

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) BauGB, § 4 BauNVO

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

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

Zulässig sind Einzelhäuser

II Vollgeschosse

Traufhöhe max. 5,2 m über Straßenachse

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.

**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 22°-49° festgesetzt. Als Dachdeckung ist kleinformatige Hartdeckung in roten, braunen oder anthraziten Farbtönen zulässig. Hochglänzende (edelengobierte) Dachziegel sind unzulässig. Der Dachvorsprung darf traufseitig 1,00 m nicht überschreiten. Die Gebäudestellung hat traufständig zur Straße zu erfolgen. Bei Eckgrundstücken die an zwei Straßen liegen, besteht die Möglichkeit von der zeichnerisch festgesetzten Firstrichtung um 90° abzuweichen.

**Nebenanlagen, Garagen, Carport und Stellplätze**

Garagen, Carports und Stellplätze können als Anbauten oder eigenständig errichtet werden. Gleiches gilt für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Wintergärten sind als Anbauten an das Hauptgebäude zulässig. Werden Garagen oder Carports an das Hauptgebäude angebaut, sind diese in Anpassung an das Hauptdach auszuführen. Freistehende Garagen und Carports können wahlweise als Sattel-, Walms- oder Flachdach ausgeführt werden. Bei geneigten Dächern auf Garagen und Carports ist eine Dachdeckung entsprechend der des Hauptgebäudes auszuführen. Bei Garagen und Carports sind Dachdeckungen und Umfassungswände aus Wellblech unzulässig. Vor Garagen und Carports ist zur Grundstücksgrenze hin ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten. Auf jedem Grundstück sind mindestens zwei Kfz-Stellplätze vorzusehen. Die Regelungen des § 23 Abs. 5 BauNVO entsprechend sind anwendbar.

**4. Einfriedigung**

Zur Einfriedigung der Grundstücke sind Holzlattenzäune oder Mauern mit einer Höhe von max. 1,25 m über OK Straße zulässig. Ebenso sind Maschendraht- oder Metallzäune bis 1,25 m 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.

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

Auf die Verwendung von in Ausbreitung befindlichen Pflanzen die für die heimische Flora und Fauna negative Eigenschaften aufweisen, ist zu verzichten. Eine entsprechende „Schwarze Liste“ des Bundesamtes für Naturschutz wurde in die Begründung (Seite 10) mit aufgenommen. Es sind mindestens 20 % des Flächenanteils der Hausgärten zum Teil ausgleich der Eingriffsfolgen mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Es ist mindestens je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche an geeigneter Stelle ein Baum zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind vorrangig Obstgehölze oder einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Für eine Strauchbegrünung sind z. B. Gemeine Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Echte Brombeere in kleinen Gruppen (3-5 Stück) zu pflanzen. Die im Grünordnungsplan genauer beschriebenen Maßnahmen M 1 und M 2 sind Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche am Gebäude nicht überschreiten. Das Errichten von Werbeanlagen auf Dächern und an Einfriedigungen ist nicht zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht.

**7. sonstige Festsetzungen**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück nach Möglichkeit zu versickern oder nach ausreichender Rückhaltung bzw. unter Nutzung von Speichereinrichtungen über das vorhandene Abwasser System abzuleiten. Die Unterbrechung privater Grünflächen für Grundstücksfahrten 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.

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch - BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Planzeichenverordnung - PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Sächsische Bauordnung - SächsBO vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200) zuletzt geändert durch Art. 23 des Gesetzes vom 27.01.2012 (SächsGVBl. S. 130, 556)

**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 als 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

**B** Baugrenze § 23 BauNVO

**6. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**S** Straßenverkehrsfläche

**V** verkehrsberuhigter Bereich

**B** Straßenbegrenzungslinie

**9. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**G** Grünfläche öffentlich

**g** Grünfläche privat

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

**B** Baum anpflanzen Standort nicht festgelegt

**M 1** - Streuobstwiese öffentlich

**M 2** - Entrée öffentlich

**Katasteramtliche Darstellungen**

**F** Flurstücksnummer

**F** Flurstücksgrenzen

**15. Sonstige Planzeichen**

**Nutzungsschablonen**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
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
→	Firstrichtung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO
	Grenze räumlicher Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB

**Informelle Darstellungen**

	mögliche Fundamentreste Altbebauung
	Beleuchtungskabel (Kupfer bzw. Alu)
	Mastleuchte
	Abwasserleitung
	Abwasserschacht
	Trinkwasserleitung
	Absperrschieber

**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 Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass keine wassergefährdende Stoffe in den Erdboden gelangen.

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

Teile des Plangebietes liegen laut Radonprognosekarte für Radonkonzentration in der Bodenluft in der Radonschutzzone 2 (orange 41 - 100 kBq/m³). Bei Vorkommen der geologischen Verhältnisse - saure Vulkanite - kann natürlich bedingt erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft nicht ausgeschlossen werden.

Nicht unerhebliche altlastrelevante Sachverhalte sind dem Umweltamt beim Landratsamt Nordsachsen anzuzeigen. Der Schutz des Bodens ist zu gewährleisten. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abtragungen 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 elektrischer Freileitungen sind einzuhalten. Die entsprechenden Richtlinien des zuständigen Energieversorgungsunternehmens sind zu beachten. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Durch geeignete Maßnahmen wie z. B. Einbau von Schallschutzfenstern, zusätzliche Schalldämmung an Gebäuden und entsprechende Grundrissgestaltung kann passiv zur Lärminderung beigetragen werden.

Der Katasterbestand wird für den Geltungsbereich

des Bebauungsplanes als richtig bescheinigt

Torgau, den 27.08.2013

Unterschrift



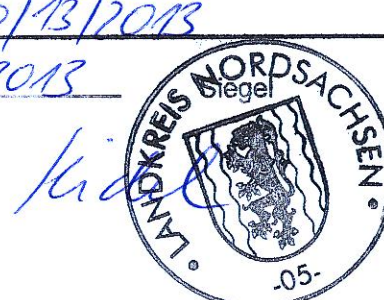
**Landratsamt Nordsachsen**

Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: 27.08.2013

Aktenzeichen: 06070-2012

Registriernummer: 23013/2013

Torgau, den 27.08.2013



**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 öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 11.04.2012 im Amtsblatt. Oschatz, d. 16.05.2013 Siegel Oberbürgermeister *bs Krumm*
- Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB (Scoping) wurde mit Anschieben vom 03.04.2012 durchgeführt. Oschatz, d. 16.05.2013 Siegel Oberbürgermeister *bs Krumm*
- Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 18.09.2012 den Planentwurf gebilligt und die öffentliche Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Oschatz, d. 16.05.2013 Siegel Oberbürgermeister *bs Krumm*
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 02.11.2012. Oschatz, d. 16.05.2013 Siegel Oberbürgermeister *bs Krumm*
- Der Planentwurf wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Verwaltung in der Zeit vom 05.11.2012 bis 07.12.2012 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslage erfolgte am 24.10.2012 im Amtsblatt. Oschatz, d. 16.05.2013 Siegel Oberbürgermeister *bs Krumm*
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Stadtratsitzung am 18.04.2013 geprüft und gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung eingestellt. Oschatz, d. 16.05.2013 Siegel Oberbürgermeister *bs Krumm*
- Die von der Abwägung Betroffenen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Ergebnis der Abwägung am 23.04.2013 schriftlich benachrichtigt. Oschatz, d. 16.05.2013 Siegel Oberbürgermeister *bs Krumm*
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, der Begründung zum Plan und der Grünordnung, wurde am 16.05.2013 in der Stadtratsitzung als Sitzung beschlossen. Oschatz, d. 21.05.2013 Siegel Oberbürgermeister *bs Krumm*
- Der Bebauungsplan wurde durch das zuständige Landratsamt Nordsachsen genehmigt. Oschatz, d. 23.09.2013 Siegel Oberbürgermeister *bs Krumm*
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt. Oschatz, d. 23.09.2013 Siegel Oberbürgermeister *bs Krumm*
- Die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde und die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann einsehbar werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 17.09.2013 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 weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Oschatz, d. 23.09.2013 Siegel Oberbürgermeister *bs Krumm*



**Bebauungsplan der Großen Kreisstadt Oschatz**

**„Altstadtblick“**

Maßstab	1: 1000	bearbeitet	Stein
aufgestellt	Mai 2012	gezeichnet	Stein
geändert	August 2012		
Aktenzeichen	621-41-01-12	Reg.-Nr.	621-41-13-01
Kartengrundlage ALK vom April 2012		Stadtverwaltung Oschatz Stadtplanung	