



Planzeichenerklärung

WA	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
WA II	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
z.B. II	Mäß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
Z.B. 0.3	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	§ 20 (1) BauNVO in Verbindung mit § 2 (4) SächsBO
Z.B. 0.4	Grundflächenzahl (Höchstgrenze)	§ 19 BauNVO
	Geschossflächenzahl (---)	§ 20 (2) BauNVO
	Füllschema der Nutzungsschablone	
WA II	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse = Z
0.25	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
HB 2	Bauweise	Höhenbeschränkung
	Bauweise, überbaubare Flächen	§ 9 (1) 2 BauGB
	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
	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

Plangrundlage: Büro Messner Grimma/Winnenden

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 Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993.

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

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

1.2.3 Baugrenze
 § 23 (3) BauNVO

1.2.4 Höhenbeschränkung
 Nach § 20 (3) BauNVO sind Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände hinzuzurechnen.

2.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 (§ 9 BauGB und BauNVO)

2.1 Bauliche Nutzung

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

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

2.1.3 Baugrenze
 § 23 (3) BauNVO

2.1.4 Höhenbeschränkung
 Nach § 20 (3) BauNVO sind Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände hinzuzurechnen.

2.2 Bauweise
 § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 (1), (2) und (4) BauNVO, siehe Planschrieb.

2.2.1 Offene Bauweise (innerhalb des Baufensters sind auch Hausgruppen ausnahmsweise zulässig).

2.2.2 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

2.2.3 Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.2.4 Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.

2.2.5 Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.

2.2.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

2.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB)
 Für die Stellung der baulichen Anlagen gelten die Eintragungen im Plan. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

2.4 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 taleseitig 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.

2.4.2 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.

2.5 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.

2.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

2.6.1 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.

3.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 (§§ 12, 83 (1) 1 BauO)

3.1 Baukörper
 Freistehende Giebel der Hauptbaukörper dürfen 10,00 m Breite nicht überschreiten.

3.2 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 Dachauflächfläche.

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

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

3.4 Äußere Gebäudegestaltung
 Gebäudeoberflächen 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.

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

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

3.6 Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 83 (4) 1 SächsBO)

3.7 Werbeanlagen (§ 83 (1) 2 SächsBO)
 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis 0,5 m² zulässig.

4.0 GRÜNDUNGSRECHTLICHE FESTLEGUNGEN
 (§ 9 (1) 20 BauGB)

Versiegelte Flächen sind grundsätzlich zu minimieren. Es ist eine standortgerechte heimische Vegetation anzusehen. 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.

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

4.2 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 Nachbartschaftsrecht.)

4.3 Fassadenbegrünungen
 Es wird ein hoher Anteil begrünter Fassaden angestrebt. Begründete Abweichungen von den Plananträgen 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.

4.4 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB private Hausgärten)
 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.

5.0 Hinweise

5.1 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 archaischen 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 archaischer Funde von vornherein gegeben ist, ist ihr Schutz planerisch vorsorglich zu veranlassen.

6.0 Archaische 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 Archaischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52591, meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

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

8.0 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.

9.0 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.

5.2 Abfallbeseitigung - Altlasten
 Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altlagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Grimma und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu verständigen.

5.3 Immissionsbereich
 Im Baugebiet können durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Immissionen auftreten.

5.4 Erschließung von Grundwasser und Grundwasserabsenkung
 Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 WGr 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 Bebauungsplanes sind bei gering belasteten Verkehrsflächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Grundflächen sind so zu gestalten, daß dort anfallendes Regenwasser zumindest teilweise versickern kann.

5.5 Drän- und Grundwasser
 Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden.

5.6 Oberflächen der öffentlichen und privaten Parkplätze
 Die Oberflächen der öffentlichen und privaten Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubauen.

5.7 Stellplätze
 Pro Wohneinheit (80 m²) sind 1,5 Stellplätze anzulegen. Die Nachkommastellen sind auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Bei Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften sind mindestens 2 Stellplätze zu erstellen.

VERFAHRENSVERMERKE
 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerklärung 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 Bebauungsplans 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 Unterschrift *B. W. W.*

Der Vorsitzende des Gemeinderats
 Leipzig, den 05.07.1993 Unterschrift *B. W. W.*

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

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BauGB sind am 11.07.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Grimma, den Unterschrift

Grimma
Bebauungsplan
Beiersdorfer
Strasse II

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
 Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: 13. Juli 1995
 Aktenzeichen: 07 12 95
 Register-Nr.: 07 12 95
 Leipzig, den 13. Juli 1995

FREISTAAT SACHSEN
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG

Architekturwerkstatt
 Ludwigsburg
 Dipl.-Ing. Hans Schänzel
 Schomdorfer Straße 42
 7463 Ludwigsburg
 Telefon (07141) 920511
 Telefax (07141) 902995

Redaktionelle
 Änderung: 10.03.1994
 25.01.1995

Stand: 23.04.1993