



### Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (§. Textf. Fests. Nm. 1.1 und 3.1 - 3.2)
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Einzelhandel Bau- und Gartenmarkt (§. Textf. Fests. Nm. 1.2 und 3.1 - 3.2)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

	Geschäftsfächenzahl
	Grundfächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

	offene Bauweise
	abweichende Bauweise (§. Textf. Fests. Nr. 2.2)
	Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
	Fußweg

FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGSANLAGEN FÜR DIE ABFALLSORTIERUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

	Zweckbestimmung:
	Elektrizität

GRÜNLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

	öffentlich
	Zweckbestimmung: Grünverbinding

PLANLINIEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB)
	(s. Textf. Fests. Nm. 4.1 und 4.5)

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)
	unförmliche Gestaltung der MITAS
	Die Mindestabstände anderer Vor- und Entsorgungseinrichtungen müssen bei Kreuzungen 0,20 m und bei Näherungen 0,40 m zur Rohrwanndung der Gestaltung beipflegen.
	Bei unterschiedlichen Bauweisen (wie Schächte, Widerlager u.a.) gelten die Werte für Näherungen.
	Ein fortliches Überbauen der Gasseiten ist nicht stattdarf.

SONSTIGE PLANZEICHEN

	unförmliche Gestaltung der MITAS
	Die Mindestabstände anderer Vor- und Entsorgungseinrichtungen müssen bei Kreuzungen 0,20 m und bei Näherungen 0,40 m zur Rohrwanndung der Gestaltung beipflegen.
	Bei unterschiedlichen Bauweisen (wie Schächte, Widerlager u.a.) gelten die Werte für Näherungen.
	Ein fortliches Überbauen der Gasseiten ist nicht stattdarf.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

	Flächenbezogene Schalleitungspegel	
	dB(A)/m² tags	dB(A)/m² nachts
GE	60	40
SO EINZELHANDEL/BAU- UND GARTENMARKT	60	40

3.2 Die Berechnung der im Plan angegebenen, flächenbezogenen Schalleitungspegel wurde mit der Annahme freier Schalleitungspegel mit einer Immissionsort durchgeführt. Bei unterschiedlichen Bauweisen mit unterschiedlicher Schalldämmung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen flächenbezogenen Schalleitungspegel für den Bereich der Wirkwinkel des Schalleitungspegels variieren.

### Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem mit GE<sup>1</sup> bezeichneten Gewerbegebiet können Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zugelassen werden. Nicht zulässig sind die folgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente:

Zentrenrelevante Sortimente:

- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)
- Rundfunk, Fernsehen und phonoteknische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 39), 392)
- einschließlich Wohnraumleuchten (WB 393), 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten (WB 52)
- Kinderwagen (WB 519)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationmittel (WB 52-57)
- Geräte und Einrichtungen für automatische Datenverarbeitung (WB 58)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaren, Bastelätze (WB 652,653,655-659)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefrierkühl-, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 67)
- Fahrräder einschließlich Kinderfahrräder (WB 7809)
- Gebrauchsgüter dieser Liste

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Tafel-, Küchen- u. a. Haushaltsgeräte (ohne elektrische) (WB 64)

(WB = Gütersystematik, Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden)

Selbständige Lagerplätze und Lagerhäuser sind nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 3 (Vertragsstufen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 16), (6) Nr. 1 und (7) BauNVO

1.2 In dem mit SO EINZELHANDEL/BAU- UND GARTENMARKT bezeichneten sonstigen Sondergebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO mit zugehörigen Lager-, Personal- und Nebeneinrichtungen, Gastronomie/ImbB, Flächen für Handwerkservice sowie für Übernahme von Liefer- und Bevorratungsfunktionen für Einzelhandelsbetriebe oder anderen Abnehmern größerer Mengen im Sinne von Großhandelsfunktionen, Auslieferung von Klein- und Großgeräten sowie Garagen bzw. Stellplätzen, zulässig.

Zulässig ist eine maximale Verkaufsfläche von 12.100 m<sup>2</sup>. Verkaufsfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche mit Ausnahme der Kundensalzdäume (WC) einschließlich der Gänge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenanlagen, Schaufelränder und -räume, soweit diese Flächen ohne dauerhafte bzw. saisonale und nicht nur kurzfristig für den Verkauf genutzt werden.

Das zulässige Sortiment bestimmt sich im Sinne der Gütersystematik des Statistischen Bundesamtes, hier: Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB) Ausgabe 1978. Die folgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen (zweistellig/-klassen (zweistellig), bzw. -arten (viertellig)) sind innerhalb der Gesamtverkaufsfläche auf 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig:

Zentrenrelevante Sortimente:

- Textilien (WB 19-20)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 39), 392)
- einschließlich Wohnraumleuchten (WB 393), 3932, 3937)
- Kinderwagen (WB 519)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationmittel (WB 52-57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaren, Bastelätze (WB 652,653,655-659)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefrierkühl-, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Fahrräder einschließlich Kinderfahrräder (WB 7809)
- Gebrauchsgüter dieser Liste

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Tafel-, Küchen- u. a. Haushaltsgeräte (ohne elektrische) (WB 64)

Bezogen auf die konkrete Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt werden die folgenden Sortimente als nicht zentrenrelevant festgesetzt:

- Bodenbeläge einschl. abgepolte Teppiche / ohne antike (WB 210)
- Herren- und Damenbekleidung (WB 239,249)
- Herren- und Damenoberbekleidung (WB 3180, 3182, 3183, 3280, 3282, 3283)
- Arbeitskleidung (WB 4105)

Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baunummer untergebracht sind.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2.1 Maß der baulichen Nutzung

In dem mit SO EINZELHANDEL/BAU- UND GARTENMARKT bezeichneten Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten überschritten werden bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (§ 19 (4) BauNVO).

2.2 Abweichende Bauweise

In dem mit SO EINZELHANDEL/BAU- UND GARTENMARKT bezeichneten Sondergebiet wird die halboffene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die geschlossene Bauweise, soweit die Bauweise in einem Baugelände festgesetzt ist, gilt für diese Grenzen die offene Bauweise, indem an diese Grenzen nicht angebaut werden darf (§ 22 (4) BauNVO).

3. Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet

3.1 In den unten angeführten Baugeländen dürfen gem. § 1 (4) BauNVO und auf der Basis des § 1 (6) BauGB nur Anlagen und Betriebe mit den dort angeführten maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleitungspegeln errichtet und betrieben werden.

Baugelände	Flächenbezogene Schalleitungspegel	
	dB(A)/m² tags	dB(A)/m² nachts
GE <sup>1</sup>	60	40
SO EINZELHANDEL/BAU- UND GARTENMARKT	60	40

3.2 Die Berechnung der im Plan angegebenen, flächenbezogenen Schalleitungspegel wurde mit der Annahme freier Schalleitungspegel mit einer Immissionsort durchgeführt. Bei unterschiedlichen Bauweisen mit unterschiedlicher Schalldämmung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen flächenbezogenen Schalleitungspegel für den Bereich der Wirkwinkel des Schalleitungspegels variieren.

### Örtliche Bauvorschrift (§ 83 BauGB)

1. Dachform / Dachneigung

In dem mit SO EINZELHANDEL/BAU- UND GARTENMARKT bezeichneten Baugelände sind Flachdächer zulässig, soweit sie durch vorgehängte geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 30-45° gegliedert sind. Bei Gradwänden ist eine geringere Neigung zulässig.

In dem mit GE<sup>1</sup> bezeichneten Baugelände sind die Dächer der eingeschlossenen Gebäude und Gebäudeteile als geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 7-30° auszubilden.

2. Materialien und Farbe der Dachdeckung

Baustoffe, die ein anderes Material vortäuschen sowie Materialien mit stark glänzender und reflektierender Oberfläche dürfen nicht verwendet werden. Die Dachdeckung ist in folgenden Farbtönen der RAL 600-R zu gestalten:

RAL 2001 Rot-Orange	RAL 2002 Blutorange	RAL 3000 Feuerrot
RAL 3003 Kaminrot	RAL 3003 Rubinrot	RAL 3007 Oxidrot
RAL 3011 Braun-Rot	RAL 3013 Tomatenrot	RAL 3016 Karydellrot
RAL 8001 Kupferbraun	RAL 8023 Orangebraun	

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Umgebungswärme sowie Gradwächer sind von dieser Regelung ausgenommen.

3. Materialien der Fassaden

Baustoffe, die ein anderes Material vortäuschen, Materialien mit stark glänzender und reflektierender Oberfläche sowie Klinker dürfen nicht verwendet werden.

4. Gliederung der Baukörper

Fassaden über 50 m Länge sind in Abschnitte von maximal 30 m durch Vor- bzw. Rückstümpfe über die Geschosse von min. 0,5 m zu gliedern.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG  
Gestaltung in Verbindung mit Schichten vom 08.04.02  
Abgeschlossen am: 07.05.02  
Registrier-Nr.: 07.162/02  
Leipzig, den 07.05.2002

STADT GRIMMA  
Muldentalkreis

3. ÄNDERUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 2  
"GRIMMA NORD I" mit örtlicher Bauvorschrift  
Urschrift

ARCHITEKTEN  
RADAS UND KRÜGER  
Laternenstraße 43  
30161 Hannover  
Tel. 0511 31 17 17  
Fax 0511 31 17 96