



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 Höchstmaß § 18 BauNVO
- 3. Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
O offene Bauweise § 22 BauNVO
E nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
Baugrenze § 23 BauNVO
- 4. Öffentliche Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
verkehrsberuhigter Bereich
Straßenbegrenzungslinie
- 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Pflanzgebiete**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Baum erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Baum nach § 21 SächsNatSchG (höhlenreicher Einzelbaum)
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
Beispiel M 1 - Befestigung von Stellplätzen...
- 7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
Grenze räumlicher Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB

max. 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
max. 7M	maximale Traufhöhe	§ 9 Abs. 1 BauGB
—	Firstichtung	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO
Art der baulichen Nutzung	Gebäude	Nutzungsschablonen
GRZ	GRZ	
Bauweise	Dachform / Dachneigung	
—	Flurstücksgrenzen	
1188 1	Flurstücksnummer	
■	Gebäude	
■	Nebengebäude	
Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	Abwasserleitung	
	Abwasserschacht	
	Trinkwasserleitung	
	Hydrant	
	Gasleitung	
	Beleuchtungskabel (Kupfer bzw. Alu)	

- Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
 - Bauabstandsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3789), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 10020) geändert
 - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
 - Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 617) geändert

Der Katasterbestand wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als richtig bescheinigt

21.06.22
Eilenburg, den Unterschrift: *Reinhold*

Hinweise:

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Anstehende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sind die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAi - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ zu beachten.

Weiterhin wird zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Abteilbedingungen des § 19 - hingewiesen.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität V1 bis V7 aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) sind zu beachten.

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 geführende Stoffe in den Untergrund gelangen.

Sofern bei den Baugrunderkundungen Bohrungen abgeteuft werden, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht gegenüber der LFUG gemäß Geologiedatenschutzgesetz zu beachten.

Nicht unerhebliche 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 Wieserverwendung zu sichern. Jegliche Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt Nordachsen, untere Wasserbehörde, 4 - 6 Wochen vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Gleiches gilt für die Errichtung und den Betrieb von Erdwärmekollektoranlagen für die geothermische Nutzung des Untergrundes in Form von Erdwärmesondenanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Werden Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

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.

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

Tertiäre Festsetzungen

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

Das Baugelände wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 aufgeführten Nutzungen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Punkt 1 - 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht zugelassen werden.

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

Zulässig sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen, die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO wird im Gesamtgebiet ausgeschlossen. Die Traufhöhe beträgt maximal 7 m über OK der Straßenebene der im Endausbau fertiggestellten Erschließungsstraße, die vor dem Grundstück liegt, gemessen in der Mitte der Straße zugewandten Gebäudewand. Bei Eckgrundstücken kann, die für den Bezugspunkt maßgebende Straße frei gewählt werden.

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 kiefernerne Hartdeckung zulässig. Die Dachüberstände dürfen gibbelhoch 0,5 m und traufseitig 0,8 m nicht überschreiten. Eine Ausnahme bilden abgeschleppte Dächer von an das Hauptgebäude direkt angebauten Garagen und Carports. Bei geneigten Dächern auf Garagen und Carport ist eine Dachendeckung entsprechend der des Hauptgebäudes auszuführen. Solarmodule in / auf der Dachfläche liegen sind zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind generell unzulässig.

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. Garagen und Carports können wahlweise als Sattel-, Walm-, oder Flachdach ausgeführt werden. Zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und Garagen- und Carports ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

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

Zur Einfriedung der Grundstücke entlang der Straße sind gegliederte Zäune aus Holz, Metall oder Kunststoff mit einer Höhe von maximal 1,5 m über OK Straße 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 ohne Zaun. Entlang der Straße sind Mauern und vollflächig geschlossene Zäune unzulässig. Zur Einfriedung der Grundstücke zu Nachbargrundstücken sind gegliederte Zäune aus Holz, Metall oder Kunststoff (auch Maschendraht) mit einer Höhe von maximal 1,5 m ohne, oder mit einer Hinterpflanzung mit Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Gleiches gilt für freistehende Hecken ohne Zaun. Nach Nachbargrundstücken sind auch Mauern und vollflächig geschlossene Zäune mit einer Höhe von 1,5 m zulässig. Im Übrigen gelten zu Nachbargrundstücken die Regelungen zu Einfriedungen gemäß der §§ 6 und 61 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) und des Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG). Ein- und Ausfahrten des Grundstückes sind so zu gestalten, dass jederzeit eine ungehinderte Sicht auf die angrenzende Straße (Sichtdreieck) gewährleistet ist.

5. Grünordnerische Festsetzungen § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB

Maßnahme 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.
Maßnahme M 2 - Je angefangene 250 m² Baugrundfläche ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbau oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Vorhandene Gehölze, welche die vorbenannten Anforderungen erfüllen, sind anzuerkennen.
Maßnahme M 3 - Gemäß zeichnerischer Festsetzung ist der Obstbaum auf dem Flurstück 671/1 und der auf dem Flurstück 669 zu erhalten.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Stadtrat der Groß- Kreisstadt Oschatz am 06.06.2019 gefasst.
- Oschatz, d. 15.06.2022
Oberbürgermeister *K. Müller*
2. Zur Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Scoping wurden diese mit Anschriften vom 15.04.2019 beteiligt
- Oschatz, d. 15.06.2022
Oberbürgermeister *K. Müller*
3. Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 03.09.2020 den Planentwurf gebilligt und die öffentliche Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Oschatz, d. 15.06.2022
Oberbürgermeister *K. Müller*
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 22.10.2020
- Oschatz, d. 15.06.2022
Oberbürgermeister *K. Müller*
5. Der Planentwurf wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Verwaltung in der Zeit vom 05.10.2020 bis 06.11.2020 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslage erfolgte am 22.09.2020 im Amtsblatt.
- Oschatz, d. 15.06.2022
Oberbürgermeister *K. Müller*
6. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Stadtratssitzung am 16.03.2021 geprüft und gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung eingestellt.
- Oschatz, d. 15.06.2022
Oberbürgermeister *K. Müller*
7. Die von der Abwägung Betroffenen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Ergebnis der Abwägung am 24.03.2021 schriftlich benachrichtigt.
- Oschatz, d. 15.06.2022
Oberbürgermeister *K. Müller*
8. Den geänderten Planentwurf hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 21.07.2021 erneut gebilligt und die öffentliche Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Oschatz, d. 15.06.2022
Oberbürgermeister *K. Müller*
9. Der geänderte Planentwurf wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Verwaltung in der Zeit vom 13.09.2021 bis 15.10.2021 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslage erfolgte am 31.08.2021 im Amtsblatt.
- Oschatz, d. 15.06.2022
Oberbürgermeister *K. Müller*
10. Die erneute Abwägung der zu den Änderungen vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden in der Stadtratssitzung am 24.03.2022 geprüft und gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung eingestellt.
- Oschatz, d. 15.06.2022
Oberbürgermeister *K. Müller*
11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und der Darlegung der Umweltbelange wurde am 14.06.2022 in der Stadtratssitzung als Satzung beschlossen.
- Oschatz, d. 15.06.2022
Oberbürgermeister *K. Müller*
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.
- Oschatz, d. 15.06.2022
Oberbürgermeister *K. Müller*
13. 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 09.09.2022 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.
- Die Satzung ist am ~~06.09.2022~~ **09.09.2022** in Kraft getreten.
- Oschatz, d. **09.09.2022**
Oberbürgermeister *K. Müller*



Bebauungsplan der Groß- Kreisstadt Oschatz

„Einfamilienhausstandort Altoschatz Neubauernsiedlung“

Maßstab	1: 1000	bearbeitet	Stein
aufgestellt	Juni 2020		
geändert / ergänzt	April 2021		
Aktenzeichen	621-41-47	Reg.-Nr. 47	
Kartengrundlage	ALKIS Januar 2022	Quelle: GeoSN, dl-de/by-2.0	Stadtverwaltung Oschatz Stadtplanung