

BEWAUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan

"EINFAMILIENHAUSSTANDORT II - FLIEGERHÖRST OSCHATZ"

Stadt Oschatz, Landkreis Torgau-Oschatz
Die Stadt Oschatz erhebt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 6 und 9 des
Baugesetzbuches (BauGB) diesen Bebauungsplan aus

Satzung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **W** Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11 BauNVO)

1.2 **M** nach § 2 BauNVO 1.1
nach § 2 BauNVO 1.1

2.1 **II = E + D**
Ziel der Vorgrünzone als Hochstamm-
2.8. max. zulässig sind 2 Vollgründel
wobei das 2. Vollgründel nur im
gem. § 16 und § 20 (1) BauNVO

2.2 **GRZ 0,4**
Grundflächenzahl als Hochstamm-
2.8. max. zulässig sind 2 Vollgründel
wobei das 2. Vollgründel nur im
gem. § 16 und § 20 (1) BauNVO

2.3 **GFZ 0,8**
Grundflächenzahl als Hochstamm-
2.8. max. zulässig sind 2 Vollgründel
wobei das 2. Vollgründel nur im
gem. § 16 und § 20 (1) BauNVO

3. **Bauweise, Baugestaltung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 **O** Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 **B** Baugestaltung

3.3 **A** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.4 **F** Füllschablonen

Art der Bauelemente	Art der Bauelemente	Art der Bauelemente
Stützmauer	Stützmauer	Stützmauer
Stützmauer	Stützmauer	Stützmauer
Stützmauer	Stützmauer	Stützmauer

4. **Verkehrsmittel**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 **S** Straßenbegrenzungslinie

4.2 **O** Öffentliche Verkehrsfläche mit
Grünweg und Fußweg

4.3 **F** Fußweg 1,5 m breit

4.4 **P** Private Wege und Zufahrten

5. **Wasserflächen / Feuchtwiesen**

5.1 **W** von Weiler

5.2 **R** Rückhaltebecken für
Oberflächenwasser

6. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 **O** Öffentliche Grünanlagen

6.1.1 **S** von Sukzession

6.1.2 **S** gepflanzte Sukzession

6.1.3 **L** Landschaftsrasen

6.1.4 **W** zu erhaltende Bäume

6.1.5 **W** zu erhaltende Hecke

6.1.6 **W** zu pflanzende einheim. Bäume
Hochstamm 2xv, STU 8 - 10 cm gem. Liste

6.1.7 **W** zu pflanzende einheim. Bäume mit Standort-
bindung
Hochstamm 3xv, STU 12-14 cm gem. Liste

6.1.8 **W** zu pflanzende einheim. Heckensträucher
Sträucher 2 x v o. B. 60 - 100 cm gem. Liste

6.1.9 **U** Umgrenzung Schutzgebiet Linie

6.2 **P** Private Grünflächen

6.2.1 **W** Wohngrün
Begrünungen für Zufahrten und Eintrags-
wege sind zulässig

6.2.2 **W** zu pflanzende einheim. Bäume
Hochstamm 2xv, STU 10-12 cm gem. Liste

6.2.3 **W** zu pflanzende einheim. Bäume mit Standort-
bindung
Hochstamm 3xv, STU 12-14 cm gem. Liste

6.2.4 **W** zu pflanzende einheim. Hecken
Sträucher 2 x v o. B. 60 - 100 cm gem. Liste

6.3 **B** Bestehender Wald

6.3.1 **G** Gehölzbestand

7. **Sonstige Darstellungen**

7.1 **G** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

7.2 **M** Maßangaben in Metern

7.3 **SD** Siedelach

7.4 **WD** Weindach

7.5 **E** Einzuhaltende Freisichtung

7.6 **E** Eternals überbaute Flächen

7.7 **F** Füllrücklagen

7.8 **F** Füllstücknummer

7.9 **V** Vorgeschlagene Neuzuteilung

7.10 **U** Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 (1) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in
Abs. 2, 1-3 aufgeführten Nutzungen; nicht zulässig sind die in Abs. 3, 1-4 aufgeführten Nutzungen; ebenso nicht
zulässig sind Festsitzstellen (Abs. 3, Nr. 3 BauNVO).

Für die nach § 4 (2) Nr. 2 zulässigen Liegen gelten folgende Festsetzungen:

- bei sonstigen Festsitzstellen darf der Verkaufsumsatz max. 100 m² groß sein.

2. Städtebauliche Gestaltung

2.1 **D** Dachformen, Dachneigungen und Dachbedeckung
Als Dachform sind symmetrische Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 50° zulässig.
Als Dachbedeckung ist Kleinformatige Hartbedeckung in reiner oder dunkler Farbe zulässig.

2.2 **D** Dachbedeckung
Die Bedeckung der Dachfläche erfolgt über ortsbefestigte oder stehende Gärten. Der seitliche Abstand zum Ortsgang
der Gehölz muss mindestens 2,0 m betragen. Liegende Dachflächener sind zulässig. Gärten sind im Material des
Hauptgeschosses einzudecken.

2.3 **Z** Zulässiger Kniestock und Dachstuhlhöhe
Der Kniestock – gemessen an der Außenwand von OK Decke über EG bis UK
Dachstuhlhöhe – darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Die Dachstuhlhöhe muss mindestens 2,0 m betragen. Die Dachstuhlhöhe muss mindestens 2,0 m betragen. Die Dachstuhlhöhe muss mindestens 2,0 m betragen.

- an der Traufe mind. 20 cm

- am Ortsgang mind. 30 cm

2.4 **G** Gebäudedachung
Die festgesetzte Hauptfächerneigung ist einzuhalten. Abweichungen um exakt 90° von der festgesetzten Hauptfächer-
neigung sind zulässig.

2.5 **W** Wintergrün
Wintergrün als Artformen in der Hauptgeschosse sind zulässig. Die Grundfläche darf 20 m² nicht überschreiten.
Die Dachneigung ist dem Hauptgeschosse anzupassen.

2.6 **A** Aulder Gestaltung
Die Baukörper müssen durch natürliche, erdähnliche Materialien und Farben geprägt sein:
Naturholz, Steinmauerwerk, Putz in gedeckten Farbtönen. Steinböden sind in Form von Stufen, Säulen und sonstigen
unregelmäßigen Bauelementen zulässig.

2.7 **N** Nebenanlagen, Stellplätze und Gärten
Gärten, Carports und Stellplätze sind unter Beachtung von § 12 und § 14 BauNVO zulässig.
Auf der nicht überbauten Grundstücksfläche können Gärten und Carports gemäß § 6 SächsBO zugelassen werden.
Bei Grenzbebauung müssen Gärten und Nebengebäude benachbarter Grundstücke in einheitlicher Form und
Gestaltung zur Ansicht kommen. Der Nachbarn muss sich in Form und Gestaltung an den Ziersträuchern
Anpassung an das Hauptgebäude ausrichten. Gärten sind nur eingestrichelt erlaubt. Vor Gärten und Carports
ist zur Straße hin ein Saumraum von 5 m einzuhalten. Gärten und Carports sind in Satteldach- oder Walmdachkon-
struktion auszuführen und mit kleinerer Hartbedeckung zu betonen. Gärten und Carports aus Weiblich oder
ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14, Abs. 1, BauNVO sind erlaubt. Sie dürfen eine Größe von 30 m² nicht überschreiten.

3. **Einfriedlungen**

3.1 **Z** Zur Einfriedung der Grundstücke sind sechskantige Holzlatenzäune (Säulenbau) mit einer Höhe von max. 1,20 m
auf OK Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. Zulässig sind auch freistehende oder geschweifte Hecken
(Arten siehe Pflanzliste).

3.2 **A** An städtischen und rickwärtigen Grundstücksgerenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune, kunststoffarmierte,
mit Hinterpflanzung oder umrandt mit Kletterpflanzen zulässig.

3.3 **S** Sitzmatten an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgerenzen sind unzulässig.

3.4 **V** Die Vorflüsse vor Garagen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur eingezäunt werden, wenn die Entfernung zur
Verkehrsfläche mehr als 7 m beträgt.

4. **Grünordnung**

4.1 **D** Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Fläche für Stellplätze, Anfahrten und Zugänge sind zu begrünen, mit
Bäumen und Sträuchern standortgerechten Arten zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten.

4.2 **F** Für je 250 m² Grundstücksfläche ist in geeigneter Stelle ein einheimischer Baum und je 50 m² Grundstücksfläche ein
einheimischer Strauch zu pflanzen. Baum- und Straucharten können auch als Gehölzgruppe gesetzt werden.

4.3 **B** Begrünung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen
Entlang der geplanten Erschließungsstraßen ist auf privatem Grund eine intensive Begrünung vorzunehmen.
In Abständen von höchstens 45 m ist entlang der geplanten Straßenzüge ein heimischer Baum gem. der Pflanzliste
zu pflanzen, verbleibende Randstreifen außerhalb der Zufahrten und Zugänge sind als Grünstreifen anzulegen
und dauerhaft zu erhalten.

4.4 **F** Füllrücklagen
Die Füllrücklagen sind auf der unumzäunten Fläche zu beschneiden. Pflanz-, Stütz- und alle befestigten
privat Flächen sind wasserundurchlässig herzustellen. Wasserundurchlässige Beläge sind:
Holzbohle, wasserundurchlässige Decke, Schotter, Schotterstein, Rasengittersteine, Kastenplaster,
Betonplaster und Natursteinplaster, wasserundurchlässiger Betonstein, jeweils mit wasserundurchlässigem Unterbau
und mit Sand verfüllt.

4.5 **O** Oberflächennutzung
Das auf Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen sollte entweder in Zisternen gesammelt
und zur Gartenbewässerung benutzt werden oder in Mulden entwässert werden, die in freies Gelände abfließen.
Das Gelände der befestigten Flächen ist so auszurichten, dass der Abfall in angrenzenden Privatflächen versickern
kann.

4.6 **F** Festsitzstellen sind in geeigneter Lage flächig zu begrünen. Für Rank- und Schlingpflanzen sind Kletterhilfen
vorzusehen.

Städtebau

2 x v, 60/100 cm

Mindesgröße:

Acer campestre

Caprinus betulus

Catalpa baccata

Paul's satenel

Cornus mas

Cornus sanguinea

Cornus rostrata

Lonchocarpus xylonum

Philadelphus coronatus

Prunus spinosa

Rosa spec.

Rosa gallica

Rosa canina

Rosa rugosa

Rosa rubiginosa

Salix aurita

Salix caprea

Salix virens

Sambucus nigra

Viburnum opulus

Berberis thunbergii

Spindelobstbaum

Kletterpflanzen

Feldahorn

Hainbuche

Rododendron

Kornelkirsche

Hornahorn

Waldhorn

Heckenkirsche

Fächerahorn

Schlehe

Kreutzdorn

Wild- und Strauchrose

Verfahrensvorgänge

1. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB.
Der Bebauungsplan wurde am 24.07.07 in der Stadtratssitzung als Satzung beschlossen.

2. Genehmigungsantrag

3. Satzungsbeschluss

4. Genehmigungsbescheid

5. Baugenehmigung

6. Baugenehmigung

7. Baugenehmigung

8. Baugenehmigung

9. Baugenehmigung

10. Baugenehmigung

11. Baugenehmigung

12. Baugenehmigung

13. Baugenehmigung

14. Baugenehmigung

15. Baugenehmigung

16. Baugenehmigung

17. Baugenehmigung

18. Baugenehmigung

19. Baugenehmigung

20. Baugenehmigung

21. Baugenehmigung

22. Baugenehmigung

23. Baugenehmigung

24. Baugenehmigung

25. Baugenehmigung

26. Baugenehmigung

27. Baugenehmigung

28. Baugenehmigung

29. Baugenehmigung

30. Baugenehmigung

31. Baugenehmigung

32. Baugenehmigung

33. Baugenehmigung

34. Baugenehmigung

35. Baugenehmigung

36. Baugenehmigung

37. Baugenehmigung

38. Baugenehmigung

39. Baugenehmigung

40. Baugenehmigung

41. Baugenehmigung

42. Baugenehmigung

43. Baugenehmigung

44. Baugenehmigung

45. Baugenehmigung

46. Baugenehmigung

47. Baugenehmigung

48. Baugenehmigung

49. Baugenehmigung

50. Baugenehmigung

51. Baugenehmigung

52. Baugenehmigung

53. Baugenehmigung

54. Baugenehmigung

55. Baugenehmigung

56. Baugenehmigung

57. Baugenehmigung

58. Baugenehmigung

59. Baugenehmigung

60. Baugenehmigung

Städtebau

2 x v, 60/100 cm

Mindesgröße:

Acer campestre

Caprinus betulus

Catalpa baccata

Paul's satenel

Cornus mas

Cornus sanguinea

Cornus rostrata

Lonchocarpus xylonum

Philadelphus coronatus

Prunus spinosa

Rosa spec.

Rosa gallica

Rosa canina

Rosa rugosa

Rosa rubiginosa

Salix aurita

Salix caprea

Salix virens

Sambucus nigra

Viburnum opulus

Berberis thunbergii

Spindelobstbaum

Kletterpflanzen

Feldahorn

Hainbuche

Rododendron

Kornelkirsche

Hornahorn

Waldhorn

Heckenkirsche

Fächerahorn

Schlehe

Kreutzdorn

Wild- und Strauchrose

Städtebau

2 x v, 60/100 cm

Mindesgröße:

Acer campestre

Caprinus betulus

Catalpa baccata

Paul's satenel

Cornus mas

Cornus sanguinea

</