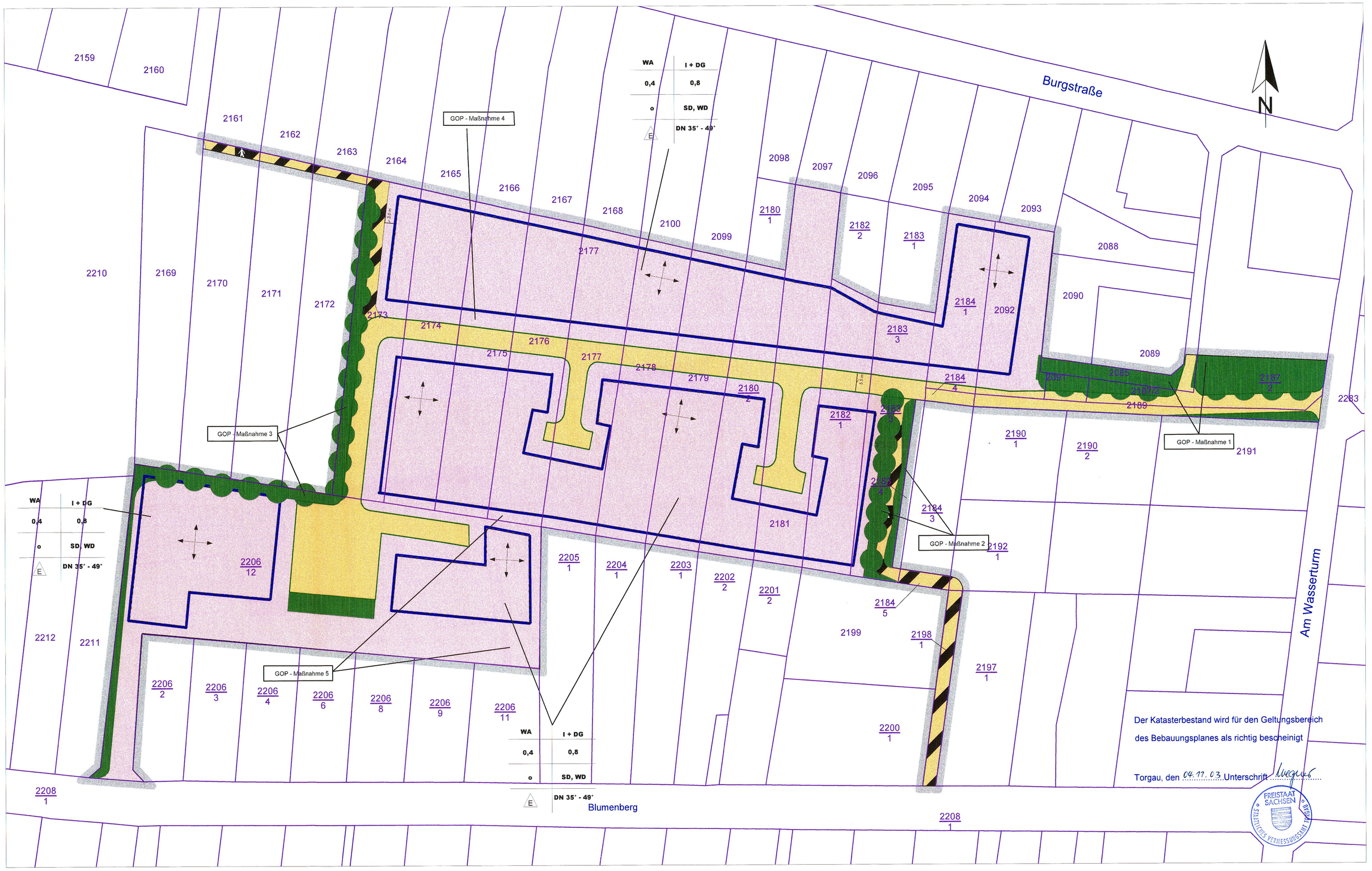


Verbindliche Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl GRZ § 17 BauNVO

0,8 Geschoßflächenzahl GFZ § 17 BauNVO

Art der baul. Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächen-zahl	Geschoßflächen-zahl
Bauweise	Dachform
Hausform	Dachneigung von - bis

Nutzungsschablone

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E Einzelhäuser § 22 Abs. 2 BauNVO

o Offene Bauweise § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Fußweg

9. Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Grünfläche (öffentlich)

Baum anpflanzen (öffentlich)

Text GOP- Maßnahme 1 - 5 Festsetzungen entsprechend Grünordnungsplan

15. Sonstige Planzeichen

SD Satteldach § 83 SächsBO

WD Walmdach § 83 SächsBO

DN 35° - 49° Dachneigung §83 SächsBO

Firstrichtung § 83 SächsBO

Grenze räumlicher Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB

Katasteramtliche Darstellungen

1185/1 Flurstücksnummer

Flurstückgrenzen

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz am 04.10.2001 gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 11.10.1991 im Wochenblatt.
Oschatz, d. 29.09.2003 Siegel Oberbürgermeister

2. Auslagebeschluss gem. § 3 (2) BauGB:
Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 16.05.2002 den Planentwurf gebilligt und die öffentliche Auslage beschlossen.
Oschatz, d. 29.09.2003 Siegel Oberbürgermeister

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB:
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte am 12.08.2002 und am 03.04.2003 und am 14.04.2003.
Oschatz, d. 29.09.2003 Siegel Oberbürgermeister

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:
Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 10.06.2002 bis 12.07.2002 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslage erfolgte am 31.05.2002 im Amtsblatt.
Oschatz, d. 29.09.2003 Siegel Oberbürgermeister

5. Abwägung der Bedenken und Anregungen § 3 (2) BauGB:
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Stadtratsitzung am 20.02.2003 geprüft und in die Abwägung eingestellt.
Oschatz, d. 29.09.2003 Siegel Oberbürgermeister

6. Benachrichtigung der von der Abwägung Betroffenen gem. § 3 (2) BauGB:
Die von der Abwägung Betroffenen wurden vom Ergebnis der Abwägung am 07.04.2003 und 14.04.2003 schriftlich benachrichtigt.
Oschatz, d. 29.09.2003 Siegel Oberbürgermeister

7. Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:
Der auf der Grundlage der Abwägung überarbeitete Plan hat in der Verwaltung in der Zeit vom 28.04.2003 bis 02.06.2003 während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht ausgelegen.
Die Bekanntmachung der Planauslage erfolge im Amtsblatt am 17.04.2003.
Oschatz, d. 29.09.2003 Siegel Oberbürgermeister

8. Abwägung der Bedenken und Anregungen § 3 (2) BauGB:
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Stadtratsitzung am 16.10.2003 geprüft und in die Abwägung eingestellt.
Oschatz, d. 17.10.2003 Siegel Oberbürgermeister

9. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil und dem Grünordnungsplan, wurde am 16.10.2003 in der Stadtratssitzung als Satzung beschlossen.
Oschatz, d. 17.10.2003 Siegel Oberbürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.
Oschatz, d. 17.10.2003 Siegel Oberbürgermeister

11. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 29.12.2003 im Amtsblatt vom 19.12.2003 bekannt gemacht worden. 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 § 4 Abs.4 SächsGemO und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 29.12.03 in Kraft getreten.
Oschatz, d. 22.12.2003 Siegel Oberbürgermeister

Hinweise

Das Gebiet liegt im archäologischen Relevanzbereich der Stadt Oschatz.
Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist besonders auf archäologische Bodenfunde zu achten. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein u. Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art- auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind soweit als möglich unverändert zu belassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern. Diese Fundstellen sind vor weiterer Zerstörung entsprechend abzusichern und die zuständigen Stellen zu informieren.
Auf Beachtung der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen wird hingewiesen.

Nicht unerhebliche altlastrelevante Sachverhalte sind dem Umweltamt beim Landratsamt Torgau - Oschatz anzuzeigen. Der Schutz des Bodens ist zu gewährleisten.

Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.

Sicherheitsabstände bei der Durchführung von Bauarbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen sind einzuhalten. Die entsprechenden Richtlinien des zuständigen Energieversorgungsunternehmens sind zu beachten.

Gemäß § 6 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wurde durch die zuständige Luftfahrtbehörde, die Genehmigung für den Flugbetrieb des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes bei Tag und Nacht ausschließlich für die Zwecke des Rettungsdienstes, Katastrophenschutzes und Krankentransportes erteilt. Die vorgeschriebenen An- und Abflugwege 0 1 51/1951 führen zwar nicht über das Planungsgebiet, jedoch ist für das künftige Wohngebiet mit gelegentlicher Fluglärmbelästigung zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass der auftretende Spitzenpegel als seltenes Ereignis den Schlaf der Anwohner beeinflusst und dass die Rechtsprechung im öffentlichen Interesse am Rettungswesen mehrere Störungen pro Nacht als zumutbar bewertet.
Die Fluglärmbelästigung liegt auf jeden Fall unterhalb der städtebaulichen Grenzwerte.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 27.08.97 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 1 Abs. 1 Nr. 1 der VO vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) i.d.F. v. 18.12.1990, BGBl. I, S. 58,91
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, BGBl. I, S. 132
Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.1999 (Sächs GVBl. S. 86, 30.03.99) geändert durch Art. 3 v. 14.12.2001 (SächsGVBl. S. 716)

Textliche Festsetzungen

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

Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 (1) BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind die in Abs. 2 Pkt. 1-3 aufgeführten Nutzungen.
Alle unter Abs. 3 aufgeführten ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind unzulässig.

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

Zulässig sind Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss und einem vollausgebauten Dachgeschoss.
Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4, die zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,8.

3. Bauweise §9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO

Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Gebäudestellung
Als zulässige Dachform sind symmetrische Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35°-49° festgesetzt.
Als Dacheindeckung ist kleinformatige Hartdeckung in roten, braunen oder anthraziten Farbtönen zulässig. Hochglänzende (edelengobierte) Dachziegel sind unzulässig.
Dachüberstände sind traufseitig und giebelseitig min. 30 cm auszubilden.
Die Gebäudestellung hat trauf- bzw. giebelständig parallel zur Straßenachse zu erfolgen.

Nebenanlagen
Garagen und Stellplätze sind unter Beachtung von § 12 und § 14 BauNVO zulässig.
Bei Grenzbebauung müssen benachbarte Garagen bzw. Nebengebäude in einheitlicher Gestaltung zur Ausführung kommen. Werden Carports an das Hauptgebäude angebaut, sind diese als abgeschleppten Dach in Anpassung an das Hauptdach auszuführen.
Freistehende Garagen und Carports sind mit Sattel-, Walm-, oder Flachdach auszuführen.
Bei geneigten Dächern auf Garagen und Carports ist eine Dacheindeckung entsprechend der des Hauptgebäudes auszuführen, Eindeckungen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind hier unzulässig. Vor Garagen und Carports ist zur Straße hin ein Stauraum von 5 m einzuhalten. Auf jedem Grundstück sind mindestens zwei Stellplätze vorzusehen.

Wintergärten
Wintergärten als Anbauten an das Hauptgebäude sind zulässig.

Einfriedungen
Zur Einfriedung der Grundstücke sind Holzzäune mit einer Höhe von max. 1,25 m über OK Straße zulässig. Ebenso sind grüne Maschendrahtzäune bis 1,25 m mit einer höheren Hinterpflanzung zulässig. Freistehende und freiwachsende bzw. geschnittene Hecken dürfen eine Höhe von max. 2,00 m nicht überschreiten.

4. Grünordnerische Festsetzungen
§ 1a Abs. 3 BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 26 und Abs. 1a BauGB

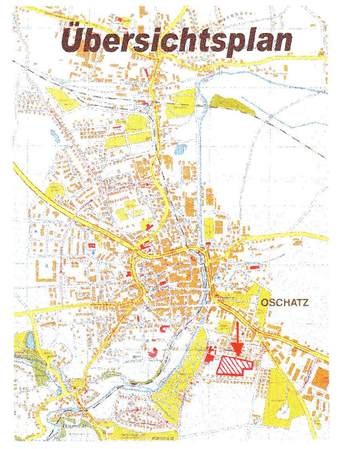
Auf die Verwendung von in Ausbreitung befindlichen, aggressiven Neophyten und von Pflanzen die für die heimische Flora und Fauna negative Eigenschaften aufweisen, ist zu verzichten. Vor- und Hausgärten übernehmen im Wohngebiet wichtige Funktionen der Eingrünung. Es sind mindestens 20 % des Flächenanteils der Hausgärten mit standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen zu begrünen.
Für die Pflanzungen sollten einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher des Stieleichen-Hainbuchenwaldes oder Obstgehölze verwendet werden. Für eine Strauchbegrünung sollten zusätzlich die zur o. g. Vegetationsgesellschaft gehörende Arten, wie z. B. Gemeine Hasel, Eingriffliger Weißdorn, Echte Brombeere in kleinen Gruppen (3 - 5 Stück) gepflanzt werden. Bei allen Gehölzpflanzungen sind die im Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) festgelegten Grenzabstände für Bäume und Sträucher einzuhalten.
Pflanzungen innerhalb von Ortschaften müssen mind. 0,5 m und bei Gehölzen mit einer Höhe von über 2 m mind. 2 m entfernt von der Grundstücksgrenze erfolgen.
Die im Grünordnungsplan genauer beschriebenen Maßnahmen 1 – 5 sind Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.
Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für dieses Baugebiet werden dem Flurstück 1890 der Gemarkung Oschatz zugeordnet. Die bereits auf dem Flurstück 1890 der Gemarkung Oschatz durchgeführte Flächenentsiegelung ist insgesamt dem Eingriff – Straßenbau - zuzuordnen (siehe GOP Kompensationsmaßnahme 1). Die Pflanzung von Gehölzen auf dem Flurstück 1890 der Gemarkung Oschatz (Kompensationsmaßnahme 2) wird den als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Baugrundstücken zum Ausgleich zugeordnet.
Verteilungsmaßstab für umzulegende Kosten aus den Kompensationsmaßnahmen ist die zulässige Grundfläche des jeweiligen Baugrundstückes.
Gemäß dem Bescheid zur Befreiung von Verboten des BNatSchG sind als Kompensation für die weggefallenen Lebensräume 20 Nistkästen für verschiedene Brutvögel, spätestens bis zur nächsten Brutzeit nach Baubeginn, im Stadtpark anzubringen.

5. Werbeanlagen § 14 BauNVO , § 13 SächsBO

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 10 v.H. der gesamten Wandfläche am Gebäude nicht überschreiten.
Das Errichten von Werbeanlagen auf Dächern und an Einfriedungen ist nicht zulässig.
Ausgeschlossen sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht.

6. sonstige Festsetzungen

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück nach Möglichkeit zu versickern und/ oder über das vorhandene Trennsystem der Regenwasserleitung zuzuführen.
Die Teilung von Grundstücken bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Gemeinde.
Die Zufahrtsbreiten werden je Grundstück auf max. 5,50 m festgesetzt.
Die Unterbrechung privater Grünflächen zur Anlage von Grundstückszufahrten ist zulässig.
Wenn nicht zeichnerisch anders festgesetzt, beträgt der Abstand der Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie 5 m und zu Nachbargrundstücken 3 m.



Bebauungsplan der Großen Kreisstadt

Oschatz

Eigenheimstandort Blumenberg

Maßstab	1: 500	bearbeitet	Stein
Datum	September 2003	gezeichnet	Stein
Aktenzeichen	621-41-10-91	Reg.-Nr.	
Kartengrundlage ALK vom 13.03.2002			Stadtverwaltung Oschatz Planungsamt