

# SATZUNG DER STADT GRIMMA ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 31 KFZ-Service Müller/Linke

## TEIL A - PLANZEICHNUNG M 1:500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 25. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzeiV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).



## ZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl/ GRZ	Geschoßflächenzahl/ GFZ
Dachform / Dachneigung	

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10 bis 11 BauNVO)

GE	Gewerbegebiet
----	---------------

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl
2,4	Geschoßflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH=7,0	Traufhöhe als Höchstmaß über Gelände
FH=7,7	Firsthöhe als Höchstmaß über Gelände

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
---	-----------------

**Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

	Planungskorridor für die Weiterführung der Erschließungsstraße im Zuge der Abrundung des Gewerbegebietes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
	Hauptabwasserleitung unterirdisch
	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	Private Grünfläche
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
	Anzupflanzender Baum
	Zu erhaltender Baum
	Sonstige Pflanzzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Leitungsrecht für die Regelung des Wasserabflusses, geschlossene Führung des Regen- und Schmutzwassers im Trennsystem (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abwasserleitung Schmutzwasser
	Abwasserleitung Niederschlagswasser
	Grundstücksgrenze
	Neue Grundstücksgrenze

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG  
Genehmigung in Vorziehung mit Schreiben vom: 15.09.2001  
Aktenzeichen: 51-2511/40  
Registrier-Nr.: 07/102/04  
Keltag: den 15.07.2001



## TEIL B - TEXT

- ### I. Allgemeines
- 1.1 Dem Vorhaben- u. Erschließungsplan liegen zugrunde:
- 1) Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 27.08.1997
  - 2) BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993
  - 3) PlanzeiV in der Fassung vom 18.12.1990
  - 4) Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 18.03.1999
- 1.2 Teile des Planes
- Planteil M1:500
  - Textteil
  - Begründung (Anlage)
- Im Geltungsbereich gelten, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im einzelnen nicht anders festgesetzt ist, folgende planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:
- ### II. Planungsrechtliche Festsetzungen
- (§ 9 BauGB und BauNVO)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1), Nr. 1 BauGB, §§ 10 bis 11 BauNVO)
- Ausgewiesen wird die Fläche im Geltungsbereich als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO.
- Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe „KFZ—Karosserie- und Lackierbetrieb mit Verwaltung und Nebengebäude“
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1), Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 17, 18, 19, 20, 21, 21a BauNVO)
- 2.1 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- |                          |        |
|--------------------------|--------|
| Grundflächenzahl (GRZ)   | : 0,8  |
| Geschoßflächenzahl (GFZ) | : 2,4  |
| Baumassenzahl (BMZ)      | : 10,0 |
- 2.2 Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)
- |                        |          |
|------------------------|----------|
| Zahl der Vollgeschosse | : II     |
| Traufhöhe              | : 6,20 m |
| Firsthöhe              | : 7,70 m |
- 2.3 Vollgeschosse (§ 20, 21a BauNVO)
- Es sind 2 Vollgeschosse gem. SächsBO zulässig.
3. Bauweise, überbaubare Flächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)
- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
- Für die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung bleibt die Vorbehaltsfläche für die Weiterführung der Erschließungsstraße unberücksichtigt.
- Gem. § 23 Abs. 5 sind Nebenanlagen auf den nicht überschaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)
- Planungskorridor für die Weiterführung der Erschließungsstraße im Zuge der Abrundung des Gewerbegebietes bis zur geplanten Ortsumgehungsstraße im Zuge der B107 gem. Variante IB vom Nov. 1993 ist als Vorbehaltsfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- ### III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- (§ 9 BauGB und BauNVO)
1. Gebäude und Wandhöhen (§ 12, 83 (1) Nr. 1 und 4 SächsBO)
- Das Gebäude ist in einen 1-geschoßigen Werkstattteil und in einen 2-geschoßigen Verwaltungsteil gegliedert. Die Außenwände werden aus großformatigen, horizontal gegliederten Gasbeton-Elementen gebildet. Fassadenöffnungen sind vertikal orientierte Fenster und Rollläden. Im Verwaltungsteil als Einzelfenster, vertikal orientiert.
2. Dachform (§ 12, 83 (1) Nr. 1 und 4 SächsBO)
- Das Dach ist als Pultdach mit allseitigem Dachüberstand ausgebildet. Der Überstand am Trauf- und Firstbereich beträgt 60cm, am Ortbereich 30cm.
- Die Dachdeckung erfolgt mit rot eingefärbten/beschichteten Aluminium-Dachelementen. Die Dachneigung wird mit 5% festgelegt. Zur Hallenbeleuchtung sind Dachoberlichter zulässig.
3. Werbeanlagen (§ 19 Nr. 4 SächsBO)
- Werbeanlagen, auch mit Fremdwerbung, sind zulässig.
4. Einfriedungen (§ 12, 83 (1) Nr. 1 und 4 SächsBO)
- Einfriedungen an befahrenen Wegen sind als Laubholzhecken oder als beschichtete Stahlgitterzäune bis max. 2,00 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig.
7. Gestaltung von Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Flächen (§ 12, 83 (1) Nr. 1 und 4 SächsBO)
- Die inneren Verkehrs- und Parkflächen, sowie die Freifläche sind mit einer Schwarzdecke als auch mit wassergebundenen Decken zulässig. Die Zufahrt ist mit Betonpflaster zu befestigen.
8. Stellplätze (§ 12, 83 (1) Nr. 1 und 4 SächsBO)
- Die Stellplätze/Parkplätze für die PKW und die Stellplätze für die Fahrräder sind nach der Verwaltungsvorschrift zur SächsBO herzustellen.
9. Beheizung
- Für die Beheizung sind umweltfreundliche Heizsysteme einzusetzen. Als Brennstoffe dürfen Erdgas, Flüssiggas sowie Holz verwendet werden. Bei Einsatz von Heizöl ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten. Sonnenkollektoren sind zulässig.
10. Abwasserbehandlung
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem in die vorhandenen im Plangebiet liegenden Schmutz- und Regenwasserschleusen, die in die Entsorgungsleitungen des Gewerbegebietes „Gerichtswiesen“ einbinden. Die Schmutzwässer aus der Werkstatt sind über einen Ölabscheider zu leiten. Die Toilettenabwässer werden direkt in die Schmutzwasserschleuse eingeleitet. Die Niederschlagswässer der Dachflächen und der Freiflächen werden ebenfalls direkt abgeleitet und die Niederschläge im Bereich der Stellplätze und der westlich der Halle befestigten Flächen versickern.
11. Ver- und Entsorgungsleitungen
- Alle Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen. Die Versorgungsmedien Trinkwasser, Gas, Elektro liegen an der Baufeldgrenze an.

12. Bodenaushub
- Der Bodenaushub außer Auffüllungen aus Bauschutt ist im Planbereich wieder einzubauen.
- Der Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und nicht zu vergeuden.
13. Immissionschutz
- Die Immissionsrichtwerte für die Nutzung des Grundstücks 1241/4 als Wohn- und Geschäftshaus von 60dB(A) tags und 45dB(A) nachts sind einzuhalten.
- ### IV. Grünordnerische Festsetzungen
- (§ 9 BauGB und BauNVO)
1. Entwicklung private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Die im Plan dargestellten privaten Grünflächen sind zur nachbarschaftlichen Abgrenzung und zur gestalterischen Ausbildung zur Erschließungsstraße erforderlich.
- 1.2 Stellflächenbegrenzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Für eine bodenbedeckende Begrünung sind standortgerechte, einheimische Bodendecker zu verwenden oder es ist eine standortgerechte Grassmischung fachgerecht einzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.3 Fassaden- und Mauerwerksbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Fensterlose Mauern ab einer Fläche von 30 m<sup>2</sup>, Brandwände, Einfriedungsmauern, ggf. auch Zäune werden durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt.
- 1.4 Erhalt bestehender Grün (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Der gesamte Baumbestand und die Großsträucher innerhalb des Planungsgebietes sind zu schonen. Fällungen, auch von hochstämmigen Obstbäumen, sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zum Schutz der Bäume werden Schutzzonen um jeden Einzelbaum festgelegt. Diese erstrecken sich auf den Bereich zwischen Stamm und Traufe. Während der Bauzeit sind die zu erhaltenden Bäume durch geeignete Maßnahmen nach DIN 18 200 zu schützen. Der bestehende westliche Grüngürtel ist zu erhalten.
- ### V. Grünordnerische Hinweise
- 1.5 Neuanpflanzungen mit einheimischer standortgerechter Vegetation (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 Abs. 2 BauGB)
- Es wird empfohlen, 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einheimischer und standortgerechter Vegetation aus der Pflanzengesellschaft des Eichen-Hainbuchenwaldes zu bepflanzen. Für eine Strauchbegrünung sollten zusätzlich die zur o. g. Vegetationsgesellschaft gehörende Arten, wie z. B. Gemeine Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Echte Brombeere in kleinen Gruppen (3 - 5 Stück) gepflanzt werden.
- Pflanzliste
- Feissetzung Äußere Gestaltung
1. Auf die geplanten Grünflächen sind 5 Bäume verschiedener Arten in kleinen Gruppen, Reihen oder als Solitär fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Arten sind zu verwenden:
    - Fraxinus excelsior - gemeine Esche,
    - Acer platanoides - Spitzahorn
    - Quercus robur - Stieleiche;
    - Tilia cordata - Winterlinde
    - Carpinus betulus - Hainbuche
- Die Grünflächen sind durch die Einsatz einer wildkräuterreichen Wiesenansaat zu begrünen.

## HINWEIS

### ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Archäologische Funde - das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Glibber, Knochen, Gerät aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, Fundamente, Keller, Brunnen u. a. - sind sofort der dafür zuständigen Behörde (dem Archäologischen Landesamt Sachsen) zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor Zerstörungen zu sichern. Vom Beginn jeder der Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen in Dresden vorher durch schriftliche Bauanzeige zu unterrichten.



## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverwaltung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom ... bis zum ... erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 9 Abs. 1 Satz 1, BauGB ist am ... durchgeführt worden.
3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a, Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Stadtverwaltung hat am ... Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen. Die Begründung ist zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Vorhaben- u. Erschließungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... im Amtsbüro der Stadtverwaltung öffentlich zur Auslegung ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besenken und Anmerkungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, versehen worden. Die Besenken sind bis zum ... schriftlich bei der Stadtverwaltung einzureichen.
7. Der katastermäßige Bestand vom ... innerhalb des Geltungsbereiches wird als richtig dargestellt bescheinigt. Der Plan ist zur Entnahme von Maßen und zur Aufzeichnung der Katastergrenzen nicht geeignet.
8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Besenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Die Genehmigung dieser Vorhaben- und Erschließungs-Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Grimma am ... beschlossen. Im Amtsbüro der Stadtverwaltung sind die Besenken und Hinweise entgegenzunehmen. Die Besenken sind bis zum ... mit dem Hinweis entgegenzunehmen.
10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsbescheidem Beschluss der Stadtvertretung vom ... im Amtsbüro der Stadtverwaltung bekannt gemacht. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.
11. Die Vorhaben- u. Erschließungsplan-Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
12. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- u. Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im Amtsbüro der Stadtverwaltung bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsbehelfen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Erschließungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

## SATZUNG DER STADT GRIMMA ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 31 -



## KFZ-Service Müller/Linke

### TEIL A - PLANZEICHNUNG

gezeichnet Formung Bau 23.09.2000  
Fassung vom 16.08.1999

Brunhilde Linke  
Schmiedeweg 2  
04668 Kaditzsch  
Tel. 03437/914983

Planverfasser:  
Architekturbüro Käyser  
Dipl. Ing. Steffen Käyser  
Straße des Friedens 27, 04668 Grimma  
Tel. 03437/918015 Fax: 03437/918017