

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geänd. durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
Baurechtsverordnung (BaurechtsVO) i.d.F. des Beschlusses des Rat der Stadt Freyburg vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 589)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. des Beschlusses des Rat der Stadt Freyburg vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 466)
Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.1999 (SächsGVBl. S. 83, 30.03.99) und geänd. durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.12.2001 (SächsGVBl. S. 716)

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO
Das Bauland wird als Dörflgebiet (MD) gemäß § 5 (1) BauNVO festgesetzt.
2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO
Die zulässige GRZ beträgt 0,3 und die GFZ wird mit 0,6 festgesetzt.
3. **Bauweise** § 9 (4) 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 Dachdeckung ist kleinformatige Hartdeckung in roten, braunen oder anthraziten Farbtönen zulässig. Hochglänzende (eitelgeborgene) Dachziegel sind unzulässig. Dachüberstände sind traufseitig und giebelseitig min. 30 cm auszubilden.

Nebenanlagen

Gärten und Stellplätze sind unter Beachtung von § 12 und § 14 BauNVO zulässig. Bei Grenzbebauung müssen benachbarte Gärten bzw. Nebengebäude in einheitlicher Gestaltung zur Anlage gehören. Werden Carports an das Hauptgebäude angebaut, sind diese als abgeschrägtes Dach in Anlehnung an das Haus zu gestalten. Freistehende Garagen und Carports sind mit Sattel-, Walmd- oder Flachdach auszuführen. Bei freistehenden Gebäuden ist eine entsprechende Dachdeckung entsprechend der des Hauptgebäudes auszuführen. Eindeckungen aus Wellblech oder ähnlich leichtem Material sind zulässig. Vor Gärten und Carports ist zur Straße hin ein Stauraum von 5 m einzuhalten. Auf jedem Grundstück sind mindestens zwei Stellplätze vorzusehen.

Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Holzzäune mit einer Höhe von max. 1,5 m über OK Straße zulässig. Ebenso sind freistehende und freitragende bzw. geschnittene Hecken und grüne Maschendrahtzäune bis 1,5 m mit einer höheren Hinterpflanzung zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

Wegen Platz, Stellflächen und andere Flächen sind so zu befestigen, dass das anfallende Niederschlagswasser versickern kann. *Flussflächen, wasserghändige Decke, Raengittersteine, Oberflaster.*

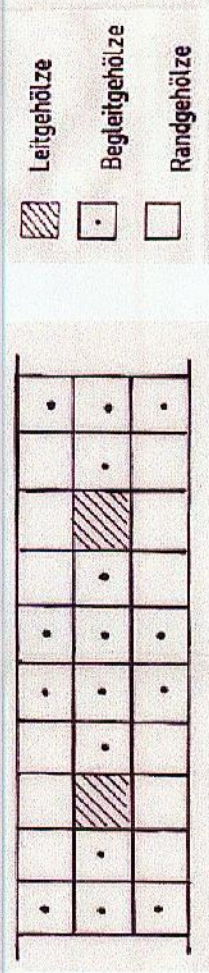
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. Zum Teilungsgleich der Eingriffsfolgen sind dabei wenigstens 20 % der zu begrünenden Flächen außerhalb der Gebäude und Carports mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für die Gehölzpflanzungen in den Vor- und Hausgärten sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. (siehe Pflanzliste)

Die Fertigstellung und Bepflanzung der Grünflächen muss spätestens 12 Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen abgeschlossen sein. Wird die Bebauung abschnittsweise realisiert, sind auch die für diese Bereiche festgelegten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb eines Jahres, nach Beendigung der Baumaßnahme, durchzuführen.

Maßnahme 1

Zum Teilungsgleich der Eingriffsfolgen ist auf der privaten Grünfläche entlang der südlichen Plangebegrenze eine 3 m breite, Baum- und Strauchhecke anzulegen. In die Hecke sind klein- und großkronige Baumarten einzusetzen, so dass sich eine gestaute Baum- bzw. Hochhecke mit Kern-, Mantel- und Saumzone ausbildet.

Die Hecke ist nach folgendem Schema (Pflanzabstand 1 x 1 m) anzulegen:



Für den Heckenanbau sind folgende heimische Arten im Wechsel zu verwenden:

1. Leitgehölze (Bäume)
- Acer campestre
 - Carpinus betulus
 - Fraxinus excelsior
 - Quercus robur
2. Begleitgehölze (hohe Sträucher)
- Corvus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Crataegus monogyna
 - Prunus spinosa
3. Randgehölze (mittelhohe Sträucher)
- Rosa canina
 - Rubus fruticosus
 - Rubus idaeus

Leitgehölze (Qualität und Größenbindung: Hochstämme 2 x verpflanzt mit Ballen, 10-12 cm Stammumfang).

Begleitgehölze (hohe Sträucher)

- Blutiger Haindorn
- Gemeine Hasel
- Eingrifflicher Weißdorn
- Schlehe

Randgehölze (mittelhohe Sträucher)

- Handrose
- Hundrose
- Hinbere

Maßnahme 2

Zum Teilungsgleich der Eingriffsfolgen ist auf der privaten Grünfläche im Osten des Plangebietes ein lockerer Gehölzbestand anzulegen. Dazu sind auf der Fläche insgesamt mindestens 15 Bäume als Solitär oder in kleinen Gruppen (2 bis 3 Bäume) auf der gesamten Fläche verteilt flächendeckend zu pflanzen. Qualität und Größenbindung: Heister, 2 x verpflanzt mit Ballen, 150 - 200 cm hoch. Für die Pflanzung ist eine Auswahl folgender einheimischer und standortgerechter Laubbäume zu verwenden:

Laubblume:

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Fraxinus excelsior
- Prunus avium
- Prunus pyramidalis
- Quercus robur
- Quercus robur
- Sorbus aucuparia
- Tilia cordata

Weiterhin sind insgesamt 10 % der Fläche mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen:

- Blutiger Haindorn
- Gemeine Hasel
- Eingrifflicher Weißdorn
- Schlehe
- Hundrose
- Echte Brombeere

Die Pflanzmaßnahmen müssen eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Rohbauarbeiten abgeschlossen sein.

Werbeanlagen

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

sonstige Festsetzungen

Das Gelände für die Entwässerungswasser ist auf dem Grundstück zu versickern und/oder über der im Flurweg vorhandenen Entwässerungsleitung zu führen.

Die Zufahrtsbreiten werden je Grundstück auf max. 5,50 m festgesetzt.

Die Unterbrechung privater Grünflächen zur Anlage von Grundstückszufahren ist zulässig.

Wenn nicht zeichnerisch anders festgesetzt, beträgt der Abstand der Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie 5 m und zu Nachbargrundstücken 3 m.



Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

Dörflgebiet MD § 5 BauNVO

Baum- und Strauchhecke (privat)

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

15. Sonstige Planzeichen

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung

Offene Bauweise § 22 BauNVO

Einzel und Doppelhäuser § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Abwasserleitung unterirdisch

9. Grünflächen

Grünfläche (privat)

11. Aufschüttungen

Böschung

13. Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Katasteramtliche Darstellungen

Flurstücknummer

Flurabzugsgrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Dachneigung § 83 SächsBO

Waldnach § 83 SächsBO

Satteldach § 83 SächsBO

Fruchtigung

Grenze räumlicher Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB

Verfahrensmerkmale

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Freyburg am 12.07.1999 gefasst.
Die endgültige Bekanntmachung erfolgte am 30.11.2001 im Öffentlichkeits-Bogen.

Ochsatz d. 18.02.2002

2. Anstellungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB:
Der Stadtrat hat die Aufstellung des Bebauungsplans am 20.02.2002 den Planentwurf genehmigt und die öffentliche Auslage beschlossen.

Ochsatz d. 04.03.2002

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB:
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte am 08.04.2002.

Ochsatz d. 10.04.2002

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:
Der Stadtrat hat die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans am 20.02.2002 beschlossen. Die Bekanntmachung der Planauslage erfolgte am 28.03.02 im Amtsblatt.

Ochsatz d. 13.05.2002

5. Abwägung der Belangen und Anregungen § 1 (6) BauGB:
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Belangen und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Stadtratssitzung am 20.02.2003 geprüft und in die Abwägung eingebracht.

Ochsatz d. 03.03.2003

6. erneuter Auslagebeschluss gem. § 3 (2) BauGB:
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Belangen und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Stadtratssitzung am 27.05.2004 den geänderten Planentwurf genehmigt und die erneute öffentliche Auslage beschlossen.

Ochsatz d. 24.09.04

7. erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB:
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte am 24.09.2004.

Ochsatz d. 24.09.04

8. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:
Der Stadtrat hat die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans am 20.02.2004 beschlossen. Die Bekanntmachung der Planauslage erfolgte am 18.03.04 im Amtsblatt.

Ochsatz d. 24.09.04

9. Abwägung der Belangen und Anregungen § 1 (6) BauGB:
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Belangen und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Stadtratssitzung am 23.09.2004 geprüft und in die Abwägung eingebracht.

Ochsatz d. 24.09.04

10. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:
Der Stadtrat hat den Bebauungsplan mit dem Planentwurf und dem Text, wurde am 20.01.2005 in der Stadtratssitzung als Satzung beschlossen.

Ochsatz d. 21.01.05

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

Ochsatz d. 21.01.05

12. Die Karte, bei der der Bebauungsplan auf dem Planentwurf der Dienststellen von jedem Mann eingesehen werden kann und über die jeder Bürger Auskunft erhalten kann, ist öffentlich 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. 1 Nr. 1 BauGB hingewiesen worden. Die Bekanntmachung ist auf der Falligkeit und Erloschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 28.01.2005 in Kraft getreten.

Ochsatz d. 31.01.05

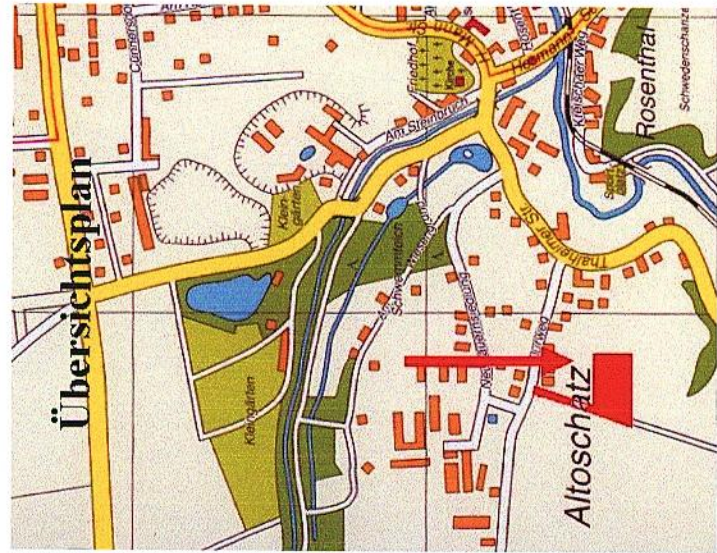
Hinweise

Das Vorhaben befindet sich im archäologischen Relevanzbereich der Stadt Ochsatz. Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist besonders auf archäologische Bodenfunde zu achten. Die Bodenfunde sind zu dokumentieren und zu sichern. Die Bodenfunde sind zu dokumentieren und zu sichern. Die Bodenfunde sind zu dokumentieren und zu sichern.

Nicht unerhebliche altsteinzeitliche Scherenspieße sind dem Umweltamt beim Landratsamt Torgau - Ochsatz anzugeben. Der Schutz des Bodens ist zu gewährleisten.

Veränderungen des natürlichen Bodenspiegels, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 18912 zur Wiederverwendung zu sichern.

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



Bebauungsplan der Großen Kreisstadt	
Oschatz	
"Flurweg Altschütz"	
Mitglied	1: 500
erstellt	Februar 2002
geändert	August 2004
Altzeichen	621-1411-01
Kartengrundlinie: ALK v. 13.03.2002	