

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990, BGBl. 1991 I, S. 58, BGBl. III 213-1-6
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I, S.133 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 Sächs GVBl. S. 200

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 , § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 BauNVO

Im Geltungsbereich werden folgenden baulichen Nutzungen festgesetzt
Mischgebiet gem. § 6 BauNVO; Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und gem. § 11 BauNVO ein Sondergebiet Freizeit und Kultur.
Weiterhin sind alle unter §6 Abs. 3 BauNVOaufgeführten ausnahmsweise zulässigen, und die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung unter Nr. 3 genannten Einzelhandelsbetriebe und die nach § 8 Abs. 2 BauNVO enthaltenen Handelsbetriebe und die nach § 11 Abs. 3 genannten Einkaufszentren im Geltungsbereich unzulässig sind.

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

Die Höhe baulicher Anlagen wird im Gewerbegebiet mit einer maximalen Traufhöhe (max.TH) von 14 m ü. Str. (über Straße), sowie im Mischgebiet und im Sondergebiet mit einer maximalen Traufhöhe (max. TH) von 12 m ü. Str. (über Straße) festgesetzt

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt im Mischgebiet 0,6 sowie im Gewerbegebiet und im Sondergebiet 0,8.

3. Bauweise § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO

Dachform, Dachneigung
Als zulässige Dachform sind Satteldächer, Walmdächer, Flachdächer und Pultdächer im Gewerbegebiet mit einer Dachneigung von 0°- 39° und im Misch- und Sondergebiet mit einer Dachneigung von 0° - 45° festgesetzt.
Ausnahmsweise sind Sonderdachformen wie zB. Tonnendach oder Sheddach zulässig.

Einfriedungen
Zur Einfriedung der Grundstücke sind Maschendraht-, Holzlatten- und Metallstabzäune mit einer Höhe von max. 2 m über OK Straße zulässig.
Als möglicher Sichtschutz sind auch Hinterpflanzung als frei wachsende bzw. geschnittene Hecken mit einer Höhe von max. 2 m über OK Straße zulässig..
Ausnahmsweise sind Mauern aus Betonelementen oder aus Mauerwerk mit einer Höhe von max. 2 m über OK Straße zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und 25 a und b, sowie Abs. 1a BauGB

Die Winterlinden auf den Flurstücken 1058/6 und 1070 an der Ambrosius - Marhuas - Straße sind gemäß zeichnerischer Festsetzung zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.
Die lockere Reihe Winterlinden entlang der Ambrosius - Marthaus - Straße im Süden des Flurstückes 1070 ist durch die Pflanzung von Bäumen entsprechend dem Grünordnungsplan vom November 2007 zu vervollständigen und zu verdichten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen.
Das Kleingewässer mit seinem Röhrichtsaum auf den Flurstücken 1084/8 und 1084/10 im Norden des Plangebietes ist zu erhalten und vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen.
Die im Grünordnungsplan enthalten Maßnahmen 1 bis 5 sind verbindlich zu beachten.

5. Werbeanlagen § 9 BauGB i.V. m. § 89 SächsBO

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

6. sonstige Festsetzungen § 9 BauGB

Das auf den neu befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu nutzen, durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, flächenhaft zu versickern (insoweit die am Standort gegebenen hydrogeologischen Gegebenheiten und die Altlastensituation es erlauben), zu verdunsten und gedrosselt in die Vorflut abzuschlagen.
Das von den Dachflächen (außer Bitumendächer) abfließende Regenwasser sollte in geeignete Auffangbehälter geleitet werden und dann als Grauwasser wieder verwendet werden.

Je Gewerbegrundstück sind max. 2 Zufahrten in einer Breite je Zufahrt von maximal 10 m zulässig. Der Abstand zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen beträgt mindestens 3 m
Wenn nicht zeichnerisch anders festgesetzt, beträgt der Abstand der Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie 5 m.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691
weder tags (6,00 bis 22,00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
Teilfläche GE 1	65	50
TeilflächeGE2	66	51
Teilfläche GE 3	63	48
TeilflächeGE4a	61	48
Teilfläche GE 4b	70	-
Teilfläche SO Freizeit u. Kultur	55	52

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, Gräbchen, Gräber, Knochen, Gefässe u. Scherben, Metallen, Münzen, Steinbeile) Hitze, Steinsetzungen aller Art- auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sowie 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 entsprechende gesetzlichen Bestimmungen wird hingewiesen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplines liegenden ehemaligen 4 Flächen sind nach dem im Umweltfachbereich des Regierungspräsidium Leipzig verfügbaren Stand im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst und zu sehen nach gekennzeichnet.
Während der weiteren Planungsarbeit gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z. B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten i. S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sollen i. S. des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB diskutiert werden. Danach § 11 Abs. 1 SächsAbfG zuständige Behörde (Umweltamt beim Landratsamt Torgau - Oschatz) ist nach § 10 Abs. 2 SächsAbfG davon in Kenntnis zu setzen.

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.

Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6, 8, 11 BauNVO)

MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
SO	Sondergebiet Freizeit und Kultur	§ 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21 BauNVO)
im GE- und SO-Gebiet
0,8 Grundflächenzahl (GRZ) § 17 BauNVO
im MI-Gebiet
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
O offene Bauweise § 22 BauNVO
Baugrenze § 23 BauNVO

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr 15 und 25 b BauGB)
Grünfläche (privat)
zu erhaltender Baum

10. Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Wasserfläche § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Überschwemmung bei HQ 100

14. Regelungen für die Stadtorhaltung und für den Denkmalschutz
D Denkmal § 9 Abs. 6 BauGB

15. Sonstige Planzeichen
Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl GRZ	Geschoß-flächenzahl
Bauweise	Baulinie, Baugrenze

DN 0° - 39° Dachneigung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO
SD / WD / FD / PD Satteldach, Walmdach, Flachdach, Pultdach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
Altlast § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
Altlast saniert
Grenze räumlicher Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB
5,00 m Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie, zur Flurstückgrenze oder zwischen Baugrenzen

Katasteramtliche Darstellungen
1150/18 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenzen

Leitungsbestand informell
Mittelspannung
Abwasser
Gas Hochdruck
Gas Niederdruck
Trafo

Lärmschutz
GE SO Emissionskontingente (siehe Tabelle textl. Festsetzungen)

Der Katasterbestand wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als richtig bescheinigt.

Torgau, den 03.12.03 Unterschrift

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz am 20.07.2006 gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28.07.2006 im Amtsblatt.

Oschatz, d. 31.07.2006 Siegel Oberbürgermeister

2. Auslagebeschluss gem. § 3 (2) BauGB:
Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 31.01.2008 den Planentwurf gebilligt und die öffentliche Auslage beschlossen.

Oschatz, d. 04.02.2008 Siegel Oberbürgermeister

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1)
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte am 29.02.08

Oschatz, d. 03.03.2008 Siegel Oberbürgermeister

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:
Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 03.03.08 bis 04.04.08 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
Die Bekanntmachung der Planauslage erfolgte am 15.02.2008 im Amtsblatt

Oschatz, d. 07.04.2008 Siegel Oberbürgermeister

5. Abwägung der Bedenken und Anregungen § 1 (6) BauGB:
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Stadtratsitzung am 10.07.08 geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Oschatz, d. 14.07.2008 Siegel Oberbürgermeister

6. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.01.09 den geänderten Plan erneut gebilligt und zur Auslage beschlossen.

Oschatz, d. 30.01.2009 Siegel Oberbürgermeister

7. Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte am 03.03.2009

Oschatz, d. 10.03.2009 Siegel Oberbürgermeister

8. Die erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:
Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 02.03.09 bis 03.04.09 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
Die Bekanntmachung der Planauslage erfolgte am 20.02.09 im Amtsblatt.

Oschatz, d. 06.04.2009 Siegel Oberbürgermeister

9. Abwägung der Bedenken und Anregungen § 1 (6) BauGB:
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 16.09.09 geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Oschatz, d. 18.09.2009 Siegel Oberbürgermeister

10. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 29.10.2009 in der Stadtratssitzung als Satzung beschlossen.

Oschatz, d. 02.11.2009 Siegel Oberbürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Oschatz, d. 30.11.2009 Siegel Oberbürgermeister

12. 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 11.12.2009 im Amtsblatt 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 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 11.12.2009 in Kraft getreten.

Oschatz, d. 14.12.2009 Siegel Oberbürgermeister



Bebauungsplanentwurf der Großen Kreisstadt

Oschatz

„Altgewerbestandort An der Döllnitz“

Maßstab	1: 1000	bearbeitet	Stein
erstellt	November 2007	gezeichnet	Stein
Stand	Oktober 2009		
geändert			
Aktenzeichen	621-41-07-06	Reg.-Nr.	
Kartengrundlage: ALK 03/07			Bauamt der Stadt Oschatz SG: Stadtplanung