

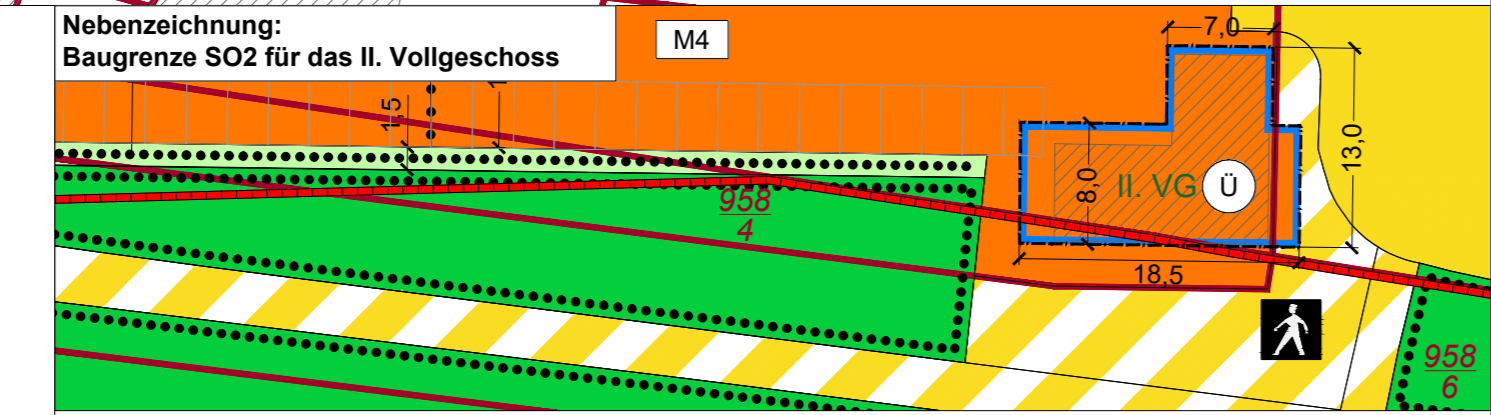
**Gesetzliche Grundlagen**

**BauGB (2025):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

**BauNVO (2023):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**PlanZV (2025):** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**SächsBO (2024):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 196), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.



**Die 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 3 "Neue Muldenbrücke", rechtskräftig mit Datum vom 14.10.2017 wird wie folgt geändert:**

**Streichung** Änderung/Einfügung

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden von der vorliegenden Änderung nicht berührt.

**Teil A (Planzeichnung)**

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

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)
  - sonstiges Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" (§ 11 Abs. 3 BauNVO) Zweckbestimmung: Lebensmittelsupermarkt "großflächiger Einzelhandel"
  - sonstiges Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" (§ 11 Abs. 3 BauNVO) Zweckbestimmung: Drogeriemarkt
  - sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO) Zweckbestimmung: Gastronomie, Büro und öffentliches WC
  - Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 5 BauGB) Zweckbestimmung: öffentliches WC
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-19 BauNVO)
  - 1,0 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
  - II Anzahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
  - 7,0/7,5 maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 Abs. 4, 23 BauNVO)
  - offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
  - Fußweg, Fußgängerbereich
  - Ein- und Ausfahrt
  - Gebäudeüberhang II, VG über öffentlichen Verkehrsflächen
  - Rad- und Gehweg
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Zweckbestimmung gemäß Maßnahmenbeschreibung
  - öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Zweckbestimmung: öffentlicher Park

**6. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Überschungsungsgefährdetes Gebiet "Vereinigte Mulde"

**7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

- Entseiegelungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Pflanzung einer Hecke
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Anpflanzen von Einzelbäumen

**8. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

**II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 6 Abs. 6 BauGB**

- Gartenkmal "Ringanlage" (§ 9 Abs. 6 BauGB, vgl. Planl. B, II, Nr. 3)
- Flächen für unterirdischen Zufluss Schöpfwerk Thostgrundbach und Dammbalkenbox
- verrohrter Thostgrundbach
- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze
- Bemaßung in Meter
- Flurstücksnummer
- Stellplätze, Bestand
- Höhenbezugspunkt (Meter über NNH in DHHN2016)
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Thümmiltzwald-Muldetal"
- Lage des Baugbietes im überschwungsungsgefährdeten Bereich

**Teil B (Textliche Festsetzungen)**

Folgende textliche Festsetzungen aus der rechtskräftigen 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 3 "Neue Muldenbrücke" werden durch **Streichung** bzw. **Einfügung** geändert:

- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**
- Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Nutzungen sonstiges Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt und sonstiges Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" mit der Zweckbestimmung Drogeriemarkt sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn folgende bestimmte Umstände kumulativ zutreffen:
- die Abschnitte "Bereich Roggenstraße" und "Bereich Altes Seminar/Eutlufabrik" der Hochwasserschutzanlage in der Stadt Grimma eine funktionale Fertigstellung erfolgt ist, die die Benutzung der genannten Abschnitte im Falle eines Hochwassereignisses; das statistisch einmahl in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ100) gewährleistet;
  - zur bauliche Maßnahmen eine Absicherung der Souterrains der Gebäude "Klosterkirche" und "St. Augustin" erfolgt ist, die einen Wassereintritt im Hochwasserfall verhindern und;
  - ein zwischen der Stadt Grimma und der unteren Wasserbehörde des Landesamtes Landkreis Leipzig abgestimmter und bestätigter und in der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen (LTV) abgestimmter Hochwasserschutzmaßnahmen vorliegt, der für noch nicht fertiggestellte Abschnitte des Hochwasserschutzes der Stadt Grimma einen mehrstufigen Schutz vor einem statistisch betrachtet einmahl in 100 Jahren auftretenden Hochwassereignis (HQ100) in der zur Verfügung stehenden Vorwarnzeit gewährleistet.

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

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
  - Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind zwei ist ein sonstiges Sondergebiet (SO1) "großflächiger Einzelhandel" mit einer maximalen Verkaufsfächenzahl von 0,2887 festgesetzt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die sich auf nahversorgungsrelevante Sortimente als Kernsortimente konzentrieren sowie Nutzungen, die mit der Hauptnutzung in direktem Zusammenhang stehen. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im SO1 und SO2 folgende Nutzungen zulässig:
    - Innerhalb des SO1 ist ein Lebensmittelmarkt einschließlich Koncessionären mit einer maximalen Verkaufsfäche von 650 m² zulässig.
    - Innerhalb des SO2 ist ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfäche von 700 m² zulässig.
    - Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels als Vollsortimenter einschließlich Koncessionären mit einer maximalen Verkaufsfächenzahl (VFZ) von 0,2090
    - Drogeriemärkte mit einer maximalen VFZ von 0,0987
    - Fachgeschäfte mit Warengruppen des periodischen Bedarfs oder nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit einer maximalen VFZ von 0,1000
    - untergeordnet einzelhandelsnahe Dienstleistungen und Gastronomie
    - Zur Verkaufsfäche zählen die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen; der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereiches zum Verpacken der Ware und Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie der Verkaufsraum.
  - Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "öffentliches WC" festgesetzt.
- Die maximale und die sortimentsbezogene Verkaufsfächenzahl (VFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfäche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig ist. Als Grundstücksfläche im Sinne dieser Festsetzung gilt diejenige Fläche, die innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO1 liegt.
- Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ist ein sonstiges Sondergebiet (SO2) mit der Zweckbestimmung "Gastronomie, Büro und öffentliches WC" festgesetzt. Innerhalb des SO2 sind Gastronomie und öffentliche Toiletten nur im Erdgeschoss (I, VG) zulässig. Im Obergeschoss (II, VG) sind Gastronomie, Büros und Räume für freie Beruf zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-19 BauNVO)

- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und 18 BauNVO)
  - Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im SO1 mit 7,5 m bzw. 7,0 m festgesetzt. Es erfolgt eine Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugbietes. Im SO2 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 7,5 m festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsfläche ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 5,00 m festgesetzt. Unterer Höhenbezugspunkt, für die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ist der auf der Planzeichnung eingeschriebene Höhenpunkt (127,5 m d. NNH). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Gebäude. Untergeordnete technische Anlagen größerer Höhe können im SO1 und SO2 gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO in Ausnahmefällen zugelassen werden. Dazu gehören Entlüftungsröhre, Antennen, Schornsteine und ähnliche technische Anlagen.
- Grundflächenzahl (§ 16, 17 und 19 BauNVO)
  - Die Grundflächenzahl ist im SO1 mit maximal 0,65 1,0 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebietes SO1 und SO2. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig. Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Geltungsbereiches abzüglich der Verkehrsflächen.

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

- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
  - Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen überschritten, sind als Ausnahme zugelassen. Dazu gehören Dachvorsprünge, Freitreppen, Treppenhäuser, Vordächer und ähnliche Gebäudeteile.
- Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
  - Die Bauweise wird für das SO1 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise i. S. der offenen Bauweise (Bauen mit seitlichem Grenzabstand) festgesetzt. Die Abweichung zum § 22 Abs. 2 BauNVO besteht darin, dass auch Gebäude mit von mehr als 30 m zulässig sein sollen.
  - Die Gebäude im Plangebiet sind in hochwasserangepasster Bauweise herzustellen (vgl. Planl. B, II, 1.).

**4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Die Zufahrten in das Plangebiet sind gemäß Planzeichnung als Ein- und Ausfahrten festgesetzt.
- Der Fuß- und Radweg ist gleichzeitig mit den Gebäuden in den Sondergebieten SO1- und SO2 funktionsfähig zu errichten.

**5. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Die Grünflächen sind gemäß Planzeichnung als private bzw. öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung festgesetzt.
- Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist die Anordnung von Park- und Aufstandsflächen für Dienstfahrzeuge der Landestalsperrenverwaltung zulässig.
- Die Errichtung von Werbeanlagen gemäß § 10 Abs. 1 und Abs. 2 SächsBO ist innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ausnahmsweise zulässig.

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, 1a BauGB)

- Auf den Flächen, die als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten.
- Auf der in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichneten Fläche sind 125 m² an versiegelten Straßen- und Wegeflächen zu entsiegeln.
- M2 - Entwicklung von gestalteten Abstandsflächen
  - Auf den in der Planzeichnung mit M2 gekennzeichneten Flächen sind einheimische standortgerechte Laubbäume (Qualität: H, 2kv, StU 8-10 cm) in einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Zwischen die Baumpflanzungen sind einheimische standortgerechte Sträucher (Qualität: mindestens v. Str. 100-150 cm) in einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen. Die Maßnahme ist spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Vorhabens durchzuführen.
- M3 - Entwicklung einer Hecke
  - Auf der in der Planzeichnung mit M3 gekennzeichneten Fläche ist eine einreihige Hecke zu pflanzen. Die Hecke ist mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (Qualität: mindestens v. Str. 100-150 cm) mit einem Abstand von 1,50 m zueinander zu pflanzen. Die Maßnahme ist spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Vorhabens durchzuführen.
- M4 - Anpflanzen von Einzelbäumen
  - Innerhalb des SO1 und SO2 sind im Bereich der Stellplatzanlagen mindestens 10 großkronige einheimische, standortgerechte Laubbäume in der Qualität als Hochstamm, StU 15-18 cm, 3 kv, mDB mit je einer Baumscheibe von 12,5 m² in der Größe 2,5 x 5,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Regelungen des § 8 Abs. 2 der Satzung über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze in der Stadt Grimma - Stellplatzsatzung finden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans keine Anwendung, soweit sie darüber hinausgehende Anforderungen stellt.

**7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Flächen für unterirdischen Zufluss Schöpfwerk Thostgrundbach und Dammbalkenbox
- Lichtwerbung ist ausschließlich in Form von neutraler Hinterleuchtung zulässig. Unzulässig sind Leuchtwerbung in grellen und aufdringlichen Farben sowie Werbeanlagen mit Laufflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung.
- Die haustechnischen Außenanlagen (Heizungs-, Klima- und Lüftungsanlagen) dürfen die in der Schallimmissionsprognose (G, Gf, Gk) Akustik- und Fahrzeugmessungen mBh vom 23.12.2015 angenommenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.
- Bei nächtlicher Liefer- und Verladetätigkeit (22.00 bis 06.00 Uhr) ist der Be- und Entladebereich östlich des geplanten Lebensmittelmarktes in nördliche und östliche Richtung durch eine Entschallung (Luftschalldämmung der Umfassungsbauweise mindestens 15 dB) abzusichern.

**II. Örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 SächsBO)

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in Zone II des Satzungsgebietes der Gestaltungssatzung für die Altstadt von Grimma vom 13.12.1990. Die in der Gestaltungssatzung festgelegten örtlichen Bauvorschriften finden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung.
- Dachbegrenzung
  - Die Dachflächen der Flachdächer im SO2 sind fachgerecht zu begrünen. Zur Nutzung erneuerbarer Energie ist auf den Dachflächen zusätzlich die Errichtung von Photovoltaikanlagen zulässig.

**3. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der privaten Grünflächen ist ausnahmsweise zulässig. Leuchtwerbung in grellen und wechselnden Farben, Werbeanlagen mit Laufflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung, sowie freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

**III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

- Das Plangebiet befindet sich in einem überschwungsungsgefährdeten Gebiet (Risikobereich) nach § 75 Abs. 1 Nr. 2 SächsWG. Zum Schutz vor einem Hochwassereignis ist sicherzustellen, dass bauliche Anlagen, die zum Aufenthalt von Menschen Bestimmt sind, nur errichtet oder erweitert werden, wenn sie einem zwischen der Stadt Grimma und der unteren Wasserbehörde des Landesamtes Landkreis Leipzig abgestimmter und bestätigter und in der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen (LTV) abgestimmter Hochwasserschutzmaßnahmen vorliegt, der für noch nicht fertiggestellte Abschnitte des Hochwasserschutzes der Stadt Grimma einen mehrstufigen Schutz vor einem statistisch betrachtet einmahl in 100 Jahren auftretenden Hochwassereignis (HQ100) in der zur Verfügung stehenden Vorwarnzeit gewährleistet.
  - Es sind bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Unterspülung der Gebäude zu treffen. Bau- und Endzustand müssen die Auftretenssicherheit und die erhöhten Wasserdrücke auf die Gründungssohle berücksichtigen.
  - Heizungsanlagen und elektrische Installationen sind hochwassersicher zu installieren.
  - Es sind Bauwerksabdichtungen gegen drückendes Grundwasser vorzusehen.
  - Durch Rückstausicherung der Abwasserleitungen sind die Gebäude vor eindringendem Kanalisationwasser zu schützen.
  - Zur Schadensminimierung ist die Flutung der Gebäude einzuplanen.
  - Baustoffe/-materialien sind entsprechend ihrer Wasserbeständigkeit auszuwählen.
  - Es sind Alarmpläne vorzulegen, wie im Hochwasserfall der Hochwasservorsorge Rechnung getragen wird.
  - Bei der Durchführung aller Arbeiten ist besondere Sorgfalt mit wassergefährdenden Stoffen geboten. Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushalts herbeiführen können, sind sachgemäß zu entsorgen und zu lagern.
  - Angaben zur hochwasserangepassten Planung bzgl. Bauaufwandes, Umgang mit ggf. wassergefährdenden Stoffen, Inhalt der Alarmpläne etc. sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu präzisieren.
- Durch den vorliegenden Bebauungsplan dürfen keine Tatsachen oder Umstände geschaffen werden, die der Unversehrtheit und Funktionsfähigkeit der Hochwasserschutzanlagen im Bereich Volkshausplatz entgegenstehen oder der Unterhaltung der Schutzanlagen oder der Unterhaltung der Schutzanlagen beeinträchtigen oder behindern können. Folgende Pflichten und Hinweise sind zu berücksichtigen:
  - Die Duldungspflichten der Eigentümer im Rahmen der Gewässerunterhaltung gemäß § 38 SächsWG i. V. m. § 41 WHG gehören i. Ordnung und sind daher zu beachten.
  - Für die Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen, bauliche Maßnahmen und Flächennutzungen mit denen dauerhafte oder vorübergehende Eintragungen von nicht geringen Lasten und Schwingungen in das anstehende Gelände verbunden sind, sind vorab mit der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen Abstimmungen zu führen.
  - Die Zugänglichkeit der Schutzanlage zur Realisierung von Kontroll- und Unterhaltungsaufgaben sowie zur Hochwasserabwehr ist jederzeit und uneingeschränkt zu gewährleisten. Insbesondere die Schwenkradien von Hochwasserstationen, der Öffnungsbereich von Dammbalkenboxen und die Zuwegungen sind freizuhalten.
  - Die Duldungspflicht gemäß § 82 SächsWG ist zu beachten.
  - Im Bereich der Öffnungen der Schutzanlage, des unterirdisch hergestellten Kolk- und Erosionsschutzes und der verlegten Steuer- und Versorgungsleitungen dürfen keinerlei Veränderungen des hergestellten Geländeneiveaus (z.B. Abgrabungen, Eintaufungen, Aufhöhungen) vorgenommen werden. Die Anlagen sind vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen.
  - Landeseigene Flächen und bauliche Anlagen in der Verwaltung der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen sowie die Anlagen in der Verwaltung der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen sowie die Anlagen in der Verwaltung der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen sind als Gewässer i. Ordnung und die Schutzflächen an den Hochwasserschutzanlagen stehen nicht für u.U. erforderliche bauliche als Lager- oder Baustelleneinrichtungen zur Verfügung.

**3. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein Teil der Grimmaer Ringanlage.**

Die Ringanlage ist als Sachgesamtheit nach § 2 SächsDSchG mit dem Ausweisungsmerkmal "Gartendenkmal" geschützt. Außerdem befinden sich im Umgebungsschutzbereich nach § 2 Abs. 3 SächsDSchG die Altstadt von Grimma mit diversen Kulturdenkmälern. Bei jeder Veränderung an einem Denkmal oder im Umgebungsbereich eines Denkmals ist nach § 12 SächsDSchG eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

**4. Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich.**

Nach § 14 SächsDSchG sind Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes genehmigungspflichtig. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalbehörde, vor Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzierungen sind dadurch nicht auszuschließen. 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. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige hat die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter zu nennen.

**5. Während der Bauarbeiten ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschimmissionen - zu beachten (AVV Baulärm).**

Hier ist insbesondere auf die Einhaltung der Vorgaben der zulässigen Lärmimmissionswerte entsprechend der vorhandenen Gebietsnutzungen sowie die Festlegung des Nachtzeitraumes von 22.00 bis 07.00 Uhr zu achten. Es sind schalldämmfähige Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV entsprechen (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung). Dabei sind insbesondere die Einsatzzeiten der Geräte und Maschinen des Anhangs der Verordnung zu beachten.

**6. Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushalts herbeiführen können, z. B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern.**

Eine Betankung von Fahrzeugen darf nur außerhalb des Plangebietes auf entsprechend ausgelegten Betriebsflächen oder im Plangebiet unter Verwendung von geeigneten Schutzflächen erfolgen.

**7. Vor Baubeginn sind die Grünflächen, insbesondere die Gehölze, auf das Vorhandensein von Brutstätten und sonstige Vorkommen von gefährdeten und geschützten Arten zu untersuchen.**

Dazu ist eine einmalige Begleitung eines Sachverständigen notwendig.

**8. Neben den getroffenen Lärminderungsmaßnahmen unter Punkt 7.2 und 7.3 der textlichen Festsetzungen sind die Festlegungen in der Schallimmissionsprognose der GfA vom 23.12.2015 (Projekt-Nr.: 2015-082), wie Anordnung der Lieferzonen, Zufahrt, Einkaufswegsbereich etc. zu berücksichtigen.**

**Verfahrensvermerke**

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

Borna, ..... Siegel ..... Landkreis Leipzig Landratsamt Vermessungsamt

Grimma, ..... Siegel ..... Tino Kießig Oberbürgermeister

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

**3. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ..... mit AZ: .....**

Grimma, ..... Siegel ..... Tino Kießig Oberbürgermeister

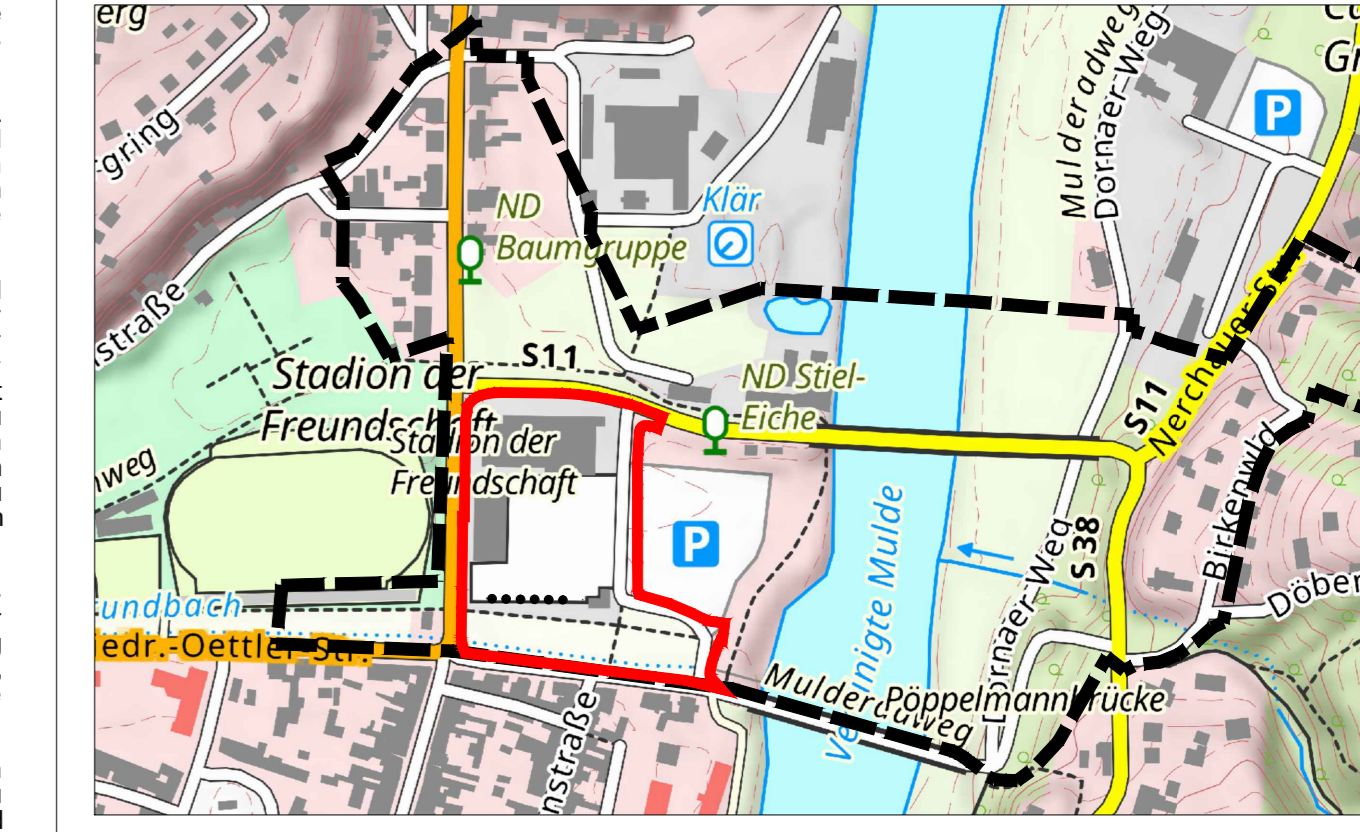
**4. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrates vom ..... übereinstimmt.**

Ausgefertigt, Grimma, ..... Siegel ..... Tino Kießig 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 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Grimma am ..... ortsüblich bekannt gemacht.**

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften 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 ..... in Kraft getreten.

Grimma, ..... Siegel ..... Tino Kießig Oberbürgermeister



- Geltungsbereich der 1. Änderung der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 3 "Neue Muldenbrücke", nicht maßstäblich (Quelle: GeoSN di-de/by-2-0 Stand 09/2025)
- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 "Neue Muldenbrücke"

**Plangrundlagen**

Als planerische Grundlage dient die digitale Katasterauswert der Stadt Grimma und die Gebietskulturbereich der Schutzgebiete, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen GeoSN (Quelle: GeoSN, di-de/by-2-0 Stand 09/2025), sowie der Vermessungsplan, bereitgestellt vom Vermessungsbüro Andreas Schmidt (Stand 04/2015) und die "Entwurfslösung Zufahrt Nord/S 11" des Ingenieurbüros K. Langenbach Dresden GmbH vom 13.11.2015

**planaufstellende Kommune**

Große Kreisstadt Grimma  
Markt 17, 04668 Grimma  
fon (0 34 37) 98 58-0 mail: stadtentwicklung@grimma.de

**Entwurfsverfasser**

büro knoblich  
LANDSCHAFTSARCHITECTEN  
Zur Mulde 25, 04388 Zschepplin  
fon (0 34 23) 7 58 60-0 mail: info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89\_UTM-33N  
Landkreis: Landkreis Leipzig  
Gemarkung: Grimma  
Höhenbezug: DHHN 2016  
Gemeinde: Grimma  
Flurstück: verschiedene

**1. Änderung der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 3 "Neue Muldenbrücke" gemäß § 13a BauGB**

Entwurf

Projekt-Nr.: 19-089  
Phase: Entwurf  
Plan-Name: 19-089\_PZ3\_A0.pdf  
Plan-Maße: 1.160 mm x 500 mm  
Maßstab: 1:500  
Blatt 1  
1 BL