



**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 5. 2414), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I 5. 1509) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 5. 132), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl. 5. 200) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 02.04.2014 (SächsGVBl. 5. 238, 258, 5. 322)\*

**Planzeichen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

**MI** Mischgebiet § 6 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 10 - 21 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 17 BauNVO

**3. Bauweise**

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

**O** offene Bauweise § 22 BauNVO

— Baugrenze § 23 BauNVO

**6. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung Busbahnhof
- Straßenbegrenzungslinie

**9. Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

— öffentliche Grünfläche

**13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 28 BNatSchG und § 18 SächsNatSchG

- ND Baum Naturdenkmal
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 6 BauGB

**Katasteramtliche Darstellungen**

1190 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen

**15. Sonstige Planzeichen**

**Nutzungsschablonen**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Geschossflächen	Geschossflächen
Raumhöhe	Dachform
Haarform	Dachneigung von ... bis

DN 22° - 49° Dachneigung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO

SD Satteldach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO

WD Walmdach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO

D Denkmal § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO

Grenze räumlicher Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB

mögliche Fundamentreste Altbebauung

Beleuchtungskabel (Kupfer bzw. Alu)

Mastleuchte

Mittelspannung

Niederspannung

Abwasserleitung

Abwasserschacht

Trinkwasserleitung

Absperrschieber

Hydrant

**Hinweise**

- Das Gebiet liegt im archäologischen Relevanzbereich der Stadt Oschatz. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bau Tätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
- 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 abgeteufelt werden, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht gegenüber der LFUG gemäß § 4 Lagerstättengesetz zu beachten.
- Nicht unerhebliche altlastrelevante Sachverhalte sind dem Umweltamt beim Landratsamt 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.
- 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.

**Verfahrensvermerke**

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz am 15.03.2012 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 11.04.2012 im Amtsblatt.
- Oschatz, d. 09.03.2015  
Oberbürgermeister
- Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB wurde mit Anschreiben vom 03.04.2012 durchgeführt.
- Oschatz, d. 09.03.2015  
Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 13.02.2014 den Planentwurf gebilligt und die öffentliche Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Oschatz, d. 09.03.2015  
Oberbürgermeister
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 05.05.2014.
- Oschatz, d. 09.03.2015  
Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Stadtratsitzung am 18.12.2014 geprüft und gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung eingestellt. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil (Begründung und Umweltbetrachtungen), der Darlegung der Umweltbelange und Grünordnungsplan, wurde am 18.12.2014 in der Stadtratsitzung als Satzung beschlossen.
- Oschatz, d. 09.03.2015  
Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil (Begründung und Umweltbetrachtungen), der Darlegung der Umweltbelange und Grünordnungsplan, wird hiermit ausgeteilt.
- Oschatz, d. 09.03.2015  
Oberbürgermeister
- 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 28.03.2015 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 gemäß § 44 hingewiesen worden.
- Die Satzung ist am 25.03.2015 in Kraft getreten.
- Oschatz, d. 26.03.2015  
Oberbürgermeister

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) und § 9 (2a) BauGB i. V. m. § 1 (5) BauNVO und § 4 BauNVO

Das Bauland wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 (1) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die im § 6 Abs. 2 Punkt 1 - 6 aufgeführten Nutzungen außer Einzelhandelsbetriebe. Die unter § 6 Abs. 2 Punkt 3 BauNVO aufgeführten Einzelhandelsbetriebe sowie unter Abs. 2 Punkt 7 und 8 aufgeführten Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a sind unzulässig. Weiterhin sind alle unter Abs. 3 aufgeführten ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen unzulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) BauGB

Zulässig sind Einzelhäuser

bis III Vollgeschosse max. Traufhöhe 14 m über Straßenachse

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6.

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

**Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Gebäudestellung**  
Als zulässige Dachform sind symmetrische Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20°-49° festgesetzt. Als Dachdeckung ist kleinformig Hartdeckung in roten, braunen oder anthrazitfarbenen zulässig. Hochglänzende (edlengeboberte) Dachziegel sind unzulässig.

**Nebenanlagen, Garagen, Carport und Stellplätze**

Garagen, Carports und Stellplätze sind unter Beachtung von §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO als Anbauten oder eigenständig zulässig. Gleiches gilt für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Wintergärten sind als Anbauten an das Hauptgebäude zulässig. Werden Garagen oder Carports an das Hauptgebäude angebaut, ist die Fassade in Anpassung an das Haupthaus auszuführen. Garagen und Carport sowie alle anderen Nebenanlagen können wahlweise als Sattel-, Walms-, oder Flachdach ausgeführt werden. Bei geeigneten Dächern auf Garagen und Carports ist eine Dachdeckung entsprechend der Hauptgebäude auszuführen. Dachendeckungen und Umfassungswände aus Wellblech sind unzulässig. Vor Garagen und Carport ist zur Grundstücksgrenze hin ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten. Auf jedem Grundstück sind mindestens zwei Kfz- Stellplätze vorzusehen.

**4. Einfriedung**

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Metallzäune mit einer Höhe von 1,5 m über OK Straße zulässig. Ebenso sind verputzte Mauern und Mauern aus Natur- bzw. Kunststein, sowie Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

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

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen. Dabei sind mindestens 25 % dieser zu begrünenden Flächen mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bestehende Bäume und Sträucher sind anzuerkennen. Die alte Platane und die alte Esche im Nordosten des Flurstücks 933/3 sind dauerhaft zu erhalten. Auf den öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sind Bäume anzupflanzen. Auf der westlichen Fläche sind 4 und auf den südlichen Flächen sind 6 großkronige Laubbäume in Reihe mit einem Pflanzabstand von 8 bis 10 m zu pflanzen. Im Bestand bereits vorhandene Bäume können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Abgänge sind an gleicher Stelle, gleichartig zu ersetzen. Die im Grünordnungsplan genauer beschriebenen Maßnahmen M1 - M3 sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

**6. Werbeanlagen** § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 SächsBO, § 10 SächsBO

Werbeanlagen sind 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. sonstige Festsetzungen**

Die Unterbrechung privater Grünflächen für Grundstückszufahrten ist zulässig. Die Zufahrtsbreiten werden je Grundstück auf max. 6,50 m festgesetzt. Wenn nicht zeichnerisch anders festgesetzt, beträgt der Abstand der Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie 5 m und zu Nachbargrundstücken 3 m.



<p style="text-align: center;"><b>Bebauungsplan der Großen Kreisstadt Oschatz</b></p>			
<b>„Quartier Busbahnhof“</b>			
Maßstab	1: 1000	bearbeitet	Stein
aufgestellt	Januar 2014	gezeichnet	Stein
Geändert / ergänzt	November 2014		
Aktenzeichen	621-41-03-12	Reg.-Nr.	
Kartengrundlage ALK von 2014			Stadtverwaltung Oschatz Stadtplanung