Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634) geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG II vom 30.06.2017 (BGBl. I Seite 2193)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt BGBl, I Nr. 25 vom 12. 05.2017 S. 1057
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)

Hinweise

Ausführende Firmen werden hiermit auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesoberbehörde für den Denkmalschutz mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Trotzdem sind bei der Realisierung von Baumaßnahmen alle Vorkehrungen zu treffen, dass keine Wasser gefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.

Sofern bei den Baugrunderkundungen Bohrungen abgeteuft werden, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der LFUG gemäß § 4 Lagerstättengesetz zu beachten.

Nicht unerhebliche altlastrelevante Sachverhalte sind dem Umweltamt beim Landratsam Nordsachsen anzuzeigen. 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.

Die untere Immissionsschutzbehörde weißt darauf hin, dass Sachverhalte zur Vermeidung von Geruchs- und Rauchgasbelästigungen durch Feuerungsanlagen gemäß 1. BlmSchV, Blendwirkungen durch Photovoltaikanlagen und Lärmbelästigungen durch Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte als Hinweis zur Vorbeugung von Nachbarschaftskonflikten zu beachten sind.

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können (z.B. Bohrungen, Schachtungen, Schürfe etc.), sind dem Landratsamt Nordsachsen, untere Wasserbehörde, einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 WHG). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs. 1 S. 2 WHG).

Die Sicherheitsabstände bei der Durchführung von Bauarbeiten in der Nähe von Gas-, Wasser- und Stromleitungen sind einzuhalten. Die entsprechenden Richtlinien des zuständigen Versorgungsunternehmens sind zu beachten.

Auf jedem Grundstück sollten zu den selbst benötigten Kfz Stellplätzen, mindestens zwei weitere Kfz- Stellplätze vorgesehen werden.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO

Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in Abs. 2 Punkt 1-3 aufgeführten Nutzungen. Alle unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind unzulässig.

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

Zulässig sind nur Doppelhäuser mit zwingend II Vollgeschossen, die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.
Die Traufhöhe beträgt maximal 3,5 m über OK der Straßenachse der Merkwitzer Straße.
Für die Vorgartenfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Merkwitzer Straße und der Baulinie des jeweiligen Baugrundstückes wird auf der Grundlage von § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie bauliche Anlagen die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ***unzulässig sind***.
Die Baufeldtiefe zwischen der Baulinie und der Baugrenze beträgt 17,00 m.

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

Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Gebäudestellung
Als zulässige Dachform sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 45°- 49° festgesetzt.
Als Dacheindeckung ist nur kleinformatige Hartdeckung zulässig. Die Dachüberstände dürfen giebelseitig 0,5 m und traufseitig 0,5 m nicht überschreiten. Die Dachüberstände dürfen i. S. d. § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise die Baulinie überschreiten.
Die Belichtung der Dachgeschosse ist straßenseitig nur über Dachgaupen zulässig. Die Gaupen sind je Doppelhaus in einheitlicher Form und Größe (symetrische Gestaltung) auszubilden.
Auf der straßenabgewandten Seite sind liegende Dachfenster zulässig.
Die Gebäudestellung ist ausschließlich traufständig parallel zur Straßenbegrenzungslinie auszuführen. Abweichend hiervon kann, am Gebäude auf der straßenabgewandten Seite bei Anbauten die Firstrichtung um 90° gedreht werden.
Weiterhin sind auf der straßenabgewandten Seite, bei Anbauten auch Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer anderen Dacheindeckung zulässig.

Nebenanlagen, Garagen, Carport und Stellplätze
Garagen, Carport, Stellplätze und Nebenanlagen sind unter Beachtung der §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO eigenständig oder als Anbauten zulässig.
Garagen und Carports können wahlweise als Sattel-, Walm-, oder Flachdach ausgeführt werden.
Vor Garagen- und Carporteinfahrten ist zur Grundstücksgrenze hin ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten.
Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO sind in den festgesetzten privaten Grünflächen pro Grundstück 15 Prozent der festgesetzten Grünfläche mit Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie bauliche Anlagen die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind maximal eingeschossig überbaubar.

4. Einfriedung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO

Zur Einfriedung der Grundstücke entlang der Straße und zu Nachbargrundstücken in der „Vorgartenfläche" sind gegliederte Zäune mit einer Höhe von maximal 0,8 m über OK Straße ohne, oder mit einer Hinterpflanzung mit Hecken mit einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig. Gleiches gilt für freistehende Hecken ohne Zaun. Unzulässig sind Mauern und vollflächig geschlossene Zäune entlang der Straße.
Im Übrigen Bereich zu Nachbargrundstücken gelten die Regelungen zu Einfriedungen gemäß der §§ 6 und 61 der Sächsischen Bauordnung (SächBO) und des Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG).
Ein- und Ausfahrten des Grundstückes sind so zu gestalten, dass jederzeit eine ungehinderte Sicht auf den angrenzenden Fuß- und Radweg gewährleistet ist.

5. Grünordnerische Festsetzungen § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB

Maßnahme M 1 - Die Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Plätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand versickern kann.
Maßnahme M 2 - Je angefangene 250 m² Baugebietsfläche und je angefangene 250 m² private Grünfläche ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
Vorhandene Gehölze, welche die vorbenannten Anforderungen erfüllen, sind anzurechnen.
Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V5 sind vor und während Bauarbeiten zu beachten.

6. Werbeanlagen §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 10 und 89 SächsBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte 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.

7. Lärmschutz §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Es wird festgesetzt, bei Sanierung und/oder der baulichen Erweiterung der Gebäude sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Fenster nach DIN 4109 einzubauen.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes § 2 Abs.1 BauGB wurde durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz am 11.04.2019 gefasst.

Siegel
Oschatz, d. ………………. Oberbürgermeister

2. Zur Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Scoping wurden diese mit Anschreiben vom 02.05.2019 beteiligt

Siegel
Oschatz, d. …………………. Oberbürgermeister

3. Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 00.00.2019 den Planentwurf gebilligt und die öffentliche Auslage gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Siegel
Oschatz, d. …………………….. Oberbürgermeister

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom ……………………..

Siegel
Oschatz, d. …………………….. Oberbürgermeister

5. Der Planentwurf wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Verwaltung in der Zeit vom ………..bis ……..zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
Die Bekanntmachung der Planauslage erfolgte am ……………… im Amtsblatt.

Siegel
Oschatz, d. …………………….. Oberbürgermeister

6. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Stadtratsitzung am ………………geprüft und gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung eingestellt.

Siegel
Oschatz, d. ……………… Oberbürgermeister

7. Die von der Abwägung Betroffenen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Ergebnis der Abwägung am ……………… und am ………………schriftlich benachrichtigt.

Siegel
Oschatz, d. ……………… Oberbürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil und dem Grünordnungsplan, wurde am ……………… in der Stadtratssitzung als Satzung beschlossen.

Siegel
Oschatz, d……………… Oberbürgermeister

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

Siegel
Oschatz, d. ……………… Oberbürgermeister

10. 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 00.00.2019 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 gem. § 44 hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ………………in Kraft getreten.

Siegel
Oschatz, d. ……………… Oberbürgermeister

Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 17 BauNVO
II — zwingend zwei Vollgeschosse § 16 BauNVO

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
0 — offene Bauweise § 22 BauNVO
D — nur Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
Baugrenze § 23 BauNVO
Baulinie § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
V — verkehrsberuhigter Bereich
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Grünfläche privat
Zweckbestimmung: Wohngärten
M1 — Grünordnerische Maßnahmen

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Beispiel M 1 - Befestigung von Stellplätzen...

7.Sonstige Darstellungen
Grenze räumlicher Geltungsbereich
§ 9 Abs. 7 BauGB
von Bebauung freizuhaltende Fläche
Sichtdreieck / Vorgartenfläche
§ 9 Abs. 1 Nr 10 BauGB i.V.m § 23 Abs. 5 BauNVO
DN 45° - 49° — Dachneigung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO
SD — Satteldach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO
max. TH — maximale Traufhöhe § 9 Abs. 1 BauGB
Firstrichtung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO

Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung von - bis
Hausform	max. TH

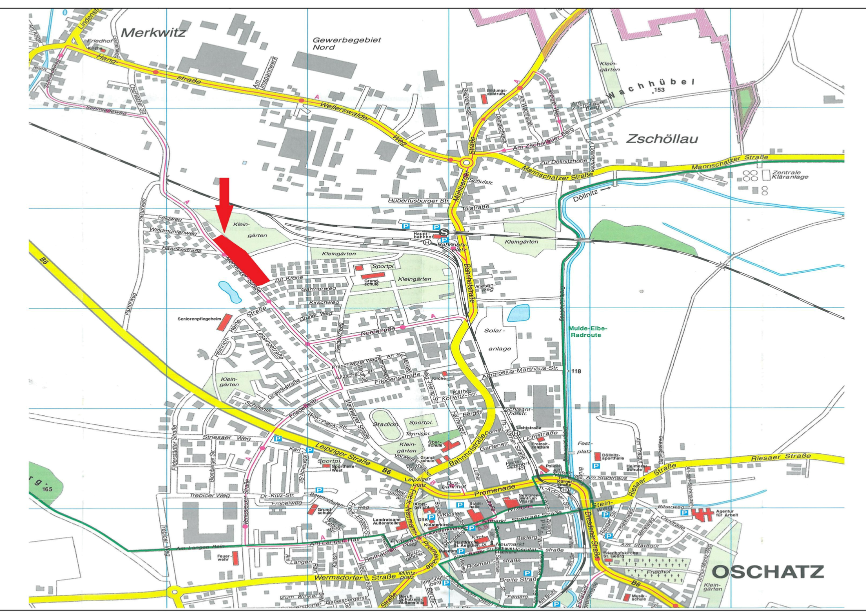
Flurstücksgrenzen
1150/18 — Flurstücksnummer

Gebäude - Bestanteil des allgemeinen Wohngebietes
Wohngebäude
Nebengebäude

Ver- und Entsorgungsleitungen
Trinkwasserleitung
Abwasserleitung
Gasleitung
Beleuchtungskabel (Kupfer bzw. Alu)
X — Hydrant

Der Katasterbestand wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als richtig bescheinigt

Eilenburg, den .... Unterschrift ....



Bebauungsplan der Großen Kreisstadt
Oschatz
„Merkwitzer Straße"

Maßstab 1: 1000 bearbeitet Stein
aufgestellt November 2019
Geändert / ergänzt
Aktenzeichen 621-41-46 Reg.-Nr. 46
Kartengrundlage ALKIS April 2019
Stadtverwaltung Oschatz
Stadtplanung