B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. **Bauliche Gestaltung**

1.1 Die Außenwände von Wohn- und Verwaltungsgebäuden sind mit Putz in hellen, unaufdringlichen Farben auszuführen.
Für alle anderen gewerblichen Gebäude sind auch sonstige Materialien zulässig.

1.2 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind

- für Verwaltungs- und Wohngebäude: Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° - 45°,
- für Gewerbegebäude: zusätzlich auch Flach- und Pultdächer

1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung für Verwaltungs- und Wohngebäude sind dunkelgraue Pfannen- oder Platteneindeckungen zulässig.
Für Flach- und Pultdächer sind alle anderen Materialien zulässig.

1.4 Sofern an Gebäuden Sockel ausgebildet werden, dürfen diese nicht höher als 0,50 m im Mittel (bezogen auf das fertige Gelände) herausragen.

2. **Werbeanlagen**

2.1 Das Anbringen von Werbeanlagen an der Gebäudefassade ist zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 10% der gesamten Wandfläche am Gebäude nicht überschreiten.

2.2 Das Errichten und Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern und an Einfriedungen ist nicht zulässig.

2.3 Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig.

3. **Stellplätze / Garagen**

3.1 Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück in jeweils ausreichender Anzahl nachzuweisen.

3.2 Stellplätze und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Festgesetzte Grünflächen dürfen nicht mit Stellplätzen oder Garagen überbaut werden.

3.3 Die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GFZ) mitzuberechnen.

4. **Einfriedungen**

4.1 Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien sind sockellose Metallzäune oder wachsende Zäune, auch mit dahinter befindlichen Drahtzaun, als Heckenpflanzung zulässig (Arten siehe Pflanzliste).

4.2 An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune kunststoffummantelt mit Hinterpflanzung oder umrankt mit Kletterpflanzen mit einer max. Höhe von 1,20 m, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig, soweit aus sicherheitstechnischen Gründen nicht eine höhere Einfriedung erforderlich wird.

5. **Grünordnung**

5.1 Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind wie gekennzeichnet zu erhalten. Beeinträchtigungen des Bestandes durch bauliche Veränderung an den Gebäuden und Straßenarbeiten sind durch Sicherheitsvorkehrungen nach DIN 18920 zu vermeiden.

5.2 Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Kfz-Stellplätze, Anfahrten, Lagerplätze etc. sind zu begrünen, mit einheimischen Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten.

5.3 Für je 250 m² Grundstücksfläche ist als Eingrünung ein einheimischer Baum und je 50 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Strauch in Gehölzgruppen auf einem mind. 5 m breiten Streifen zu pflanzen.

5.4 Nördlich und östlich der geplanten Erschließungsstraßen ist auf privatem Grund eine Begrünung mit großkronigen Laubbäumen im Abstand von 24 m mit Standortbindung vorgesehen.

5.5 In Abständen von 12 m ist auf öffentlichem Grün südlich und westlich der geplanten Straßenzüge ein großkroniger Laubbaum in vorgegebener Größe mit Standortbindung zu pflanzen; verbleibende Randstreifen außerhalb der Zufahrten und Zugänge sind als Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

5.6 Innerhalb des öffentlichen Geländes sind großflächige Sukzessionsflächen vorgesehen. Zur Unterbrechung dieser Flächen sind neue Waldstrukturen aus Kernpflanzung und Waldmantel anzulegen. Der Waldmantel ist auf einem 5 m breiten Streifen um die Kernpflanzung zu pflanzen. Bäume werden in unregelmäßig großen Gruppen von 3 – 7 Stk. eingestreut.
Bei geplanten Waldflächen, die kleiner als 600 m² sind, sind Sträucher in unregelmäßigen Gruppen von 3 – 15 Stk., auf größeren Flächen in Gruppen von 7 – 25 zu pflanzen.

5.7 Der westl. vorhandene Teich ist mit Verlandungszonen (Anpflanzungen von Thyphe latifolie auf bis zu 0,5 m tief aufgeschütteten Teichboden) anzulegen.

5.8 Bodenarbeit

Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern. Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zwischenzubegrünen.

Abgrabungen und Aufschüttungen, die größer als 1 m sind, sind nicht zulässig.

5.9 Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser (Dach- und private Verkehrsflächen) sollte der Versickerung zugeführt werden oder in Zisternen gesammelt und zur Grünflächenbewässerung benutzt werden.

5.10 Fensterlose Fassaden sind in geeigneter Lage flächig zu begrünen. Für Rank- und Schlingpflanzen sind Kletterhilfen vorzusehen.

5.11 Pflanzenauswahl und Pflanzgrößen

Es ist eine standortgerechte heimische Vegetation entsprechend folgender Liste anzusiedeln:

Großkronige Laubbäume

Mindestgröße	Hochstamm oder Stammbusch 3 x v. STU 10-12 cm
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pedula	Sandbirke
Betula pubescens	Moorbirke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

Kleinkronige Laubbäume

Mindestgröße	Hochstamm oder Stammbusch 2 x v. STU 12-14 cm
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus calleryana	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Mindestgröße	2 x v., 60/100 cm
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Falscher Jasmin
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Kreuzdorn
Rosa spec.	Wild- und Strauchrosen
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinera	Asch-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Virburnum lantana	Schneeball
Virburnum opulus	Wolliger Schneeball
Kletterpflanzen	

5.12 Bäume für Waldstrukturen und Gehölzgruppen

Kernpflanzung:

Acer platanoides	Spitzahorn	5%
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	8%
Carpinus betulus	Hainbuche	20%
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	20%
Prunus avium	Wildkirsche	5%
Quercus petraea	Traubeneiche	15%
Quercus robur	Stieleiche	12%
Tilia cordata	Winterlinde	8%

Waldmantel:

Betula pendula	Birke	10%
Cornus sanguinea	Hartriegel	7%
Coryllus avellana	Haselnuss	18%
Crataegus monogyna	Weißdorn	20%
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	7%
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	8%
Prunus avium	Wildkirsche	3%
Prunus padus	Traubenkirsche	7%
Rhamnus frangula	Kreuzdorn	12%
Rosa canina	Hundsrose	5%
Virburnum lantana	Schneeball	3%

5.13 Heckenstrukturen für Sichtschutzpflanzen

Cornus mas	Kornelkirsche	8%
Cornus sanguinea	Hartriegel	3%
Crataegus laevigata „Paul`s Scarlet´	Rotdorn	7%
Lonicera tatarica	Heckenkirsche	10%
Rosa i.S.	Rosen	25%
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch	12%
Syringa i.S.	Flieder	35%

5.14 Kletterpflanzen zur Auswahl

Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Geißblatt

5.15 Rank- und Schlingpflanzen zur Auswahl

Polygonum aubertii	Knöterich
Lonicera caprifolium	Geißblatt

6. **Lärmschutz**

6.1 Innerhalb der südlich und südwestlich gelegenen Gewerbegebietsflächen (GE – e) sind zur Begrenzung der Schallschutzimmissionen nur Betriebe zulässig, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 55 dB (A)/m² tagsüber (unter Ausschluss des Nachtbetriebes).

6.2 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE – e) sollten zur Vermeidung höherer Lärmbelastungen zum südlichen Wohngebiet keine Betriebe mit hohem LKW-Zulieferungsverkehr und keine Betriebe, die im Außenbereich regelmäßigen Maschinenlärm verUrsachen, vorgesehen werden.

7. **Textliche Hinweise**

7.1 Werden bei den Baumaßnahmen nicht unerhebliche altlastenrelevante Sachverhalte festgestellt, sind diese zu dokumentieren; das Landratsamt Torgau-Oschatz, Umweltdezernat, ist darüber zu informieren.

7.2 Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

7.3 Bauliche Anlagen müssen die Schutzabstände gem. § 25 SächsWaldG einhalten.

7.4 Die Planung von Bauwerken, die eine Traufhöhe von 10,30 m überschreiten (Schornsteine, Masten u.ä.), sind mit dem Luftverkehrsamt Sachsen, Dresden, abzustimmen.

C. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung
2. Planzeichenverordnung 1990 i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. S. 58)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990 (BGBl.IS. 132)
4. Saechsische Bauordnung (Saechs.BO) vom 22.04.1993 i.d. Neufassung v. 26.07.1994 (Saechs. GCBl. 1401)

Verfahrensvermerke

0. Die Satzung zum Bebauungsplan wurde am 11.09.1996 beschlossen. Der Bebauungsplan wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde am 03.03.1997 genehmigt und ist am 13.04.1997 in Kraft getreten.

1. Änderungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz am 04.07.2001gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 27.07.2001 und am 31.08.2001 im Oschatzer Boten.

Oschatz, d. 02.02.2004 Siegel Oberbürgermeister

2. Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 16.10.2003 den Planentwurf gebilligt und die öffentliche Auslage gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Oschatz, d. 02.02.2004 Siegel Oberbürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) erfolgte am 27.10.2003.

Oschatz, d. 02.02.2004 Siegel Oberbürgermeister

4. Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 17.11.2003 bis 19.12.2003 zu jedermanns Einsicht gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslage erfolgte am 07.11.2003.

Oschatz, d. 02.02.2004 Siegel Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange in der Stadtratsitzung am 22.01.2004 geprüft und gemäß § 1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Oschatz, d. 02.02.2004 Siegel Oberbürgermeister

6. Die Änderung zum Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 22.01.2004 in Sitzung des Stadtrates gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Oschatz, d. 02.02.2004 Siegel Oberbürgermeister

8. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Oschatz, d.02.02.2004 Siegel Oberbürgermeister

9. Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.01.2004 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 31.01.2004 in Kraft getreten.

Oschatz, d.02.02.2004 Siegel Oberbürgermeister

Stadt Oschatz
Landkreis Torgau-Oschatz

„GEWERBEGEBIET OSCHATZ - WERMSDORFER STRASSE“
(Ehemaliger Fliegerhorst)

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **M 1 : 1000**

Textliche Festsetzungen **Planteil B**

1. Änderung zum BPL „GE-Gebiet Oschatz Wermsdorfer Strasse“ M 1: 1000

Änderungsbetreff:
Umstufung von Teilflächen von GE zu GI - Gebiet
Planungsamt Stadt Oschatz
Datum: Oktober 2003
Bearbeiter: Görne