

### Planteil A (Planzeichnung)

#### Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

##### I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
  - GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
  - GRZ 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
  - Baugrenze
  - o offene Bauweise
  - a abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1

- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken)

- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Private Grünflächen, Zweckbestimmung gemäß Maßnahmenbeschreibung
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Bezeichnung der Maßnahme**
  - A1
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- Sonstige Planzeichen**
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bemaßung in Meter

GE1		GE2	
0,6	II	0,6	II
a	167,5	a	168,5

Art der baulichen Nutzung		Grundflächenzahl (GRZ)		Anzahl der Vollgeschosse	
GE1	II	0,6	II	0,6	II
a	167,5	a	168,5		

Bauweise	Höhe der Oberkante baulicher Anlagen
o	
a	

##### II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
- Flurstücksgrenze
- Stromleitung oberirdisch
- Gashochdruckleitung unterirdisch (Netzgesellschaft Grimma GmbH & Co. KG)
- nachrichtlich eingetragener Höhenpunkt in Meter über NNH im DHN2016
- Fließgewässer (Schlangengrund-Bach)

### Planteil B (Textliche Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

##### I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)
  - Im Gewerbegebiet mit den Teilflächen GE1 und GE2 sind Gewerbebetriebe aller Art, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.
    - Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können nur ausnahmsweise zugelassen werden.
    - Wohnungen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
  - Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 ist zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)
  - Die Bauweise in der Teilfläche GE2 ist als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf, unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes, 50 m überschreiten.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Netzgesellschaft Grimma GmbH & Co. KG/Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH zu belasten.
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)
  - A1 - Entwicklung einer Feldhecke**  
Auf der gemäß Planeinschrieb mit „A1“ gekennzeichneten Fläche ist eine 6,0 m breite und ca. 150 m lange, 3-reihige Feldhecke aus gebietseigenen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist gestuft aufzubauen mit einem ca. 1,0 m breiten, beidseitigen Gras-Krautsaum und einem vorgelagerten Mantelbereich als Strauchreihe mit einem Reihenabstand von ca. 1,3 m. Der Kernbereich ist 1-reihig mit Großsträuchern und eingestreuten Bäumen (Überhälter, ca. aller 10-15 m) anzulegen.
  - A2 - Erhaltung und Entwicklung von Extensivgrünland**  
Auf der gemäß Planeinschrieb mit „A2“ gekennzeichneten Fläche ist ein Extensivgrünland anzulegen, zu bewirtschaften und dauerhaft zu erhalten.
  - A3 - Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit strukturierten Randbereichen**  
Die gemäß Planeinschrieb mit „A3“ gekennzeichnete Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ist als extensives Grünland zu bewirtschaften. Alternativ ist innerhalb dieser Fläche die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit naturnaher Gestaltung zulässig. Hierbei sind die Hinweise zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens zu berücksichtigen.
  - A4 - Erhalt von Gehölzbeständen**  
Der Gehölzbestand innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dauerhaft zu erhalten.
  - A5 - Pflanzung von Einzelbäumen**  
Je 500 m<sup>2</sup> Gewerbebetriebsfläche mit den Teilflächen GE1 und GE2 ist ein einheimischer, standortgerechter Einzelbaum der Arten Mehlbeere, Sommerlinde oder Feldulme als Hochstamm, mind. 3xv, StU 10-12 cm zu pflanzen.
  - A6 Externe Maßnahme - Entseelung eines Garagenkomplexes an der Mulde**  
Der Garagenkomplex mit vorgelagerter, vollversiegelter Fläche auf dem Flurstück 1864/2 in der Gemarkung Grimma am Dornauer Weg ist auf einer Fläche von ca. 370 m<sup>2</sup> vollständig zurückzubauen und zu entsiegeln (s. Beiplan 1). Anschließend ist die Fläche mit Mutterboden anzufüllen und als Gehölzfläche zu entwickeln.
  - A7 Externe Maßnahme - Entseelung einer Feldzufahrt bei Schmoritz**  
Auf dem Flurstück 77/1 der Gemarkung Schmoritz ist auf einer Fläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> eine Feldzufahrt zu entsiegeln und nach Bodenlockerung und Oberbodenauftrag als Ruderalflur zu entwickeln (s. Beiplan 2).

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

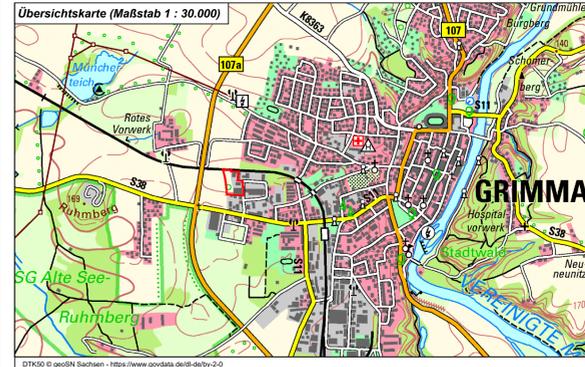
- Werbeanlagen**  
Es sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtwerbung in grellen und wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellocht- oder Blinklichtwirkung sind unzulässig. Eine Hinterleuchtung ist zulässig.
- Wasserdurchlässige Befestigung von Flächen und Stellplätzen**  
Die befestigten Flächen und Stellplätze sind zur Reduzierung der Flächenversiegelung mit wasser-durchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster, Beläge mit Rasenfugen etc.) anzulegen. Die Unterbauten sind dabei so auf den Belag abzustimmen, dass eine Bemessungsregenspende von 270 l/s/ha durch die wasserdurchlässigen Befestigungen in den Untergrund versickert werden kann.
- Dachbegrünung**  
Die Dachflächen der Flachdächer (Dachneigung 0-5°) sind fachgerecht zu begrünen. Zur Nutzung erneuerbarer Energie ist auf den Dachflächen zusätzlich die Errichtung von Photovoltaikanlagen zulässig.

##### III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**  
Bei baulichen Maßnahmen im Plangebiet sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG einzuhalten. Die Überprüfung der Einhaltung dieser Vorschriften erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BNatSchG durch die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Die Vorschriften können bei Umsetzung der folgenden Maßnahmen eingehalten werden:
  - V-AFB1 - Bauzeitenregelung  
Zur Vermeidung bzw. Minimierung von baubedingter Störungen von boden- und gehölzbrütenden Vogelarten ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Hauptproduktionszeiten, zwischen dem 01. September und 29. Februar einzuzurufen. Gehölzrückschnitt- und Rodungsarbeiten sind entsprechend § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. auszuführen. Ist aus bautechnischen/vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn zwischen dem 01. September und 01. März nicht möglich, ist die Maßnahme V-AFB2 umzusetzen. Die Durchführung der Bauarbeiten ist zum Schutz dämmerungsaktiver Arten auf den Zeitraum von 07:00 Uhr bis 18:00 Uhr zu beschränken.
  - V-AFB2 - Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn  
Sollte aus technischen- oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung von V-AFB1 nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 01. März und 31. August (Hauptbrutzeit von Vögeln) die zu beanspruchenden Flächen durch fachkundiges Personal auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten zu kontrollieren. Kommt es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (öBB) zu der Feststellung, dass sich Bruthabitate von boden- oder gehölzbrütenden Vogelarten im bebaubaren Bereich befinden, ist ggfs. mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten, bzw. nur Teilbereiche zu realisieren. Andernfalls können die Flächen durch die öBB nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle freigegeben werden.
  - V-AFB3 - Schutz der Zaunedecksen  
Ca. 1 Aktivitätsperiode vor Baubeginn ist ein Reptilienschutzzaun zu stellen. Während der Aktivitätsphase der Zaunedecksen (April bis September) sind mind. 4 Kontroll- und ggf. Absammeltermine durch eine Fachperson innerhalb der Fläche vorzusehen und ggf. aufgefundene Tiere auf die nördlichen Flächen (geeignete Habitatstrukturen) umzusetzen. Der Reptilienschutzzaun ist als 5 cm eingegrabener, ca. 40 cm über GOK hoher, glatter Zaun herzustellen. Der Zaun ist während der Bauphase funktionstüchtig zu halten und bei Bedarf in einer Trasse von beidseitig 50 cm freizumachen (Entfernung überhängender Bewuchs). Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Zaun zurückzubauen. Diese Maßnahme ist durch eine fachkundige Person (öBB) zu begleiten (Dokumentation, Kontrolle Funktionsfähigkeit und ggfs. Empfehlungen Nachbesserungen).
- Archäologie/Denkmalerschutz**  
Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um 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. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.
- Hinweise zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens (Maßnahme A3)**  
Bei der Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:
  - Anlage eines naturnah gestalteten, unversiegelten Regenrückhaltebeckens mit gewundene Ausformung des Beckens (keine Rechteckform), landschaftsgerechter Bepflanzung und Einbindung in die freie Landschaft (Pufferzone mit Staudenfluren, Saumvegetation und naturnaher Gehölzinseln)
  - Mindestens 200 m<sup>2</sup> Wasserfläche
  - Mindestwasserstand bei Sommermiedrigwasser von 0,5 m
  - Gestaltung steiler und flacher, strukturreicher Uferböschungen mit einer Neigung von mindestens 1 : 3
  - Kennzeichnung der an das Rückhaltebecken angrenzenden Pufferzone gegenüber der angrenzenden Nutzung durch Solitärbaume, Gehölzinseln, Stein, Pflähe o.ä.
  - Ausschluss von Fischbesatz o. a. wirtschaftlichen und Freizeitnutzungen jeglicher Art
  - Im Falle einer Einzäunung ist diese außerhalb der Pufferzone und mit einem durchgehenden Bodenabstand von mind. 20 cm bis zur unteren Zaungrenze (Kleintierdurchlässigkeit) zu errichten.
- Hinweis zur externen Maßnahme A7**  
Die Initialsaat soll mit gebietsheimischem Saatgut der Herkunftsregion „Mitteldeutsches Flach- und Hügelland“ mit einer geeigneten Saatgutmischung mit 60-80 Prozent Kräuterteilung, z.B. Schmetterlings- und Wildbienensaum, erfolgen. Zur Umsetzung der Maßnahme bedarf es einer 1-jährigen Feststellungs- und 2-jährigen Entwicklungspflege. Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen, um einen dauerhaften Erhalt der Staudenflur ist zu gewährleisten.

### Verfahrensvermerke

- Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: .....). Für die Lagegenauigkeit der Flurstücke im Plan wird nicht garantiert.
  - Borna, ..... Siegel ..... Landkreis Leipzig Vermessungsamt
- Der Stadtrat der Stadt Grimma hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.
  - Grimma, ..... Siegel ..... Oberbürgermeister
- Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ..... mit AZ: ..... erteilt.
  - Grimma, ..... Siegel ..... Oberbürgermeister
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrats vom ..... übereinstimmt.
  - Ausgefertigt, Grimma, ..... Siegel ..... Oberbürgermeister
- 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, wurde durch die Veröffentlichung im Amtsblatt am ..... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§ 214 BauGB) sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.
  - Grimma, ..... Siegel ..... Oberbürgermeister



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
Bebauungsplan Nr. 112 "Gewerbegebiet Gerichtswiesen West"

**gesetzliche Grundlagen** Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist.  
Bauordnungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.  
Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.  
Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

**planaufstellende Kommune**  
Große Kreisstadt Grimma  
Markt 17, 04668 Grimma  
fon (0 34 37) 98 58 0 mail info@grimma.de

**Entwurfsverfasser**  
büro knoblich  
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin  
fon (0 34 23) 7 58 60-0 mail info@bk-landschaftsarchitekten.de

**Lagebezug:** ETRS89\_UTM-33N **Höhenbezug:** DHN 2016  
**Landkreis:** Landkreis Leipzig **Gemeinde:** Große Kreisstadt Grimma  
**Gemarkung:** Grimma, Schmoritz **Flurstück:** verschiedene

**Bebauungsplan Nr. 112 "Gewerbegebiet Gerichtswiesen West"**  
Vorentwurf

**Projektnr.:** 22-130 **Plan-Name:** 22-130\_BP\_VE\_A0.pdf **Maßstab:** 1:1.000 **Blatt:** 1  
**Phase:** Vorentwurf **Plan-Maße:** 970 mm x 580 mm