



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 - 23 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 17 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

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

Baugrenze § 23 BauNVO

offene Bauweise
§ 22 BauNVO

nur Einzelhäuser zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Sichtdreieck
§ 9 Abs. 6 BauGB
- öffentlicher Fußweg
- Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
§ 9 Abs. 6 BauGB

5. Grün
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

- Text
Einschrieb
- private Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Streuobstweide privat
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung Schutzgebiet Streuobstweide
§ 9 Abs. 6 BauGB
- Flächen mit Pflanzbindung und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB
- Grünordnerische Maßnahme mit Nummer
siehe dazu Darlegung der Umweltbelange Anhang Plan 2
- Zuordnungspfeil
- Einzelbaum als Bestandteil der Streuobstweide
Baum erhalten (siehe M 5) § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6. Wasseroberflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Entwässerungsgraben § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

7. Katasteramtliche Darstellungen

Gemarkungsgrenze

Flurstücksnummern

8. bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Grenze räumlicher Geltungsbereich
§ 9 Abs. 7 BauGB

Nutzungsschablone

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

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

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

von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

9. Sonstiges

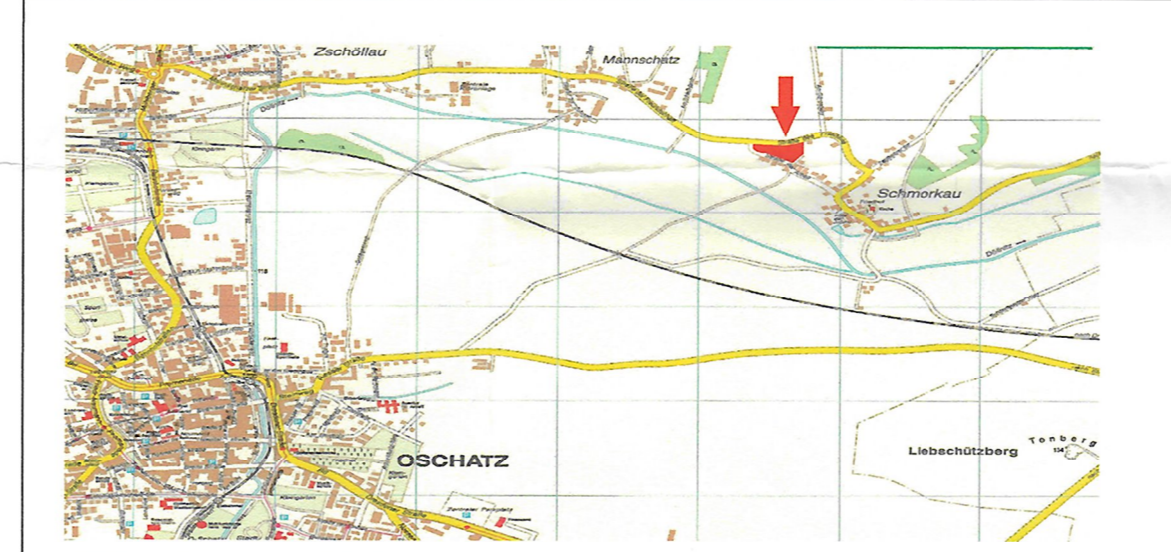
Baugrundstück

Bemaßungen

Hydrant mit Einschrieb der Parameter

Der Katasterbestand wird für den Geltungsbereich
des Bebauungsplanes als richtig bescheinigt

Eilenburg, den 27.01.2020 Unterschrift



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO

Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in Abs. 2 Punkt 1-3 aufgeführten Nutzungen. Alle unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind unzulässig.

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

Zulässig sind Einzelhäuser mit maximal II Vollgeschossen, die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4. Befestigungen der Zufahrten zu den Grundstücken sind auf die GRZ mit anzurechnen. Die Traufhöhe beträgt maximal 7 m über OK der Straßenachse der Erschließungsstraße (Straße der Arbeit). Für die Vorgartenfläche zwischen der Straßengrenzungslinie der Erschließungsstraße (Straße der Arbeit) und der Baugrenze des jeweiligen Baugrundstückes wird auf der Grundlage von § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie bauliche Anlagen die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig sind.

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 Dachvorsprünge dürfen giebelseitig 1,5 m und traufseitig 0,8 m nicht überschreiten. Die Gebäudestellung kann wahlweise traufseitig oder giebelständig parallel zur Straßengrenzungslinie gewählt werden.

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. Für die Vorgartenfläche zwischen der Straßengrenzungslinie der Erschließungsstraße und der Baugrenze des jeweiligen Baugrundstückes wird auf der Grundlage von § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie bauliche Anlagen die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig sind. Gleiches gilt für Wintergärten die als Anbauten an das Hauptgebäude zulässig sind. Garagen und Carports können wahlweise als Sattel-, Waln-, oder Flachdach ausgeführt werden. Bei geneigten Dächern auf Garagen und Carports ist eine Dachdeckung entsprechend der des Hauptgebäudes auszuführen. Werden Garagen oder Carports traufseitig an das Hauptgebäude angebaut, ist auch ein abgeschlepptes Dach in der Eindeckung des Haupthauses zulässig. Eindeckungen und Umfassungswände mit einer Sichtfläche aus Wellblech oder Stahl sind unzulässig. Vor Garagen- und Carportzufahrten ist zur Grundstücksgrenze hin ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten.

4. Einfriedung

Zur Einfriedung der Grundstücke entlang der Straße und zu Nachbargrundstücken in der „Vorgartenfläche“ sind gegliederte Zäune mit einer Höhe von maximal 1,3 m über OK Straße ohne, oder mit einer Hinterpflanzung mit frei wachsenden oder geschnittenen Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,5 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 zum Einfriedungen gemäß der §§ 6 und 61 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) und des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes (SächsNRG).

5. Grünordnerische Festsetzungen § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 1a BauGB

- 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. Befestigungen wie Betonunterbau, Pflasterbeton, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.
- M 2 - Die auf der gemäß Planzeichnung festgesetzten und mit M 2 gekennzeichneten Flächen vorhandene Streuobstweide ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Dazu sind die auf der Fläche stehenden Obstbäume zu erhalten. An den Bäumen sind regelmäßig fachgerechte Pflegemaßnahmen durchzuführen. Abgegangene Bäume sind durch Pflanzung von mittel- oder hochstämmigen Obstbäumen in gleicher Anzahl zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung hat in einem Unkreis von bis zu 3 m um den alten Baumstandort zu erfolgen. Innerhalb der Bestandflächen sind im Abstand von 8 bis 10 m untereinander und zu den umgebenen Obstbäumen, insgesamt 10 mittel- oder hochstämmigen Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Neupflanzungen sind gleichzeitig und an gleicher Stelle zu ersetzen. Die Fläche unter den Bäumen ist als Wiese zu erhalten. Qualität und Größenbindung für die Neu- und Nachpflanzungen: Mittel- oder Hochstämme, 2 x verpflanzt ohne Ballen.
- M 3 - Auf den privaten Grünflächen sind außerhalb der Gehölzbestände (M6) und der Streuobstweide (M2) je angelegene 250 m² mindestens ein mittel- oder großkröniger Laubbau oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Weiterhin sind 10 % der privaten Grünflächen außerhalb der Gehölzbestände (M6) und der Streuobstweide (M2) mit Strüchern zu bepflanzen (Pflanzdichte 40 Stück je 100 m²). Vorhandene Gehölze auf den privaten Grünflächen außerhalb der Gehölzbestände (M6) und der Streuobstweide (M2) sind anzurechnen.
- M 4 - Auf der privaten Grünfläche, zwischen der Erschließungsstraße und den Baugruben, ist je ein mittelkröniger Laubbau fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Mindestqualität und Größenbindung: Hochstämme 2 x verpflanzt; Stammdurchmesser 10 - 12 cm). Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen. Vorhandene Bäume, welche die vorgenannten Anforderungen erfüllen, sind anzurechnen.
- M 5 - Der höhenrichtige Einzelbaum im Süden des Grundstückes 53 ist zu erhalten und vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen. Das Entfernen dieses Baumes kann ausnahmsweise (Genehmigung der Naturschutzbehörde) nur zugelassen werden, wenn die zugelassene bauliche Nutzung des Grundstückes erforderlich ist, die Baumfüllung ausgeglichen wird und eine artenschutzrechtliche Falltrennung erfolgt.
- M 6 - Die Gehölzbestände auf den in der Planzeichnung mit M 6 gekennzeichneten Flächen im Norden des Plangebietes sind zu erhalten. Abgänge sind durch Pflanzung von standortheimischen Strüchern an gleicher Stelle zu ersetzen.

6. Werbeanlagen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 10 und 89 SächsBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche an Gebäude nicht überschreiten. Das Erichten von Werbeanlagen auf Dächern und in Einfriedungen ist nicht zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechsellichtem, bewegtem oder grellem Licht.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634) geändert durch Art. 2 Hochwasserschutzgesetz II vom 30.06.2017 (BGBl. I Seite 21093)
- Planzeichenverordnung 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)
- Baunutzungsverordnung 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 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)

Hinweise

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

Den künftigen Bauherren wird empfohlen bei geplanten Neubauten einen Radonstopp vorzusehen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann man sich an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen wenden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Trotzdem sind bei der Realisierung von Baumaßnahmen alle Vorkehrungen zu treffen, dass keine Wasser gefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.

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

Nicht unerhebliche altstarelevante Sachverhalte sind dem Umweltamt beim Landratsamt Nordachsen 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.

Die Maßnahmen M1 bis M6 der Darlegung der Umweltbelange (ab Seite 39) sind zu beachten. Ebenso sind die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und der FFH - Erheblichkeitsbeurteilung enthaltenen Maßnahmen der Eingriffsvermeidung (ab Seite 54) bzw. in den Darlegung der Umweltbelange (Punkt 4.3 Seite 46) enthaltenen Vorgaben V1 bis V 5 zu beachten.

Nach Möglichkeit ist bei Einreichung der Baununterlagen ein Freiflächenplan mit beizufügen. Auf jedem Grundstück sollten zu den selbst benötigten Kfz Stellplätzen, mindestens zwei weitere Kfz- Stellplätze vorgesehen werden.

Verfahrensvermerk

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz am 29.10.2016 gefasst.
Oschatz, d. 04.11.2019 Oberbürgermeister
2. Die Frühzeitige Beteiligung der Betroffenen und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Scoping) § 4 BauGB wurde mit Anschreiben vom 12.11.2015 durchgeführt.
Oschatz, d. 04.11.2019 Oberbürgermeister
3. Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 29.06.2016 den Planungsentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Oschatz, d. 04.11.2019 Oberbürgermeister
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB erfolgte durch E-Mail vom 02.08.2016.
Oschatz, d. 04.11.2019 Oberbürgermeister
5. Der Planungsentwurf wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Verwaltung in der Zeit vom 06.08.2018 bis 07.02.2018 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planungsentwürfe erfolgte am 27.08.2018 im Amtsblatt. Gleichzeitig wurden die auszuliegenden Unterlagen zusätzlich in das zentrale Landesportal Bauverfahrenplanung eingestellt.
Oschatz, d. 04.11.2019 Oberbürgermeister
6. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Stadtratssitzung am 07.02.2019 geprüft und gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung eingeleitet.
Oschatz, d. 04.11.2019 Oberbürgermeister
7. Die von der Abwägung Betroffenen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Ergebnis der Abwägung am 04.03.2019 und am 05.03.2019 schriftlich benachrichtigt.
Oschatz, d. 04.11.2019 Oberbürgermeister
8. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz hat auf der Grundlage der Abwägung vom 07.02.2019 geänderten Bebauungsplan am 11.04.2019 erneut gebilligt und zur Auslegung beschlossen.
Oschatz, d. 04.11.2019 Oberbürgermeister
9. Der geänderte Planungsentwurf wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Verwaltung in der Zeit vom 13.05.2019 bis 14.06.2019 zu Jedermanns Einsicht ausgelegt. Es wurde Gelegenheit gegeben zu den Änderungen und Ergänzungen von Jedermanns Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen. Die Bekanntmachung der Planungsentwürfe erfolgte am 24.06.2019 im Amtsblatt. Gleichzeitig wurden die auszuliegenden Unterlagen zusätzlich in das zentrale Landesportal Bauverfahrenplanung eingestellt.
Oschatz, d. 04.11.2019 Oberbürgermeister
10. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB erfolgte durch E-Mail vom 10.05.2019.
Oschatz, d. 04.11.2019 Oberbürgermeister
11. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Stadtratssitzung am 22.08.2019 geprüft und gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung eingeleitet.
Oschatz, d. 04.11.2019 Oberbürgermeister
12. Die von der Abwägung Betroffenen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Ergebnis der Abwägung am 28.08.2019 schriftlich benachrichtigt.
Oschatz, d. 04.11.2019 Oberbürgermeister
13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil und dem Grünordnungsplan, wurde am 08.10.2019 in der Stadtratssitzung als Satzung beschlossen.
Oschatz, d. 04.11.2019 Oberbürgermeister
14. Die Bebauungsplangestaltung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.
Oschatz, d. 04.11.2019 Oberbürgermeister
15. 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 11.12.2019 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 SächsGemG und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen gem. § 44 hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.12.2019 in Kraft getreten.
Oschatz, d. 12.12.2019 Oberbürgermeister



**Bebauungsplan
der Großen Kreisstadt
Oschatz**

„Eigenheimstandort Schmorkau“

Maßstab 1:1000	bearbeitet	Stein
aufgestellt Juni 2018	gezeichnet	Stein
Geändert / ergänzt März 2019		
Aktenzeichen 621-41-40	Reg.-Nr. 43	
Kartengrundlage ALKIS 2019		Stadtverwaltung Oschatz Stadtplanung