



### Planzeichenerklärung

|          |  |                   |
|----------|--|-------------------|
| WA       | Wohngebiet   | § 4 BauNVO        |
| z.B. II  | Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) in Verbindung mit § 2 (4) BauNVO | § 9 (1) 1 1 BauGB |
| z.B. 0,5 | Grundflächenzahl (Höchstgrenze)  | § 20 BauNVO       |
| z.B. 1,0 | Geschoßflächenzahl (Höchstgrenze)                                      | § 20 BauNVO       |

  

| WA  | II   | Zahl der Vollgeschosse | Zahl der Vollgeschosse |
|-----|------|------------------------|------------------------|
| 0,5 | 1,0  | 0,5                    | 1,0                    |
| 0   | HB 2 |                        |                        |

  

|     |                                       |                 |
|-----|---------------------------------------|-----------------|
| 0   | Offene Bauweise                       | § 22 (2) BauNVO |
| △   | nur Einzelhäuser zulässig             | § 22 (2) BauNVO |
| △   | nur Doppelhäuser zulässig             | § 22 (2) BauNVO |
| ED  | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | § 22 (2) BauNVO |
| Hs  | Hausgruppen                           | § 22 (2) BauNVO |
| --- | Baulinie                              | § 23 (2) BauNVO |
| --- | Baugrenze                             | § 23 (3) BauNVO |

  

|    |                                |                  |
|----|--------------------------------|------------------|
| St | Stellplatz                     | § 9 (1) 11 BauGB |
| Ga | Garagen                        | § 9 (1) 11 BauGB |
| □  | öffentliche Parkierungsflächen | § 9 (1) 11 BauGB |

  

|   |   |                    |
|---|---|--------------------|
| ○ | Flächen für Versorgungsanlagen / Elektrizität   | § 9 (1) 12 BauGB   |
| ○ | Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen              | § 9 (1) 25 BauGB   |
| ○ | Eingrünung mit Strauchpflanzung ca. 30 %  | § 9 (1) 25 a BauGB |
| ○ | Anpflanzen von Bäumen   | § 9 (1) 25 a BauGB |
| ○ | Anpflanzen von Sträuchern   | § 9 (1) 25 a BauGB |
| ○ | Erhalt von Bäumen   | § 9 (1) 25 b BauGB |
| ○ | Erhalt von Sträuchern   | § 9 (1) 25 b BauGB |
| ○ | Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 (1) 25 a BauGB |
| ○ | Grünflächen / Park / Spielplatz   | § 9 (1) 15 BauGB   |
| ○ | Fassadenbegrünung   | § 9 (1) 25 BauGB   |

  

|     |   |                    |
|-----|---|--------------------|
| --- | Sonstige Festsetzungen vorgeschlagene Grundstücksgrenze | § 1 Abs. 4 BauNVO  |
| --- | vorhandene Grundstücksgrenze                            | § 16 Abs. 5 BauNVO |
| --- | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung in Art und Maß     | § 9 (1) 21 BauGB   |
| --- | Leitungsrecht   | § 9 (7) BauGB      |

### Textteil

**TEXTTEIL** Stand 27.06.1996a

1.0 **ALLGEMEINES**

1.1 Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:  
 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986, zuletzt geändert durch Artikel 2 Magnetschwebebahn-Planungsgesetz vom 23.11.1994  
 2. BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990  
 3. Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 15.12.1990  
 4. Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 25.03.1988

1.2 **Teil des Planes**  
 - Planteil M 1: 500  
 - Textteil  
 - Planziste  
 - Begründung

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Im Geltungsbereich gelten, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgende planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

2.0 **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB und BauNVO)

2.1 **Bauliche Nutzung**

2.1.1 **Art der baulichen Nutzung** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 11 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO) (Obergrenze) - siehe Planeinschrieb

| Baugebiet                        | Z       | GRZ     | GFZ | HB (*)                |
|----------------------------------|---------|---------|-----|-----------------------|
| Allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO) II | 0,3-0,4 | 0,5-0,6 | 1-3 | (*) Höhenbeschränkung |

Nach § 20 (3) BauNVO sind Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz hinzuzurechnen.

2.1.2 In Anwendung von § 17 (2) 2 BauNVO sind Erhöhungen der GRZ und der GFZ um 0,1 zulässig, soweit es sich bei den, die festgesetzten Werte überschreitenden Flächen um Anlagen zur passiven Gewinnung von Solarenergie, insbesondere Glasvorbauten, handelt. Die zulässige Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO erhöht sich dabei nicht.

2.1.3 **Allgemein zulässige Nutzungen** (§ 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Sonstige, nichtstörende Gewerbebetriebe sind nicht zulässig.

2.1.4 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 BauNVO in Verbindung mit § 2 (4) SächsBO)

I und II Vollgeschosse als Obergrenze, siehe Planeinschrieb.

2.2 **Bauweise**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 (1), (2) und (4) BauNVO, siehe Planeinschrieb.

2.2.1 **Offene Bauweise** (innerhalb des Baufensters sind auch Hausgruppen ausnahmsweise zulässig).

2.2.2 **Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.**

2.2.3 **Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig.**

2.2.4 **Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.**

2.2.5 **Hausgruppen**

2.2.6 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

2.3 **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) BauGB)

Für die Stellung der baulichen Anlagen gelten die Eintragungen im Plan. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

2.4 **Höhenlage der Gebäude** (§ 9 (2) BauGB)

Sofern durch Eintragungen im Plan nichts anderes bestimmt ist, werden die Erdgeschoßfußbodenhöhen der einzelnen Gebäude mit höchstens + 40 cm über Straßenniveau bei talseitigen Grundstücken und höchstens + 80 cm über Straßenniveau bei bergseitigen Grundstücken festgelegt. Bei Gelände ohne Quergelände gilt + 40 cm über Straßenniveau. Maßgebend ist hierbei die am Straßenrand gemessene Höhe, bezogen auf die Mitte der Gebäudesite, die der Straße zugewandt ist.

2.4.2 Für die Höhenbeschränkung ab EFH laut Planeinschrieb gelten folgende maximale Höhen: (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

|                 |                  |       |
|-----------------|------------------|-------|
| HB 1: Traufhöhe | 3,80 - Firsthöhe | 9,00  |
| HB 2: "         | 4,50 "           | 10,50 |
| HB 3: "         | 6,00 "           | 11,50 |

Gemessen wird die Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Für Erweiterungsbauten gilt eine maximale Traufhöhe von 3,00 m.

2.5 **Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Anschluss an die Verkehrsflächen zulässig.

2.6 **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.** (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

2.6.1 **Als Brennstoffe dürfen nur verwendet werden:**

- Gas,
- Heizöl EL,
- Naturbelassenes stückiges Holz: in lufttrockenem Zustand als gelegentliche Zusatzheizung,
- Andere Brennstoffe dürfen nicht verwendet werden.

2.6.2 **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§§ 12, 83 (1) SächsBO)

3.0 **Baukörper**

Freistehende Giebel der Hauptbaukörper dürfen 10,00 m Breite nicht überschreiten.

3.2 **Dachformen und Aufbauten** (§§ 12, 83 SächsBO)

Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 43° - 48° auszubilden. Für Erweiterungsbauten und Nebengebäude sind andere Dachformen mit einer Mindestneigung von 20° zulässig. Zulässig sind naturrote Ziegel. Flachdächer sind unzulässig. Dachfenster und Gauben sind zulässig. Flächen zur passiven oder aktiven Solarnutzung sind zulässig bis 25 % der Dachaufsichtsfläche.

Dachaufbauten müssen sich dem Hauptdach deutlich unterordnen. Dachanschnitte sind nicht zulässig. Max. Dachüberstände: Traufe bis 50 cm, Ortsgang bis 35 cm.

3.3 **Geländeveränderungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu 0,80 m zulässig.

3.4 **Äußere Gebäudegestaltung**

Gebäudeoberflächen sind als Putzflächen zulässig. Für untergeordnete Gebäudeanteile sind Holzverschalungen und Glasflächen (Glasvorbauten) zulässig. Elemente aus regional vorkommendem Naturstein wie Quarzporphyr und Porphyrtuff sind zulässig.

3.5 **Maßnahmen zur Energieeinsparung**

3.5.1 **Außenwände**

Bei nordorientierten (Nordwest bis Nordost) Fenstern darf die Öffnungsfläche das Mindestmaß nach § 45 (2) BauO bis 20 % überschreiten. Ausnahmen sind zulässig, dann in Wärme-schutzverglasung (k-Wert besser 1,3).

3.5.2 **Südorientierte (Südost bis Südwest) Fenster** sind zur passiven Solarenergiegewinnung zu nutzen und möglichst gering durch eigene vorspringende Bauteile (Balkone, Wandvorsprünge, Dachvorsprünge, Auskragungen) zu verschatten.

3.6 **Ver- und Entsorgungsleitungen** (§ 83 (4) 1 SächsBO)

3.7 **Werbeanlagen** (§ 83 (1) 2 SächsBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis 0,5 m<sup>2</sup> zulässig.

3.8 **Unterirdische Stützwerke der Randsteinbefestigung** sind auf den Privatgrundstücken zu dulden, ebenso Verkehrszeichen und Straßenbeleuchtung.

4.0 **GRÜNDUNGSRECHTLICHE FESTLEGUNGEN** (§ 9 (1) 20 BauGB)

Versiegelte Flächen sind grundsätzlich zu minimieren. Es ist eine standortgerechte heimische Vegetation anzusiedeln.

Alle befestigten privaten Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen, z.B. Rasenpflaster, Steinplatten mit offenen Fugen.

4.1 **Bäume und Sträucher**

Die im Plan eingetragenen Bäume und Sträucher sind bis zur Bauabnahme oder jahreszeitlich bis 6 Monate danach zu pflanzen.

4.2 **Einfriednungen** (§ 83 (1) 4 SächsBO)

Zulässig sind nicht imprägnierte Holzlattenzäune bis 1,00 m oder Hecken aus Laubgehölzen bis 1,50 m Höhe zum öffentlichen Raum. (Im übrigen gilt das Nachbarschaftsrecht.)

4.3 **Fassadenbegrünungen**

Es wird ein hoher Anteil begrünter Fassaden angestrebt. Begründete Abweichungen von den Planeinträgen sind nur im Einzelfall zulässig. Generell sind alle geschlossenen Wände der Nebengebäude (z.B. Garagen) zu begrünen und 20 % der Wandflächen von Hauptgebäuden. Auf jedem Grundstück ist mindestens 1 großkroniger Obst- oder Waldbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Grenzgaragen hat der Garagenbesitzer die Bepflanzung am Gebäude und der Nachbar die Bepflanzung auf eigenem Grund zu dulden.

4.4 **Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** § 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB

private Hausgärten

Hausgartenflächen sind mit höchstens 20 % der Fläche mit Terrassen und Wegen zu belegen.

Vorgärten: Geh- und Fahrflächen sowie Parkstände sind zu minimieren und dürfen insgesamt 30 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

4.5 **Die Außenfläche** ist als wildkräuterreiche, extensiv gepflegte Wiesenfläche mit einzelnen, heimischen Gehölzen und wassergebundenen Wegen anzulegen.

5.0 **Hinweise**

5.1 **Bodendenkmale**

Die beanspruchte Fläche liegt in der archäologisch relevanten Besiedlungseinheit des westlichen Muldenneuzugs mit hoher Funddichte. Außerdem werden Anteile einer Wüstungsfurche besprochen, in der eine noch nicht lokalisierbare mittelalterliche Ostwüstung liegt. Bei allen Erdbewegungen ist daher mit archäologischen Befunden und Funden zu rechnen. Solche sind nach der weiterhin gültigen Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung der ur- und frühgeschichtlichen Bodendenkmäler vom 28. Mai 1954 (Erlaß des Sächsischen Staatsministeriums des Innern vom 24. Mai 1991) von vornherein als geschützt zu betrachten.

Da der Denkmalcharakter archäologischer Funde von vornherein gegeben ist, ist ihr Schutz planerisch vorzusehen zu veranlassen.

Voraussetzung unserer Zustimmung im Umfange der vorgelegten Kartierung ist deshalb die Einhaltung der folgenden Bedingungen:

- Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinzeugen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Teil, Dresden 52591, meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
- Vom Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, 01097 Dresden, vorher durch schriftliche Bauanzeige zu unterrichten.
- Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an den Baustellen vorliegen.
- Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut stets Einzelbauherren zu übermitteln und müssen an den Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.

5.2 **Abfallbeseitigung - Altlasten**

Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Grimma und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu verständigen.

5.3 **Immissionen**

Im Baugebiet können durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Immissionen auftreten.

5.4 **Erschließung von Grundwasser und Grundwasserabsenkung**

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind bei gering belasteten Verkehrsflächen wasserdrillfähige Beläge zu verwenden. Die Grundflächen sind so zu gestalten, daß dort anfallendes Regenwasser zumindest teilweise versickern kann.

5.5 **Drän- und Grundwasser**

Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden.

5.6 **Oberflächen der öffentlichen und privaten Parkplätze**

Die Oberflächen der öffentlichen und privaten Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubauen.

5.7 **Stellplätze**

Pro Wohneinheit (80 m<sup>2</sup> Wohnfläche) sind 1,5 Stellplätze anzulegen. Die Nachkommastellen sind auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Bei Einfamilienhäusern und Doppelhaushäusern bis 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind mindestens 2 Stellplätze zu erstellen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990.

Die Katastralgabebücher innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entsprechen dem Stand der Katasterunterlagen vom 22.06.1995, 05.11.1996. Der Plan ist zur Entnahme von Kopien nicht geeignet. Der bestmögliche Katastralgabebücher, Ort, Datum, Maßstab, Vermessungsstelle, nicht geeignet.

Grimma, den 22.06.1996, Unterschrift: *Brück*

Die Gemeinde hat am 17.06.1996 die Ausstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Grimma, den 17.06.1996, Unterschrift: *Brück*

Die Gemeinde hat am 18.05.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen.

Grimma, den 22.08.1996, Der Vorsitzende des Gemeinderates: *Brück*

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 BauGB mit Verfügung vom 25.02.1997 genehmigt worden.

Leipzig, den Höhere Verwaltungsbehörde

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BauGB sind am 25.02.1997 öffentlich bekanntgemacht worden.

Grimma, den 06.07.1996, Unterschrift: *Brück*

Ziffer 11 des Textteiles korrigiert, Planziste bezeichnet und Verlegung der 30 KV-Leitung eingetragener. (Auflegen des Regierungspräsidiums Leipzig, Schreiben vom 20.02.1997, AZ 51-25112)

Grimma, den Unterschrift:

---

**Grimma**

**Bebauungsplan Nr. 6**

**Beiersdorfer Strasse III**

Pro Wohneinheit (80 m<sup>2</sup> Wohnfläche) sind 1,5 Stellplätze anzulegen. Die Nachkommastellen sind auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Bei Einfamilienhäusern und Doppelhaushäusern bis 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind mindestens 2 Stellplätze zu erstellen.

2.0. Feb. 1997  
 31.25112  
 07.06.97  
 07.06.1997

Architekturwerkstatt  
 Ludwigsburg  
 Dipl.-Ing. Hans Schürzel  
 Schornorfer Straße 42  
 71638 Ludwigsburg  
 Telefon (0714) 92 05 11  
 Telefax (0714) 92 29 95

STAND:  
 30.01.1995 / 22.08.1996

M 1 : 500