

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN - Nr. 33 "Kaserne Grimma - Teil 1"



TEIL A: PLANZEICHNUNG
Maßstab 1 : 1.000

6. Der Stadtrat hat auf seiner Sitzung am 23.03.2014 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "Kaserne Grimma - Teil 1" bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie dem Umweltbericht genehmigt. Der B-Plan wurde zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 3 BauGB sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestimmt.

7. Die von der Planung berufenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Der Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie der Umweltbericht, legen in der Zeit vom 14.04.2014 bis 01.05.2014 erneut öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Grimma bekannt gemacht worden.

VERFAHRENSVERMERKE

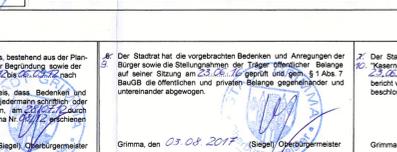
- Beauftragter: In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2014) zuletzt geändert am 20.10.2015 durch Artikel 6 des Gesetzes vom 10.10.2015 (BGBl. S. 1722, 1731)
- Sächsisches Bauverfahren vom 28.05.2004 (GVBl. 2004 S. 200), zuletzt geändert am 12.12.2015 durch Artikel 2 des Gesetzes (SächsGVBl. S. 670 2016 S. 30)
- BauNVO: Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Gesetz Art 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2015 (BGBl. I S. 1548, 1551) in der Fassung vom 20.09.2015
- PlanV 90: Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Planzeichenerklärung gem. PlanV 90

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, § 6, § 8 BauNVO)**
 - Mischgebiet mit Angabe der Nummer des Teilgebietes (§ 6 BauNVO)
 - Gewerbegebiet (GE) mit Angabe der Nummer des Teilgebietes (§ 8 BauNVO) eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit Angabe der Nummer des Teilgebietes
 - Allgemeines Wohngebiet mit Angabe der Nummer des Teilgebietes (§ 4 BauNVO)
 - Sondergebiet Handel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO)**
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
 - GFZ 1,2 Geschöflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 20 BauNVO)
 - OK 9m Oberkante als Höchstmaß, z.B. 9 m über Bezugspunkt
 - TH 9m Traufhöhe als Höchstmaß, z.B. 9 m über Bezugspunkt
- Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
 - abweichende Bauweise
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)**
 - Flächen für Sport- und Spielanlagen: Tennisanlage
 - Zulässig ist auch ein Vereinsheim
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)**
 - Strassenverkehrsfläche (Öffentlich)
 - Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
 - Hauptversorgungsleitung, unterirdisch mit Schutzstreifen
 - RW-Leitung
 - TW-Leitung
 - SW-Leitung
 - Telekommunikations-Leitung
 - Primärkabel
 - Nieder- und Mittelspannungskabel
 - Gas-Leitung
- Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
 - Regenwasser-Rückhaltebecken/Loschwasserbecken
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
 - private Grünfläche
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)**
 - Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - zu erhaltender Baum
- Bezeichnung der Maßnahmen entsprechend den textlichen Festsetzungen**
- Bezeichnung der Teilflächen für die Zuordnungsfestsetzungen der Maßnahme 3 entsprechend den textlichen Festsetzungen**
- Abgrenzung der Teilflächen der Zuordnungsfestsetzungen der Maßnahme 3**
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)**
 - alter Geltenberg am Hutbübel
- Sonstige Planzeichen**
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - Geh- und Fahrradrecht zugunsten der Allgemeinheit
 - Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
 - Emissionskontingent zur Abgrenzung von Teilflächen untersch. Emissionskontingente
 - Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB) gemäß Schreiben des RP vom 15. Juni 2009 handelt es sich bei der gesamten Fläche um eine Altlastenverdachtsfläche. Mit Realisierung der Festsetzungen entsprechend dem B-Plan ist eine bauverfahrensrechtliche Untersuchung bzw. eine Sanierung notwendig. Ob und welche speziellen nutzungs- und grundwasserbezogenen Maßnahmen notwendig sind, ist durch Altlastenkundungsmaßnahmen und Bewertungen vor Beginn von Bauarbeiten festzustellen.
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Vermahlung von zeichn. Festsetzungen in Meter, z.B. 5, 50, 100
 - festgesetzte Höhenlage öffentliche Verkehrsfläche (Bezugspunkt)
 - Höhennpunkt
- Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
 - vorhandene Gebäude
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücknummern
 - Abriss vorhandener Bausubstanz
 - vorhandene Böschung

WA-1 bis WA-4		MI-1 und MI-2			
WA-1	WA-2	WA-3	WA-4	MI-1	MI-2
0,4	1,2	0,4	1,2	0,4	1,2
0,8	2,4	0,8	2,4	0,8	2,4
III	III	III	III	III	III
SD	Th 9m	SD	Th 9m	SD	Th 9m
35°	35°	35°	35°	35°	35°

GE-1 bis GE-4		SO		
GE-1,1	GE-2	GE-3	GE-4	SO
0,8	2,4	0,8	2,4	0,8
1,2	3,6	1,2	3,6	1,2
III	III	III	III	III
SD	Th 9m	SD	Th 9m	SD
35°	35°	35°	35°	35°



TEIL B: Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, § 17 BauNVO)

Ausgewiesen werden Wohn- und Mischgebiete nach § 4 bzw. 6 BauNVO mit unterschiedlichen Einschränkungen, Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO und Sondergebiete mit besonderer Zweckbestimmung nach § 11 BauNVO.

Die diesbezüglichen Eintragungen in die Nutzungsachablone bedeuten:

WA = Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)

WA-1, WA-2, WA-3, WA-4
Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes mit Frischprodukten, Nahrungsmitteln und Waren des Lebensmittelhandwerks dienenden Läden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, -Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen.

MI = Mischgebiet (gemäß § 8 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 4 BauNVO die Teilgebiete MI 1 und MI 2 gegliedert.
Im MI 1 sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Nicht zulässig sind die Nutzungen Nr. 3, 6, und 8 nach § 6 Abs. 2 BauNVO. Der § 6 Abs. 3 ist nicht Bestandteil dieser Gebietsfestsetzung.

Im Teilgebiet MI 2 sind dagegen ausschließlich Wohngebäude sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Als Sondergebiete nach § 8 Abs. 2 BauNVO sind hier nicht zulässig.

Das Emissionskontingent von 61 dB(A)tags und 34 dB(A)nachts darf nicht überschritten werden.

SO Handel = Sondergebiet Handel (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe der Sparte Möbel- / Einrichtungsbedarf. Zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe der Sparte Möbel- / Einrichtungsbedarf mit einer maximalen Verkaufsfäche von 5000 m², die das Emissionskontingent von 44 dB(A)tags und 29 dB(A)nachts nicht überschreiten. Die Integration von innenstadtrelevanten Sortimentebereichen als Rand- oder Besorntimente ist bis zu einer Verkaufsfäche von maximal 400 m² (Obergrenze) zulässig. Diese Sortimente müssen auf vier verschiedene Sortimentebereiche verteilt sein (z.B. Glas/Keramik/Porzellan, Geschirrkaffee, Leuchten, Elektrogeräte/Hausrat/Tischwäsche/Gartengeräte u.ä.). Die Anordnung sonstiger Einzelhandelsbetriebe ist nicht zulässig.

GE = Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)

Zulässig sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente Lu nach DIN 45691 weder tags (OK) bis 22:00 Uhr noch nachts (22:00 bis 05:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche GE 1.1	51 dB(A)tag / 49 dB(A)nacht
Teilfläche GE 1.2	52 dB(A)tag / 51 dB(A)nacht
Teilfläche GE 2	53 dB(A)tag / 52 dB(A)nacht
Teilfläche GE 3	54 dB(A)tag / 41 dB(A)nacht
Teilfläche GE 4	65 dB(A)tag / 50 dB(A)nacht

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

GE-1,1, GE-1,2, GE-2
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgelände,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Im GEZ auch Einzelhandel der Sparte Kraftfahrzeugzubehör- und -ersatzteile im Zusammenhang mit Kfz-Reparaturbetriebe,
- Nieder- und Mittelspannungskabel
- Gas-Leitung

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind:
- die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen
- im GE-1 und GE-2 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind.

GE-3, GE-4
Zulässig sind nur:
- solche Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind,
- die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Abgrenzung und Vermahlung der Bauflächen sowie die Angabe der Größe der Grünflächen der baulichen Anlagen und zur Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Gemäß § 17 BauNVO dürfen die Obergrenzen der Geschosflächenzahl nicht überschritten werden.

Nach Bereichen gegliedert werden folgende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:

WA-1, WA-2, WA-3, WA-4	GRZ=0,4	GFZ=1,2
MI-1, MI-2	GRZ=0,8	GFZ=1,2
SO-Handel	GRZ=0,8	GFZ=2,4
GE-1, GE-2, GE-3, GE-4	GRZ=0,8	GFZ=2,4

2.1 Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)

Für WA, sind Höchstmaße für die Traufhöhen von 9 m festgesetzt. Die Traufhöhe ist definiert als Höhe zwischen Traufkante und dem Terrain. Der Traufkante ist der Schrittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche und der Dachhaut.

In den GE, MI und SO werden maximale Gebäudehöhen von 9 m festgesetzt.
Die Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt in Abhängigkeit zur Höhe der angrenzenden Straße (Bezugshöhepunkt: 165,29).

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile kann gemäß § 16 (8) der BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

III. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Vermeldung von Vollversiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wegen Fläche und Stellflächen sind, außerhalb von Bereichen wo Schadstoffkontaminationen zu erwarten sind, in wasserundurchlässiger Bauweise wie Pflasterflächen, wassergelagerte Decks, Rasengrassens etc. zu befestigen.

1.2 Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bäume mit einem Umfang von mehr als 90 cm, gemessen 1 m über Geländehöhefläche, die ihre Standorte außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der Grundstückskanten und der Wäldchen haben, sind zu erhalten. Abgänge sind durch die Neupflanzung von Laubbäumen zu ersetzen.

1.3 Neuanpflanzungen auf den Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen. Zum Teilausgleich der Eingriffslagen sind dabei wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Ersetzungsbefugnis:
Der Umfang der Gehölzpflanzungen kann um den Anteil reduziert werden, wie Bäume und Sträucher aus dem Bestand erhalten werden können (vgl. Hinweis "Erhalt bestehender Grün").

1.4 Vorbereitung der Baufälligen

Die Vorbereitung der Baufälligen hat außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen September und Februar zu erfolgen. Sollten außerhalb dieses Zeitraumes Erdarbeiten etc. auf den Flächen notwendig werden, ist zuvor durch eine nachweislich fachlich geeignete Person eine Absache der Flächen auf brütende Vogelbesatz zu durchführen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde zeitnah schriftlich mitzuteilen und ggf. deren Einvernehmen herzustellen.

1.5 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Maßnahme 1 (M1)
Gemäß zeichnerischer Festsetzung sind die neu gepflanzten Bäume am Broner Ring und entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg zwischen Leipziger Straße und Broner Ring dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Maßnahme 2 (M2)
Zum Teilausgleich der Eingriffslagen ist auf der privaten Grünfläche östlich der Baufälligen GE-3 eine Hecke und eine Extensivwiese anzulegen.
Die Breite der Hecke soll 9 m betragen und die gesamte private Grünfläche von Nord nach Süd durchziehen.
In die Hecke sind Bäume einzusetzen, so dass sich eine gestufte Baum- bzw. Hecke mit Kern-, Mantel- und Saumzone ausbildet. Die Hecke ist in einem Pflanzabstand von 1 x 1 m anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für den Heckenaufbau ist eine Auswahl heimischer Arten im Wechsel zu verwenden. Bereits vorhandene Baum- und Strauchgruppen sind zu erhalten und in die Heckeintegration zu integrieren. Die Fläche außerhalb der Heckeintegration ist mit einer wildkräuterreichen Wiesensaart zu begrünen und extensiv zu pflegen.
Im Vorfeld der Bepflanzung sind die Gehölzansätze der Boden der privaten Grünfläche aufzubrechen und zu lockern und mit einer Schicht kulturfähigem Oberboden zu überdecken.

Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB):
Die Maßnahme 2 wird dem als Gewerbegebiet ausgewiesenen Baugelbiet GE1-östlicher Teil und GE-3 im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "Kaserne Grimma - Teil 1" zum Ausgleich insgesamt zugerechnet.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme 3 (M3)
Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Fläche soll als extensiv gepflegtes, strukturreiches Offenland entwickelt werden.
Dazu ist eine lockere Bepflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und die Fläche außerhalb der Gehölze ist extensiv zu pflegen.
Für die Pflanzung ist eine Auswahl standortgerechter und einheimischer Laubbäume zu verwenden. Die Bäume sind als Solitär oder in kleinen Gruppen (2 bis max. 4 Bäume) auf der gesamten Fläche verteilt fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Quast- und Goldregen-Heister, 2 x verpflanzt mit Ballen, 150 - 200 cm hoch).
Wenn ein Baum in einem 5 - 10 % der Fläche mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern als Einzelstrauch oder in kleinen Gruppen zu bepflanzen.
Die Strauchpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

Ersetzungsbefugnis:
Der Umfang der Strauchpflanzungen kann um den Anteil reduziert werden wie Sträucher aus dem Bestand erhalten werden können.
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Anlage eines Grabens zur Regenwasserableitung zulässig.
Innerhalb der als Geh- und Fahrradrecht gekennzeichneten Fläche ist die Anlage von wasserdurchlässig befestigten Wegen zulässig.

Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB):
Die Kompensationsmaßnahmen auf den einzelnen Teilflächen werden folgenden Baugelbiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 "Kaserne Grimma - Teil 1" zum Ausgleich insgesamt zugerechnet:
- M3.1 dem Gewerbegebiet GE-1, westlicher Teil
- M3.2a und M3.2b den Gewerbegebieten GE-1, östlicher Teil und GE-3
- M3.3 dem Gewerbegebiet GE-4 und
- M3.4 dem Allgemeinen Wohngebiet WA-4.
- M4 dem Gewerbegebiet GE-3.
Verteilungsmatrix für die Kosten ist die zulässige Grundfläche des jeweiligen Baugrundstückes.

Maßnahme 4 (M4)
Östlich der gewerblichen Baufälligen GE-4 ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens geplant, welches auch die Funktion eines Loschwasserbeckens übernimmt.

Maßnahme 5 (M5)
Die versiegelten Flächen, Gruben und Gebäude im Südosten des Plangebietes (auf den Flurstücken: 1293/6, 1294, 1295, 1297 und 1299) sind abzubauen und zu reaktivieren.
Aufgrund des Altlastenverdachts ist der Rückbau ingenieurtechnisch zu überwachen und zu dokumentieren.
Freigelegte, nicht unerheblich belastete Böden, sind auszutauschen bzw. zu sanieren - alle altlastenrelevanten Gefährdungen sind zu beseitigen.
Im Zuge der Altlastensanierung entstehende Volumendefizite sind mit dem Auftrag unbelasteten Bodens auszugleichen. Nach dem Abschluss der Reaktivierungsarbeiten sind die Flächen der natürlichen Sukzession zu überlassen.



STADT GRIMMA
DER OBERBÜRGERMEISTER

SATZUNG
zur
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33
"Kaserne Grimma - Teil 1"

Stadt: Grimma



Verhabe-träger: Stadt Grimma
Planver-fasser: Landschaftsplanungsbüro Dr. Bormann & Partner GmbH
Marktgassee 7 - 04688 Grimma
Tel: (03437) 91 11 56 - Fax: (03437) 91 84 97
Bearbeitungsstand: 23.05.2016