Teil A (Planzeichnung)

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 90

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
   - WA — allgemeines Wohngebiet
   - Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung: Kindertagesstätte
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 19-20 BauNVO)
   - 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
   - II / (II) — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / zwingend
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
   - o — offene Bauweise
   - a — abweichende Bauweise
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - öffentliche Straßenverkehrsfläche
   - Straßenbegrenzungslinie
   - GR — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Geh- und Radweg
   - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   - öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: öffentliche Parkanlage
   - öffentlicher Spielplatz
   - private Grünfläche, Zweckbestimmung: private Erholungsgärten
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
   - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - M 1 — Bezeichnung der Maßnahmen
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
   - Umgenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
7. sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
   - Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Dachform
Bauweise	Dachneigung

   - ←6→ — Bemaßung in m

II. Planunterlage gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV 90 und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- 1826 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- mögliche künftige Flurstücksteilung
- Gemarkung Grimma — Name der Gemarkung
- Gemarkungsgrenze
- Gebäude (Bestand)
- Gebäude (Rückbau geplant)

Teil B (Textliche Festsetzungen)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte" sind eine Kindertagesstätte sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck der Kindertagesstätte dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 19-20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Eine Überschreitung Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4 und der Gemeinbedarfsfläche nicht zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA3 und die Gemeinbedarfsfläche ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Länge der Baukörper > 50 m ist zulässig, der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen ist nicht zulässig. Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.3 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA1, WA2 und WA4 sind Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² so zu errichten, dass ihre Längsachse oder Querachse parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist. Die Achse der Verkehrsfläche ergibt sich für jedes Baugrundstück durch geradlinige Verbindung zwischen den äußeren straßenseitigen Grundstücksecken des jeweiligen Grundstücks.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 M1 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Gemäß Planeinschrieb sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Hecken aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern in einer Qualität der Bäume als Hochstamm 2xv, oB, StU 8-10 cm und der Sträucher 2xv, oB, 100-150 cm in einem Pflanzabstand von 1,20 m x 1,20 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Planzungen sollen in Abhängigkeit der Breite der festgesetzten Fläche zwei- bis dreireihig erfolgen. Die Planzungen sind bis spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes auf dem betreffenden Grundstück umzusetzen.

5.2 M2 - Pflanzungen innerhalb der Grundstücke:
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind je angefangene 50 m² versiegelter Fläche ein Laubbaum oder 15 m² Hecke auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen. Dabei sind Bäume mit einer Qualität mindestens H, 2xv, StU 8-10 cm sowie Sträucher mit einer Qualität mindestens 2xv, oB, 100-150 cm zu verwenden. Bei der Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Es sind auch einheimische, standortgerechte Obstgehölze zulässig. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind bis spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes auf dem betreffenden Grundstück umzusetzen. Eine Anrechnung von Pflanzungen gemäß Festsetzung 5.1 (Maßnahme M1) können angerechnet werden.

5.3 M3 - Anpflanzen von Straßenbäumen:
Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens 20 Straßenbäume mit einer Qualität als Hochstamm 3xv, StU 14-16 cm zu pflanzen. Bei der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Neuanpflanzungen sind bis spätestens eine Pflanzperiode nach Beendigung der Straßenbauarbeiten umzusetzen. Es ist eine einjährige Fertigstellungspflege und eine zweijährige Entwicklungspflege vorzusehen.

5.4 M4 - Erhalt und Weiterentwicklung von Grünflächen:
Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten, solange sie gesund sind und keine Gefahr darstellen. Abgehende Gehölze sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen richten sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Grimma in der zu diesem Zeitpunkt gültigen Fassung. Bestehende, eher als nachteilig zu bewertende Gehölze (Thujahecken, Essigbaumaufwuchs etc.) sind zu beseitigen und durch einheimische und standortgerechte Arten zu ersetzen. Flächenversiegelungen sind zu entfernen, anschließend ist eine Bodenlockerung durchzuführen.

5.5 M5 - Schutz eines Zauneidechsenhabitats:
Innerhalb der mit M5 gekennzeichneten Fläche sind Veränderungen der Vegetations- und Habitatstrukturen zu unterlassen, die zu einer Minderung der Habitatqualität der Arten führt. Die offenen Bodenstrukturen (Sand-Kiesflächen) und Ablagerungen sind dauerhaft zu erhalten.

5.6 M6 - Schutz potentieller Brutbäume des Eremiten:
Innerhalb der mit M6 gekennzeichneten Fläche sind die beiden Kirschbäume zu erhalten. Veränderungen der Vegetations- und Habitatstrukturen, die zu einer Minderung der Habitatqualität der zu schützenden Arten führt, sind zu unterlassen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

6. Stellplätze und Nebenanlagen

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA4 sind mindestens 2 Stellplätze, im WA3 mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit auf dem eigenen Grundstück zu errichten.

6.2 Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder sonstige bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

7. Fassadengestaltung

7.1 Die Verwendung von Holz, Metall oder Kunststoff zur Fassadengestaltung ist bis zu einem Anteil von maximal 40 Prozent je Fassadenseite zulässig.

8. Dachgestaltung

8.1 Die Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

8.2 Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 10 Grad und einer Fläche von mehr als 10 m² sind in den Farben rot, rotbraun, grau oder anthrazit einzudecken. Glänzende oder reflektierende Materialien zur Dacheindeckung sind nicht zulässig.

8.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 35 Grad und höchstens 45 Grad auszubilden. Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

8.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA4 sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10 Grad als extensives Gründach auszuführen.

9. Einfriedungen

9.1 Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig und müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufweisen (Durchlass für Kleintiere). Blickdichte Einfriedungen sind nicht zulässig. Hecken zur Einfriedung sind ausschließlich als Laubstrauchhecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m zur Straßenseite und von 2 m an den übrigen Grundstücksgrenzen zulässig.

9. Freiflächengestaltung

10.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Steinschüttungen in Verbindung mit Abdeckvliesen oder Folien sind zur Gestaltung der Freiflächen nicht zulässig.

10.2 Auf jedem Baugrundstück in den allgemeinen Wohngebieten ist entlang der erschließenden Verkehrsfläche ein Baum der Art "Thüringische Mehlbeere" *(sorbus thuringiaca)* zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mind. 2x verpflanzt mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu verwenden. Abgehende Gehölze sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

10.3 Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 50 cm sind zur Anpassung an die das Baugrundstück erschließende Verkehrsfläche zulässig, soweit ein natürlicher und höhengleicher Anschluss an die Nachbargrundstücke gewährleistet ist.

10. Werbeanlagen

11.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die zulässige Werbefläche beträgt maximal 1 m².

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(1) Archäologie/Denkmalschutz

Für das Plangebiet besteht gemäß § 14 SächsDSchG Genehmigungspflicht. Diese ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leipzig einzuholen. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich im Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die ausführenden Firmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

(2) Baugrunduntersuchungen

Im Vorfeld von einzelnen Baumaßnahmen wird die Durchführung von konkretisierenden, orts- und vorhabenkonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen zur Baugrundschichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten, Bohrarbeiten) enthalten.

(3) Immissionsschutz

Durch Feuerungsanlagen (insbesondere für feste Brennstoffe) kann es in der Umgebung zu Belästigungen durch Rauchgas kommen. Aufgrund dessen wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV, in der geltenden Fassung vom 26.01.2010 (BGBl. 1 S. 38), zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 13.06.2019 (BGBl. 1 S. 804)) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des§ 19 der 1. BImSchV - hingewiesen.

Bei Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Wohnhäuser soll der „LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten", Stand: 28.08.2013, aktualisiert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes angewand werden.

Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Aufgrund dessen wird empfohlen, Module mit matten Oberflächen zu verwenden, ggf. den Neigungswinkel der Module zu verändern oder den Abstand der Solarmodule zur umliegenden Bebauung zu vergrößern.

Verfahrensvermerke

1. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: ..06.4.2022.......) Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

   Borna, d. 6.4.2022 — Siegel — i. A. [Unterschrift] — Landratsamt Landkreis Leipzig Vermessungsamt

2. Der Stadtrat der Stadt Grimma hat in seiner Sitzung am 24.02.2022 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

   Grimma, d. 02.06.2022 — Siegel — Berger, Oberbürgermeister

3. Die Genehmigung der Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.08.2022 mit AZ PG 06/22 ....erteilt.

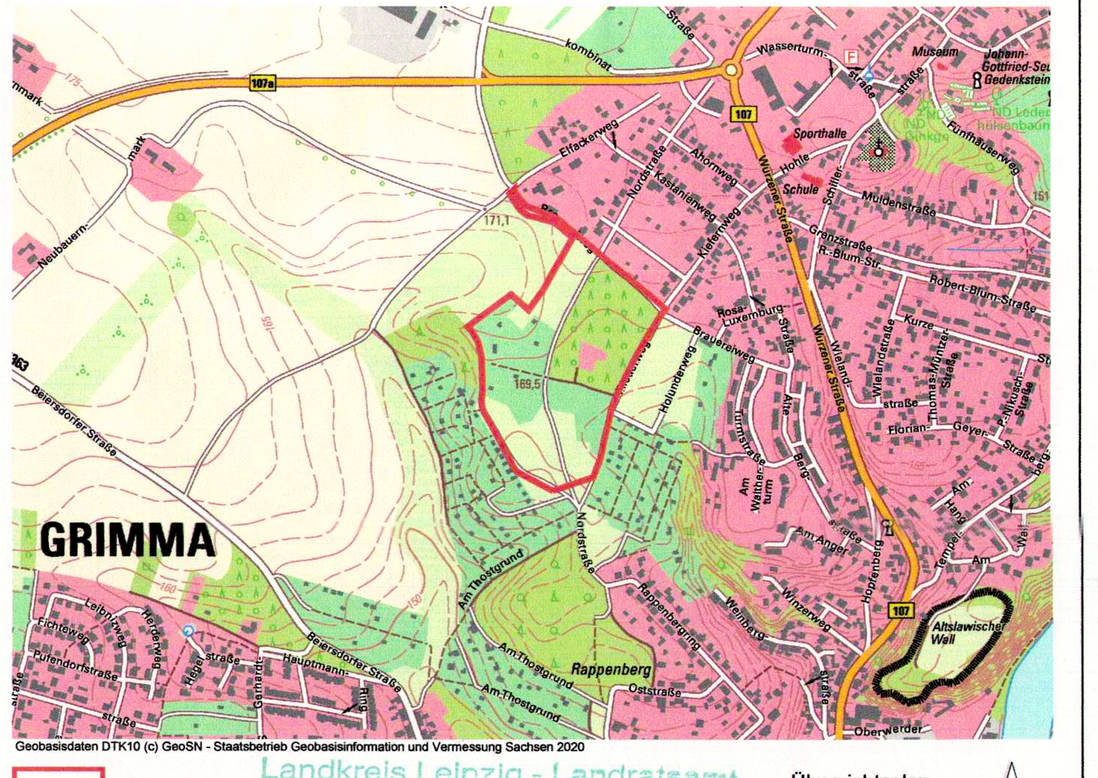
   Grimma, 24.10.2022 — Siegel — Berger, Oberbürgermeister

4. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrats vom 24.02.2022 übereinstimmt.

   Grimma, d. 25.02.2022 — Siegel — Berger, Oberbürgermeister

5. Die Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 15.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
   In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
   Die Satzung ist am 15.10.2022 in Kraft getreten.

   Grimma, d. 24.10.2022 — Siegel — Berger, Oberbürgermeister



Plangebiet — Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000

Landkreis Leipzig - Landratsamt
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom 17.08.22
Aktenzeichen PG 06/22
Borna, den 04.11.2022 [Unterschrift]

Plangrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

planaufstellende Kommune

Große Kreisstadt Grimma
Markt 16/17, 04668 Grimma
fon (03 43 7) 98 58-0 info@grimma.de

Entwurfsverfasser

büro.knoblich
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin
fon (0 34 23) 7 58 60-0 info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug:	ETRS89.UTM-33N	**Höhenbezug:**	DHHN 2016
Landkreis:	Leipzig	**Gemeinde:**	Grimma
Gemarkung:	Grimma, Hohnstädt	**Flurstück:**	verschiedene

	Datum	Name	Unterschrift
Gezei.	09.11.20	Mül	
Bearb.	14.01.22	Wal	
Gepr.	09.11.20	Kno	

Bebauungsplan Nr. 103
"Wohngebiet Rappenberg, 2. BA"
Satzungsfassung - Original
14.01.2022

Projektnr.: 20-027	**Plan-Name:** 20220114_20-027_S_BP.pdf	**Maßstab** 1:1.000	**Blatt** 1
Phase: Satzung	**Plan-Maße:** 970 mm x 594 mm		1 Bl.