

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert
- Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.2015 (SächsGVBl. S. 670)

Hinweise:

Das Gebiet liegt im archäologischen Relevanzbereich der Stadt Oschatz. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LIA im von Bauartigkeit betroffenen Areal archäologische 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Trotzdem sind bei der Realisierung von Baumaßnahmen alle Vorkehrungen zu treffen, dass keine Wasser gefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.

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

Nicht anerkannte altstratigraphische 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 V1 bis V5 der Eingriffvermeidung, -minimierung und -kompensation des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und der FFH-Erheblichkeitsabschätzung vom Juli 2015 sind zu beachten.

Auf jedem Grundstück sollten zu den selbst benötigten Kfz-Stellplätzen, mindestens zwei weitere Kfz-Stellplätze vorgesehen werden.

Der Katasterbestand wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als richtig bescheinigt

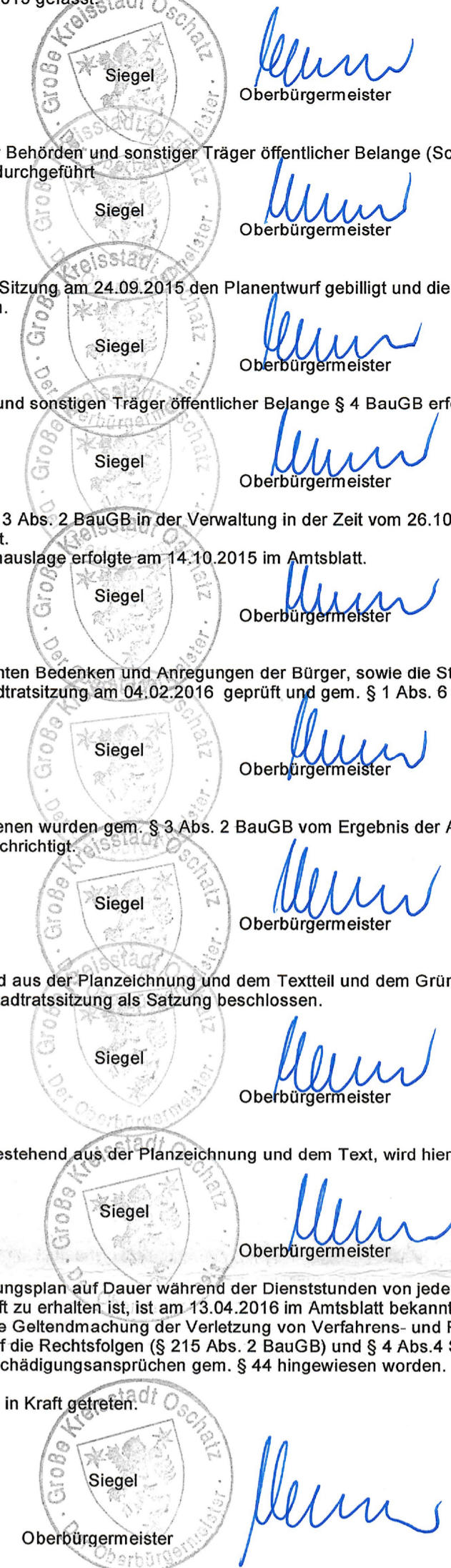
Oschatz, den 02.05.2016



Unterschrift: [Signature]

Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz am 05.02.2015 gefasst.
- Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Scoping) § 4 BauGB wurde mit Anschieben vom 24.02.2015 durchgeführt.
- Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 24.09.2015 den Planentwurf gebilligt und die öffentliche Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB erfolgte durch Anschieben vom 24.02.2015.
- Der Planentwurf wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Verwaltung in der Zeit vom 26.10.2015 bis 27.11.2015 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslage erfolgte am 14.10.2015 im Amtsblatt.
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Stadtratsitzung am 04.02.2016 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 15.02. und am 16.02.2016 schriftlich benachrichtigt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil und dem Grünordnungsplan, wurde am 03.03.2016 in der Stadtratsitzung als Satzung beschlossen.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.
- 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 13.04.2016 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.



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

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

VB verkehrsberuhigter Bereich

SL Straßenbegrenzungslinie

AV Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zu Verkehrsflächen

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

M4 M 4 - Anpflanzen von Bäumen

6. Katasteramtliche Darstellungen

GG Gemarkungsgrenze

FG Flurstücksgrenzen

FN Flurstücksnummer

B Gebäude

NB Nebengebäude

7. bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nutzungsschablonen

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------|------------------------|
| GRZ | GRZ |
| BAUWEISE | BAUWEISE |
| max. TH | max. TH |

DA 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

E nur Einzelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

max. TH maximale Traufhöhe § 9 Abs. 1 BauGB

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

G Grenze räumlicher Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB

F mögliche Fundamentreste Altbebauung

F von Bebauung freizuhaltende Fläche Sichtdreieck / Vorgartenfläche § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

8. Darstellung Ver- und Entsorgungsanlagen

BE Beleuchtungskabel (Kupfer bzw. Alu)

AS Abwasserschacht

AW Abwasserleitung

GL Gasleitung

TK Trinkwasserleitung

H Hydrant

Textliche Festsetzungen

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

Der 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. Die Traufhöhe beträgt maximal 7 m über OK der Straßennachse der Erschließungsstraße. Für die Flächen (Vorgartenfläche) zwischen der Straßenbegrenzungslinie der neu zu bauenden Erschließungsstraße und der Baugrenze der nördlich bzw. südlich der Straße liegenden Baugrundstücke 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 Stroh- und Schindeldächern ist eine Dachneigung von 22° zulässig. Als Dachdeckung ist nur kleinformatige Hartdeckung zulässig. Die Dachvorsprünge dürfen giebelseitig 0,5 m und traufseitig 0,8 m nicht überschreiten. Die Gebäudestellung kann wahlweise traufseitig oder giebelständig parallel zur Straßenbegrenzungslinie 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 Flächen (Vorgartenfläche) zwischen der Straßenbegrenzungslinie der neu zu bauenden Erschließungsstraße und der Baugrenze der nördlich bzw. südlich der Straße liegenden Baugrundstücke wird auf der Grundlage von § 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-, Walmdach, oder Flachdach ausgeführt werden. Bei geneigten Dächern auf 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 Hauptgebäudes zulässig. Eindeckungen und Umfassungswände mit einer Sichtfläche aus Wellblech oder Stahl sind unzulässig. Vor Garagen- und Carporteinfahrten 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 zu Einfriedungen gemäß der §§ 6 und 61 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) und des Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG).

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

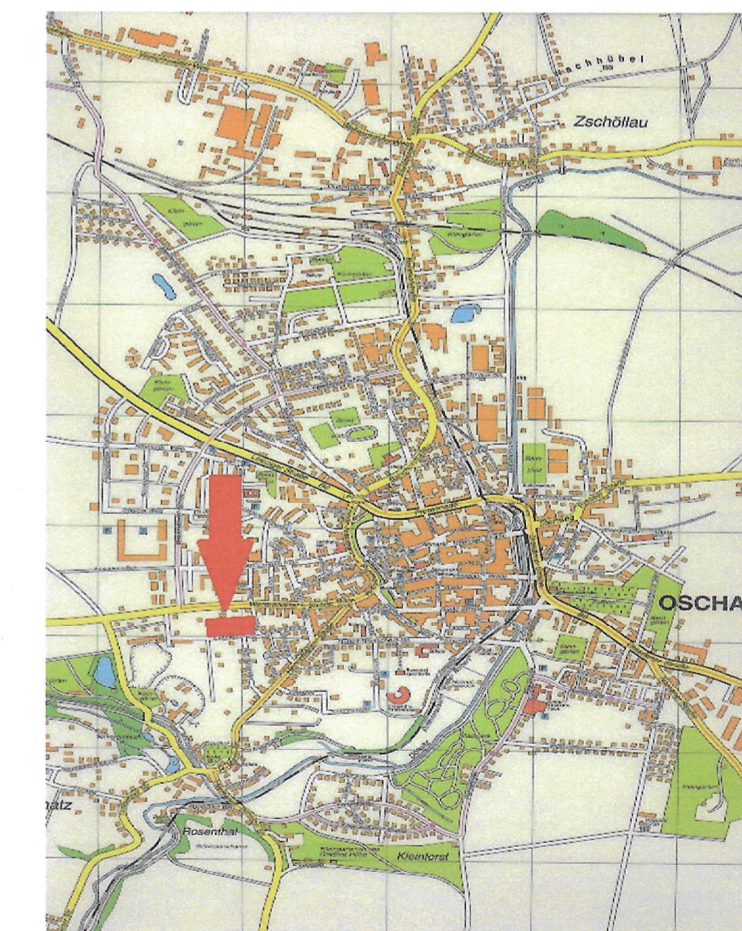
Die Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Plätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand versickern kann. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenversuss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind (M1). Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile des Plangebietes sind zum Teilausgleich der Eingriffslagen zu begrünen. Dabei sind wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit Blüten- und Sträucherarten zu bepflanzen, wobei je angefangene 200 m² mindestens ein mittel- oder großkröniger Laubbau oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen ist. Vorhandene Gehölze sind anzuerkennen (M2). Zum Teilausgleich der Eingriffslagen ist entlang der Erschließungsstraße in den Vorgärten der einzelnen Baugrundstücke, innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, je ein mittelkröniger Laubbau fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Qualität und Größenbindung: Hochstämme 2 x verpflanzt; Stammdurchmesser 10 - 12 cm). Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen (M3) Auf der mit M 4 bezeichneten Fläche im Westen des Plangebietes ist ein Laubbau der Art Tilia cordata - Winterlinde fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist die Winterlinde an gleicher Stelle artgleich zu ersetzen. Qualität und Größenbindung des zu pflanzenden Baumes: Hochstamm; 3 x verpflanzt mit Ballen; Stammumfang 18 bis 20 cm. Um den Baum ist in eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 6 m² zu pflanzen. Die Baumscheibe ist durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Überfahren zu schützen.


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

Die 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 Einfriedungen ist nicht zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselnden, bewegten 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 Abwassersystem abzuleiten. 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.





**Bebauungsplan
der Großen Kreisstadt
Oschatz**

„Eigenheimstandort Cunnersdorfer Weg“

| | | | |
|--------------------|--------------|------------|-------|
| Maßstab | 1: 750 | bearbeitet | Stein |
| aufgestellt | Juni 2015 | gezeichnet | Stein |
| Geändert / ergänzt | Februar 2016 | | |
| Aktenzeichen | 621-41-42 | Reg.-Nr. | |

Kartengrundlage ALKIS vom Oktober 2015

Stadtverwaltung Oschatz
Stadtplanung