



# Zeichen

## 1. Art der baulichen Nutzung

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

<b>GE</b>	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
<b>MI</b>	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

<b>O</b>	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
<b>M 1</b>	Maßnahmen

## 7. Sonstige Darstellungen

	Genze räumlicher Geltungsbereich
	Gebäude
<b>St</b>	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

GRZ	GFZ als Höchstmaß	Nutzungsschablone
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	
		Flurstücksgrenzen
		Flurstücksnummer

## Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert

## Verfahrensvermerk

- Der Änderungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz am 04.06.2020 gefasst.
- Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 21.07.2021 den Planentwurf gebilligt und die öffentliche Auslage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB beschlossen.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB erfolgte durch Anschreiben per Mail am 22.09.2021.
- Der Planentwurf wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Verwaltung in der Zeit vom 13.09.2021 bis 15.10.2021 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslage erfolgte am 31.08.2021 im Amtsblatt.
- Der Stadtrat hat die Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Stadtratsitzung am 08.03.2022 geprüft und gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung eingestellt.
- Die von der Abwägung Betroffenen wurden vom Ergebnis der Abwägung am 20.04.2022 schriftlich benachrichtigt.
- Der geänderte Bebauungsplanentwurf wurde in der Stadtratsitzung am 01.09.2022 erneut gebilligt und zur Auslage beschlossen.
- Der Planentwurf wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Verwaltung in der Zeit vom 24.10.2022 bis 25.11.2022 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslage erfolgte am 11.10.2022 im Amtsblatt.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB erfolgte durch Anschreiben per Mail am 01.11.2022.
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Stadtratsitzung am 02.03.2023 geprüft und gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung eingestellt.
- Die von der Abwägung Betroffenen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Ergebnis der Abwägung am 10.03.2023 schriftlich benachrichtigt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil und dem Grünordnungsplan wurde am 04.05.2023 in der Stadtratsitzung als Satzung beschlossen.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgeteilt.
- 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 27.06.2023 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 27.06.2023 in Kraft getreten.

Oschatz, d. 29.06.2023

Der Katasterbestand wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als richtig bescheinigt

Eienburg, den ..... Unterschrift .....



# 3. Änderung B-Plan „Gewerbegebiet B“

Maßstab	1: 1000	bearbeitet	Stein
Stand	März 2023	geändert/ ergänzt	Stein
Aktenzeichen	621-41-04-01		
Kartengrundlage:	ALKIS-Daten 3/2023	Quelle: GeoSN, dl-de/by-2.0	Bauamt der Stadt Oschatz Stadtplanung

## Hinweise:

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Baustelligkeit 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 „LAJ - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ zu beachten.

Weiterhin wird zur Vermeidung von Belastigungen 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.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität V1 bis V7 aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) sind zu beachten.

Ausführende Firmen werden hiermit auf die Meldepflicht von Bodenfindungen 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 gefärdende Stoffe in den Untergrund gelangen.

Sofern bei den Baugrunderkundungen Bohrungen abgeteuft werden, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der LPUG gemäß Geologiedatenschutzgesetz zu beachten.

Nicht unerhebliche alltagsrelevante Sachverhalte sind dem Umweltamt beim Landratsamt Nordschlesien anzuzeigen. Der Schutz des Bodens ist zu gewährleisten. Veränderungen des natürlichen Bodenerlebens, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten.

Der Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern. Jegliche 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, sind dem Landratsamt Nordschlesien, unter Wasserbehörde, 4 - 6 Wochen vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Gleiches gilt für die Errichtung und den Betrieb von Erdwärmekollektoranlagen für die geothermische Nutzung des Untergrundes in Form von Erdwärmesondenanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Werden Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

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 baulichen Nutzungen festgesetzt:  
Im Mischgebiet sind alle Nutzungen gemäß § 4 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. 2 Nr. 8 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO, sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig sind. Ebenso sind Einzelhandelsbetriebe i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 unzulässig. Eine Neuan siedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben ist auf der Grundlage des Handlungskonzepts der Stadt Oschatz vom 05.05.2020 ausgeschlossen. Weiterhin wird auf dieser Grundlage festgesetzt, dass nur bei bereits bestehenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben Marktgassungen mit begrenzten Verkaufsförderungsverboten von maximal 800 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfäche mit Nachweis der Verträglichkeit zulassungen werden.

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 einer maximalen Traufhöhe von 14 m über Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße, sowie im Mischgebiet mit maximaler Traufhöhe von 12 m festgesetzt. Dabei ist die Straße maßgebend, über die das zu errichtende, oder zu lindernde Gebäude mit einer Zufahrt erschlossen werden soll, oder bereits erschlossen ist.

3. Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 8 SächsBO

**Dachform, Dachneigung**  
Als zulässige Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer, Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° - 40° festgesetzt. Als Dachendeckung sind alle üblichen Bedachungen in roten, braunen oder anthraziten Farbtönen zulässig. Hochglänzende (edelengelobte) Dachziegel sind unzulässig, da von diesem Zeigeltyp eine Spiegel- bzw. Blendwirkung ausgeht, die esthetisch 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.

**Einfluchtungen**  
Zur Einfluchtung der Grundstücke sind Maschendraht-, Holzlatten- und Metallstäbzäune 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 Betonsteinen oder aus Mauerwerk mit einer Höhe von maximal 1,8 m über OK Straße zulässig. Die freie Sicht im Bereich der Sichtdreiecke bei Ein- und Ausfahrten ist einzuhalten.

**Werbeanlagen**  
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 ist nicht zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht.

4. Grünordnerische Festsetzungen § 14 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und 25 und b, sowie Abs. 14 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, Fugenversand, 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, Rasengrünflächen, Okkupflaster o.ä. angelegt.

M 2 - In den Baugebieten M2 und M3 ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> mindestens ein mittel- oder großkröniger Laubbau zu pflanzen. Vorhandene Gehölze, welche vorbenannte Kriterien erfüllen und die Baumplanungen zur Stellplatzbegrünung (M 3) sind anzuerkennen. Im Baugbiet M1 sowie in den Gewerbegebieten ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> mindestens ein mittel- oder großkröniger Laubbau (Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 14 - 16 cm) zu pflanzen. Vorhandene Gehölze, welche vorbenannte Kriterien erfüllen und die Baumplanungen zur Stellplatzbegrünung (M 3) sind anzuerkennen.

M 3 - In den Baugebieten ist je angefangene fünf ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger und großkröniger Laubbau zwischen den Stellplätzen bzw. am Rand der Stellplatzanlage mit einer offenen Baumscheibe mit mindestens 6 m<sup>2</sup> offener Bodenfläche oder in Pflanztriefen zu pflanzen.

M 4 - Der vorhandene Baumbestand auf den öffentlichen Grünflächen ist gemäß zeichnerischer Festsetzung zu erhalten. Abgänge sind analog zu ersetzen. Für die Nachpflanzungen sind dabei auf den Grünflächen entlang der Veissauer Straße und der Blomberger Straße Bäume als Hochstämmige mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm und auf den übrigen Grünflächen Bäume als Hochstämmige mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu verwenden. Die Ersatzpflanzung hat in einem Umkreis von bis zu 2 m um den alten Baumstumpf zu erfolgen.

M 9 - Die Robnie auf dem Flurstück 2486/13 ist als geschützter höhenreicher Einzelbaum zu erhalten. Die Bäume- und Strauchbestände auf den mit M 11 gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen.

M 10 - Der vorhandene Baumbestand sowie eine strahlige 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 ausgereifte Bäume in gleicher Anzahl durch die Nachpflanzung von Laubbäumen (Stammumfang von 16 - 18 cm) und ausgereifte Sträucher flächengleich durch Nachpflanzungen von Sträuchern (Pflanzgröße 60 - 100 cm; Pflanzabstand 1 x 1 m) innerhalb der Flächen M 11 zu ersetzen.

5. Sonstige Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 4, 10 und 16 c BauGB

Das auf dem neu befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu nutzen, durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, flächenhaft zu versickern (soweit die am Standort gegebenen hydrologischen Gegebenheiten und die Altlastensituation es erlauben), zu verdunsten und gossene in das öffentliche Kanalsystem abzuschlagen. Das von den Dachflächen (außer Baumdächern) abfließende Regenwasser sollte in geeignete Auffangbehälter geleitet werden und dann als Grauwasser wieder verwendet werden. Je Gewerbegebiet sind maximal 1 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 2 m.