



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 Zahl der Vollgeschosse Höchstmaß § 16 BauNVO

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

O offene Bauweise § 22 BauNVO

E nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

4. Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

● Baum erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Ⓢ Baum nach § 21 SächsNatSchG (höhenreicher Einzelbaum)

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

Beispiel M 1 - Befestigung von Stellplätzen...

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

☐ Grenze räumlicher Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB

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

max. TH maximale Traufhöhe § 9 Abs. 1 BauGB

→ Firstrichtung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO

Art der baulichen Nutzung geschlossigkeit

GRZ GRZ Nutzungsschablonen

Bauweise Dachform / Dachneigung

Flurstücksgrenzen

1185 Flurstücksnummer

Flurweg

1185

Flurstücksnummer

● Gebäude

■ Nebengebäude

Ver- und Entsorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Abwasserleitung

Abwasserschacht

Trinkwasserleitung

Hydrant

Gasleitung

Beleuchtungskabel (Kupfer bzw. Alu)

Rechtsgrundlagen:

• Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414) geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite vom 27.03.2020 (BGBl. I Seite 587)

• Planzeichnungsverordnung 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

• Baumutzungsverordnung 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 11.12.2018 (SächsGVBl. Nr.17 vom 20.12.2018 S. 706)

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 „LA1 - 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 Realisierung von Baumaßnahmen alle Vorkehrungen zu treffen, dass keine Wasser gefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.

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

Nicht unerhebliche alltagsrelevante 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.

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 Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 aufgeführten Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Punkt 1 - 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht zugelassen werden.

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

Zulässig sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen, die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO wird im Gesamtgebiet ausgeschlossen.

Die Traufhöhe beträgt maximal 7 m über OK der Straßenecke der im Endausbau festgestellten Erschließungsstraße, die vor dem Grundstück liegt, gemessen in der Mitte der Straße zugewandten Gebäudewand.

Bei Eckgrundstücken kann, die für den Bezugspunkt maßgebende Straße frei gewählt werden.

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

Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Gebäudestellung

Als zulässige Dachform sind symmetrische Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 22° - 49° festgesetzt. Bei Stadtvillen ist ausnahmsweise auch ein Zeltdach mit einer Mindestdachneigung von 22° zulässig.

Als Dachdeckung ist nur kleinformatige Hartdeckung zulässig. Die Dachüberstände dürfen giebelseitig 0,5 m und traufseitig 0,8 m nicht überschreiten.

Eine Ausnahme bilden abgeschleppte Dächer von an das Hauptgebäude direkt angebauten Garagen und Carports. Bei geneigten Dächern auf Garagen und Carports ist eine Dachdeckung entsprechend der des Hauptgebäudes anzuführen.

Solarmodule in / auf der Dachfläche liegend sind zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind generell unzulässig.

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-, Waln-, oder Flachdach ausgeführt werden.

Zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und Garagen- und Carports ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

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

Zur Einfriedung der Grundstücke entlang der Straße sind gegliederte Zäune aus Holz, Metall oder Kunststoff mit einer Höhe von maximal 1,5 m über OK Straße ohne, oder mit einer Hinterpflanzung mit frei wachsenden oder geschnittenen Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Gleiches gilt für freistehende Hecken ohne Zaun. Entlang der Straße sind Mauern und vollflächig geschlossene Zäune unzulässig.

Zur Einfriedung der Grundstücke zu Nachbargrundstücken sind gegliederte Zäune aus Holz, Metall oder Kunststoff (auch Maschendraht) mit einer Höhe von maximal 1,5 m ohne, oder mit einer Hinterpflanzung mit Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Gleiches gilt für freistehende Hecken ohne Zaun. Zum Nachbargrundstück sind auch Mauern und vollflächig geschlossene Zäune mit einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Im Übrigen gelten zu Nachbargrundstücken die Regelungen zu Einfriedungen gemäß der §§ 6 und 61 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) und des Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG).

Ein- und Ausfahrten des Grundstückes sind so zu gestalten, dass jederzeit eine ungehinderte Sicht auf die angrenzende Straße (Sichtdreieck) 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 Baugebetsfläche ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbau oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Vorhandene Gehölze, welche die vorbenannten Anforderungen erfüllen, sind anzurechnen.

Maßnahme M 3 - Gemäß zeichnerischer Festsetzung ist der Obstbaum auf dem Flurstück 671/1 und der auf dem Flurstück 669 zu erhalten.

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.

Oschatz, d. Siegel 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

Oschatz, d. Siegel 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.

Oschatz, d. Siegel Oberbürgermeister

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

Oschatz, d. Siegel Oberbürgermeister

5. Der Planentwurf wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Verwaltung in der Zeit vombiszu jedermanns Einsicht ausgelegt.

Die Bekanntmachung der Planauslage erfolgte am im Amtsblatt.

Oschatz, d. Siegel Oberbürgermeister

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

Oschatz, d. Siegel Oberbürgermeister

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

Oschatz, d. Siegel Oberbürgermeister

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

Oschatz, d. Siegel Oberbürgermeister

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

Oschatz, d. Siegel 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 Schadensersatzansprüchen gem. § 44 hingewiesen worden.

Die Satzung ist amin Kraft getreten.

Oschatz, d. Siegel Oberbürgermeister



Bebauungsplan der Großen Kreisstadt Oschatz

„Einfamilienhausstandort Altoschatz Neubauernsiedlung“

Maßstab	1: 1000	bearbeitet	Stein
aufgestellt	Juni 2020		
geändert / ergänzt	April 2021		
Aktenzeichen	621-41-47	Reg.-Nr. 47	
Kartengrundlage	ALKIS April 2020	Quelle: GeoSN, dl-de/by-2-0	Stadtverwaltung Oschatz Stadtplanung