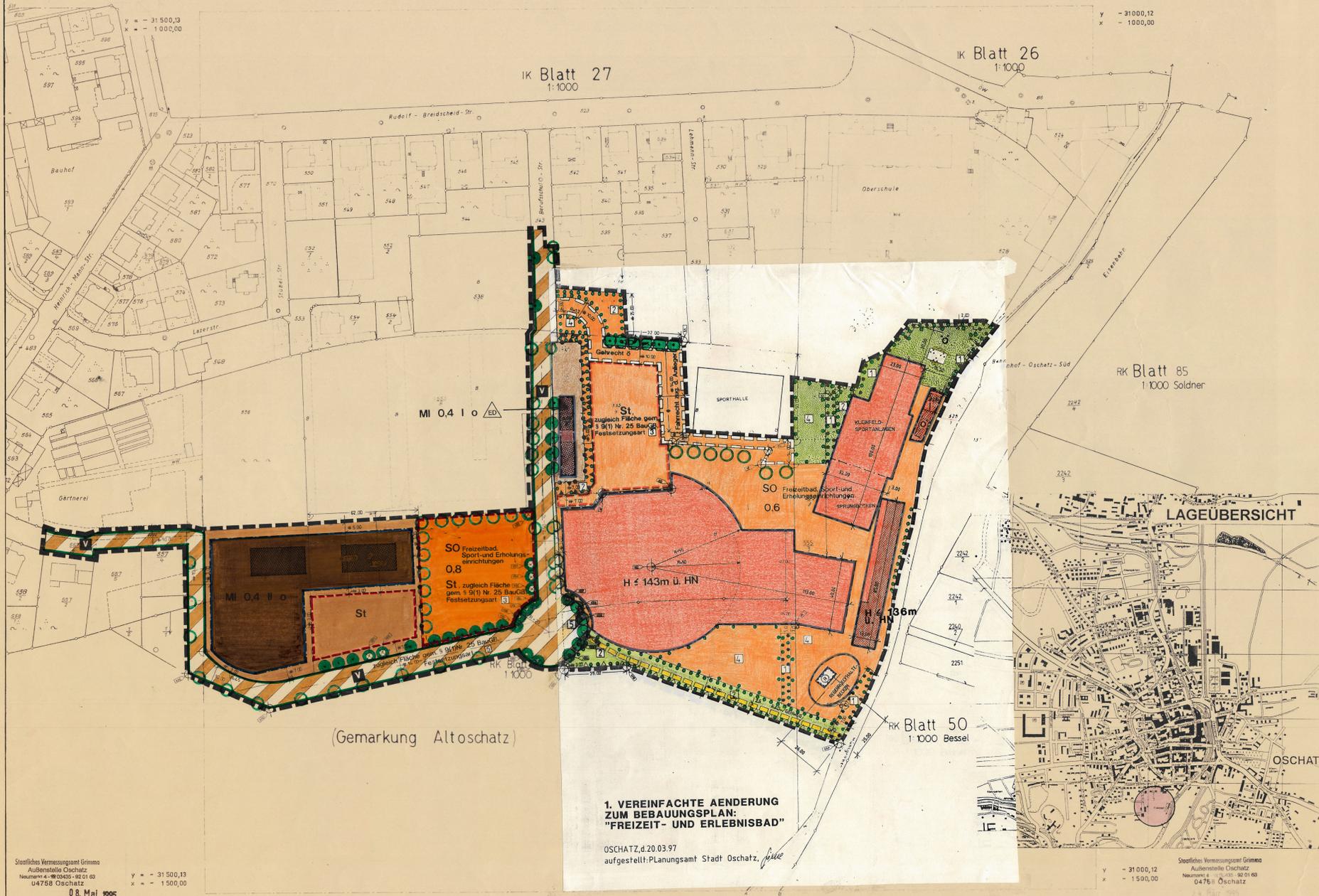




STADT  
OSCHATZ

# BEBAUUNGSPLAN FREIZEIT U.- ERLEBNISBAD AM STADTBAD / BERUFSSCHULSTR. / GRENZSTRASSE



**1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN:  
"FREIZEIT- UND ERLEBNISBAD"**

OSCHATZ, d. 20.03.97  
aufgestellt: Planungsamt Stadt Oschatz.

Städtisches Vermessungsamt Grima  
Außenstelle Oschatz  
Neumann 4 • 03455 - 02 01 03  
04758 Oschatz

- FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- Art der baulichen Nutzung in den Sondergebieten (§ 10 BauNVO)**  
Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes "SO Freizeitbad, Sport- und Erholungseinrichtungen" sind folgende Nutzungsarten zulässig:  
• Zulässig ist ein Hallen- und Freibad mit insgesamt höchstens 840 qm Wasseroberfläche  
• Weiterhin zulässig sind mit dem Hallen- und Freibad verbundene Nebennutzungen, wie z.B. Saunabereich, Gastronomie  
Stellplätze sind sowohl für das Hallen- und Freibad, als auch für sonstige, nicht innerhalb des Sondergebietes gelegene Sport- und Freizeitnutzungen zugelassen, soweit Nr. 3 dieser Festsetzungen beachtet wird.
  - Mäß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhe (§ 16 BauNVO)**  
Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen im Sondergebiet können gem. § 16(6) BauNVO durch untergeordnete Bauteile, wie Masten, Dachaufbauten, Kamine überschritten werden.
  - Stellplätze und Garagen im Sondergebiet (§ 12 BauNVO)**  
Oberirdische Garagen werden im Sondergebiet außerhalb der gem. § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.  
Stellplätze und deren Zufahrten werden im Sondergebiet nur zugelassen, wenn sie innerhalb der gem. § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der gem. § 9(1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze, oder innerhalb der mit Geh- und Fahrwegen zugunsten der Anlieger gem. § 9(1) Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen liegen.
  - Lärmschutz**  
**4.1 Fläche für Lärmschutzanlagen gem. § 9(1) Nr. 24 BauGB**  
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein Lärmschutzwall mit mindestens 3 m Höhe oberhalb der mittleren Geländeoberfläche der angrenzenden Fläche für Stellplätze anzulegen. Der Lärmschutzwall ist zusätzlich mit einer Wand zu versehen, so daß die Lärmschutzanlage insgesamt eine Höhe von mindestens 3,5 m oberhalb der mittleren Geländeoberfläche der angrenzenden Fläche für Stellplätze erreicht.  
**4.2 Zulässige Lärmimmission an der Plangebietsgrenze des Sondergebietes ("Lärmzaun") (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**  
Als Vorkehrung gegen Lärmwirkungen in dem angrenzenden Gebiet wird festgesetzt, daß entlang der in der Planzeichnung mit dem Symbol gekennzeichneten Linie folgende Schallimmissionspegel nicht überschritten werden dürfen:  
• Tags außerhalb der Ruhezeiten: 55 dB(A)  
• Tags innerhalb der Ruhezeiten: 50 dB(A)  
• Nachts: 40 dB(A)  
Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionswerte nach Satz 1 tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Immissionswerte beziehen sich auf die in § 2(5) der 18. BImSchV festgelegten Zeiten.
  - Festsetzungen gem. § 9(1) Nr. 25 BauGB**  
**5.1 Festsetzungsart 1:**  
Erhalt und Entwicklung vorhandener, geschlossener Gehölzbestände  
Die Flächen gemäß Planzeichnung sind vor jeder Art von Eingriff und Beeinträchtigung zu schützen. Die gegenwärtig auf diesen Flächen stockende Vegetation ist vollständig zu erhalten, nicht zu verändern und vor jeder chemischen Beeinträchtigung zu schützen. Ebenso sind mechanische Beschädigungen während der Bauphase im Umfeld auszuschließen. Die Nutzung der Flächen für Baustellen- und Lagerflächen und zur Trassierung von Baustellen ist nicht zulässig.  
Nach nicht mit Gehölzen bestandene Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen entsprechend Pflanzenliste 3 zu bepflanzen.  
Die Flächen sind einer regelmäßigen Gehölzpflege zu unterziehen. In regelmäßigen Abständen ist die Reinigung des Geländes von Abfall durchzuführen.  
**5.2 Festsetzungsart 2:**  
Geschlossene Gehölzpflanzungen  
Die Flächen gemäß Planzeichnung sind wie folgt zu bepflanzen:  
Es ist ein Stück Baumstamm entsprechend Pflanzenliste 2 je 100 m<sup>2</sup> Fläche zu pflanzen. Die Pflanzung der Baumstämme darf nicht vollflächig, sondern nur in einzelnen Gruppen erfolgen. Weiterhin ist ein Stück Strauch auf 1 m<sup>2</sup> entsprechend Pflanzenliste 5 zu pflanzen. Maximal 15 % einer dort angegebenen Art dürfen gepflanzt werden.  
Soweit die Anpflanzung auf einem Lärmschutzwall erfolgt, ist nur die Strauchpflanzung gemäß der vorstehenden Festsetzung vorzunehmen.  
Die Flächen sind gegen Durchkäufen durch eine äußere Abgrenzung des Geländes zu schützen. In regelmäßigen Abständen ist eine Reinigung des Geländes von Abfall durchzuführen.  
Außerdem ist bei voranschreitendem Wachstum der Pflanzung der Baumbestand auszulichten, um genügend Straundraum für die verbleibenden Bäume zu sichern.
  - Sonstige Grünordnungsplanerische Festsetzungen gem. § 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB und SächsNatSchutzG**  
**6.1 Zentrale Freianlagen Sport- und Freizeitbad**  
Es können bis maximal 60 % Flächenanteil zur Anlage von Wegen, Spielplätzen, Zufahrten oder anderen Formen der Erschließung dienen. Dabei muß auf allen Flächen ein Abfließen von maximal 0,6 gewollt werden. Da Nutzung des Geländes für die Errichtung von Spiel- und Sportanlagen ist zulässig, sofern dies nicht eine unzulässige Versiegelung nach sich zieht.  
Es müssen mindestens 20 % Flächenanteil als Strauchpflanzungen angelegt werden. Es sind mindestens 20 % heimische Gehölze entsprechend der Pflanzenliste 4 und 5 zu verwenden. Maximal 15 % der Pflanzungen dürfen mit Gehölzen derselben Art bepflanzt werden. Es ist ein Strauch je m<sup>2</sup> zu pflanzen.  
Es muß je 300 m<sup>2</sup> Freifläche ein Starkbaum entsprechend Pflanzenliste 1 gepflanzt werden.  
**6.2 Begrünung mit Großgehölzen im Mischgebiet**  
Die Flächen gemäß Planzeichnung sind wie folgt zu bepflanzen:  
Es ist ein Stück Baumstamm entsprechend Pflanzenliste 2 je 100 m<sup>2</sup> Fläche zu pflanzen.  
**6.3 Schutz des Naturgutes Mutterboden**  
Der Mutterboden ist vor Beginn von Bauarbeiten abzusaugen und auf Halde zu lagern. Nach Fertigstellung der Bauwerke ist er für die Herstellung von Vegetationsflächen im räumlichen Zusammenhang mit dem Bauvorhaben wieder einzubauen.  
**6.4 Schutz der Vegetation von angrenzenden Flächen**  
Die Vegetation der umgebenden Flächen ist während des Baugeschehens zu erhalten und nicht zu verändern. Die Flächen sind vor jeder Art von Eingriff und Beeinträchtigung zu schützen. Insbesondere sind mechanische oder chemische Beeinträchtigungen während der Bauphase im Geltungsbereich des Grünordnungsplanes auszuschließen. Die Nutzung der Flächen für Baustellen- und Lagerflächen und zur Trassierung von Baustellen ist nicht zulässig.

**LAGEÜBERSICHT**

**OSCHATZ**

Koordinaten		Koordinaten					
Konstruktionspunkte	Baustandorte	X	Y	X	Y		
KA	1	-1189,33	-31230,71	KB	1	-1188,66	-31264,56
KB	2	-1242,16	-31229,19	KB	2	-1286,67	-31318,19
KC	3	-1248,44	-31238,70	KB	3	-1315,27	-31317,03
KB	4	-1252,94	-31183,00	KB	4	-1322,32	-31316,60
KE	5	-1261,20	-31187,23	KB	5	-1329,05	-31316,52
XF	6	-1275,00	-31276,50	KB	6	-1336,50	-31314,75
XG	7	-1273,76	-31237,50	KB	7	-1340,35	-31319,21
XH	8	-1221,05	-31144,58	KB	8	-1344,58	-31323,50
XJ	9	-1240,90	-31135,84	KB	9	-1349,62	-31325,17
KL	10	-1247,68	-31133,02	KB	10	-1365,81	-31319,50
KM	11	-1247,71	-31127,70	KB	11	-1369,59	-31313,75
KN	12	-1232,27	-31126,40	KB	12	-1369,23	-31297,02
KP	13	-1211,49	-31118,04	KB	13	-1363,14	-31292,70
QK	14	-1318,75	-31249,99	KB	14	-1356,26	-31289,59
KR	15	-1353,97	-31169,63	KB	15	-1348,77	-31289,82
KS	16	-1320,50	-31152,94	KB	16	-1341,92	-31292,72
KT	17	-1386,63	-31159,61	KB	17	-1336,97	-31297,82
KU	18	-1337,63	-31147,66	KB	18	-1364,82	-31400,31
KV	19	-1341,23	-31133,63	KB	19	-1366,55	-31407,58
KW		-1332,93	-31131,53				
KX		-1368,50	-31138,60				
YY		-1390,24	-31144,30				
KZ		-1400,50	-31142,30				
KAA		-1422,61	-31146,76				
KAB		-1375,30	-31265,37				
KAC		-1376,18	-31300,55				
KAD		-1395,84	-31463,48				
KAE		-1375,06	-31509,73				
KAF		-1361,61	-31500,21				

<p><b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b></p> <p>1 Mischgebiete 2 Sondergebiete, die der Erholung dienen</p> <p><b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b></p> <p>07 Grundflächen (Deckungsgrad) H max DNH Gebäudehöhe als Höchstgrenze in m ü. NN</p> <p><b>BAUWEISE, BAULICHEN BAUGRENZEN</b></p> <p>Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>Baugrenze Sofort nicht vermittelte Maß der Baugrenze für die angrenzende Grundstücksgrenze/Gebäudebreite o.ä.</p>	<p><b>VEREINFACHTE</b></p> <p>Straßenbegrenzungslinie Begrenzung auch gegenüber westl. bei Deckungsgrad</p> <p>Verkehrsbahnen, besondere Zweckbestimmung (u.)</p> <p>Verkehrsberuhigte Zone</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Lebensmittel, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</p> <p><b>GRÜNFLÄCHEN</b></p> <p>Grünflächen mit Zweckbestimmung</p> <p><b>BAUWEISE, BAULICHEN BAUGRENZEN</b></p> <p>Parkanlage</p> <p>Offen</p>	<p><b>PLANUNGEN, NUTZUNGSBESTIMMUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PREISSE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b></p> <p>Umgrenzung v. R. zum Anpflanzen von Sämlingen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Bäume</p> <p>Einzelbäume, auch Obstbäume s. Textfeld Nr. 5.0</p> <p>Umgrenzung v. R. mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern in Kombination mit Umgrenzung v. R. zum Anpflanzen von Sämlingen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Bäume</p> <p>Festsetzungsart der Anpflanzung s. Textfeld</p> <p><b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b></p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</p>	<p><b>RECHTSANWANDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN</b></p> <p>Bauvorschriften (BauGB) in der Fassung vom 18.12.1995 (BauG 1) sind durch die geltenden Vorschriften ersetzt.</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Bauvorschriften (BauNVO) vom 18.12.1995 (BauNVO) sind durch die geltenden Vorschriften ersetzt.</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Bauvorschriften (BauNVO) vom 18.12.1995 (BauNVO) sind durch die geltenden Vorschriften ersetzt.</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Bauvorschriften (BauNVO) vom 18.12.1995 (BauNVO) sind durch die geltenden Vorschriften ersetzt.</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Bauvorschriften (BauNVO) vom 18.12.1995 (BauNVO) sind durch die geltenden Vorschriften ersetzt.</p>	<p><b>Lärmschutz</b></p> <p>Lärmschutzwall</p> <p>"Lärmzaun", s. Textfeldsetzung Nr. 4.2</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. v. Baugruben oder Abgrenzung d. Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens</p> <p>Hinweis der Bemessung</p> <p>Koordinatenpunkt A</p> <p>Koordinatenpunkt im Baustandort 1</p> <p>Baumstandorte (Vorschlag)</p>	<p>Die festgesetzte Bürgerbelegung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung von 18.03.97 durchgeführt worden.</p> <p>Die festgesetzte Bürgerbelegung nach § 4 Abs. 1 BauGB ist nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung von 18.03.97 durchgeführt worden.</p> <p>Die festgesetzte Bürgerbelegung nach § 4 Abs. 1 BauGB ist nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung von 18.03.97 durchgeführt worden.</p> <p>Die festgesetzte Bürgerbelegung nach § 4 Abs. 1 BauGB ist nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung von 18.03.97 durchgeführt worden.</p>	<p>Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 18.03.97 von 18.03.97 über die Hochbegrenzung, sowie gemäß § 2 BauGB am 18.03.97 beteiligt.</p> <p>Änderungen / Ergänzungen der Planinhalte sind aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 18.03.97 durchgeführt worden.</p> <p>Die vollständige und schriftliche Freigabe der wiedergegebenen Überschrifteninformationen jedoch nicht dem maßstabsgerechten Maßstab in der Bebauungsplanung, wird bestätigt.</p> <p>Der Stadtrat hat die vorgezeichneten Baubereiche und Abgrenzungen der Bürgerbelegung am 18.03.95 als stellungsbekannt und die Bebauungsplanung zum 23.06.95 genehmigt.</p> <p>Der Stadtrat hat die vorgezeichneten Baubereiche und Abgrenzungen der Bürgerbelegung am 18.03.95 als stellungsbekannt und die Bebauungsplanung zum 23.06.95 genehmigt.</p> <p>Der Stadtrat hat die vorgezeichneten Baubereiche und Abgrenzungen der Bürgerbelegung am 18.03.95 als stellungsbekannt und die Bebauungsplanung zum 23.06.95 genehmigt.</p>	<p><b>BEBAUUNGSPLAN</b></p> <p>Die Erfüllung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Erfüllung der Freigabe der Baubereiche sind im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Die Erfüllung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Erfüllung der Freigabe der Baubereiche sind im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Die Erfüllung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Erfüllung der Freigabe der Baubereiche sind im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Die Erfüllung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Erfüllung der Freigabe der Baubereiche sind im Bebauungsplan festzusetzen.</p>
---	--	---	--	---	--	--	---

**STADT OSCHATZ**

**BEBAUUNGSPLAN  
FREIZEIT- UND  
ERLEBNISBAD**

AM STADTBAD / BERUFSSCHULSTR. /  
GRENZSTRASSE

51-20112  
11/02/96

Genemarkung Altoschatz  
Blatt: 83 und 84  
Stand: Mai 1995/ergänzt Aug. 95  
Maßstab: M. 1:1000

Gleiter + Möller & Assoziierte Architekten BDA  
53879 Eschborn, Straußenstr. 10

gruppe hardberg  
Stadtplaner - Architekten  
53755 Köln, Börsenstraße 2  
53755 Köln, Börsenstraße 2