



Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 27.08.97 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 1 Abs. 1 Nr. 1 der VO vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250)
 Planzonenverordnung 1990 (PlanZO) i.d.F. v. 18.12.1990, BGBl. I S. 58, 91
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, BGBl. I S. 132
 Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.1999 (SächsGVBl. S. 86, 30.03.99) geändert durch Art. 3 v. 14.12.2001 (SächsGVBl. S. 716)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 (1) BauNVO
 Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 (1) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in Abs. 2 Pkt. 1-3 aufgeführten Nutzungen.
 Alle unter Abs. 3 aufgeführten ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB
 Zulässig sind Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss und einem vollausgebauten Dachgeschoss.
 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4, die zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,8.

3. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO
Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Gebäudestellung
 Als zulässige Dachform sind symmetrische Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35°-49° festgesetzt.
 Als Dachdeckung ist kleinformatige Hartdeckung in roten, braunen oder anthraziten Farbönen zulässig. Hochglänzende (edelglasierte) Dachziegel sind unzulässig.
 Dachüberstände sind traufseitig und giebelseitig min. 30 cm auszubilden.
 Die Gebäudestellung hat trauf- bzw. giebelständig parallel zur Straßeneise zu erfolgen.

Nebenanlagen
 Garagen und Stellplätze sind unter Beachtung von § 12 und § 14 BauNVO zulässig.
 Bei Grenzbebauung müssen benachbarte Garagen bzw. Nebengebäude in einheitlicher Gestaltung zur Ausführung kommen. Werden Carports an das Hauptgebäude angebaut, sind diese als abgeschlossenes Dach in Anpassung an das Hauptdach auszuführen.
 Freistehende Garagen und Carports sind mit Sattel-, Walm-, oder Flachdach auszuführen. Bei geneigten Dächern auf Garagen und Carports ist eine Dachdeckung entsprechend der des Hauptgebäudes auszuführen. Eindeckungen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind hier unzulässig. Von Garagen und Carports ist zur Straße hin ein Stauraum von 5 m einzuhalten. Auf jedem Grundstück sind mindestens zwei Stellplätze vorzusehen.

Wintergärten
 Wintergärten als Anbauten an das Hauptgebäude sind zulässig.

Einfriedlungen
 Zur Einfriedung der Grundstücke sind Holzzäune mit einer Höhe von max. 1,25 m über OK Straße zulässig. Ebenso sind grüne Maschendrahtzäune bis 1,25 m mit einer höheren Hinterpflanzung zulässig. Freistehende und freiwachsende bzw. geschnittene Hecken dürfen eine Höhe von max. 2,00 m nicht überschreiten.

4. Grünordnerische Festsetzungen
 § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 26 und Abs. 1a BauGB

Auf die Verwendung von in Ausbreitung befindlichen, aggressiven Neophyten und von Pflanzen die für die heimische Flora und Fauna negative Eigenschaften aufweisen, ist zu verzichten. Vor- und Hausgärten übernehmen im Wohngebiet wichtige Funktionen der Eingrünung. Es sind mindestens 20 % des Flächenanteils der Hausgärten mit standortgerechten und einheimischen Laubbäumen zu begrünen.
 Für die Pflanzungen sollen einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher des Stieleichen-Hainbuchenwäldes oder Obstgehölze verwendet werden. Für eine Strauchbegrenzung sollen zusätzlich die zur o.g. Vegetationsgesellschaft gehörende Arten, wie z. B. Gemeine Hasel, Eingriffeliger Weidorn, Echte Brombeere in kleinen Gruppen (3 - 5 Stück) gepflanzt werden. Bei allen Gehölzpflanzungen sind die im Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) festgelegten Grenzabstände für Bäume und Sträucher einzuhalten.
 Pflanzungen innerhalb von Ortschaften müssen mind. 0,5 m und bei Gehölzen mit einer Höhe von über 2 m mind. 2 m entfernt von der Grundstücksgrenze erfolgen.
 Die im Gründungsplan genauer beschriebenen Maßnahmen 1 - 5 sind Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.
 Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für dieses Baugebiet werden dem Flurstück 1890 der Gemarkung Oschatz zugeordnet. Die bereits auf dem Flurstück 1890 der Gemarkung Oschatz durchgeführte Flächenentsiegelung ist insgesamt dem Eingriff - Straßensystem zuzuordnen (siehe GOP Kompensationsmaßnahme 1). Die Pflanzung von Gehölzen auf dem Flurstück 1890 der Gemarkung Oschatz (Kompensationsmaßnahme 2) wird den als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Baugrundstücken zum Ausgleich zugeordnet.
 Verteilungsmäßig für umzulegende Kosten aus den Kompensationsmaßnahmen ist die zulässige Grundfläche des jeweiligen Baugrundstückes.
 Gemäß dem Bescheid zur Befreiung von Verboten des BImSchG sind als Kompensation für die weggefallenen Lebensräume 20 Nistkästen für verschiedene Brutvögel, spätestens bis zur nächsten Brutzeit nach Baubeginn, im Stadtpark anzubringen.

5. Werbeanlagen § 14 BauNVO, § 13 SächsBO
 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 10 v.H. der gesamten Wandfläche am Gebäude nicht überschreiten.
 Das Errichten von Werbeanlagen auf Dächern und an Einfriedlungen ist nicht zulässig. Ausgeschlossen sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht.

6. sonstige Festsetzungen
 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück nach Möglichkeit zu versickern und/oder über das vorhandene Trennsystem der Regenwasserleitung zuzuführen.
 Die Teilung von Grundstücken bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Gemeinde.
 Die Zufahrtsbreiten werden je Grundstück auf max. 5,50 m festgesetzt.
 Die Unterbrechung privater Grünflächen zur Anlage von Grundstückszufahrten ist zulässig. Wenn nicht zeichnerisch anders festgesetzt, beträgt der Abstand der Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie 5 m und zu Nachbargrundstücken 3 m.

Verbindliche Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ § 17 BauNVO
 - 0,8 Geschossflächenzahl GFZ § 17 BauNVO
- | Art der baul. Nutzung | Vollgeschosse |
|-----------------------|-----------------------|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Bauweise | Dachform |
| Haarform | Dachneigung von - bis |
- 3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Einzelhäuser § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Offene Bauweise § 22 BauNVO
 - Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Grünfläche (öffentlich)
- Baum anpflanzen (öffentlich)

Text

15. Sonstige Planzeichen

- SD Satteldach § 83 SächsBO
- WD Walmdach § 83 SächsBO
- Dachneigung § 83 SächsBO
- Firstichtung § 83 SächsBO
- Grenze räumlicher Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB

Katasteramtliche Darstellungen

- 1185 Flurstücksnummer
- 1 Flurstücksgrenzen

Verfahrensvermerk

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz am 11.10.1991 im Wochenblatt. Die verbindliche Bekanntmachung erfolgte am 17.04.2003.
- Ausgabebeschluss gem. § 3 (2) BauGB: Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 18.05.2002 den Planentwurf gebilligt und die öffentliche Auslage beschlossen.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB: Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte am 12.08.2002 und am 03.06.2003 und am 14.04.2003.
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 10.06.2002 bis 12.07.2002 zu jedermanns Einsicht ausgestellt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 31.05.2002 im Amtsblatt.
- Abwägung der Bedenken und Anregungen § 9 BauGB: Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Stadtsitzung am 20.02.2003 geprüft und in die Abwägung einbezogen.
- Benehmigung der von der Abwägung betroffenen Verfahren gem. § 3 (2) BauGB: Die von der Abwägung betroffenen Verfahren sind am 07.04.2003 und 14.04.2003 schriftlich benehmigt.

7. Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:

- Der auf der Grundlage der Abwägung überarbeitete Plan hat in der Verwaltung in der Zeit vom 29.04.2003 bis 02.06.2003 während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht ausliegen. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte im Amtsblatt am 17.04.2003.
- Oschatz, d. 29.09.2003
 - Oschatz, d. 29.09.2003
 - Oschatz, d. 29.09.2003
 - Oschatz, d. 17.10.2003
 - Oschatz, d. 22.12.2003

Hinweise

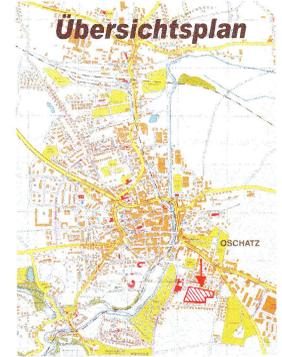
Das Gebiet liegt im archäologischen Relevanzbereich der Stadt Oschatz. Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist besonders auf archäologische Bodenfunde zu achten. Archäologische Funde (gas und auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein u. Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind soweit als möglich unverändert zu belassen und die Gemarkende gegen Verlust zu sichern. Diese Fundstellen sind vor weiterer Zerstörung entsprechend abzusichern und die zuständigen Stellen zu informieren. Auf Beachtung der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen wird hingewiesen.

Nicht unerhebliche altstattelevante Sachverhalte sind dem Umweltamt beim Landratsamt Torgau - Oschatz 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.

Sicherheitsabstände bei der Durchführung von Bauarbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen sind einzuhalten. Die entsprechenden Richtlinien des zuständigen Energieversorgungsunternehmens sind zu beachten.

Gemäß § 6 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wurde durch die zuständige Luftfahrtbehörde, die Genehmigung für den Flugbetrieb des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes bei Tag und Nacht ausschließlich für die Zwecke des Rettungsdienstes, Katastrophenschutzes und Krankentransportes erteilt. Die vorgeschriebenen An- und Abflugwege 0 1 51/1951 führen zwar nicht über das Planungsbereich, jedoch ist für das künftige Wohngebiet mit gelegentlicher Fluglärmbelastung zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass der auftretende Spitzenpegel als seltenes Einzelereignis den Schlaf der Anwohner beeinflusst und dass die Rechtsprechung im öffentlichen Interesse am Rettungswesen mehrere Störungen pro Nacht als zumutbar bewertet. Die Fluglärmbelastung liegt auf jedem Fall unterhalb der stattebaulichen Grenzwerte.



Bebauungsplan der Großen Kreisstadt Oschatz			
Eigenheimstandort Blumenberg			
Maßstab	1:500	bearbeitet	Stein
Datum	September 2003	gezeichnet	Stein
Aktenzeichen	621-41-10-91	Reg.-Nr.	Stadtverwaltung Oschatz Planungsamt
Kartengrundlage ALK vom 13.03.2002			