

**BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan**  
**„EINFAMILIENHAUSSTANDORT II - FLIEGERHORST OSCHATZ“**

Stadt Oschatz, Landkreis Torgau-Oschatz  
 Die Stadt Oschatz erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) diesen Bebauungsplan als

**Satzung**  
**1. FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 **MA** Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.1.1

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

2.1 **II = E + D** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. max. zulässig sind 2 Vollgeschosse wobei das 2. Vollgeschos nur im Dachgeschoss untergebracht werden darf, gem. § 16 und § 20 (1) BauNVO.

2.2 **GRZ 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,4 gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO.

2.3 **GFZ 0,8** Geschöflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,8 gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO.

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

3.1 **O** Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 **Baugrenze**

3.3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.4 **Füllechablone**

Art der baulichen Nutzung	Zust der Füllechablone
GRZ	Bauweise

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

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Öffentliche Verkehrsfläche mit Gehsteig und Fahrbahn

4.3 Fußweg 1,5 m breit

4.4 Private Wege und Zufahrten

**5. Wasserflächen / Feuchtflächen**

5.1 vorh. Weiher

5.2 Rückhaltebecken für Oberflächenwasser

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**6.1 Öffentliche Grünflächen**

6.1.1 vorh. Sukzession

6.1.2 geplante Sukzession

6.1.3 Landschaftsrasen

6.1.4 zu erhaltende Bäume

6.1.5 zu erhaltende Hecke

6.1.6 zu pflanzende einheim. Bäume  
 Hochstamm 2xv. STU 8 - 10 cm gem. Liste

6.1.7 zu pflanzende einheim. Bäume mit Standortbindung  
 Hochstamm 3xv. STU 12-14 cm gem. Liste

6.1.8 zu pflanzende einheim. Heckenstrukturen  
 Sträucher 2 x v. o. B. 60 - 100 cm gem. Liste

6.1.9 Umgrenzung Schutzgebiet Linie

**6.2 Private Grünflächen**

6.2.1 Wohngärten  
 Befestigungen für Zufahrten und Eingangswege sind zulässig

6.2.2 zu pflanzende einheim. Bäume  
 Hochstamm 2xv. STU 10-12 cm gem. Liste

6.2.3 zu pflanzende einheim. Bäume mit Standortbindung  
 Hochstamm 3xv. STU 12-14 cm gem. Liste

6.2.4 zu pflanzende einheim. Hecken  
 Sträucher 2 x v. o. B. 60 - 100 cm gem. Liste

**6.3 Bestehender Wald**

6.3.1 Gehölzbestand

**7. Sonstige Darstellungen**

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

7.2 Maßangaben in Metern

7.3 SD Satteldach

7.4 WD Walmdach

7.5 Einzuhaltende Firstrichtung

7.6 Ehemals überbaute Flächen

7.7 Flurstücksgrenzen

7.8 Flurstücksnummer

7.9 Vorgeschlagene Neuparzellierung

7.10 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze

**B. FESTSETZUNG DURCH TEXT**

**1. Art der baulichen Nutzung**

Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 (1) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in Abs. 2, 1-3 aufgeführten Nutzungen; nicht zulässig sind die in Abs. 3, 1-4 aufgeführten Nutzungen; ebenso nicht zulässig sind Tankstellen (Abs. 3, Pkt. 5 BauNVO).

Für die nach § 4 (2), Pkt. 2, zulässigen Läden gelten folgende Festsetzungen:  
 - bei Lebensmittelgeschäften darf die Verkaufsfläche max. 300 m² betragen.  
 - bei sonstigen Handelsbetrieben darf der Verkaufsraum max. 100 m² groß sein.

**2. Städtebauliche Gestaltung**

2.1. Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckung  
 Als Dachform sind symmetrische Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 38° - 50° zulässig. Als Dacheindeckung ist kleinformartige Harteindeckung in roter oder dunkler Farbe zulässig.

2.2. Dachbelichtung  
 Die Belichtung der Dachräume erfolgt über Giebel Fenster oder stehende Gauben. Der seitliche Abstand zum Origan der Giebel muss mindestens 2,0 m betragen. Liegende Dachfenster sind zulässig. Gauben sind im Material des Hauptdaches einzudecken.

2.3. Zulässiger Knistock und Dachüberstände  
 Der Knistock – gemessen an der Außenwand von OK Decke über EG bis UK  
 Dachschräge – darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.  
 Die Dachabstände müssen folgende Werte einhalten:  
 - an der Traufe mind. 20 cm;  
 - am Ortgang mind. 30 cm.

2.4. Gehludstellung  
 Die festgesetzte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Abweichungen um exakt 90° von der festgesetzten Hauptfirstrichtung sind zulässig.

2.5. Wintergärten  
 Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind zulässig. Die Grundfläche darf 20 m² nicht überschreiten. Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen.

2.6. Äußere Gestaltung  
 Die Baukörper müssen durch natrliche, ortsübliche Materialien und Farben geprägt sein: Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz in gedeckten Farbönen. Sichtbeton ist in Form von Stürzen, Säulen und sonstigen untergeordneten Bauteilen zulässig.

2.7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen  
 Garagen, Carports und Stellplätze sind unter Beachtung von § 12 und § 14 BauNVO zulässig. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche können Garagen und Carports gemäß § 6 SächsBO zugelassen werden. Bei Grenzbebauung müssen Garagen und Nebengebäude benachbarter Grundstücke in einheitlicher Form und Gestaltung zur Ausführung kommen. Der Nachbarbauende hat sich in Form und Gestaltung an den Zuerstbauenden anzupassen. Werden Carports und Garagen am Hauptgebäude angebaut, können sie als abgeschlepptes Dach in Anpassung an das Haupthaus ausgeführt werden. Garagen sind nur eingeschossig erlaubt. Vor Garagen und Carports ist zur Straße hin ein Stauraum von 5 m einzuhalten. Garagen und Carports sind in Satteldach- oder Walmdachkonstruktion auszuführen und mit kleinteiliger Harteindeckung zu belegen; Garagen und Carports aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig. Nebenanlagen gemäß § 14, Abs. 1, BauNVO sind erlaubt. Sie dürfen eine Größe von 30 m² nicht überschreiten.

**3. Einfriedungen**

3.1. Zur Einfriedung der Grundstücke sind sockellose Holzlatenzäune (Staketenzäune) mit einer Höhe von max. 1,20 m über OK Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. Zulässig sind auch freiwachsende oder geschnittene Hecken (Arten siehe Pflanzliste).

3.2. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune, kunststoffummantelt, mit Hinterpflanzung oder umrankt mit Kletterpflanzen zulässig.

3.3. Stützmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

3.4. Die Vorplätze vor Garagen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur eingezäunt werden, wenn die Entfernung zur Verkehrsfläche mehr als 7 m beträgt.

**4. Grünordnung**

4.1. Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Fläche für Stellplätze, Anfahrten und Zugänge sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechten Arten zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten.

4.2. Für je 250 m² Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle ein einheimischer Baum und je 50 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Strauch zu pflanzen. Baum- und Straucharten können auch als Gehölzgruppe gesetzt werden.

4.3. Begrünung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen  
 Entlang der geplanten Erschließungsstraßen ist auf privatem Grund eine intensive Begrünung vorzusehen. In Abständen von höchstens 45 m ist entlang der geplanten Straßenzüge ein heimischer Baum gem. der Pflanzliste zu pflanzen; verbleibende Randstreifen außerhalb der Zufahrten und Zugänge sind als Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

4.4. Flächenbefestigung  
 Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fußwege, Stellplätze und alle befestigten privaten Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Wasserdurchlässige Belagsarten sind: Holzbelag, wassergebundene Decke, Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster (Betonpflaster und Natursteinpflaster), wasserdurchlässiger Betonstein, jeweils mit wasserdurchlässigem Unterbau und mit Sand verfügt.

4.5. Oberflächenentwässerung  
 Das auf Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen sollte entweder in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung benutzt werden oder in Mulden entwässert werden, die in freies Grüngelände ablaufen. Das Gefälle der befestigten Flächen ist so auszurichten, dass der Ablauf in angrenzenden Pflanzflächen versickern kann.

4.6. Fensterlose Fassaden sind in geeigneter Lage flächig zu begrünen. Für Rank- und Schlingpflanzen sind Kletterhilfen vorzusehen.

**Großkronige Laubbäume**

Mindestgröße: Hochstamm oder Stammbusch 3 x v. STU 12 -14 cm (keine Kugel- oder Trauerformen)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pedula	Sandbirke
Betula pubescens	Moorbirke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Populus tremula	Zitterpappel
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie

**Kleinkronige Laubbäume**

Mindestgröße: Hochstamm oder Stammbusch 2 x v. STU 12 - 14 cm	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus calleryana	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbaum	Hochstämme bzw. Halbstämme

**Sträucher**

Mindestgröße 2 x v., 60/100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
'Paul's scarlet'	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hassel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Falscher Jasmin
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Kreuzdorn
Rosa spec.	Wild- und Strauchrosen
- Rosa pimpinellifolia	
- Rosa gallica	
- Rosa canina	
- Rosa rugosa	
- Rosa rubiginosa	
- Rosa cantifolia	
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinera	Asch-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball
Berensträucher	
Spindelobstbäume	
Kletterpflanzen	

Die Pflanzgebote stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher. Bei den ergänzenden Strauch- und Baumpflanzungen ist eine Massierung von Nadelgehölzen nicht zulässig. Der Anteil der Nadelgehölze an der Gesamtzahl der Pflanzen je Grundstück darf 20% nicht übersteigen, wobei heimische Nadelgehölze vorzuziehen sind (z.B. Gemeine Kiefer- Pinus silvestris Lärche- Larix decidua).

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer (private und öffentliche Flächen) ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

**C. HINWEISE**

- Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen, dass bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind.
- Durch den im Osten des ehemaligen Fliegerhorstes gelegenen Verkehrslandeplatz kann es zu Lärmemissionen kommen.
- Bei bodenordnerischen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Erschließung der angrenzenden Flurstücke gewährleistet ist. Die Entstehung von wirtschaftlich nur eingeschränkt verwertbaren Restflächen ist zu vermeiden.
- Bei Baumaßnahmen auftretende, nicht unerhebliche atlanstrenrelevante Sachverhalte sind dem Umweltamt am Landratsamt Torgau-Oschatz anzuzeigen und zu dokumentieren.
- Der anfallende Bodenaushub ist einer sinnvollen Weiterverwertung zuzuführen (gem. § 202 BauGB). Möglichkeiten eines sinnvollen Umgangs mit dem Aushub bestehen u.a. durch:  
 - dessen Einbau innerhalb des Planareals im Rahmen des Massenausgleichs (Nivellierung),  
 - die Übergabe an eine Landschaftsbaumaßnahme oder an eine Bodenbörse,  
 - den Einsatz des nicht kulturfähigen Anteils bei der Verfüllung von Bergaurestlöchern
- Das südwestlich gelegene Feuchtbiotop ist während der Bauphase durch eine Einzäunung (Drahtzaun, Höhe > 1,50 m, mit Holzpföcken) vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Einleitung von Oberflächenwasser (Dachentwässerung, Oberflächenwasser von versiegelten Flächen) in das Feuchtgebiet ist aufgrund möglicher Kontamination nicht erlaubt.
- Zur Minimierung der Bodeninanspruchnahme/-beeinträchtigung sind folgende Hinweise zu beachten:  
 - Beschränkung der Bodenverdichtung auf das für das Bauvorhaben unumgängliche Maß  
 - Für die weitgehende Erhaltung der Bodenfunktionen und zum Schutz dieses Bodens vor Kontamination und sonstiger Devastierung (im Rahmen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) sind die baulich nicht in Anspruch zu nehmenden Flächen innerhalb des Plangebietes vom Baubetrieb freizuhalten.

**D. RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004
- Planzeichenverordnung 1990 i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. S. 58)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) 1999 i.d.F. vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200)

**E. BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES**

Es wird bescheinigt, dass die dargestellten Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 1.11.1997 / 11.07.05 (siehe Planenteil A) übereinstimmen.

**Verfahrensvermerke**

1. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:  
 Der Bebauungsplan wurde am 24.07.97 in der Stadtratssitzung als Satzung beschlossen.

Oschatz, den 03.03.2005  
 Oberbürgermeister

2. Genehmigungsvermerk  
 Die Satzung zum Bebauungsplan wurde am 22.06.1998 mit Aktenzeichen 51-2511.20/29/98 Reg.-Nr. 11/04/98 vom Regierungspräsidium Leipzig genehmigt.

Oschatz, den 03.03.2005  
 Oberbürgermeister

3. Inkrafttreten  
 Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslage nach § 12 BauGB sind am 12.07.98 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Oschatz, den 03.03.2005  
 Oberbürgermeister

4. Änderungsbeschluss – ergänzendes Verfahren  
 Der Stadtrat der Großen Kreisstadt hat die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 215a (BauGB 1998) auf der Grundlage des § 244 Abs. 2 BauGB (BauGB 2004) für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Eigenheimstandort II Fliegerhorst Oschatz“ nach § 13 BauGB – Änderungsbeschluss vom 27.04.2000 – am 24.02.2005 beschlossen.

Oschatz, den 03.03.2005  
 Oberbürgermeister

5. Billigung und Auslage  
 Der geänderte und ergänzte Bebauungsplan wurde zur Stadtratssitzung am 21.04.2005 gebilligt und zur Auslage und zur Anhörung der von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Oschatz, den 11.05.2005  
 Oberbürgermeister

6. Offenlage  
 Die öffentliche Auslage gemäß § 3 BauGB wurde in der Zeit vom 09.05.2005 bis 10.06.2005 durchgeführt. Den von der Änderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 BauGB Gelegenheit gegeben sich dazu zu äußern. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im Amtsblatt am 29.04.2005

Oschatz, den 11.05.2005  
 Oberbürgermeister

7. Satzungsbeschluss  
 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde zur Sitzung des Stadtrates am 23.06.2005 als Satzung beschlossen.

Oschatz, den 27.06.2005  
 Oberbürgermeister

8. Inkrafttreten  
 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 22.07.2005 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 BauGB und auf den § 4 Abs. 4 SächsGemO und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen § 44 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 22.07.2005 in Kraft getreten.

Oschatz, den 25.07.2005  
 Oberbürgermeister

Gesonderte Bestandteile des Bebauungsplanes „Einfamilienhausstandort II – Fliegerhorst Oschatz“ sind:

- Planteil A „Zeichnerische Festsetzungen“
- Die Begründung vom 24.07.1997
- Grünordnerische Zielerbeit vom Februar 2005

Stadt Oschatz  
 Landkreis Torgau-Oschatz

„EINFAMILIENHAUSSTANDORT II - FLIEGERHORST OSCHATZ“  
 Wernsdorfer Straße

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1 : 1000  
 Textliche Festsetzungen Planenteil B

 <b>Bebauungsplan der Großen Kreisstadt Oschatz</b> <b>„EINFAMILIENHAUSSTANDORT II - FLIEGERHORST OSCHATZ“</b> <b>1. Änderung</b>			
Maßstab	1: 1000	bearbeitet	Stein
erstellt	24.07.1997	gezeichnet	Stein
geändert	März 2005		
Aktenzeichen	51-2511.20/29/98	Reg.-Nr.	621-41-98-01
Kartengrundlage: ALK 04/04		Stadtverwaltung Oschatz Planungsamt	