

Satzung
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 241), zuletzt geändert durch das Artikelgesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1920) sowie nach § 63 des Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 1999, zuletzt geändert am 14. Dezember 2000 wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung vom 28. November 2001 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über diesen Bebauungsplan Nr. 2 erlassen:

Grimma, den
Bürgermeister

Hauptentwurf
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet von
ARCHITEKTEN RADAS UND KRÜGER
Later Melle 43
30161 Hannover 1, Telefon 0511/311715

Hannover, den 07.01.2002
F. Radas

Verfahrensvermerke

- Aufgegliedert aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.03.2001.
Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß der Hauptatzung der Stadt Grimma am 28.03.2001 erfolgt.
Grimma, den 28. Nov. 2001
Stadt Grimma
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen sind gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauPlVO beteiligt worden.
Grimma, den
Stadt Grimma
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.
Grimma, den
Stadt Grimma
Der Bürgermeister
- Die von der Planung beehrten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.03.2001 Stellungnahme zufordern worden.
Grimma, den 28. Nov. 2001
Stadt Grimma
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 22.03.2001 die Bebauungspläne mit Begründung öffentlich ausgestellt.
Grimma, den 28. Nov. 2001
Stadt Grimma
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung wurde in der Zeit vom 07.05.2001 bis zum 15.05.2001 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.03.2001 gemäß Hauptatzung der Stadt Grimma bekanntgemacht worden.
Grimma, den 28. Nov. 2001
Stadt Grimma
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07.05.2001 bis zum 15.05.2001 nach § 3 Abs. 2 und 3 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift nur zur Geltungsbereichserweiterung sowie Festsetzungen auf dem Flurstück Nr. 84 vorgebracht werden können, am 28.03.2001 gemäß Hauptatzung der Stadt Grimma bekanntgemacht worden.
Grimma, den 28. Nov. 2001
Stadt Grimma
Der Bürgermeister
- Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt Grimma hat in seiner Sitzung am 28.03.2001 den Bebauungsplan und die Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
Grimma, den
Stadt Grimma
Der Bürgermeister
- Der Kartenausschnitt entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom
Grimma, den
Stadt Grimma
Der Leiter des Katastrals
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.04.2002, Az. 21-2215/02-20, mit Nebenbestimmungen erteilt.
Grimma, den 17. April 2002
Stadt Grimma
Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmäßigen Bescheid der Gemeindevertretung vom erfüllt, die öffentliche Bekanntmachung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.
Grimma, den 28. Nov. 2001
Stadt Grimma
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wurde am 30.08.2001 von der Gemeindevertretung auf Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Bescheid der Gemeindevertretung vom 30.08.2001 gebilligt.
Grimma, den 28. Nov. 2001
Stadt Grimma
Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.04.2002, Az. 21-2215/02-20, mit Nebenbestimmungen erteilt.
Grimma, den 17. April 2002
Stadt Grimma
Der Bürgermeister



NORD
M 1:1000

Planzeichenerklärung

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

	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (§. Textl. Fests. Nm. 1.1 und 3.1 - 3.2)
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Einzelhandel Bau- und Gartenmarkt (§. Textl. 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 (§. Textl. Fests. Nr. 2.2)
	Baugrenze

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

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

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGSANLAGEN FÜR DIE ABFALLSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

	Zweckbestimmung:
	Elektrizität

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

	öffentlich
	Zweckbestimmung: Grünverbund

PLANUNGEN, 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)

2.2 Abweichende Bauweise

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB) (§. Textl. Fests. Nm. 4.1 und 4.5)

	pl1	pl2	pl4
--	-----	-----	-----

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
--	---

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

	unterräumliche Gestaltung der MITAS
	Die Mindestabstände anderer Vor- und Entsorgungseinleitungen müssen bei Kreuzungen 0,20 m und bei Näherungen 0,40 m zur Rohrwandung der Gestaltung befolgen.
	Bei unterirdischen Bauwerken (wie Schächte, Widerlager u.a.) gelten die Werte für Näherungen.
	Ein lotrecht überbauten der Gasseiten ist nicht stattdarf.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem mit GE¹ bezeichneten Gewerbegebiet können Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m² 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 391, 392)
- einseitlich Wohnraumtauchten (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)
- Fahrdreh einseitlich Kinderfahräder (WB 7809)
- Gebrauchswaren 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 (Vertragsstäten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Zulässig ist eine maximale Verkaufsfläche von 12.100 m². Verkaufsfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche mit Ausnahme der Kundensalzdäume (WC) einschließlich der Gänge, Ständflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schußfenster 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 (dreistellig), bzw. -arten (vierstellig) sind innerhalb der Gesamtverkaufsfläche auf 750 m² Verkaufsfläche zulässig:

Zentrenrelevante Sortimente:

- Textilien (WB 19-20)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392)
- einseitlich Wohnraumtauchten (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)
- Fahrdreh einseitlich Kinderfahräder (WB 7809)
- Gebrauchswaren 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. abgepaßte Teppiche / ohne antike (WB 210)
- Herren- und Damenbekleidung (WB 239,249)
- Herren- und Damenoberbekleidung (3180, 3182, 3183, 3280, 3282, 3283)
- Arbeitskleid (WB 410)

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

2.2 Abweichende Bauweise

In dem mit SO ENZELHANDEL/BAU- UND GARTENMARKT bezeichneten Sondergebiet wird die halboffene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die geschlossene Bauweise, soweit die Baugrenze in einem Baugabelbereich 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 Baugelieten dürfen gem. § 1 (4) BauNVO und auf der Basis des § 1 (6) BauGB nur Anlagen und Betriebe mit den dort angeführten maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungswerten (§ 9 (7) BauGB)

Baugelbiet	Flächenbezogene Schalleistungswerte	
	dB(A)/m ² tags	dB(A)/m ² nachts
GE ¹	60	40
SO ENZELHANDEL/BAU- UND GARTENMARKT	60	40

3.2 Die Berechnung der im Plan angegebenen, flächenbezogenen Schalleistungswerte wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung von Emissionen zu Immissionsort durchgeführt. Bei unterschiedlichen Bauwerken mit unterschiedlicher Schallschutzwirkung auf den Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Bereichs zum vorgegebenen flächenbezogenen Schalleistungswertes in der Art der Winkel des Schallschuttes addiert werden.

4. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 24 und 25a)

4.1 Für die im Plangebiet festgesetzten Flächen bzw. Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden die folgenden standortgerechten Laubbäume vorgeschlagen:

Bäume	Bodenansprüche	Wuchs	
Cercaria avium	Vogelkirsche	sickerfeucht	schnell
Carpinus betulus	Hainbuche	frisch bis trocken	mittel
Betula pendula	Hängebirke	feucht bis trocken	mittel (bedingt gering)
Alnus glutinosa	Schwarzahle	naß	schnell
Fagus sylvatica	Rotbuche	keine Staunässe	schnell
Quercus robur	Stieleiche	Grundfeucht	langsam
Quercus petraea	Traubeneiche	trocken bis frisch	langsam
Ulmus minor	Feldulme	frisch	mittel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	sickerfeucht	mittel
Tilia cordata	Weißulme	frisch bis mäßig	schnell
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	sickerfeucht	schnell
Ulmus glabra	Bergulme	sickerfeucht/nährstoffreich	schnell
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	sickerfeucht	schnell

4.2 Stellplätze und Flächen zur Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu versiegeln. Alle anderen zu befestigenden Flächen innerhalb der festgesetzten Baugeliete sind mit wasserundurchlässigen Belägen (z.B. Plaster mit mehr als 2% Fugementanteil, Rosensteine oder Schottersteinen, jeweils mit wasserundurchlässigem Unterbau) zu erstellen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

4.3 Innerhalb der mit GE¹ bezeichneten Baugeliete ist je angefangene 300 qm Grundfläche auf dem Grundstück ein großkröniger Laubb Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die innerhalb der auf dem Grundstück festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Anpflanzungen sind auszurechnen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

4.4 Innerhalb des mit SO ENZELHANDEL/BAU- UND GARTENMARKT bezeichneten Sondergebietes ist je angefangene 10 Stellplätze ein hochkröniger und großkröniger Laubb Baum zusätzlich zu den auf dem Grundstück festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festzusetzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

4.5 Innerhalb der mit pl1 und pl2 bezeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Anpflanzungen entsprechend der unter 4.1 vorgeschlagenen Pflanzungen und der unten tabellarisch zusammengeführten Pflanzanzahlarten und Anpflanzungsraten vorzunehmen. Die mit pl2 bezeichneten Flächen können durch notwendige Zufahrten, die mit pl4 bezeichnete Fläche durch eine Feuerwehrtür nicht unterbrochen werden (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Flächenbezeichnung	Bäume	Sträucher	sonstige Anpflanzungen
pl 1	Hochstamm bzw. Stammhöhe 30v, m.B. 14-16, Abstand der Bäume untereinander höchstens 10 m	—	Gebrauchsholzarten, z.B. RSM 2,4 Aussoak 15 g/m ² eine Markt pro Jahr (Jun), Mühlgrut abfahren
pl 2	wie pl 1	Sträucher 20v, 100-150 ggf. mehrreihige Pflanzung Pflanzabstand ca. 2x2 m	—
pl 4	—	—	wie pl 1

Örtliche Bauvorschrift (§ 83 SächsBO)

- Dachform / Dachneigung
In dem mit SO ENZELHANDEL/BAU- UND GARTENMARKT bezeichneten Baugeliet 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 GE¹ bezeichneten Baugeliet sind die Dächer der eingeschossigen Gebäude und Gebäudeteile als geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 7-30° auszubilden.
- 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 600-10 zu gestalten:
RAL 2001 Rot-Orange RAL 2002 Blutorange RAL 3000 Feuerrot RAL 3003 Rubinrot RAL 3007 Oxidrot
RAL 3011 Braun-Rot RAL 3013 Tomatenrot RAL 3023 Orangebraun
Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Umgebungswärme sowie Gradwächer sind von dieser Regelung ausgenommen.
- Materialien der Fassaden
Baustoffe, die ein anderes Material vortäuschen, Materialien mit stark glänzender und reflektierender Oberfläche sowie Klinker dürfen nicht verwendet werden.
- 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 Schreiben vom 08.04.02
Abzeichen-Nr.: 57-2574-20/02-02
Reg.-Nr.: 07.162/02
Leipzig, den 07.01.2002

STADT GRIMMA
Muldentalkreis

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

ARCHITEKTEN
RADAS UND KRÜGER
Later Melle 43
30161 Hannover 1
Tel. 0511/311715
Fax 0511/311936