



### Planzeichenerklärung

WA	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Mall der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	§ 20 (1) BauNVO in Verbindung mit § 2 (4) SächsBO
Z.B. 0.3	Grundflächenzahl (Höchstgrenze)	§ 19 BauNVO
z.B. 0.4	Geschossflächenzahl (---)	§ 20 (2) BauNVO
WA II 0.25 0.3 HB 2	Füllschema der Nutzungsschablone	
	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse = Z Geschossflächenzahl
	Bauweise	Höhenbeschränkung
	Bauweise, überbaubare Flächen	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	nur Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	Baulinie	§ 23 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO § 23 (3) BauNVO
	Stellung der baulichen Anlagen	
	Festsetzung der Firstrichtung	§ 9 (1) 2 BauGB
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Fahrbahn	
	Fußweg	
	Verkehrsfläche ohne Verkehrstrennung	
	Stellplatz	
	Garagen	
	öffentliche Parkierungsflächen	
	Sonstige Flächen	
	Flächen für Elektrizität/ Umformerstationen	§ 9 (1) 12 BauGB
	Grünflächen und Pflanzgebiete	§ 9 (1) 15 BauGB § 9 (1) 25a BauGB
	Grünfläche/ Park/ Spielplatz/ Hausgarten	§ 9 (1) 15 BauGB
	Regenrückhalt/ Versickerung	§ 9 (1) 25 BauGB
	Obstbäume, Hochstamm, grofkronig	§ 9 (1) 25 BauGB
	grofkronige Feldbäume im privaten Raum	§ 9 (1) 25 BauGB
	grofkronige Feldbäume im öffentlichen Raum	§ 9 (1) 25 BauGB
	Fassadenbegrünung	§ 9 (1) 25 BauGB
	Spielplatz	§ 9 BauD
	Sonstige Festsetzungen	
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze	
	vorhandene Grundstücksgrenze	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung in Art und Maß	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO

### Textteil

**1.0 Allgemeines**  
 Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:  
 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 25.07.1988 \*  
 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990  
 3. Planzeichenerklärung (PlanZO) vom 18.12.1990  
 4. Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 26.07.1994

**1.2 Teile des Planes**  
 \*) zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993.

**1.2.1** Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO (Obergrenze) - siehe Planschrieb -

**1.2.2** Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 15 bis 21 BauNVO (Obergrenze) - siehe Planschrieb -

**1.2.3** Baugrenze § 23 (3) BauNVO

**1.2.4** Stelling der baulichen Anlagen § 9 (1) BauGB

**1.2.5** Festsetzung der Firstrichtung § 9 (1) 2 BauGB

**1.2.6** Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

**1.2.7** Fahrbahn

**1.2.8** Fußweg

**1.2.9** Verkehrsfläche ohne Verkehrstrennung

**1.2.10** Stellplatz

**1.2.11** Garagen

**1.2.12** öffentliche Parkierungsflächen

**1.2.13** Sonstige Flächen

**1.2.14** Flächen für Elektrizität/ Umformerstationen § 9 (1) 12 BauGB

**1.2.15** Grünflächen und Pflanzgebiete § 9 (1) 15 BauGB  
§ 9 (1) 25a BauGB

**1.2.16** Grünfläche/ Park/ Spielplatz/ Hausgarten § 9 (1) 15 BauGB

**1.2.17** Regenrückhalt/ Versickerung § 9 (1) 25 BauGB

**1.2.18** Obstbäume, Hochstamm, grofkronig § 9 (1) 25 BauGB

**1.2.19** grofkronige Feldbäume im privaten Raum § 9 (1) 25 BauGB

**1.2.20** grofkronige Feldbäume im öffentlichen Raum § 9 (1) 25 BauGB

**1.2.21** Fassadenbegrünung § 9 (1) 25 BauGB

**1.2.22** Spielplatz § 9 BauD

**1.2.23** Sonstige Festsetzungen

**1.2.24** vorgeschlagene Grundstücksgrenze

**1.2.25** vorhandene Grundstücksgrenze

**1.2.26** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

**1.2.27** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung in Art und Maß § 1 Abs. 4 BauNVO  
§ 16 Abs. 5 BauNVO

**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 bis 15 BauNVO (Obergrenze) - siehe Planschrieb -

**2.1.2** Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 15 bis 21 BauNVO (Obergrenze) - siehe Planschrieb -

**2.1.3** Baugrenze § 23 (3) BauNVO

**2.1.4** Stelling der baulichen Anlagen § 9 (1) BauGB

**2.1.5** Festsetzung der Firstrichtung § 9 (1) 2 BauGB

**2.1.6** Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

**2.1.7** Fahrbahn

**2.1.8** Fußweg

**2.1.9** Verkehrsfläche ohne Verkehrstrennung

**2.1.10** Stellplatz

**2.1.11** Garagen

**2.1.12** öffentliche Parkierungsflächen

**2.1.13** Sonstige Flächen

**2.1.14** Flächen für Elektrizität/ Umformerstationen § 9 (1) 12 BauGB

**2.1.15** Grünflächen und Pflanzgebiete § 9 (1) 15 BauGB  
§ 9 (1) 25a BauGB

**2.1.16** Grünfläche/ Park/ Spielplatz/ Hausgarten § 9 (1) 15 BauGB

**2.1.17** Regenrückhalt/ Versickerung § 9 (1) 25 BauGB

**2.1.18** Obstbäume, Hochstamm, grofkronig § 9 (1) 25 BauGB

**2.1.19** grofkronige Feldbäume im privaten Raum § 9 (1) 25 BauGB

**2.1.20** grofkronige Feldbäume im öffentlichen Raum § 9 (1) 25 BauGB

**2.1.21** Fassadenbegrünung § 9 (1) 25 BauGB

**2.1.22** Spielplatz § 9 BauD

**2.1.23** Sonstige Festsetzungen

**2.1.24** vorgeschlagene Grundstücksgrenze

**2.1.25** vorhandene Grundstücksgrenze

**2.1.26** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

**2.1.27** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung in Art und Maß § 1 Abs. 4 BauNVO  
§ 16 Abs. 5 BauNVO

**2.2 Höhenlage der Gebäude** (§ 9 (2) BauGB)  
 Sofern durch Eintragungen im Plan nichts anderes bestimmt ist, werden die Erdgeschoßfußbodenhöhen der einzelnen Gebäude mit höchstens + 40 cm taleig und höchstens + 80 cm bergseitig über Straßenniveau festgelegt. Maßgebend ist hierbei die am Straßenrand gemessene Höhe, bezogen auf die Mitte der Gebäudeseite, die der Straße zugewandt ist.

**2.2.1** Für die Höhenbeschränkung ab EFH laut Planschrieb gelten folgende maximale Höhen: (§ 16 Abs. 4 BauNVO)  
 HB 1: Traufhöhe 3,80 - Firsthöhe 9,00  
 HB 2: 4,50 - 10,50  
 HB 3: 6,00 - 11,50

Gemessen wird die Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Für Erweiterungsbauten gilt eine maximale Traufhöhe von 3,00 m.

**2.2.2** Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)  
 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Anschluß an die Verkehrsflächen zulässig.

**2.2.3** Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)  
 Als Brennstoffe dürfen nur verwendet werden:  
 1. Gas,  
 2. Heizöl EL,  
 3. Naturbelassenes stückiges Holz, in lufttrockenem Zustand als gelegentliche Zusatzheizung,  
 4. Andere Brennstoffe dürfen nicht verwendet werden.

**2.2.4** In Anwendung von § 17 (2) 2 BauNVO sind Erhöhungen der GRZ und der GFZ um 0,1 zulässig, soweit es sich bei den, die festgesetzten Werte überschreitenden Flächen um Anlagen zur passiven Gewinnung von Solarenergie, insbesondere Glasvorbauten, handelt. Die zulässige Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO erhöht sich dabei nicht.

**2.2.5** Allgemein zulässige Nutzungen (§ 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO)  
 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
 Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Sonstige, nichtstörende Gewerbebetriebe sind nicht zulässig.

**2.2.6** Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO in Verbindung mit § 2 (4) SächsBO)  
 I und II Vollgeschosse als Obergrenze, siehe Planschrieb.  
 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 (1), (2) und (4) BauNVO, siehe Planschrieb.

**2.2.7** Dachformen und Aufbauten (§ 12, 83 SächsBO)  
 Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Satteldächer (keine Krüppelwalm- oder Walmdächer) mit einer Neigung von ca. 45° auszubilden. Für Erweiterungsbauten und Nebengebäude sind andere Dachformen mit einer Mindestneigung von 25° zulässig. Zulässig sind naturrote Ziegel, Flachdächer sind unzulässig. Dachflächenfenster und Gauben sind zulässig. Flächen zur passiven oder aktiven Solarnutzung sind zulässig bis 25 % der Dachausichtsfläche.

**2.2.8** Dachaufbauten müssen sich dem Hauptdach deutlich unterordnen. Sie unterliegen einer evtl. Satzung.  
 Dachschneitte sind nicht zulässig.  
 Max. Dachüberstände : Traufe bis 50 cm, Ortsgang bis 35 cm.

**2.2.9** Geländeveränderungen  
 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu 0,80 m zulässig.

**2.2.10** Äußere Gebäudegestaltung  
 Gebäudeaußenflächen sind als Putz zulässig. Holzverschalung oder Glasflächen (Glasvorbauten) sind für untergeordnete Gebäudeteile zulässig, jeweils mit heimischen Natursteinelementen (roter Porphyrtuff). Großflächige Verklinkerungen oder Kunststoffoberflächen oder Metalloberflächen sind unzulässig.

**2.2.11** Maßnahmen zur Energieeinsparung  
 Außenwände  
 Bei nordorientierten (Nordwest bis Nordost) Fenstern darf die Öffnungsfläche das Mindestmaß nach § 45 (2) BauD nur geringfügig überschreiten. Ausnahmen sind zulässig, dann in Wärmeschutzverglasung (k-Wert besser 1,3).

**2.2.12** Südorientierte (Südost bis Südwest) Fenster sind zur passiven Solarenergiegewinnung zu nutzen und möglichst gering durch eigene vorspringende Bauteile (Balkone, Wandvorsprünge, Dachvorsprünge, Auskragungen) zu verschatten.

**2.3 Ver- und Entsorgungsleitungen** (§ 83 (4) 1 SächsBO)

**2.3.1** Werbeanlagen (§ 83 (1) 2 SächsBO)  
 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis 0,5 m<sup>2</sup> zulässig.

**2.3.2** GRÜNDUNGSRECHTLICHE FESTLEGUNGEN (§ 9 (1) 20 BauGB)  
 Versiegelte Flächen sind grundsätzlich zu minimieren. Es ist eine standortgerechte heimische Vegetation auszuwählen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.  
 Alle befestigten privaten Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen, z.B. Rasenplaster, Steinplatten mit offenen Fugen, möglichst örtlicher Naturstein.  
 Für Erweiterungsbauten gilt eine maximale Traufhöhe von 3,00 m.

**2.3.3** Bäume und Sträucher  
 Die im Plan eingetragenen Bäume und Sträucher sind bis zur Bauabnahme oder Jahreszeit bis 6 Monate danach zu pflanzen.

**2.3.4** Einfriedungen (§ 83 (1) 4 SächsBO)  
 Zulässig sind nicht imprägnierte Holzlatenzäune bis 1,00 m oder Hecken aus Laubgehölzen bis 1,50 m Höhe zum öffentlichen Raum. (Im übrigen gilt das Nachbarschaftsrecht.)

**2.3.5** Fassadenbegrünungen  
 Es wird ein hoher Anteil begrünter Fassaden angestrebt. Begründete Abweichungen von den Planschrieben sind nur im Einzelfall zulässig. Generell sind alle geschlossenen Wände der Nebengebäude (z.B. Garagen) zu begrünen und 20 % der Wandflächen von Hauptgebäuden. Auf jedem Grundstück ist mindestens 1 großkroniger Obst- oder Waldbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

**2.3.6** Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB  
 Hausgartenflächen sind mit höchstens 20 % der Fläche mit Terrassen und Wegen zu belegen.  
 Private Vorgärten, Geh- und Fahrflächen sowie Parkstände sind zu minimieren und dürfen insgesamt 30 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

**2.3.7** Hinweise

**2.3.8** Bodendenkmale  
 Die beanspruchte Fläche liegt in der archäologisch relevanten Besiedlungseinheit des westlichen Muldenneigungs mit hoher Funddichte. Außerdem werden Anteile einer Wüstungsfur beansprucht, in der eine noch nicht lokalisierbare mittelalterliche Ostwüstung liegt. Bei allen Erdarbeiten ist daher mit archäologischen Befunden und Funden zu rechnen. Solche sind nach der weitemin gültigen Verordnung zum Schutze und zur Erhaltung der ur- und frühgeschichtlichen Bodendenkmäler 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 vornherein gegeben ist, ist ihr Schutz planerisch vorsorglich zu veranlassen.

**2.3.9** Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Graber, 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 52591, meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

**2.3.10** Vom Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, O-8060 Dresden, vorher durch schriftliche Bauanträge zu unterrichten.

**2.3.11** Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an den Baustellen vorliegen.

**2.3.12** 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.

**Auswahl standortgerechter einheimischer Laubgehölze**

Bäume	Boden-Ansprüche	Wuchs
Cerasus avium Vogelkirsche	sickerfrucht	schnell
Carduus betulus Hainbuche	frisch bis trocken	mittel
Betula pendula Hängebirke	feucht bis trocken	mittel
Alnus glutinosa Schwarzalre	niedrig	bedingt gehäuft
Fagus sylvatica Buche	keine Staunässe	schnell
Quercus robur Eiche	frisch	schnell
Ulmus petraea Taueneiche	trocken bis frisch	langsam
Ulmus minor Feulmbaum	sickerfrucht	mittel
Acer pseudoplatanus Bergahorn	sickerfrucht	mittel
Acer platanoides Spitzahorn	frisch bis mäßig	schnell
Tilia cordata Korbhinde	sickerfrucht	schnell
Fraxinus excelsior gemeine Esche	sickerfrucht	schnell
Ulmus glabra Bergulme	nahefrucht	mittel
Tilia platyphyllos Sommerlinde	sickerfrucht	schnell

**Sträucher**

Sträucher	Boden-Ansprüche	Wuchs
Cornus avellana massig	sickerfrucht	mittel
Crataegus monogyna eingriff. Weißdorn	trocken - frisch	langsam
Sorbus aucuparia Eberesche	mäßig trocken bis feucht	langsam
Rubus idaeus Himbeere	fast alle Böden	schnell
Rubus fruticosus Brombeere	fast alle Böden	schnell
Rosa canina Hundrosen	trocken - frisch	langsam
Prunus spinosa Schlehe	trocken - frisch	langsam
Rumex crispus gewöhnliche Labkraut	sickerfrucht	schnell
Acer campestre Feldahorn	frisch	langsam
Eurostylis europaea europ. Pfaffenhütchen	frisch	mittel
Cornus saugumae blutrotter Hartriegel	frisch - mäßig trocken	mittel
Salix caprea Salweide	trocken	schnell
Viburnum opulus gemeiner Schneeball	sickerfrucht	mittel
Salix fragilis Bruchweide	sickerfrucht	schnell
Populus communis Holzweide	frisch	langsam
Populus tremula Zitterpappel	frisch	schnell
Malus sylvestris Holzapfel	frisch	mittel
Salix purpurea Purpurweide	nahefrucht	schnell

**VERFAHRENSVERMERKE**

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

Ort, Datum Vermessungsstelle  
 Grimma, den 28.04.1995 Unterschrift *B. W. W.*

Die Gemeinde hat am 15.11.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
 Grimma, den 28.04.1995 Unterschrift *B. W. W.*

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat für die Dauer eines Monats vom 03.08.1992 bis 03.09.1992 einschließlich Textteil öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.07.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Grimma, den 28.04.1995 Unterschrift *B. W. W.*

Die Gemeinde hat nach § 110 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
 Grimma, den 05.07.1993 25.02.1995 Der Vorsitzende des Gemeinderats *B. W. W.*

Leipzig, den Höhere Verwaltungsbehörde

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BauGB sind am 11.07.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Grimma, den Unterschrift

**RECHTSPRÄSIDIUM LEIPZIG**  
 13. Juli 1995  
 Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: *B. W. W.*  
 Aktenzeichen: *CT 12/95*  
 Register-Nr.: *CT 12/95*  
 Leipzig, den *B. W. W.*

**FREISTAAT SACHSEN**  
 RECHTSPRÄSIDIUM LEIPZIG

**M 1 : 500**

Architekturwerkstatt  
 Ludwigsburg  
 Dipl.-Ing. Hans Schänzel  
 Schornordorfer Straße 42  
 7400 Ludwigsburg  
 Telefon (07141) 920511  
 Telefax (07141) 902995

Redaktionelle  
 Änderung: 10.03.1994  
 25.01.1995

Stand: 23.04.1993

# Grimma

## Bebauungsplan

### Beiersdorfer Strasse 11

**RECHTSPRÄSIDIUM LEIPZIG**  
 13. Juli 1995  
 Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: *B. W. W.*  
 Aktenzeichen: *CT 12/95*  
 Register-Nr.: *CT 12/95*  
 Leipzig, den *B. W. W.*

**FREISTAAT SACHSEN**  
 RECHTSPRÄSIDIUM LEIPZIG

**M 1 : 500**

Architekturwerkstatt  
 Ludwigsburg  
 Dipl.-Ing. Hans Schänzel  
 Schornordorfer Straße 42  
 7400 Ludwigsburg  
 Telefon (07141) 920511  
 Telefax (07141) 902995

Redaktionelle  
 Änderung: 10.03.1994  
 25.01.1995

Stand: 23.04.1993