

Bebauungsplan „Merkwitzer Straße“

Begründung



Inhalt

1.	Grundlagen	3
2.	Geltungsbereich	5
3.	Aussagen im Landesentwicklungsplan 2013	5
4.	Städtebauliche Festsetzungen	6
4.1	Art der bauliche Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.5	Nebenanlagen, Garagen, Carport und Stellplätze.....	7
5.6	Einfriedungen	7
5.7	Grün.....	7
5.8	Werbeanlagen	9
5.9	Sonstiges	9
6.	Erschließung	9
6.1	Ver- und Entsorgung.....	9
6.1.1	Abwasserbeseitigung	9
6.1.2	Löschwasserversorgung	9
6.1.3	Wasserversorgung	9
6.1.4	Gasleitungen.....	10
6.1.5	Stromversorgung	10
6.1.6	Telekommunikation	10
6.1.7	Straßenbauliche Erschließung	11
6.1.8	Sonstige Regelungen / Hinweise	11
6.1.8.1	Denkmalschutz / Denkmalpflege / Archäologie	11
6.1.8.2	Bodenaushub.....	12
6.1.8.3	Prüfung von Alternativstandorten.....	12

1. Grundlagen

Die Große Kreisstadt Oschatz beabsichtigt, im Bereich von der Merkwitzer Straße 82 bis zur Merkwitzer Straße 124 einen Bebauungsplan im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erarbeiten.

Entsprechend § 2 BauGB wurde durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz für die Flurstücke 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1342/66, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347 und 1348 der Gemarkung Oschatz die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

(Geltungsbereich siehe Seite 5)

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch.

Nach § 1 Abs. 5 sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Im vorliegenden Fall soll die vorhandene städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell erhalten werden.

Die Baustruktur des Straßenzuges, der um 1936 erbauten „Volkswohnungen“ (Doppelhäuser mit Erdgeschoß und ausgebauten Dach) soll im Interesse des straßenzug-/ stadtbildprägenden Ensembles erhalten werden.

Damit in diesem Gebiet, welches eine Randlage der Stadt Oschatz darstellt, städtebaulich und verkehrstechnisch eine geordnete Entwicklung vorgenommen werden kann, macht sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 BauGB unbedingt erforderlich.

Hier soll die vorhandene durchgrünte Wohnsiedlung - Doppelhäuser mit der vorhandenen Grünstruktur im Siedlungsbereich – im baulichen Bestand gesichert und erhalten werden.

D.h. jedoch nicht, dass die Bausubstanz unbedingt erhalten werden muss. Ziel ist es bei Ersatzbauten, diese in gleicher Form und in der vorhandenen Bauflucht neu zu errichten, oder eben die vorhandene Substanz im Zuge einer Sanierung/ Instandsetzung/ Modernisierung zu erhalten. Hintergrund ist der Erhalt des Erscheinungsbildes der „Volkswohnungen“ entlang des Straßenzuges.

Alternativstandorte stehen nicht zur Auswahl, da es sich um eine planerische Neuordnung und baurechtliche Sicherung der vorhandenen Flächen handelt.

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Der Standort wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Oschatz entwickelt, der für diesen Bereich eine Wohnbaufläche und Grünflächen vorsieht.

Ziel der Planung

Das Baugebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich des Stadtgebietes der Stadt Oschatz. Das Gebiet ist durch seine bereits vorhandenen Gebäudestrukturen geprägt.

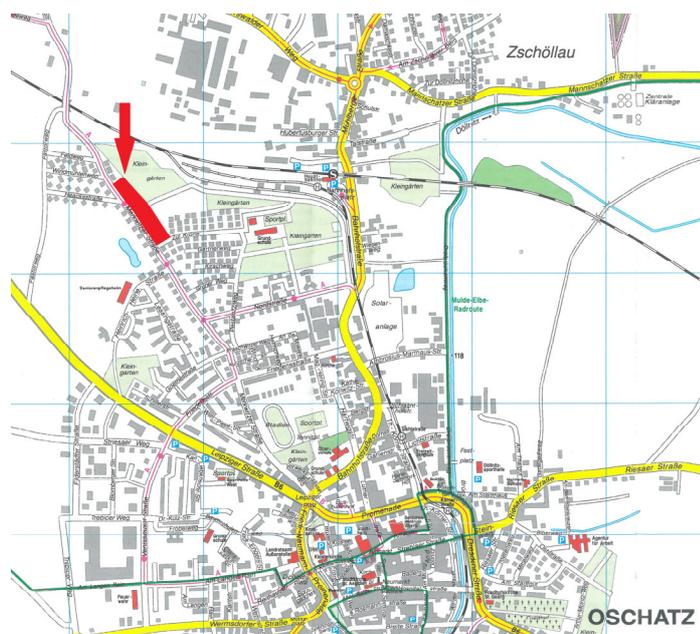
Für das Gebiet soll ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Für den Planbereich soll im Zuge des Bauleitplanverfahrens für alle Flurstücke die vorhandene Bauform und Bauflucht gesichert werden und durch das Baurecht eine verträgliche Möglichkeit der Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz geschaffen werden.

Eine Erschließung erfolgt ausschließlich über vorhandene Merkwitzer Straße (Gemeindestraße).

Das Planungsgebiet kann zur Innenstadt als infrastrukturell gut angeschlossen betrachtet werden.

Das Stadtzentrum ist fußläufig in 15 bis 20 Minuten zu erreichen. Die Fußwege sind als kombinierte Rad-/ Gehwege beidseitig der Straße ausgebaut. Durch den OVH wird der Siedlungsbereich zweimal pro Stunde mit durch den Stadtverkehrsbus angefahren.



Das Gebiet ist im Nordosten geprägt durch die Strukturen einer Gartenanlage und durch bereits vorhandene Wohnbebauung entlang der Merkwitzer Straße.

Auf eine Prüfung von Alternativstandorten wird im vorliegenden Fall verzichtet, da der Bebauungsplan auf der bereits baulich genutzten Flächen entwickelt wird.

Die Beplanung steht mit der Leitbildvorstellung der Stadtentwicklung von Oschatz im Einklang.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird durch die folgenden Flurstücke der Gemarkung Oschatz: 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1342/66, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347 und 1348 abgegrenzt. (siehe Bild Geltungsbereich)



Bild Geltungsbereich

3. Aussagen im Landesentwicklungsplan 2013

Entsprechend Landesentwicklungsplan Z 1.3.7 nimmt Oschatz die Funktion eines Mittelzentrums wahr. Von besonderer Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung von Versorgungsqualitäten der höherwertigen Daseinsvorsorge in zumutbarer Entfernung, aber auch als wichtige regionale Wirtschafts-, Versorgungs-, Bildungs- und Kulturzentren insgesamt, ist das Netz der Mittelzentren. Es stellt in Netzergänzung zu den Oberzentren ein räumlich ausgewogenes Grundgerüst zur Sicherung von Versorgungsqualitäten in den unterschiedlichen Teilräumen dar. Angesichts des landesweiten Rückganges der Einwohner- und Beschäftigtenzahlen soll dieses Standortsystem im Interesse von Planungskontinuität bedarfsgerecht stabilisiert werden.

Die Ziele Z 2.2.1.6 und Z 2.2.1.7 des LEP zur Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder die Nachnutzung vorhandener baustruktureller Potenziale ohne zusätzlichen Flächenverzehr wird durch die Stadt Oschatz nach Möglichkeit konsequent verfolgt.

So wird die Siedlungsentwicklung der Stadt Oschatz sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen. Vor der Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile wird der Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges Vorrang eingeräumt.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1 Art der bauliche Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 Abs.1 BauNVO

Im Geltungsbereich wird folgende bauliche Nutzungen festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Punkt 1-3 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.

Da dieses Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Zulässig sind nur Doppelhäuser mit Erdgeschoß und Dachgeschoß (max. 2 Vollgeschosse) und einer Traufhöhe von max. 3,5 m. Der Bezugspunkt für die Traufhöhe liegt in der Mitte der Gebäudewand die traufseitig zur Merkwitzer Straße liegt. Die Festsetzung einer Baulinie dient der Erhaltung der vorhandenen Bauflucht des Straßenzuges. Der Abstand zwischen der Baulinie und der in der Grundstückstiefe liegenden Baugrenze wird auf 17 m festgesetzt.

Die Eigentümer haben die Möglichkeit, am Gebäude auf der straßenabgewandten Seite, moderate Erweiterungen vornehmen zu können. Abweichend von den Festsetzungen der Firstrichtung darf am Anbau die Firstrichtung um 90° gedreht werden.

Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe hat städtebauliche, landschaftsräumliche, klimatische und baugestalterische Gründe. Die Festsetzung der Vollgeschosse allein ist kein ausreichendes Mittel um die Gebäudehöhe zu begrenzen. Im Zusammenspiel zwischen vorgeschriebener Geschossigkeit und zulässiger Gebäudehöhe ist eine relativ einheitliche Höhenentwicklung vorgegeben.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4. Dies entspricht den gesetzlich vorgeschriebenen Obergrenzen der BauNVO als Maß der baulichen Nutzung.

Diese darf gemäß § 17 Abs. 2 bis zu 25 von Hundert überschritten werden.

D. h. statt einer GRZ von 0,4 wäre dann auch 0,5 zulässig.

Bauweise

§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden Gebäude als Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Die Abstände der Gebäudegiebel müssen mindestens 3,5 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze betragen.

5.4 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Gebäudestellung

Als zulässige Dachform auf dem Haupthaus sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 45°- 49° festgesetzt. Als Dacheindeckung ist kleinformatische Hartdeckung zulässig. Hochglänzende (edelengobierte) Dachziegel sind unzulässig, da von diesen Ziegeln eine Spiegel- bzw. Blendwirkung ausgeht, die städtebaulich nicht gewollt ist. Je Doppelhaus wird für beide Doppelhaushälften eine einheitliche Dachneigung, eine einheitliche Eindeckung in Materialform und -farbe vorgeschrieben. Weiterhin muss je Doppelhaus eine einheitliche Ausführung der Dachgauben zur Ausführung kommen. Die Dachvorsprünge, mit Ausnahme abgeschleppter Dächer von an das Hauptgebäude direkt angebauten Garagen und Carport (nur auf der straßenseitig abgewandten Seite möglich), dürfen traufseitig 0,5 m nicht überschreiten.

Es wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Dachüberstände i. S. d. § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise die Baulinie überschreiten dürfen. Auf Grund der vorgeschriebenen Gebäudestellung müsste sonst durch die Bauaufsichtsbehörde eine isolierte Abweichungsentscheidung nach § 67 Abs. 2 SächsBO i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO im Hinblick auf den Dachüberstand getroffen werden. Eine Entscheidung nach § 67 Abs. 2 SächsBO lässt sich nach geltendem Recht nur dort vermeiden, wo durch eine hinreichend konkrete Ausnahme nach § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO im Bebauungsplan getroffen wird.

Die Gebäudestellung hat ausschließlich traufständig zur Straße zu erfolgen, da im Interesse der Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Gestalt und des Ortsbildes die vorhandene Gebäudestellung maßgebend ist.

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.

5.5 Nebenanlagen, Garagen, Carport und Stellplätze

Garagen, Carport, Stellplätze und Nebenanlagen sind unter Beachtung von §§ 12 und 14 BauNVO eigenständig zulässig. Wintergärten sind als Anbauten an das Hauptgebäude nur auf der straßenseitig abgewandten Gebäudeseite zulässig. Garagen und Carport können mit Sattel-, Walm-, oder Flachdach ausgeführt werden. Bei geneigten Dächern auf Garagen und Carport ist eine Dacheindeckung entsprechend der des Hauptgebäudes auszuführen.

Diese Festsetzungen haben städtebaulichen Charakter, damit soll eine einheitliche Erscheinungsform des jeweiligen Baugrundstückes erreicht werden.

Vor Garagen und Carport ist zur Grundstücksgrenze hin ein Stauraum von 5 m einzuhalten. Beim Öffnen des Garagentores ist das Fahrzeug nicht auf der Straße, sondern auf dem Grundstück vor der Garage abzustellen. Ein Carport besitzt zwar kein Tor, ist aber baulich ohne größere Probleme zu einer Garage umzuwandeln, deshalb ist ein Carport, Garagen in Bezug auf den Abstand zur Straße gleichzustellen.

Auf jedem Grundstück sind zu den selbst benötigten Kfz Stellplätzen mindestens zwei weitere Kfz- Stellplätze vorzusehen. Der Grundstückseigentümer hat Familienangehörigen, Besuchern bzw. Nutzern die Möglichkeit zu geben ihre Pkw und Kräder auf dem jeweiligen Wohngrundstück abzustellen.

5.6 Einfriedungen

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.

5.7 Grün

§ 1a Abs. 3 BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 und Abs. 1a BauGB

Auf die Verwendung von in Ausbreitung befindlichen Pflanzen die für die heimische Flora und Fauna negative Eigenschaften aufweisen (Neophyten), ist zu verzichten. Was sind Neophyten? Neophyten sind fremdländische Pflanzen, die nach dem Jahr 1500 in Deutschland bzw. Europa eingewandert sind. Einige sind gefährlich, weil sie sich invasiv zu undurchdringlichen Massenbeständen oder Dickichten ausbreiten und dadurch die einheimische Flora und Fauna und somit Ökosysteme bedrohen.

In der Schwarze Liste des Bundesamtes für Naturschutzes sind folgende Pflanzen enthalten:

Häufige besonders gefährliche invasive Arten, die die Gesundheit bedrohen, sind Beifußblättrige Ambrosie (*Ambrosia artemisiifolia*), ihr Pollen kann starke Allergien auslösen. Oder der Riesenbärenklau (*Heracleum mantegazzianum*), Berührung der Pflanze kann zu schweren Verbrennungen und Blasen führen.

Weitere Arten in der Liste sind:

Drüsiges Springkraut (*Impatiens glandulifera*)
Japanischer Knöterich (*Fallopia japonica*, syn. *Reynoutria japonica*)
Sachalinstaudenknöterich (*Fallopia sachalinensis*, syn. *Reynoutria sachalinensis*)
Robinie, Scheinakazie (*Robinia pseudoacacia*)
Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*),
Riesengoldrute (*Solidago gigantea*),
Götterbaum (*Ailanthus altissima*)
Schmetterlingsstrauch, Sommerflieder (*Buddleja davidii*)
Eschenahorn (*Acer negundo*)
Gewöhnlicher Japan-Knöterich (*Fallopia japonica*)
Rotesche (*Fraxinus pennsylvanica*)
Topinambur (*Helianthus tuberosus*)
Schwarzkiefer (*Pinus nigra*)
Weymouthkiefer (*Pinus strobus*)
Bastardpappel (*Populus x canadensis*)
Vielblättrige Lupinie (*Lupinus polyphyllus*)
Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*)
Gewöhnliche Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*)
Kartoffelrose (*Rosa rugosa*)
Essigbaum (*Rhus hirta*)
Schmalblättriges Greiskraut (*Senecio inaequidens*)
Gewöhnliche Schneebeere (*Symphoricarpos albus*)
Amerikanische Kulturheidelbeere (*Vaccinium angustifolium x corymbosum*)

Auf diese Pflanzen ist bei der Begrünung zu verzichten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen und die privaten Grünflächen sind zu begrünen. Zum Ausgleich von möglichen Eingriffsfolgen sind wenigstens 20 % der zu begrünenden Flächen mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträucher zu bepflanzen. Auf eine verbindliche Festsetzung für die Pflanzung von Obstbäume (Arten und Sorten) wird verzichtet. Eine Auswahl standortgerechter Gehölze befindet sich in der Anlage. Hier hat der Bauherr die Möglichkeit eine Auswahl aus der Liste selbst zu treffen.

5.8 Werbeanlagen

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO und § 10 SächsBO

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Die Größe der Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche an Gebäuden nicht überschreiten.

Das Errichten von Werbeanlagen auf Dächern und an Einfriedungen ist nicht zulässig.

Hintergrund dieser Festsetzung ist das städtebauliche Ziel, dass das Gebiet vorrangig dem Wohnen dient sollten Werbeanlagen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Auf Dächern und an Einfriedungen sind Werbungen ausgeschlossen, siehe dazu städtebauliche Festsetzungen zu diesen Themen. Gänzlich ausgeschlossen sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht, da davon auszugehen ist, das solche Anlagen die allgemeine „Wohnruhe“ stören.

5.9 Sonstiges

Weiterhin ist zu beachten, dass Zufahrten als befestigte Flächen auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet werden und deshalb nicht überdimensional breit ausgelegt werden sollten, aber auch ein Zugang für die Feuerwehr möglich sein sollte.

Wenn nicht zeichnerisch anders festgesetzt, beträgt der Abstand der Baugrenzen zu Nachbargrundstücken mindestens 3,5 m.

6. Erschließung

6.1 Ver- und Entsorgung

6.1.1 Abwasserbeseitigung

Das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser kann in den öffentlichen Mischwasserkanal DN 500 in der Merkwitzer Straße eingeleitet werden.

Jedes Grundstück verfügt über eine Anschlussleitung mit dazugehörigen privaten Kontrollschacht. Der vorhandene Mischwasserkanal ist in der Lage, die ungereinigten häuslichen Schmutzwasser und anfallendes Niederschlagswasser der vorhandenen Gebäude, sofern es nicht auf den Grundstücken verbleibt und anderweitig verwendet wird, abzuleiten.

6.1.2 Löschwasserversorgung

Zur Versorgung des Gebietes mit Löschwasser sind in der Nähe des Standortes einige Unter- und Oberflurhydranten mit unterschiedlichen Entnahmemengen (41, 52 und 64 m³/h) vorhanden. Gemäß den Richtwerten des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches DVGW (Arbeitsblatt W 405) kann der Grundschatz von 48 m³ / h abgedeckt werden.

6.1.3 Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt in keiner Trinkwasserschutzzone.

Trotzdem sind bei der Realisierung von Baumaßnahmen alle Vorkehrungen zu treffen, damit keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.

Die Grundstücke sind bereits an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen.

Sollte mit den zulässigen Bauvorhaben eine Änderung/Erweiterung der Trinkwasserhausinstallation bzw. des Trinkwasserbedarfes verbunden sein, ist rechtzeitig vor Baubeginn durch die Grundstückseigentümer der Antrag zum Trinkwasseranschluss einzureichen.

Die Erstellung der Trinkwasserhausinstallation darf nur von einer DVGW zugelassenen bzw. im Installateurverzeichnis eines Wasserversorgungsunternehmens eingetragenen Firma vorgenommen werden.

Bei eventuell vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind die „Technischen Mitteilungen Hinweis-Merkblatt GVV 125 (M)“ des DVGW-Regelwerkes zu beachten und die darin enthaltenen Festlegungen umzusetzen. Der Pflanzabstand zu vorhandenen Versorgungsleitungen einschließlich Zubehör muss mindestens 2,5 m betragen.

6.1.4 Gasleitungen

Im Bereich der Merkwitzer Straße befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Mitnetz Gas. Diese genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist. Die Versorgung des Wohnbaustandortes aus dem Gasversorgungsnetz ist grundsätzlich möglich. Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, sind unbedingt notwendigen Sicherungsmaßnahmen mit der MITNETZ GAS abzustimmen.

6.1.5 Stromversorgung

Im Bebauungsgebiet betreibt die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH Verteilungsanlagen des Nieder- und Mittelspannungsnetzes.

Die elektrotechnische Erschließung aus dem Versorgungsnetz der envia Mitteldeutsche Energie AG ist möglich. Eventuell ist beim Versorger in der Zukunft die Verkabelung der Niederspannungsfreileitung angedacht.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Die potentiellen Bauherren sollen rechtzeitig über ihre Fachfirma den Antrag auf Anschluss an das Versorgungsnetz stellen.

Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an die Mitnetz Strom zu stellen.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten.

Besteht die zwingende Notwendigkeit der Umverlegung vorhandener Anlagen, so sind die Kosten dafür vom Verursacher zu übernehmen. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen von Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

6.1.6 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit mög-

lich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Verkehrswege sind so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

6.1.7 Straßenbauliche Erschließung

Das Baugebiet befindet sich direkt an der gewidmeten Gemeindestraße mit der Bezeichnung Merkwitzer Straße. Somit ist eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben. Die Anbindung ist für die Erschließung der vorhandenen Gebäude des Baugebietes ausreichend. Die Grundstückszufahrten queren zur Fahrbahn jeweils einen Fuß- und Radweg. Daher sind in den Vorgartenflächen im Interesse der Verkehrssicherheit gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie bauliche Anlagen die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Die Festsetzung dieser einschneidenden Nutzungsbeschränkung bezüglich der Freihaltung von jeglicher Bebauung und der Einhaltung der vorgeschriebenen Hecken- und / oder Zaunhöhen dient der Freihaltung des „Sichtdreiecks“, um an der Grundstücksgrenze vorbeifahrende Fahrradfahrer und auch vorbeilaufenden Fußgänger rechtzeitig erkennen zu können und damit Unfälle zu vermeiden.

Innerhalb dieser Flächen dürfen Bepflanzungen wie Büsche, Stauden, Hecken und ähnliches eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten.

6.1.8 Sonstige Regelungen / Hinweise

6.1.8.1 Denkmalschutz / Denkmalpflege / Archäologie

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Eingriffen in das Erdreich archäologische Befunde und Funde als Sachzeugen früher Besiedlungen und damit Kulturdenkmale im Sinne des § 2 SächsDSchG aufgefunden und zerstört werden können, an deren fachgerechter Erhaltung, Sicherung, Bergung und Dokumentation ein geschichtliches, wissenschaftlich öffentliches Interesse besteht.

Allein die Landesoberbehörden und deren Beauftragte (hier das Landesamt für Archäologie Sachsen und deren Mitarbeiter) sind nach § 20 Abs. 4 SächsDSchG berechtigt, aufgetretene Bodenfunde (Kulturdenkmale) zu dokumentieren und zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen, weshalb die bauausführenden Firmen ausdrücklich auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen sind.

Auf den § 20 SächsDSchG wird hiermit verwiesen.

§ 20 SächsDSchG

- (1) 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.

- (2) Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde.
Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

6.1.8.2 Bodenaushub

Bei allen Erdarbeiten ist eventuell vorhandener Oberboden und leicht wieder verwendbares Material zu separieren und auf Unterboden später wieder anzudecken.

Das vom Vorhaben betroffene Gebiet ist nach dem im LRA Nordsachsen vorliegenden Stand nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst. Daher liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i. S. des § 9 Abs.1 i. V. m. § 2 Abs.3 bis 6 BBodSchG vor. Ergeben sich am Standort im Zuge von Bauvorhaben oder anderweitigen Maßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG vom 22. Februar 2019 die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 19 Abs. 1 SächsKrWBodSchG zuständigen Behörde (hier: LRA Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen.

6.1.8.3 Prüfung von Alternativstandorten

Da die Stadt Oschatz hinsichtlich der Wohnbauentwicklung im Einklang mit den Leitbildvorstellungen der Stadtentwicklung von Oschatz (Flächennutzungsplan) und der Kreisentwicklung steht, soll auf eine Prüfung von Alternativstandorten verzichtet werden.

Der Bebauungsplan wird im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Oschatz heraus entwickelt.

Es ist festzustellen, dass die Überplanung des Bestandes keine Neuausweisung eines Wohnbaustandortes ist und keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen und somit dieser aus raumordnungs- und strukturpolitischen Gründen durchführbar ist.

Oschatz, den 15.09.2020

Liste standortgerechter Gehölze

Auswahl besonders geeignete Laubbaumarten für das Plangebiet:

Acer campestre	-	Feldahorn (mk)
Acer platanoides	-	Spitzahorn (gk)
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn (gk)
Betula pendula	-	Sandbirke (mk - gk)
Carpinus betulus	-	Hainbuche (mk - gk)
Fagus sylvatica	-	Gemeine Buche (gk)
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche (gk)
Populus tremula	-	Zitterpappel (mk - gk)
Prunus avium	-	Vogelkirsche (mk)
Pyrus pyraeaster	-	Wildbirne (mk)
Quercus petraea	-	Traubeneiche (gk)
Quercus robur	-	Stieleiche (gk)
Tilia cordata	-	Winterlinde (gk)
Ulmus minor	-	Feldulme (gk)

Abkürzungen: mk mittelkronig gk großkronig

Auswahl besonders geeigneter Straucharten für das Plangebiet:

Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Prunus spinosa	-	Schlehe

Besonders geeignete Obstsorten sind:

Apfelsorten:

Altländer Pfannkuchenapfel	Lunower
Auralia	Maunzen
Bittenfelder	Melrose
Blenheim	Minister von Hammerstein
Bohnapfel	Piros
Brettacher	Prinz Albrecht von Preußen
Carola	Prinzenapfel
Coulon - Renette	Reka
Dülmener Rosenapfel	Relinda
Finkenwerder Herbstprinz	Retina
Fischer	Rheinischer Krummstiel
Geflammtter Kardinal	Riesenboiken
Glockenapfel	Rote Sternrenette
Grahams Jubiläumsapfel	Roter Eiserapfel
Halberstädter Junfernapfel	Roter Gravensteiner
Helios	Schöner von Herrnhut
Jakob	Schöner von Nordhausen
Kaiser Wilhelm	Winterrambour
Krügers Dickstiel	Zabergäu-Renette

Birnensorten:

Armida

Bunte Julibirne

Clairgeau

Eckehard

Gute Graue

Köstliche von Charneu

Lucius

Marianne

Paris

Pastorenbirne

Petersbirne

Phillipsbirne

Pitmaston

Poiteau

Thimo

Triumph von Vienne

Süßkirschen:

Altenburger Melonenkirsche

Bianca

Büttners Rote

Dönissens Gelbe

Drogans Gelbe Knorpel

Durone de Vignola

Fromms Herz

Kassins Frühe

Knorpel Namara

Teickners Schwarze Herzkirsche

Türkine Namosa