

*überarbeitete Fassung nach Eintragung  
d. Genehmigung des Bescheides v. 18. 8. 2000*

*9. 8. 2001*

## Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 28

### Wohngebiet Neuneunitz Neubau von 5 Eigenhelmen

Flurstücks - Nr.: 181/3 und 186/1 der Gemarkung Neunitz

#### Teil B - Textliche Festsetzungen zur Bebauung

---

#### Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich ist in den Planzeichnungen gemäß Planzeichenverordnung als eine dicke, schwarze unterbrochene Linie gekennzeichnet.  
Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 6855 m<sup>2</sup>.

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.0 Allgemeines

##### 1.1 Dem Vorhaben- und Erschließungsplan liegen zugrunde:

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| 1. Baugesetzbuch BauGB § 9 | - Bauliche Nutzung gemäß §9 Bau GB i.d. Fassung vom 22.4.93 sowie |
| § 7                        | - des Maßnahmegesetzes zum BauGB in d. Fassung vom 28.04.93       |
| 2. Baunutzungsverordnung   | - BauNVO in d. Fass. v. 22.04.93                                  |
| 3. Planzeichenverordnung   | - Planz. VO in d. Fass. v. 18.12.90                               |
| 4. Sächsische Bauordnung   | - Sächs. BO in der Fassung v. 26.07.94                            |

##### 1.2 Teile des Planes

- Planteil M 1 : 500
- Textteil

Im Geltungsbereich sind folgende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen bindend:

##### 2.0 Bauliche Nutzung § 9 (1) BauGB

##### 2.1 Art der baulichen Nutzung

- 2.1.1 Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach § 3 (1),(2) und (3) BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

## 2.1.2 Bauliche Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) und § 15 (1) bis (3) BauNVO

Bauliche Nebenanlagen auf den Grundstücken sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erlaubt, aber nur solche, sofern sie dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Sie dürfen eine Größe von 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

In der Vorgartenzone sind derartige Nebenanlagen unzulässig.

Die Vorgartenzone ist jener Bereich außerhalb der überbaubaren Fläche, der an eine öffentliche Erschließungsstraße oder Gehweg angrenzt, bis zu einer Grundstückstiefe von 5,00 m von der Straßen- und Gehweggrenzungslinie an gemessen.

## 2.1.3 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohnungsbaugrundstück beträgt jeweils 1 - gem. § 9 (6) BauGB.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

### 2.2.1 Füllschema der Nutzungsschablone

|   |   |                  |                        |
|---|---|------------------|------------------------|
| 1 | 2 | Baugebiet        | Zahl der Vollgeschosse |
| 3 | 4 | Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl     |
| 5 | 6 | Bauweise         | Einzelhäuser           |
| 7 | 8 | Dachausführung   | Höhenbeschränkung      |

#### 2.2.1.1 Baugebiet : Reines Wohngebiet (WR)

#### 2.2.1.2 Zahl der Vollgeschosse: max. 2 Vollschosse Drempelhöhe max 75 cm ( II)

#### 2.2.1.3 Grundflächenzahl : GRZ nach § 19 BauNVO, siehe Eintrag im Planteil

#### 2.2.1.4 Geschoßflächenzahl : GFZ nach § 20 (2) BauNVO, siehe Eintrag im Planteil

#### 2.2.1.5 Bauweise : o - offene Bauweise, siehe Eintrag im Planteil

#### 2.2.1.6 Einzel-/Doppelhäuser: E - nur Einzelhäuser zulässig siehe Eintrag im Planteil

2.2.1.6 Einzel-/Doppelhäuser: E - nur Einzelhäuser zulässig  
siehe Eintrag im Planteil

2.2.1.7 Dachausführung : SD - Satteldach  
DN - Dachneigung 45°  
siehe Eintrag im Planteil

2.2.1.8 Höhenbeschränkung: AWH - Außenwandhöhe  
FH - Firsthöhe  
siehe Eintrag im Planteil

2.2.2 Bauweise § 22 (1) und (2) BauNVO; § 9 (1) Nr. 2 BauGB  
siehe Eintrag im Planteil

- Grundsätzlich wird die offene Bauweise festgesetzt, siehe Pkt. 2.2.1.5 und 2.2.1.6
- Überbaubare Grundstücksfläche § 23 (1), (2) und (5)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien / Baugrenzen festgelegt.
- Die Stellung der baulichen Anlage ergibt sich aus der Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag.  
Abweichungen von 90 ° von der festgesetzten Hauptfirstrichtung sind zulässig.

### 3. Garagen und Stellplätze, § 12 und 14 BauNVO

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze werden nicht festgesetzt. Garagen und Stellplätze sind unter Beachtung von § 12 und § 14 BauNVO zulässig.

Bei Grenzbebauung müssen Garagen und Nebengebäude benachbarter Grundstücke in einheitlicher Form und Gestaltung zur Ausführung kommen. Der Nachbauende hat sich in Form und Gestaltung an den Zuerstbauenden anzupassen.

Garagen sind nur eingeschossig erlaubt. Vor den Garagen ist zur Straße ein Stauraum von 5 m einzuhalten.

Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung möglichst dem Hauptgebäude anzupassen. Handelsübliche Fertiggaragen aus Stahlbeton mit Attika sind ebenfalls zulässig. Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

Nebenanlagen gem. § 14, Abs. 1, BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt. Sie dürfen eine Größe von 30 m<sup>2</sup> nicht

überschreiten und sollten in Holzbauweise oder ähnlich dem Hauptgebäude ausgeführt werden.

In den Kellergeschossen der Gebäude sind Garagenräume generell zulässig. Der Stellplatzbedarf für alle Wohnhäuser ist in den eigenen Grundstücken zu sichern.

#### **4. Verkehrsflächen § 9 (1) Pkt. 1 BauGB**

Die Verkehrsflächen sind im Planteil dargestellt.

Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen kann im Rahmen des Straßenbaus und in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücke geringfügig geändert werden.

#### **5. Flächen für die Abwasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

. Zur Regenwasserentsorgung sind auf den Grundstücken Zisternen anzuordnen.

. Die Anordnung der Zisternen im Einfahrtsbereich ist zulässig.

. Die Speicherkapazität beträgt 5 m<sup>3</sup>.

. Überschußwasser ist auf den Grundstücken flächig zu versickern.

#### **6. Einfriedungen**

6.1 Zur Einfriedung der Grundstücke sind sockellose Holzlattenzäune (Staketenzäune) mit einer Höhe von max. 1,20 m über OK Straße bzw. natürlichem Gelände zulässig. Zulässig sind auch freiwachsende oder geschnittene Hecken (Arten siehe Pflanzliste). In jedem Fall sind die grünordnerischen Festsetzungen vorrangig einzuhalten.

6.2 An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune, kunststoffummantelt, mit Hinterpflanzung oder umrankt mit Kletterpflanzen zulässig.

6.3 Stützmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

#### **7. Höhenlage § 9 (2) BauGB**

Die Höhenlage der baulichen Anlage EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe) richtet sich nach der Höhenlage der Erschließungsstraße bzw. Wege, sie wird mit mindestens 40 cm und höchstens 100 cm über Oberkante Straße festgesetzt. maßgebend ist die am Straßenrand gemessene Höhe, bezogen auf die Mitte

der Gebäudeseite, die der Straße zugewandt ist.

Für die Höhenbeschränkung ab EFH laut Planeinschrieb gelten folgende maximale Höhen:

Außenwandhöhe: max. 4,00 m

Firsthöhe : max. 8,75 m

Die Außenwandhöhe ist die Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe bemißt sich von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Rohdecke bis Oberkante Firstziegel.

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Sächs.BO)**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Satteldächer (Dachneigung 45°) auszuführen; Krüppelwalmdach kann ausnahmsweise zugelassen werden. Für Nebengebäude sind andere Dachformen und Dachneigungen zulässig unter Beachtung Punkt 2.1.2 und 3. In den Dachflächen sind liegende Wohndachfenster bis 1/5 der Frontlänge zulässig.

Die Farbe der Dachziegel wird mit naturrot festgelegt.

1.2 Die Dachüberstände der Hauptgebäude sind traufseitig mit höchstens 50 cm und am Ortgang mit max. 50 cm zulässig.

1.3 Dachaufbauten können als Einzelgauben in Form von Sattelgauben und Schleppgauben zugelassen werden. Sie müssen sich dem Hauptdach deutlich unterordnen. (sh. Anlage)  
Dacheinschnitte zur Bildung von Dachterrassen sind unzulässig.

1.4 Die Fassaden sind als Putzfassaden zu gestalten. Zur Fassadengliederung sind Außenwandverkleidungen nur in Holz zugelassen (max. 20 %).

### **2. Gestaltung der unbebauten Flächen**

2.1 Sollten Grundstücke entlang einer öffentlichen Erschließungsstraße (Fahrstrecke und Wege) eingefriedet werden, sind nur freiwachsende Hecken, kleinkronige Bäume und offene Einzäunungen aus Holz bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zugelassen. (Im übrigen gilt das Nachbarschaftsrecht).

## 2.2 Stellplätze und Zufahrten

Die Zufahrten zu den Garagengebäuden und die Stellplätze dürfen nicht wasserdicht versiegelt werden. (z. B. Pflaster mit Rasenfugen möglich)  
Sie dürfen max. 7,00 m breit angelegt werden.

Aneinander angrenzende Garagenvorbereiche oder Stellplätze sind einheitlich zu gestalten.

An den Straßenmündungen sind Sichtfelder ab 0,70 m Höhe über Fahrbahn von Bepflanzungen und anderen sichtbehindernden Anlagen frei zu halten.

Die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen ist zulässig, soweit diese bis 2,50 m Höhe keine Sichtbehinderung darstellen.

## 2.3 Freiflächen

Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, der Zugänge und der Stellplätze als Grünfläche anzulegen.

## 3. Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe wird durch höchstzulässige Außenwandhöhe, die höchstzulässige Firsthöhe und die höchstzulässige Dachneigung bestimmt.

## 4. Leitungen

Die notwendigen Leitungen und Masten für Straßenbeleuchtung sind auf privaten Grundstücken zulässig.

## 5. Versorgungsanlagen

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zugelassen.

Antennenanlagen dürfen von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sein.

## **Grünordnungsrechtliche Festlegungen §§ 9 (1), 20, 23 BauGB**

### **1. Naturräumliche Einordnung**

Das Planungsgebiet befindet sich östlich der Stadt Grimma, südlich der Ansiedlung Neuneunitz und gehört zum Landschaftsschutzgebiet „Thümmlitzwald - Muldental“.

Es umfaßt eine Fläche von ca. 0,7 ha einschl. ca. 0,1 ha vorhandene Zufahrtsstraße.

Als Teil des Nordsächsischen Platten- und Hügellandes liegt das Planungsgebiet im westlichen Bereich des Grimmaer Porphyrhügellandes, welches der Gefildezone angehört. Es herrschen Löß Lößlehme vor, die aus pleistozänen Ablagerungen entstanden sind. Zur Erfassung der Vegetation und Tierwelt wurde im Juli 1997 eine Bestandskartierung durch das IB Böttcher angefertigt (sh. Anlage „Bestandsaufnahme“).

Im Planungsgebiet gibt es keine Arten der „Roten Liste Sachsens“.

### **2. Rechtsgrundlagen**

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsgebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Thümmlitzwald - Muldental“.

Für das beabsichtigte Plangebiet (Fl.-Stücke 181/3 und 186/1) ist deshalb eine Ausgliederung aus dem Schutzstatus des Landschaftsschutzgebietes erforderlich.

Die Stadt Grimma wird zu diesem Zweck einen Antrag an die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Muldentalkreis stellen. (§ 50/51 des Sächsischen Naturschutzgesetzes)

### **3. Allgemeine Festsetzungen**

#### **3.1 Vermeidung von Versiegelung**

Ziel: Versiegelungsbeschränkung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**Festsetzung:**

Terrassen, Erschließungswege auf den Grundstücken und andere Flächen sind nur in einem untergeordneten Umfang, max. bis Höhe der Vorgaben im V+E-Plan (GRZ), zulässig.

Die Wege und Terrassenflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

Bei Pflasterarbeiten ist das Pflaster in einem Fugenabstand von mindestens 0,5 cm, ohne Fugenversiegelung zu verlegen.

### 3.2 Stellflächenbegrünung

Ziel: Stellflächenbegrünung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

#### **Festsetzung**

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Parkstellflächen mit Rasengitterplatten oder Grünpflaster zu befestigen.

Für die Einsaat ist eine standortgerechte Grasmischung fachgerecht einzubringen und dauerhaft zu erhalten.

An den Stellplatzrändern sollten standortgerechte einheimische Bodendecker verwendet werden.

### 3.3 Fassaden- und Mauerwerksbegrünung

Ziel: Begrünung von Fassaden und Mauern

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

#### **Festsetzung**

Fensterlose Mauern ab einer Fläche von 30 m<sup>2</sup>, Brandwände, Garagenwände, Müllstandsplätze, ggf. auch Zäune sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Es wird empfohlen, die benannten Außenwandflächen mit Efeu, Kletterhortensien oder selbstklimmenden Wein zu begrünen.

### 3.4. Erhaltung bestehenden Grüns

Ziel: Sicherung des Bestandes

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

#### **Festsetzung**

Im Plangebiet sind baubedingte Fällungen von Gehölzen nicht nötig. Der gesamte vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten. Fällungen sind unzulässig. Während der Bauzeit sind, soweit erforderlich die zu erhaltenden Bäume durch geeignete Maßnahmen nach DIN 18920 zu schützen. (z. B. Brettermantel, Abpolsterung, Umwicklungen, Schutz des Wurzelbereiches durch Abgrabung)



## Festsetzungen

- 3.5.1 Das Grundstück wird in 2 Bereiche mit genau fixierten grünordnerischen Festsetzungen geteilt.
- 3.5.2 Der „obere Bereich“ hat seine Grenze 20 m südlich der bestehenden Gebäudegrenze, ehemaliges Bürogebäude.  
Diese Fläche umfaßt ca. 1550 m<sup>2</sup> (einschl. Gebäudebestand).  
Hier gelten die Festsetzungen gem. Pkt. 9.3.1 bis 9.3.3. Die Fläche ist teilbar (max. 2 Parzellen).
- 3.5.3 Der restliche Teil der Grundstücksfläche von ca. 1150 m<sup>2</sup> (~ 40 % der betrachteten Fläche) bleibt naturbelassenes Gebiet und es gelten folgende *besondere Festsetzungen*:  
Die trockene Ruderalflur ist zu erhalten, zu pflegen und vor negativen Einflüssen zu schützen, d. h.
- Es ist keinerlei Neuanpflanzung erlaubt
  - Die Mahd erfolgt mit der Sense 2-3 mal im Jahr
  - Das Mähgut ist abzutransportieren, um eine Verbuschung zu verhindern.
  - Düngungen, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist verboten.
  - Zaunanlagen sind nicht erlaubt, lediglich das Setzen von Grenzpfählen, die untereinander nicht verbunden werden dürfen.

## 4. Neuanpflanzungen mit einheimischer standortgerechter Vegetation

Ziel: Erhalt bestehender Vegetation und Neubegrünung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9, Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

### Empfehlung:

Grundstücke ①, ③ und ⑤  
(östliche und nördliche Grundstücksgrenze)

Benannte Grundstücksgrenzen reichen unmittelbar an die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen heran.

Um Staub, Lärm etc. fernzuhalten, wird empfohlen, eine 1-reihige Heckenbepflanzung anzulegen:

z. B. Scheinquitte (*Chaenomeles speciosa*), eine freiwachsende Hecke, oder Rotbuche (*Fagus sylvatica*), eine geschnittene Hecke

### Festsetzung: Baumbepflanzung:

Je Grundstück ist mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| z. B. Winterlinde | <i>Tilia cordata</i>  |
| Feldahorn         | <i>Acer campestre</i> |
| Weißbirke         | <i>Betula pendula</i> |

...

Benannte Grundstücksgrenzen reichen unmittelbar an die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen heran.

Um Staub, Lärm etc. fernzuhalten, wird empfohlen, eine 1-reihige Heckenbepflanzung anzulegen und zwar mit Hainbuche

**Festsetzung:** Baumbepflanzung:

Je Grundstück ist mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| z. B. Winterlinde | Tilia cordata  |
| Feldahorn         | Acer campestre |
| Weißbirke         | Betula pendula |

Ziel: Neubegrünung nach Entsiegelung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 und Abs. 2 BauGB

Vorbemerkungen:

Durch die Baumaßnahme werden insbesondere durch die Neuschaffung der Gärten *ca. 800 m<sup>2</sup> zusätzliche Fläche* entsiegelt, so daß insgesamt eine sehr gute Flächenbilanz hinsichtlich Begrünung, Bodenschutz, Wasserhaushalt etc. entsteht. Dies ist damit zu erklären, daß ein großer Teil der Bestandsfläche mit Betonflächen (Straßen), Bitumenflächen und Schotterflächen mit Splittdecke zusätzlich versiegelt, bzw. teilversiegelt sind und keine oder nur sehr geringe Grünbereiche aufweisen.

Somit ist die vorgesehene Bebauung im definiert abgegrenzten Bereich insgesamt für die Einhaltung des Naturschutzes positiv zu bewerten.

**Empfehlung:**

Es werden folgende standortgerechte Sträucheranpflanzungen empfohlen:  
(Die entsiegelten Flächen befinden sich maßgebend in den Gartenbereichen der neuen Einzelparzellen)

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| - Cornus sanguinea | Blutroter Hartriegel |
| - Corylus avellana | Gemeine Hasel        |
| - Rubus fruticosus | Echte Brombeere      |
| - Rubus idaeus     | Himbeere             |
| - Viburnum opulus  | Gemeiner Schneeball  |

## 5. Bodenschutz

Ziel: Minimierung von Bodenbeeinträchtigungen

Planungsrechtliche Grundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahme unumgängliche Maß zu beschränken

- Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub zu trennen, ebenso zu lagern und separat wieder einzubauen (Rekultivierung, Wiederherstellung der Bodenfunktionen)
- auf Grund der notwendigen großflächigen Entsiegelung muß damit gerechnet werden, größere Mengen Kulturbodens neu aufzutragen.
- Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen.
- Bei Verdacht auf Bodenbelastungen muß die untere Bodenschutzbehörde verständigt werden.

## **6. Fertigstellung der Grünflächen**

Die Fertigstellung und Bepflanzung der Grünflächen muß spätestens 12 Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen abgeschlossen sein. Wird die Bebauung abschnittsweise realisiert, sind auch die für diese Bereiche festgelegten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb eines Jahres, nach Beendigung der Baumaßnahme durchzuführen.

## **7. Erhalt und Pflege der Pflanzung**

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind, insoweit es die Standortverhältnisse zulassen, artengleich auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.

## Hinweise

### 1. Archäologische Funde

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. 0351/52591 meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. (§ 20 Sächs.DSchG.)

Vor Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, 01097 Dresden, durch schriftliche Bauanzeige ausreichend vorher zu unterrichten.

Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustelle 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.

### 2. Lärmschutz

Für das gesamte Baugebiet sind keine speziellen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

### 3. Schutz vor Luftverunreinigung

Als Brennstoffe dürfen nur verwendet werden:

1. Gas
2. Heizöl, Elektroenergie
3. Naturbelassenes stückiges Holz, in lufttrockenem Zustand als gelegentliche Zusatzheizung
4. andere Brennstoffe dürfen nicht verwendet werden.

Offene Kamine und Kachelöfen, die nur als Übergangsheizung und bei Versorgungsschwierigkeiten Verwendung finden, können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Immissionswerte keine Beeinträchtigung im Wohngebiet darstellen.

**4. Erschließung von Grundwasser und Grundwasserabsenkung**

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 WG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

**5. Stellplätze**

Je Grundstück sind mindestens 2 Stellplätze zu erstellen bzw. 1 Garage und 1 Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück.

aufgestellt: Grimma, 12.09.97, redaktionell geändert 19.05.99

  
Hempel  
Dipl.-Ing.

Stadt Grimma

## **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 28**

### **Wohngebiet Neuneunitz Neubau von 5 Eigenhelmen**

Flurstücks - Nr.: 181/3 und 186/1

**Teil C - Begründung nach § 246 a, Abs.(1) Nr. 6 a Bau GB i.V. mit § 9  
Abs.(8) BauGB**

---

#### **Gliederung**

1. Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Situation
3. Vorhandene örtliche Situation
4. Historische Angaben
5. Städtebauliche Einordnung
6. Erschließung
7. Landschafts- und Naturschutz
8. Abwägung städtebaulicher mit raumordnerischer und landesplanerischer Belange
9. Bodenordnung
10. Bodenordnung
11. Nutzungsbilanz
12. Notwendige planungsrechtliche Schritte

## 1. Geltungsbereich

Die Stadt Grimma beabsichtigt, für eine geplante Wohnbebauung im Ortsteil Neuneunitz (Gemarkung Neunitz) einen Vorhaben- und Erschließungsplan auf der Grundlage des § 246 a (1) Nr. 6 a aufzustellen.

Das beabsichtigte Plangebiet umfaßt die Flurstücke 181/3 und 186/1 der Gemarkung Neunitz. Die Grundstücke sind im Besitz von Herrn Peter Schulze. Das Plangebiet umfaßt 0,69 ,ha.

## 2. Planungsrechtliche Situation

Nach vorliegendem Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt; § 35 BauGB ist hier maßgebend. Desweiteren befindet sich das Plangebiet im Landschaftschutzgebiet Thümmnitzwald-Muldental. Weitere planungsrechtliche Beschränkungen liegen nicht vor.

## 3. Vorhandene örtliche Situation

Straßenseitig zur Staatsstraße S 38 - nördlich zum Plangebiet liegend - sind Einzel- und Doppelhäuser (Wohnnutzung) errichtet. Östlich und westlich liegen große Ackerflächen an. Im Süden grenzt das Plangebiet an eine Wiesen- und Waldfläche an.

Im Plangebiet selbst liegen folgende Bebauung und Nutzung vor:

Flurstück 181/3 - Verkehrsfläche (Wirtschaftsweg),  
befestigt mit Asphalt

Flurstück 186/1 - Bürogebäude, zweigeschossig, massive Bauweise  
- Lagergebäude, zweigeschossig, massive Bauweise  
- Schuppen, eingeschossig, massive Bauweise  
- Vorplatz asphaltiert

Zur Zeit sind sämtliche Gebäude unbenutzt.

An das Plangebiet schließen sich an:

Flurstück 181/10 - Bungalow, massive Bauweise und Garten

Flurstück 181/4 - Gartenland, Wiese

Flurstück 181/11 - Wohnhaus mit Nebengebäuden und Garten

Flurstück 181/12 - Bungalow, massive Bauweise und Garten

Flurstück 181/13 - Kläranlage, anaerobe biologische Reinigung, der KWW  
Grimma-Geithain GmbH

Flurstück 193 - Wohnhaus mit Nebengebäuden und Garten

Flurstück 186/3 - Wohnhaus mit Nebengebäuden und Garten

Flurstück 186/4 - Wohnhaus mit Nebengebäuden und Garten

Flurstück 186/2 - Wohnhaus mit Nebengebäuden und Garten

Flurstück 112 e - Wohnhaus mit Nebengebäuden und Garten

Flurstück 181/5 - landwirtschaftliche Nutzflächen

Flurstück 211/1 - landwirtschaftliche Nutzflächen

#### 4. Historische Angaben Flurstück 186/1

Das Lagergebäude mit Nebenanlagen wurde um 1880 als Ziegelei errichtet. Auf den angrenzenden Ackerflächen wurde bis in die 20er Jahre Ton und Lehm abgebaut. Danach diente die Anlage zur Lagerung landwirtschaftlicher Produkte.

In der 50er Jahren wurde hier eine bäuerliche Handelsgenossenschaft eingerichtet. Bis 1990 wurden landwirtschaftliche Güter (Futter, Getreide, Düngemittel, Geräte u. a.) an die jeweiligen landwirtschaftlichen Erzeuger ausgegeben.

Ab etwa 1991 ist die Anlage ungenutzt.

#### 5. Städtebauliche Einordnung

Die zuletzt genutzten landwirtschaftlichen Gebäude fügen sich im Maß und gestalterisch nicht in die nähere Umgebung und in die Landschaft ein. Zudem verkommen diese Gebäude auf Grund unterlassener Instandhaltung immer mehr und müssen zum großen Teil abgerissen werden.

Die geplante Wohnbebauung mit max. 5 Einzelhäusern soll nur in dem vorhandenen Gebäudebestand liegen. Vor allem ist eine Erweiterung nach Süden auf das Flurstück 186/1 auszuschließen.

Weiterhin ist vorgesehen, das Untergeschoß des o. g. Bürogebäudes zu erhalten, um darauf ein neues Obergeschoß zu errichten.

Als Maß der baulichen Nutzung werden vorgegeben:

GRZ 0,25

GFZ 0,35

Höhenbegrenzung Traufe = 4,00 m

Höhenbegrenzung First = 8,75 m

max. Giebelbreite = 10,50 m

Geschossigkeit II (Satteldach 45°)

Die geplante Neubebauung würde sich harmonisch in die Landschaft einfügen.

#### 6. Erschließung

Das Plangebiet ist im wesentlichen erschlossen.

Es liegen eine Straße und ein ausgebauter Wirtschaftsweg an.

Vorhanden sind auch Entwässerung (Kläranlage), Wasser, Strom und Telefon.

Eine Anschlußgenehmigung an die vorhandene Kläranlage liegt bereits vor, die Trinkwasserversorgung ist ebenfalls nachweislich gesichert.



## 7. Landschafts- und Naturschutz

Die landschaftspflegerischen Belange werden berührt. Es ist darauf zu achten, daß die geplante Wohnbebauung harmonisch in die Landschaft übergeht. Der vorhandene Versiegelungsgrad (sh. Bestandsaufnahme IB Böttcher) wird herabgesetzt und ist durch grünordnerische Maßnahmen zu dokumentieren.

## 8. Abwägung städtebaulicher mit raumordnerischen und landesplanerischen Belange

Aus der Sicht der Landesplanung und der Raumordnung liegt hier die Verfestigung einer vorhandenen Splittersiedlung vor, die somit nur in Ausnahmefällen genehmigungsfähig wäre. Aus städtebaulicher Sicht kann dem entgegengehalten werden durch:

- eine Aufwertung und somit Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes (der Verfallgrad der Gebäude ist nicht mehr aufzuhalten!)
- die vorhandene Erschließung des Gebietes,
- die günstige Verkehrsanbindung zur Stadt Grimma; insbesondere durch ÖPNV,
- die Lage des Ortsteiles im Bereich einer Verbindungs-/Entwicklungssachse,
- fehlendes erschlossenes bzw. erschließbares Bauland in der Stadt Grimma,
- eine Verringerung des Versiegelungsgrades bzw. eine sparsame Inanspruchnahme des Bodens,

Nach Abwägung der vorliegenden Bedenken mit den städtebaulichen Möglichkeiten wäre hier eine angemessene, sich in die Landschaft einfügende Wohnbebauung vertretbar.

Die landwirtschaftliche Wiedernutzung ist durch den jetzigen Grundstückseigentümer nicht zu erwarten. Eine anderweitige gewerbliche Nutzung würde das Gebiet eher beeinträchtigen.

## 9. Bodenordnung

Die überplanten Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, Herrn Peter Schulze. Eine freiwillige Baulandumlegung ist somit gegeben.

## 10. Flächenbilanz

### 10.1 Gesamtbilanz gem. V+E-Plan

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| - Wohnfläche einschließlich Hausgärten und Begrünung: | ca. 5340 = 77,9 %        |
| - Straßen, Wege, Zufahrten                            | ca. 1515 = <u>22,1 %</u> |
| Geltungsbereich                                       | 6855 = 100 %             |

...

### 10.2.2 Versiegelte Flächen:

|   |                           |
|---|---------------------------|
| - vorhanden: Fl.-Stck 186/1 = 2000 m <sup>2</sup> ; |                           |
| Fl.-Stck 181/3 = 898 m <sup>2</sup>                 |                           |
| Vorhanden ges.                                      | = 2898 m <sup>2</sup>     |
| - neu: Zufahrt vorhanden Fl.-Stck 181/3             | = 898 m <sup>2</sup>      |
| 4 Einzelhäuser mit ~ 80 m <sup>2</sup> Grundfläche  | = 320 m <sup>2</sup>      |
| vorhandenes Bürogebäude umgebaut zum Wohnhaus       | = 150 m <sup>2</sup>      |
| Straßen, Wege, Plätze                               | = 580 m <sup>2</sup>      |
| Garagen: 5 Stck ~ 18 m <sup>2</sup>                 | = <u>90 m<sup>2</sup></u> |
|   | 2038 m <sup>2</sup>       |

### 10.3.3 nicht versiegelte Flächen

$$6855 \text{ m}^2 - 2038 \text{ m}^2 = 4817 \text{ m}^2$$

### 10.4.4 Prozentuale Verteilung

|                           |                       |        |
|---------------------------|-----------------------|--------|
| versiegelte Flächen       | 2038 m <sup>2</sup> = | 30,0 % |
| nicht versiegelte Flächen | 4817 m <sup>2</sup> = | 70,0 % |

Dies bedeutet hinsichtlich der Ausgangssituation eine Verringerung der versiegelten Flächen

von 2898 m<sup>2</sup> auf 2038 m<sup>2</sup> = 860 m<sup>2</sup> = 12,5 %  
der Gesamtfläche.

Somit ist eine sehr positive Flächenbilanz zu verzeichnen.

## 11. Nutzungsbilanz

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Einzelhausplätze: 5 Plätze | = <u>5 WE</u> |
| mögliche Wohnungen         | = 5 WE        |

$$\text{mögliche Einwohner } 5 \text{ WE} \times 4 \text{ EW /WE} = 20 \text{ EW}$$

mögliche Bruttowohnfläche (nur Fl.-Stck 186/1 betrachtet, da Fl.-Stck 181/3 nur Zufahrt (Bestand) darstellt:

$$20 \text{ EW} / 0,5957 \text{ ha} = 33,6 \text{ EW/ha}$$

## 12. Notwendige planungsrechtliche Schritte

- Vorberatung im Ortschaftsrat Döben und im Technischen Ausschuß der Stadt Grimma
- Billigung und Auslegung des V+E Planes
- Antragstellung auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet
- Durchführung des V+E-Planverfahrens

...

- Untersuchung des Baugrundes auf Altlasten
- Sicherung der Erschließung
- Satzungsbeschluß V+E-Plan
- Änderung Flächennutzungsplan

aufgestellt: 08.09.97

  
Hempel