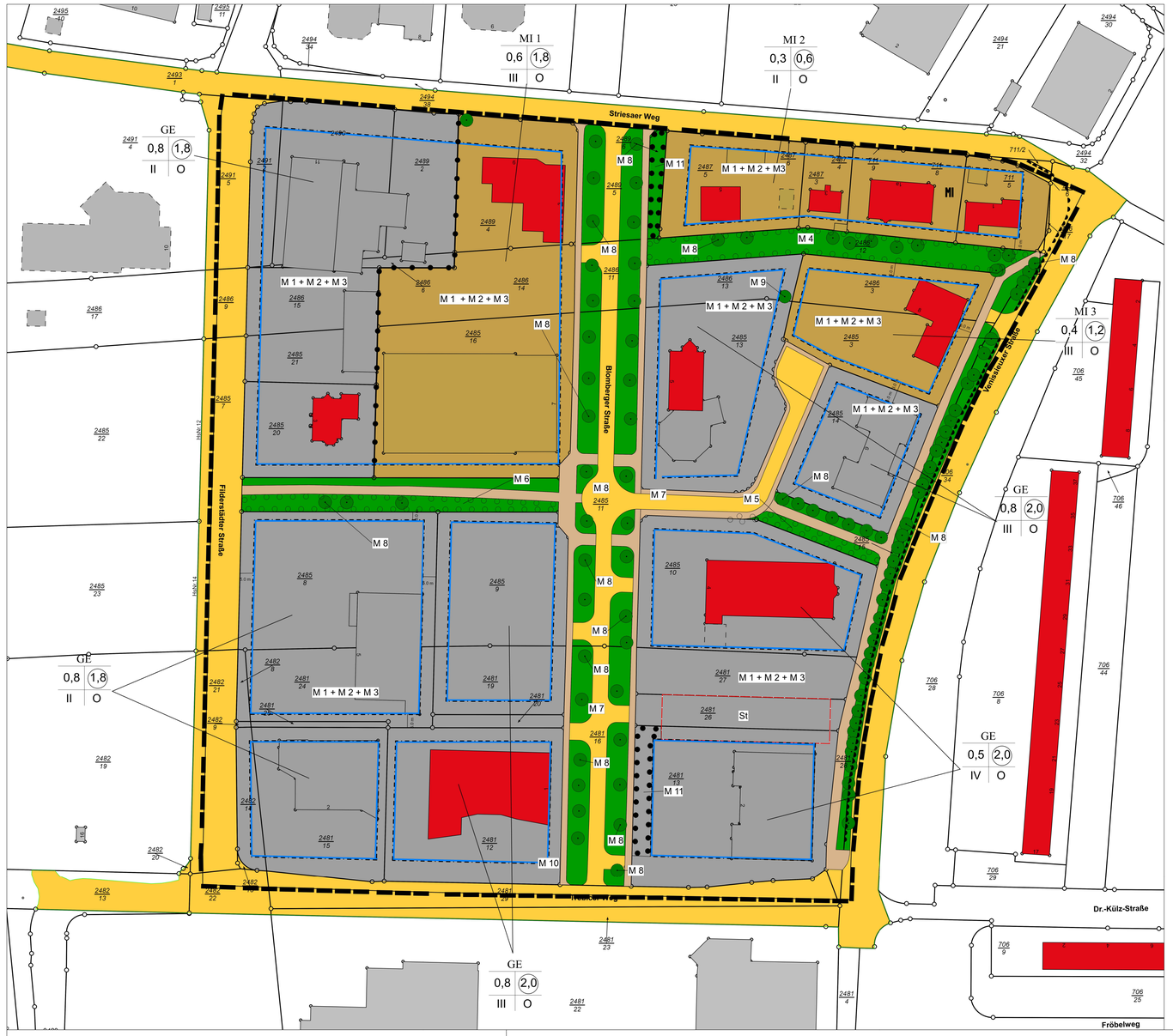


## Planzeichen

**1. Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6 und 8 BauNVO

| | | |
|---|---|---|
| GE | Gewerbegebiet | § 8 BauNVO |
| MI | Mischgebiet | § 6 BauNVO |

**2. Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO

| | | |
|---|---|---|
| 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) | | § 16 BauNVO |
| 1,8 | Geschossflächenzahl als Höchstmaß | § 16 BauNVO |
| III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 16 BauNVO |

**3. Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

| | | |
|---|---|---|
| O | offene Bauweise | § 22 BauNVO |
| | Baugrenze | § 23 BauNVO |

**4. Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg

**5. Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Grünfläche öffentlich

**6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- zu erhaltender Baum
- zu pflanzender Baum
- zu erhaltender Strauch
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- M 1 Maßnahmen

**7. Sonstige Darstellungen**

- Genze räumlicher Geltungsbereich — § 9 Abs. 7 BauGB
- Gebäude
- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Art der baulichen Nutzung

| | |
|---|---|
| GRZ | GFZ als Höchstmaß |
| Zahl der Vollgeschoße | Bauweise |

Nutzungsschablone

- Flurstücksgrenzen
- 1150/18 Flurstücksnummer

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 I 3634, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert

**Verfahrensvermerke**

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes § 2 Abs.1 BauGB wurde durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz am 06.06.2019 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 15.04.2019 beteiligt

Siegel

Oschatz, d. ……. Oberbürgermeister

3. Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 14.07.2020 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

**Hinweise:**

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sind die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" zu beachten.

Weiterhin wird zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - hingewiesen.

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.

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 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 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO und § 8 BauNVO

Im Geltungsbereich werden folgenden bauliche Nutzungen festgesetzt:
Im Mischgebiet sind alle Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 7 BauNVO und Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO und Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung und die nach § 8 Abs. 2 Nr. 8 und Abs.3 BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig sind.

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für das Mischgebiet mit 0,3 ; 0,4 und 0,6, für das Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird im Gewerbegebiet mit einer maximalen Traufhöhe von 14 m über Straßenachse der jeweiligen Erschließungsstraße, sowie im Mischgebiet mit maximalen Traufhöhe von 12 m festgesetzt. Dabei ist die Straße maßgebend, über die das zu errichtende, oder zu ändernde Gebäude mit einer Zufahrt erschlossen werden soll, oder bereits erschlossen ist.

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

***Dachform, Dachneigung***
Als zulässige Dachform sind Satteldächer, Walmdächer, Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0°- 49° festgesetzt. Als Dacheindeckung sind alle üblichen Bedachungen in roten, braunen oder anthraziten Farbtönen zulässig. Hochglänzende (edelengobierte) Dachziegel sind unzulässig, da von diesen Ziegeln eine Spiegel- bzw. Blendwirkung ausgeht, die städtebaulich nicht gewollt ist.
Solarmodule und PV Anlagen in/ auf der Dachfläche liegend sind zulässig. Aufgeständerte Anlagen die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, sind unzulässig.

***Nebenanlagen, Garagen, Carport und Stellplätze*** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO
Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 BauNVO auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten. Auf den § 23 Abs. 5 BauNVO wird verwiesen.

***Einfriedungen***
Zur Einfriedung der Grundstücke sind Maschendraht-, Holzlatten- und Metallstabzäune mit einer Höhe von maximal 2,0 m über OK Straße zulässig. Als möglicher Sichtschutz sind Hinterpflanzungen als frei wachsende bzw. geschnittene Hecken mit einer Höhe von maximal 1,8 m über OK Straße zulässig. Ausnahmsweise sind Mauern aus Betonelementen oder aus Mauerwerk mit einer Höhe von maximal 1,5 m über OK Straße zulässig. Die freie Sicht im Bereich der Sichtdreiecke bei Ein- und Ausfahrten ist einzuhalten.

**4. Grünordnerische Festsetzungen** § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und 25 a und b, sowie Abs. 1a BauGB

M 1 - Die Befestigung von PKW-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. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind. Zur Minderung des Versiegelungsgrades werden PKW-Stellflächen, Wege und Plätze nicht voll- sondern teilversiegelt als Pflasterflächen, Rasengittersteine, Ökopflaster o.ä. angelegt.
M2 - In den Baugebieten MI2 und MI3 ist je angefangene 250 m² mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Gehölze, welche vorbenannte Kriterien erfüllen und die Baumpflanzungen zur Stellplatzbegrünung (M 3) sind anzurechnen.
Im Baugebiet MI1 sowie in den Gewerbegebieten ist je angefangene 400 m² mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum (Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 14 - 16 cm) zu pflanzen. Vorhandene Gehölze, welche vorbenannte Kriterien erfüllen und die Baumpflanzungen zur Stellplatzbegrünung (M 3) sind anzurechnen.
M3 - In den Baugebieten ist je angefangene fünf ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger und großkroniger Laubbaum zwischen den Stellplätzen bzw. am Rand der Stellplatzanlage mit einer offenen Baumscheibe mit mindestens 6 m² offener Bodenfläche oder in Pflanzstreifen zu pflanzen.
Auf der Fläche M 4 sind zehn mittel- oder großkronige, standortheimische Laubbäume, auf der Fläche M 5 sieben Echte Mehlbeeren, auf der Fläche M 6 zehn Zierapfelbäume und in den Bestandslücken in der Baumallee entlang der Blomberger Straße vier Hainbuchen zu pflanzen. M 7 - In die Bestandslücken der Baumallee entlang der Blomberger Straße sind gemäß zeichnerischer Festsetzung 4 Bäume der Art Hainbuche (Carpinus betulus; Hochstamm, Stammumfang mindestens 20 - 25 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
M 8 - Der vorhandene Baumbestand auf den öffentlichen Grünflächen ist gemäß zeichnerischer Festsetzung zu erhalten. Abgänge sind artgleich zu ersetzen. Für die Nachpflanzungen sind dabei auf den Grünflächen entlang der Venissieuxer Straße und der Blomberger Straße Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm und auf den übrigen Grünflächen Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu verwenden. Die Ersatzpflanzung hat in einem Umkreis von bis zu 2 m um den alten Baumstandort zu erfolgen.
M 9 - Die Robinie auf dem Flurstück 2486/13 ist als geschützter höhlenreicher Einzelbaum zu erhalten. Die Baum- und Strauchbestände auf den mit M 11 gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
M 10 - Der vorhandene Baumbestand sowie eine strauchige Berg-Kiefer und eine Eibe auf den öffentlichen Grünflächen sind gemäß zeichnerischer Festsetzung zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
Die Baum- und Strauchbestände auf den mit M 11 gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten. Bei Abgang sind ausgefallene Bäume in gleicher Anzahl durch die Nach-pflanzung von Laubbäumen (Stammumfang von 16 – 18 cm) und ausgefallene Sträucher flächengleich durch Nachpflanzungen von Sträuchern (Pflanzgröße 60 - 100 cm; Pflanzabstand 1 x 1 m) innerhalb der Flächen M 11 zu ersetzen.

**5. Werbeanlagen** § 9 BauGB i.V. m. § 89 SächsBO

Werbeanlagen sind nur am Ort 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.

**6. sonstige Festsetzungen** § 9 BauGB

Das auf den neu befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu nutzen, durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, flächenhaft zu versickern (insoweit die am Standort gegebenen hydrogeologischen Gegebenheiten und die Altlastensituation es erlauben), zu verdunsten und gedrosselt in die Vorflut abzuschlagen. Das von den Dachflächen (außer Bitumendächer) abfließende Regenwasser sollte in geeignete Auffangebehälter geleitet werden und dann als Grauwasser wieder verwendet werden.
Je Gewerbegrundstück sind maximal 2 Zufahrten in einer Breite je Zufahrt von maximal 10 m zulässig. Der Abstand zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen beträgt mindestens 3 m. Wenn nicht zeichnerisch anders festgesetzt, beträgt der Abstand der Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie 5 m.

# Bebauungsplanentwurf der Großen Kreisstadt

# Oschatz

## 3. Änderung B-Plan „Gewerbegebiet B“

| | | | |
|---|---|---|---|
| Maßstab | 1: 1000 | bearbeitet | Stein |
| | | geändert/ ergänzt | |
| Stand | Mai 2021 | | |
| Aktenzeichen | 621-41-04-01 | | |

Kartengrundlage: ALKIS-Daten 02/2021 Quelle: GeoSN, dl-de/by-2-0

Bauamt der Stadt Oschatz
Stadtplanung