

## PLANZEICHENERKLÄRUNG TEXTLICHE FESTSETZUNG

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

(§ 16 Abs.4 BanNVO) Die Dachneigung wird auf 35° bis 48° festgesetzt.

GRZ/0,3 Grundflächenzahl (z.B. 0,3) (§ 19 BanNVO)

GFZ/0,6 Geschoßflächenzahl (z.B. 0,6) (§ 20 BanNVO)

Nr. 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)

mur Bin zelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 BanNVO)

--- Baulinie (§ 23 Abs.2 BauNVO)

(§ 23 Abs.3 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Nr. 4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauNVO)

Straßenverkehrsfläche mit öffentlicher Widmung (verkehrsberuhigt mit 20 Km/h)

P Öffentliche Parkfläche

Nr. 5 Pianung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 10, 20, 25a, Abs.2 u. Abs.6 BauGB, § 7 EGAB)

zu erhaltende Gehölze

zu erhaltender Baum

zu pflanzender Baum

zu erhaltende bauliche Anlagen

abzubrechende bauliche Anlager

Nr. 6 Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs.7 BauGB)

**₩**escer

-o- Aktuelle Flurstücksgrenzen

Das Niederschlagswasser von den privaten Stellflächen und Zufahrten, sowie von den Dachflächen ist auf dem Grundstück zu belassen. (Zisterne, Rigole o.a.)

## **Textteil**

Stand 28.06.1999 Überarbeitung 08.12.1999

Berichtigung nach Auflagen durch RP Leipzig 14. 08. 2000

<u>ALLGEMEINES</u>

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

Teil des Planes

Begründung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 Baunutzungsverordnung (BauNVO) " " 23.01.1990 3. Planzeichenverordnung (PanzVO) " " 18.12.1990 4. Sächsische Bauordnung (SächsBO) " " 18.03.1999

- Planteil M 1: 500 - Textteil - vorhandene Pflanzen

> Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Im Geltungsbereich, soweit durch Zeichnung und Schrift im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgende planungsrechtlichen- und bauordnungsrechtlichen Festlegungen:

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

**Bauliche Nutzung** 

2.1.1 Art der baulichen Nutzung Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1 (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO) (Obergrenze) - siehe Planeinschrieb -

Nach § 20 (3) BauNVO sind Aufenthaltsräume in anderen Geschossen

einschließlich der zu ihnen gehörender Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz hinzurechnen.

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

2.1.3 Allgemein zulässige Nutzungen (§ 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO)

WA 1 und WA 3 - § 4 (2) Nr.1 BauNVO -§ 4 (2) Nr.1 u. 3 BauNVO

mit der Zweckbestimmung Tanzschule Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht

2.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO in Verbindung mit § 2 (4) SächsBO I und II Vollgeschosse als Obergrenze, siehe Planeinschrieb.

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

2.2.1 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

2.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen

Plan. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14

Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Stellung der baulichen Anlage (§ 9 (1) BauGB) Für die Stellung der baulichen Anlagen gelten die Eintragungen im

Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

Sofern durch Eintragung im Plan nichts anderes bestimmt ist, werden die Erdgeschoßfußbodenhöhen der einzelnen Gebäude mit höchstens +40 cm über Straßenniveau und bei talseitigen Grundstücken und höchstens +80 cm über Straßenniveau bei bergseitigen Grundstücken festgelegt. Bei Gelände ohne Quergefälle gilt max. +40 cm über Straßenniveau. Maßgebend ist hierbei die am Straßenrand gemessen Höhe, bezogen auf die Mitte der Gebäudeseite, die der Straße

2.4.1 Für die Höhenbeschränkung ab EFH laut Planeinschrieb gelten folgende maximale Höhen: (§ 16 Abs.4 BauNVO)

HB 1: Traufhöhe 3,80 m - Firsthöhe 9,00 m HB 2: Traufhöhe 9,00 m - Firsthöhe 15,50 m HB 3: Traufhöhe 4,30 m - Firsthöhe 9,50 m Gemessen wird die Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der

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

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

2.6.1 Als Brennstoffe dürfen nur verwendet werden:

Naturbelassenes stückiges Holz, in lufttrockenem Zustand als gelegentliche Zusatzheizung. Andere Brennstoffe dürfen nicht verwendet werden.

2.6.2 Gemäß § 9 (1) Nr.24 BauGB sind zum Schutz der Bewohner vor Lärm der Tanzschulbetreiber im Gebäude der Tanzschule nicht öffenbare Fenster mit einer Schallschutzverglasung => 4 (Rw mind. 42 dB)

Regenwasserversickerung (§9 (1) Nr.20 BauGB)

Das auf den neu befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu nutzen, durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, flächenhaft zu versickern, zu verdunsten und gedrosselt in die Vorflut abzuschlagen. Das von den Dachflächen (außer Bitumendächer) abfließende Regenwasser ist in geeignete Auffangbehälter zu leiten und dann als Grauwasser wiederzuverwenden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 12, 83 (1) 1SächsBO)

Freistehende Giebel der Hauptbaukörper dürfen folgende Tiefen nicht

10,50 m 16,00 m WA 2 -WA 3 -12,00 m

Dachformen und Aufbauten (§§ 12, 83 SächsBO)

Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Sattel-, Walmoder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 35° - 48° auszubilden. Für Erweiterungsbauten und Nebengebäude sind auch Pultdächer mit einer Mindestneigung von 20° zulässig. Die Dachdeckung ist nur mit naturroten Ziegeln zulässig. Flachdächer sind unzulässig. Dachflächenfenster und Gauben sind zulässig.

Flächen zur passiven oder aktiven Solarnutzung sind zulässig bis 25% der Dachaufsichtsflächen. Dachaufbauten müssen sich dem Hauptdach deutlich unterordnen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Maximale Dachüberstände: Ortgang bis 50cm

Geländeveränderungen

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

Außere Gebäudegestaltung Während der Bauzeit sind die zu erhaltenden Bäume durch geeignete Gebäudeoberflächen sind Putzflächen mit einem gedeckten Farbton Maßnahmen nach DIN 18 920 zu schützen. zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile sind Holzverschalungen und Schutz vor mech. Beschädigungen des Stammes Glasflächen (Glasvorbauten) zulässig. Elemente aus regional

Großflächige Verklinkerungen, oder Holz-, Metall- und Kunststoff-Oberflächen sind unzulässig.

vorkommendem Naturstein wie Quarzporphyr und Porphyrtuff sind

Maßnahmen zur Energieeinsparung Außenwände

Bei nordorientierten (Nordwest bis Nordost) Fenster darf die Öffnungsfläche das Mindestmaß nach § 45 (2) BauO bis 20% überschreiten. Ausnahmen sind zulässig, dann in Wärmeschutzverglasung (k-Wert besser 1,3).

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

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

Werbeanlagen (§ 83 (1) 2 SächsBO)

Unterirdische Stützbauwerke der Randsteinbefestigung sind auf den Privatgrundstücken zu dulden, ebenso Verkehrszeichen und

Die Tanzschule (ehemals Berghotel) hat in den genutzten Räumen, wo die Betreuung und Lehre stattfindet, Fenster der Schallschutzklasse 4 oder besser einzubringen.

Stellplätze (§ 49 SächsBO)

Pro Wohneinheit (80m² Wohnfläche) sind 1,5 Stellplätze anzulegen. Die Nachkommastellen sind auf die nächste Zahl aufzurunden. Bei Einfamilienhäusern (bis 160m² Wohnfläche) sind mindestens 2 Stellplätze zu erstellen.

Grünordnungsrechtliche Festlegungen

Allgemeine Festsetzungen

4.1.1 Vermeidung von Versiegelung (§9 (1) Nr.20 BauGB) Terrassen, Erschließungswege und andere versiegelte Flächen sind nur in einem untergeordneten Umfang, max. bis auf Höhe der Vorgaben unter Punkt 2.1.1 (Grundflächenzahl), zulässig.

Die Wege und Terrassenflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Bei Pflasterflächen ist das Pflaster in einem Fugenabstand von mind. 0,5 cm, ohne Fugenversiegelung, zu verlegen Parkstellflächen sind mit Rasenwabenplatten, Rasengittersteinen, Rasenpflaster o.ä. zu befestigen.

4.1.2 Oberflächen der privaten Parkplätze (§9 (1) Nr.20 BauGB) Die Befestigung der privaten Stellplätze und Zufahrten ist nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig. (Pflaster, wassergebundene Decken u.ä.)

4.1.3 Fassaden- und Mauerwerksbegrünung (§9 (1) Nr.25a BauGB) Fensterlose Mauern ab einer Fläche von 30 m², Brandwände, Einfriedungsmauern, ggf. auch Zäune sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Es wird empfohlen, die Außenwandflächen der Gebäude z.B. mit Efer oder Kletterhortensien auf der sonnenabgewandten Seite und mit selbstklimmenden Wein auf der besonnten Seite zu begrünen. Die Bepflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu

4.1.4 Neuanpflanzung mit einheimischer standortgerechter Vegetation (§9 (1) Nr.20 in Verbindung mit Nr.25 und (2) BauGB) Es wird empfohlen, 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mi einheimischer und standortgerechter Vegetation aus der Pflanzengesellschaft des Stieleichen-Hainbuchenwaldes oder mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Für eine Strauchbegrünung sollten zusätzlich die zur o. g. Vegetationsgesellschaft gehörenden Arten, wie z.B. Gemeine Hasel, Eingriffiger Weißdorn, Echte Brombeere in kleinen Gruppen (3-5 Stck.) gepflanzt werden.

4.1.5 Bodenschutz (§9 (1) Nr.10 u. 20 BauGB, §7 EGAB) Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahme unumgängliche Maß zu beschränken. Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontaminationen, Erosionen und Verdichtungen sowie sonstige Devastierungen zu schützen. Geschädigte Böden sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen. Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des §1 (1) AbfG) abzulagern.

Landschaft ( §9 (1) Nr.20 und (6) BauGB)

Wegeflächen innerhalb der Vor- und Hausgärten sind wasserdurchlässig befestigt anzulegen. Einfriedungen aus Maschendraht sind mit Hecken und Sträuchern zu hinterlegen. Es wird empfohlen, mind. 20% des Flächenanteils der Vorund Hausgärten mit Laubgehölzen zu begrünen. Dabei sollten für die Pflanzungen einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher

Vorgesehenes Straßenbegleitgrün (Maßnahme 3) erfolgt durch Lageplan dargestellt. festgelegten Grenzabstände für Bäume und Sträucher einzuhalten, sofern sich die Grundstückseigentümer nicht anders einigen können.

Der gesamte Baumbestand ist zu schonen. Fällungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zum Schutz der Bäume werden Schutzzonen um jeden Einzelbaum festgelegt. Diese erstrecken sich auf den Bereich zwischen Stamm und

Schutz des Wurzelbereiches vor Abgrabungen

 Schutz des Wurzelbereiches gegen Druckschäden durch überfahren von schwerer Technik Schutz des Wurzelbereiches vor Überfüllung mit Erdstoff

 Insbesondere die Lindenallee am Winzerweg ist unbedingt zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bauarbeiten im Traufbereich der Bäume sind mit größter Vorsicht durchzuführen.

Zur Verlängerung der vorhanden Lindenallee sind entlang der Erschließungsstraße im westlichen Teil des Plangebietes 5 Bäume der Art Tilia cordata - Winterlinde fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Qualität und Größenbindung: 3\* verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm)

An den Parkstellflächen beiderseits der kurzen Zufahrtsstraße sind gemäß zeichnerischer Festsetzung 3 Bäume der Art Carpinus betuls - Hainbuche fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Qualität und Größenbindung: 3\* verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm)

Nachweis der grünordnerischen Maßnahmen Die Übernahme der grünordnerischen Maßnahmen muß mit jedem

eingereichten Bauantrag nachgewiesen werden.

Bei allen Erdbewegungen ist mit archäologischen Befunden und Funden zu rechnen. Solche sind nach der weiterhin gültigen Verordnung zum Schutze und Erhaltung der ur- und frühgeschichtlicher Bodenaltertümer vom 28. Mai 1954 (Erlaß des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren vom 24. Mai 1991) von vornherein als geschützt zu betrachten.

Voraussetzung unserer Zustimmung im Umfange der vorgelegten Kartierung ist deshalb die Einhaltung der folgenden Bedingungen:

> Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Artauch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52591, meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

Die Passage unter 1. ist schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

Erschließung von Grundwasser und Grundwasserabsenkung

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies

Die Passage unter 1. ist schriftlich im Wortlaut stets dem

Einzelbauherren zu übermitteln und müssen an der Baustelle

ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen. Abfallbeseitigung -Altlasten-

Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Grimma und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu verständigen.

> Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Anfallendes Wasser der Dachflächen Das anfallende Dachflächenwasser verbleibt auf dem Grundstück (z.B. Zisterne, Rigole u.a.). Dieses darf nicht in die Ortskanalisation

gem. §37 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

eingeleitet werden. Drän- und Grundwasser

Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet



Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Anpflanzungen ( §9 (1) Nr.25a und (6) BauGB) sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und

Maßnahme 1 (Vor- u. Hausgärten)

verwendet werden ( siehe Pkt. 4.1.4). Baumpflanzungen. Wie in diesen Maßnahmen beschrieben, sind Baumartenwahl und Pflanzgröße vorgeschrieben, die Bäume sind entlang der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen. Der Standort der Bäume kann nach Erfordernis angepaßt werden, wenn die prinzipielle Festsetzung eingehalten wird. Die empfohlenen Pflanzstandorte sind im Bei allen Gehölzpflanzungen sind die im sächs. Nachbarrechtsgesetz

Der Einsatz von Pestiziden und Herbiziden ist verboten.

6.) Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Tent (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom withrend der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BeuGB i.V. mit §§ 2 Abs.3 und 19 BeuGB Anshmengesetz öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Himweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom .am 21/22.08.

Grimme, den 7.09.2000

Grinnes, den 11. Sep. 2000

VERFAHRENSVERMERKE

Grimma, den .....

..... bis zum ..... erfolgt.

Abs.1 Satz 1, Nr.1 BauGB beteiligt worden.

.) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverwaltung vom ......

2.) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1, Satz 1, BauGB ist am .....

3.) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a.

4.) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom

16.08.1999 mar Abgabe einer Stellungnahme entigefordert worden.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom

\*

Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im

Staatliches Vermessungsamt

Borna

8.) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9.) Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.03.2000 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschliefungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom \_\_30.7032 2080 gebilligt

Mannichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verfügung der höheren 51-2511.40/06-00 Neber Medical Minusian creit

11.) Die Nebenbestimmungen wurden durch den setzungstindernden Beschluß der Stadtvertretung vom ...... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ......

12.) Die Vorhaben- und Brachliefungsplan- Seizung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

13.) Die Brteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Brschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Anskunft zu erhalten ist, eind am ... 29. 10. 2000 ...... ortstiblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist suf die Geltendmackung der Verletzung von Verfahrens- und Pormvorschriften und von Mingeln der Abwigung sowie die Rechtsfoigen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fülligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr.9 BanGB) hingewiesen worden Die Setzung ist am 29 10 2000 D in Kraft getreten.

## Grimma

Vorhabenund Erschließungsplan Nr.36

"Wohnsiedlung WINZERWEG"





