 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 Frischhöhe der Gebäude (gemessen von der OK Straßenachse / Gebäudeachse) wird wie folgt festgelegt :

- beim flachgeneigten Dach (22°- 30)°
- maximal Höhe 12.7 Meter

- Grafik einfügen!

- beim steilgeneigten Dach (35°- 40°)
- maximal Höhe 14.7 Meter

- Grafik einfügen!

1.2. Die Sockelhöhe der Gebäude, gemessen ab Oberkante Erdgeschossrohfußboden darf als Höchstgrenze 1.20m 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 rotfarbenedes, nicht glänzendes Material zu verwenden. Ausnahmen von dieser Festlegung sind nicht zulässig.

2.0. Gewerbegebiet

2.1 Zulässige Dachformen sind: Satteldach
 Walmdach
 Flachdach

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

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

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

Grafik einfügen!

Weitere Ausnahmen können zugelassen werden:

Bei besonderen betrieblichen Erfordernissen (z.B. Hochregallager) dürfen diese Höhe bis zu 5m 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 Dachdeckung ist rotfarbenes, nicht glänzendes Material zu verwenden. Flachdächer können als Ausnahme 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 nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Straßen angrenzen, sind Garage 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 3m betragen. Bei Ausführung als Satteldach darf die Firsthöhe, gemessen von OK Straßenachse bis OK Firstziegel, das Maß von 5,5m 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.