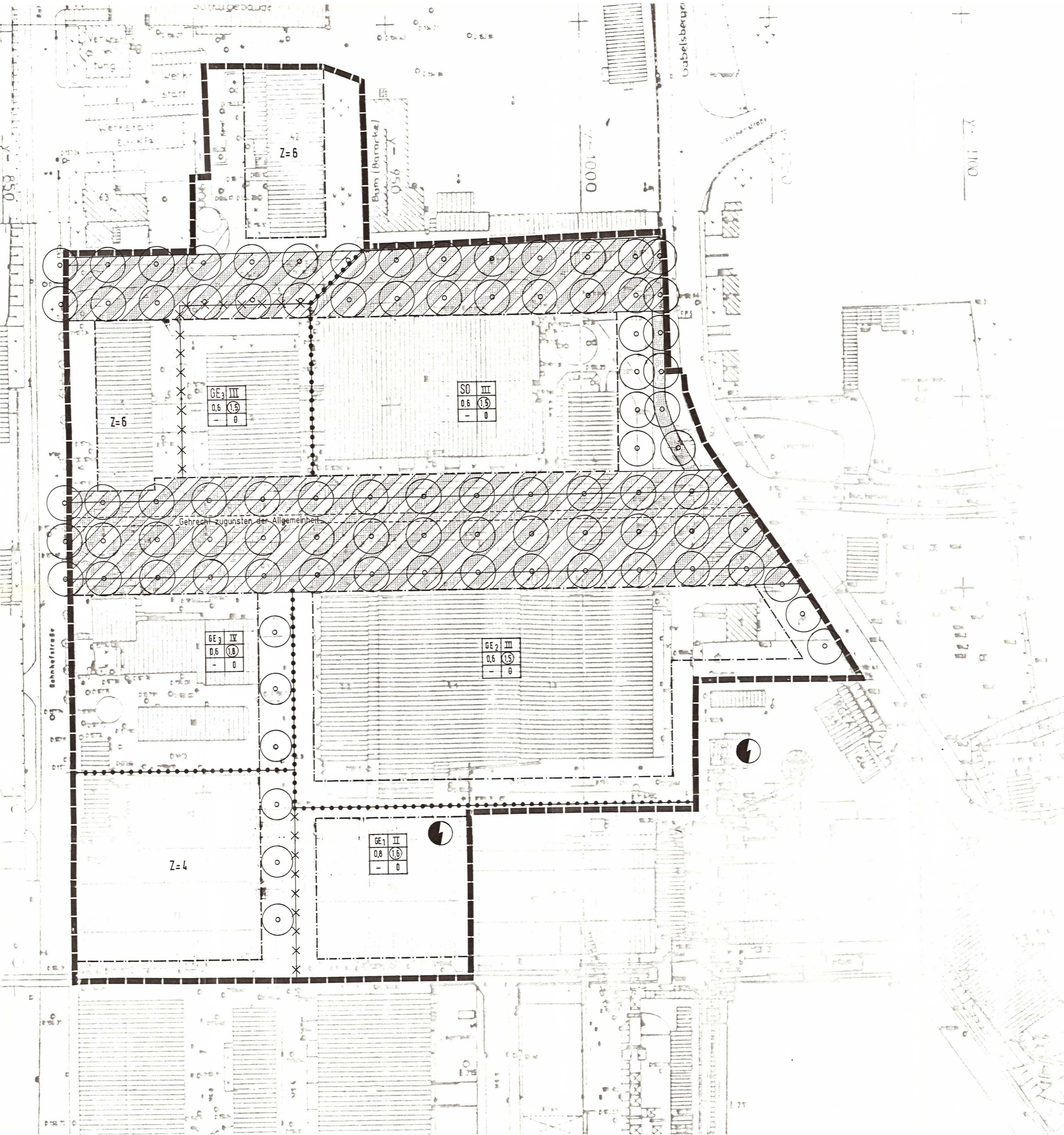

Planzeichenerklärung

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
GE (1-4)	Gewerbegebiet - zulässige Nutzung siehe Textteil	§ 8 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	§ 17 (4) und § 18 BauNVO
z.B. 0,6	Grundflächenzahl (GRZ)	
z.B. 1,2	Geschoßflächenzahl (GFZ)	
	Füllschema der Nutzungsschablone	
GE II / 0,6 (1,2) / - 0	Baugebiet - Zahl der Vollgeschosse; Grundflächenzahl - Geschoßflächenzahl; (kein Eintrag) - Bauweise	
	Bauweise, überbaubare Flächen	§ 9 (1) 2 BauGB
0	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (1) und (3) BauNVO
	Baulinie	§ 23 (1) und (2) BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Fahrbahn	
	Fußweg	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 21 BauGB
	Flächen für Stellplätze und Garagen	§ 9 (1) 11 BauGB
P	öffentliche Parkierungsflächen	
St	Stellplätze	§ 9 (1) 4 BauGB
	Sonstige Flächen	
	Flächen für Elektrizität / Umformerstationen	§ 9 (1) 12 BauGB
	Grünflächen und Pflanzgebote	
	Pflanzgebot für großkronigen Baum	§ 9 (1) 25 a BauGB
	Grünfläche	
	Baugestaltung	
	Hauptfirstrichtung	§ 9 (1) 2 BauGB
	Sonstige Festsetzungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
	Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Festsetzung	
	vorhandene Versorgungsleitung	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes durch Beschluß des Gemeinderates gemäß § 2 (1) BauGB vom :

und ortsüblich bekanntgemacht am :

Feststellung des Entwurfes durch den Gemeinderat vom :

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom :
bis :

Auslegung bekanntgemacht am :
durch :

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am :

Genehmigt gemäß § 11 BauGB am :

mit Erlaß des Landratsamtes :

Inkraft getreten gemäß § 12 BauGB durch Bekanntmachung vom :

Grimma, den ....
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

1.0 **Allgemeines**

1.1 Dem Bebauungsplan liegen zugrunde
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 25.07.1988
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) " " 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) " " 18.12.1990
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) " " 17.07.1992

1.2 Teile des Plans :
- Planteil M 1:500
- Textteil
- Begründung

2.0 **Planungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 BauGB und BauNVO)

2.1 Bauliche Nutzung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

2.1.1.1 Gewerbegebiet GE (1)
(Fläche für produzierendes Gewerbe)

- zulässig sind Gewerbebetriebe nach § 8 (BauNVO).
- Ausnahmsweise können nach § 8 (3) BauNVO zugelassen werden:
  - * Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  - * Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO :
- Einzelhandelsbetriebe jeder Art und Größe.

2.1.1.2 Gewerbegebiet GE (2) § 8 BauNVO
(Fläche für Gewerbe und Handel nicht innenstadtrelevante Nutzungen)

Es gelten die Festsetzungen wie GE (1).

Zusätzlich sind nach § 1 Abs.9 Handelsbetriebe zulässig für folgende, nicht innenstadtrelevante Nutzungen :
- Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel;
- Elektrogeräte (sog. weiße Ware, z.B. Öfen, Herde einschl. Zubehör), z.B. in Einrichtungshäusern, Küchenstudios;
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Badeeinrichtungen, -ausstattungen, Fliesen;
- Werkzeuge, Maschinen, -zubehör (elektrisch und nichtelektrisch), Eisenwaren;
- Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Korkplatten;
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf;
- Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- u. Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße (incl. Vasen), Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel;
- Kraftfahrzeuge incl. Motorräder, Mopeds u.ä. Fahrräder, Kfz-Zubehör (z.B. Handel, Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel), Fahrrad- und Motorradzubehör, Landmaschinen;
- Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Zubehör, Rolläden, Rollos, Gitter;
- Kohle, Mineralölerzeugnisse;
- Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienst, Schärf- und Glasschneidedienste);

2.1.1.3 Gewerbegebiet GE (3) § 8 BauNVO
(Fläche für öffentliche und private Verwaltung)

Zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO :

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Gebäude für Konstruktion, Entwicklung und Laborentwicklung.

Ausnahmsweise können nach § 8 (3) BauNVO zugelassen werden :
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
- Anlagen für sportliche Zwecke;
- Tankstellen;
- Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO :
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2.1.1.4 Sondergebiet SO § 11 BauNVO
(Fläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe)

Zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO :
- Ein Einzelhandelsbetrieb oder mehrere Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Nutzungen bei einer Flächenbeschränkung von 2.000 m² Bruttogeschoßfläche (entspricht 1.400 m² Verkaufsfläche) als Gesamtsumme aller entsprechenden Geschoßflächen im Sondergebiet.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Maßgebend ist der Planeinschrieb.

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO - Obergrenze

Baugebiet	Z	GRZ	GFZ
GE (1)	II + IV	0,8	1,6
GE (2)	III	0,6	1,5
GE (3)	IV	0,6	1,8
GE (3)	III + VI	0,6	1,5
SO	III	0,6	1,5

Nach § 20 (3) BauNVO sind Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Private "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" sind nach § 21 a (2) BauNVO der maßgeblichen Grundstücksfläche (§ 19 (3) BauNVO) hinzuzurechnen. Bei beidseitig anbaubarer Verkehrsfläche bis zu deren Mitte, bei einseitig anbaubarer Verkehrsfläche mit deren ganzer Breite. Die anrechenbare Länge der Verkehrsfläche richtet sich nach der Länge des Baugrundstücks bzw. Teilgebietes.

2.1.3 Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO, § 49 Sächs.BO

"Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" dienen der inneren Erschließung des Gebiets. Auf den Flächen können notwendige Stellplätze nach § 49 nachgewiesen werden.

Darüber hinausgehende, notwendige Stellplätze sind auf den restlichen Baugrundstücksflächen nachzuweisen.

Stellplätze des Sondergebiets können auch außerhalb des SO-Gebiets im Geltungsbereich nachgewiesen werden.

2.1.4 Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO in Verb. mit § 2 (4) Sächs. BO

II bis VI Vollgeschosse als Obergrenze, siehe Planeinschrieb.

2.2 Bauweise

Für das Baugebiet wird offene Bauweise nach § 22 BauNVO und § 9 (1) 2 BauGB festgesetzt.

Großflächige Nutzungen sind in Baukörper mit höchstens ca. 50 m Länge zu gliedern.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO, § 9 (1) 2 BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt.

2.4 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

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

2.5 Höhenlage der Gebäude § 9 (2) BauGB

2.5.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

Sofern durch Eintragungen im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, werden die EFH der einzelnen Gebäude talseitig mit maximal +20 cm und bergseitig mit maximal +70 cm über Straßenniveau festgelegt. Maßgebend ist hierbei die in Straßen- bzw. Verkehrsflächenmitte gemessene Höhe, bezogen auf die Mitte der Gebäudeseite, die der Straße zugewandt ist.

2.5.2 Für die Höhenbeschränkung ab EFH laut Planbeschrieb gelten folgende maximale Höhen : § 16 Abs.4 BauNVO

Z = II : Traufhöhe 7.00 - Firsthöhe 10.00 / Flachdach 8.00
Z = III : Traufhöhe 10,50 - Firsthöhe 13.50 / Flachdach 11,00
Z = IV : Traufhöhe 14,00 - Firsthöhe 17.00 / Flachdach 14,50
Z = VI : Traufhöhe -- Firsthöhe - Flachdach 20,50

Gemessen wird die Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Dabei dürfen die Höhen, gemessen ab Geländeoberfläche, die vorgenannten um maximal 1,0 m überschreiten.

Einzelne Bauteile von höchstens 20% der Ansichtslänge können die maximalen Höhen um ca. 4,0 m überschreiten, wenn sie der Belichtung dienen.

2.6 Leitungsrecht § 9 (1) 13 BauGB

Die mit "lr" bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers zu belasten.

3.0 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** §§ 12, 83 (1) Sächs.BO

3.1 Dachformen

Dächer sind als Satteldächer mit mindestens 15° Neigung oder als Flachdächer zulässig.

3.2 Äußere Gebäudegestaltung

Gebäudeoberflächen sind als Putz-, Holz-, Glas- oder Metallflächen zulässig.

3.3 Geländeveränderungen

Geländeveränderungen sind bis ± 1,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig. Begründete Ausnahmen sind zulässig.

3.4 Ver- und Entsorgungsleitungen § 83 (4) 1 Sächs. BO

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorbehaltlich anderer, übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen.

4.0 **Grünordnungsrechtliche Festsetzungen** § 9 (1) 20 und 24 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

4.1 Bepflanzung

4.1.1 Pflanzgebote

Baumstandorte in der "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" sind als Pflanzgebote bis zum Bauabnahme oder - jahreszeitlich bedingt - spätestens 6 Monate nach der Abnahme anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Veränderungen in ihrer Lage bedürfen der schriftlichen Ausnahmegenehmigung durch die Stadt.

5.0 **Hinweise**

5.1 Bodendenkmale

Die beanspruchte Fläche liegt in der archäologisch relevanten Besiedlungseinheit des westlichen Muldeneinzugs mit hoher Funddichte. Außerdem werden Anteile einer Wüstungsflur beansprucht, 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 Schutze und zur Erhaltung der ur- und frühgeschichtlichen Bodenaltertümer 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 vorherein gegeben ist, ist ihr Schutz planerisch vorsorglich zu betrachten.

1. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel: Dresden 52 591, meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
2. Vom Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, O - 8060 Dresden, vorher durch schriftliche Bauanzeige zu unterrichten.
3. Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.
4. Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlauf stets Einzelbauherren zu übermitteln und müssen an den Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.

5.2 Abfallbeseitigung / Altlasten

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

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 Bebauungsplans sind bei gering belasteten Verkehrsflächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Flächen sind so zu gestalten, daß dort anfallendes Regenwasser, zumindest teilweise, versickern kann.

5.3 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten alle früheren Festsetzungen außer Kraft.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom ....

Ort, Datum .... Vermessungsstelle gez. Thieme

Die Gemeinde hat am 25.04.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Ort, Datum Grimma, den 23.02.1993 Unterschrift ....

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 27.01.1992 bis 27.02.1992 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 13.01.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ort, Datum Grimma, den 23.02.1993 Unterschrift ....

Die Gemeinde hat nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Ort, Datum des Ratsbeschlusses Grimma, den 19.03.1992 Der Vorsitzende des Gemeinderats ....

Die Gemeinde hat am 18.02.1993 die Änderung des Bebauungsplanes - Gewerbegebiet 4 (alter Speisesaal) in ein Sondergebiet beschlossen.
Ort, Datum Grimma, den 23.02.1993 Unterschrift ....

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 BauGB mit Verfügung vom .... genehmigt worden.
Ort, Datum .... Höhere Verwaltungsbehörde ....

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BauGB sind am .... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ort, Datum .... Unterschrift ....

12. März 93
51-2511.2
13/07/12/93
12.03.93
i.A.

Grimma

Grimma Bebauungsplan
Bahnhofstr. - Gabelsberger Str. I

M 1:500

Architekturwerkstatt
· Ludwigsburg ·
Dipl.-Ing. Hans Schänzel
Schorndorfer Straße 42
7140 Ludwigsburg
Telefon (07141) 92 05 11
Telefax (07141) 90 29 95

Stand 17.02.93