

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1. Bauliche Gestaltung**

1.1 Die Außenwände von Wohn- und Verwaltungsgebäuden sind mit Putz in hellen, unaufdringlichen Farben auszuführen. Für alle anderen gewerblichen Gebäude sind auch sonstige Materialien zulässig.

1.2 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind

- für Verwaltungs- und Wohngebäude: Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° - 45°
- für Gewerbegebäude: zusätzlich auch Flach- und Pultdächer

1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung für Verwaltungs- und Wohngebäude sind dunkelgraue Pfannen- oder Platteneindeckungen zulässig. Für Flach- und Pultdächer sind alle anderen Materialien zulässig.

1.4 Sofern an Gebäuden Sockel ausgebildet werden, dürfen diese nicht höher als 0,50 m im Mittel (bezogen auf das fertige Gelände) herausragen.

**2. Werbeanlagen**

2.1 Das Anbringen von Werbeanlagen an der Gebäudefassade ist zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 10% der gesamten Wandfläche am Gebäude nicht überschreiten.

2.2 Das Errichten und Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern und an Einfriedungen ist nicht zulässig.

2.3 Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig.

**3. Stellplätze / Garagen**

3.1 Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück in jeweils ausreichender Anzahl nachzuweisen.

3.2 Stellplätze und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Festgesetzte Grünflächen dürfen nicht mit Stellplätzen oder Garagen überbaut werden.

3.3 Die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GFZ) mitzuberechnen.

**4. Einfriedungen**

4.1 Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien sind sockellose Metallzäune oder wachsende Zäune, auch mit dahinter befindlichen Drahtzaun, als Heckenpflanzung zulässig (Arten siehe Pflanzliste).

4.2 An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune kunststoffummantelt mit Hinterpflanzung oder umrankt mit Kletterpflanzen mit einer max. Höhe von 1,20 m, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig, soweit aus sicherheitstechnischen Gründen nicht eine höhere Einfriedung erforderlich wird.

**5. Grünordnung**

5.1 Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind wie gekennzeichnet zu erhalten. Beeinträchtigungen des Bestandes durch bauliche Veränderung an den Gebäuden und Straßenarbeiten sind durch Sicherheitsvorkehrungen nach DIN 18920 zu vermeiden.

5.2 Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Kfz-Stellplätze, Anfahrten, Lagerplätze etc. sind zu begrünen, mit einheimischen Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten.

5.3 Für je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist als Eingrünung ein einheimischer Baum und je 50 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Strauch in Gehölzgruppen auf einem mind. 5 m breiten Streifen zu pflanzen.

5.4 Nördlich und östlich der geplanten Erschließungsstraßen ist auf privatem Grund eine Begrünung mit großkronigen Laubbäumen im Abstand von 24 m mit Standortbindung vorgesehen.

5.5 In Abständen von 12 m ist auf öffentlichem Grün südlich und westlich der geplanten Straßenzüge ein großkroniger Laubbaum in vorgegebener Größe mit Standortbindung zu pflanzen; verbleibende Randstreifen außerhalb der Zufahrten und Zugänge sind als Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

5.6 Innerhalb des öffentlichen Geländes sind großflächige Sukzessionsflächen vorgesehen. Zur Unterbrechung dieser Flächen sind neue Waldstrukturen aus Kernpflanzung und Waldmantel anzulegen. Der Waldmantel ist auf einem 5 m breiten Streifen um die Kernpflanzung zu pflanzen. Bäume werden in unregelmäßig großen Gruppen von 3 - 7 Stk. eingestreut. Bei geplanten Waldflächen, die kleiner als 600 m<sup>2</sup> sind, sind Sträucher in unregelmäßigen Gruppen von 3 - 15 Stk., auf größeren Flächen in Gruppen von 7 - 25 zu pflanzen.

5.7 Der westl. vorhandene Teich ist mit Verdlandungszonen (Anpflanzungen von Thyphe latifolia auf bis zu 0,5 m tief aufgeschütteten Teichboden) anzulegen.

5.8 Bodenarbeit

Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern. Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zwischenzubegrünen.

Abgrabungen und Aufschüttungen, die größer als 1 m sind, sind nicht zulässig.

5.9 Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser (Dach- und private Verkehrsflächen) sollte der Versickerung zugeführt werden oder in Zisternen gesammelt und zur Grünflächenbewässerung benutzt werden.

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

5.11 Pflanzenauswahl und Pflanzgrößen

Es ist eine standortgerechte heimische Vegetation entsprechend folgender Liste anzuzücheln:

Großkronige Laubbäume

Mindestgröße Hochstamm oder Stammbusch  
3 x v. STU 10-12 cm

- |                     |               |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides    | Spitzahorn    |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn     |
| Betula pedula       | Sandbirke     |
| Betula pubescens    | Moorbirke     |
| Fraxinus excelsior  | Gemeine Esche |
| Populus tremula     | Zitterpappel  |
| Tilia platyphyllos  | Sommerlinde   |
| Tilia cordata       | Winterlinde   |

Kleinkronige Laubbäume

Mindestgröße Hochstamm oder Stammbusch  
2 x v. STU 12-14 cm

- |                  |              |
|------------------|--------------|
| Acer campestre   | Feldahorn    |
| Carpinus betulus | Hainbuche    |
| Prunus avium     | Vogelkirsche |
| Pyrus calleryana | Wildbirne    |
| Sorbus aucuparia | Eberesche    |

Sträucher

Mindestgröße 2 x v., 60/100 cm

- |                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Acer campestre          | Feldahorn       |
| Carpinus betulus        | Hainbuche       |
| Cornus mas              | Kornelkirsche   |
| Cornus sanguinea        | Hartriegel      |
| Corylus avellana        | Hasel           |
| Crataegus monogyna      | Weißdorn        |
| Euonymus europaeus      | Pfaffenhütchen  |
| Lonicera xylosteum      | Heckenkirsche   |
| Philadelphus coronarius | Falscher Jasmin |
| Prunus spinosa          | Schlehe         |
| Rhamnus frangula        | Kreuzdorn       |

- |                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Rosa spec.        | Wild- und Strauchrosen |
| Salix caprea      | Sal-Weide              |
| Salix cinera      | Asch-Weide             |
| Sambucus nigra    | Holunder               |
| Syringa vulgaris  | Flieder                |
| Virburnum lantana | Schneeball             |
| Virburnum opulus  | Wolliger Schneeball    |
| Kletterpflanzen   |                        |

5.12 Bäume für Waldstrukturen und Gehölzgruppen

Kempflanzung:

- |                     |               |     |
|---------------------|---------------|-----|
| Acer platanoides    | Spitzahorn    | 5%  |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn     | 8%  |
| Carpinus betulus    | Hainbuche     | 20% |
| Fraxinus excelsior  | Gemeine Esche | 20% |
| Prunus avium        | Wildkirsche   | 5%  |
| Quercus petraea     | Traubeneiche  | 15% |
| Quercus robur       | Stieleiche    | 12% |
| Tilia cordata       | Winterlinde   | 8%  |

Waldmantel:

- |                    |                |     |
|--------------------|----------------|-----|
| Betula pendula     | Birke          | 10% |
| Cornus sanguinea   | Hartriegel     | 7%  |
| Corylus avellana   | Haselnuss      | 18% |
| Crataegus monogyna | Weißdorn       | 20% |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen | 7%  |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche  | 8%  |
| Prunus avium       | Wildkirsche    | 3%  |
| Prunus padus       | Traubenkirsche | 7%  |
| Rhamnus frangula   | Kreuzdorn      | 12% |
| Rosa canina        | Hundsrose      | 5%  |
| Virburnum lantana  | Schneeball     | 3%  |

5.13 Heckenstrukturen für Sichtschutzpflanzen

- |                                      |                |     |
|--------------------------------------|----------------|-----|
| Cornus mas                           | Kornelkirsche  | 8%  |
| Cornus sanguinea                     | Hartriegel     | 3%  |
| Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“ | Rotdorn        | 7%  |
| Lonicera tatarica                    | Heckenkirsche  | 10% |
| Rosa i.S.                            | Rosen          | 25% |
| Philadelphus coronarius              | Pfeifenstrauch | 12% |
| Syringa i.S.                         | Flieder        | 35% |

5.14 Kletterpflanzen zur Auswahl

- |                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| Parthenocissus tricuspidata | Wilder Wein |
| Lonicera caprifolium        | Geißblatt   |

5.15 Rank- und Schlingpflanzen zur Auswahl

- |                      |           |
|----------------------|-----------|
| Polygonum aubertii   | Knöterich |
| Lonicera caprifolium | Geißblatt |

**6. Lärmschutz**

6.1 Innerhalb der südlich und südwestlich gelegenen Gewerbegebietsflächen (GE - e) sind zur Begrenzung der Schallschutzimmissionen nur Betriebe zulässig, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB (A)/m<sup>2</sup> tagsüber (unter Ausschluss des Nachtbetriebes).

6.2 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE - e) sollten zur Vermeidung höherer Lärmbelastungen zum südlichen Wohngebiet keine Betriebe mit hohem LKW-Zulieferungsverkehr und keine Betriebe, die im Außenbereich regelmäßigen Maschinenlärm verursachen, vorgesehen werden.

**7. Textliche Hinweise**

7.1 Werden bei den Baumaßnahmen nicht unerhebliche alllastenrelevante Sachverhalte festgestellt, sind diese zu dokumentieren; das Landratsamt Torgau-Oschatz, Umweltdezernat, ist darüber zu informieren.

7.2 Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

7.3 Bauliche Anlagen müssen die Schutzabstände gem. § 25 SächsWaldG einhalten.

7.4 Die Planung von Bauwerken, die eine Traufhöhe von 10,30 m überschreiten (Schornsteine, Masten u.ä.), sind mit dem Luftverkehrsamt Sachsen, Dresden, abzustimmen.

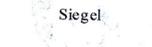
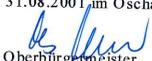
**C. RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung
2. Planzeichenverordnung 1990 i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. S. 58)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990 (BGBl. IS. 132)
4. Sächsische Bauordnung (Sachs.BO) vom 22.04.1993 i.d. Neufassung v. 26.07.1994 (Sachs. GCBl. 1401)

Verfahrensvermerke

0. Die Satzung zum Bebauungsplan wurde am 11.09.1996 beschlossen. Der Bebauungsplan wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde am 03.03.1997 genehmigt und ist am 13.04.1997 in Kraft getreten.

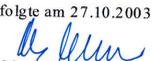
1. Änderungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz am 04.07.2001 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 27.07.2001 und am 31.08.2001 im Oschatzer Boten.

Oschatz, d. 02.02.2004    
Oberbürgermeister

2. Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 16.10.2003 den Planentwurf gebilligt und die öffentliche Auslage gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Oschatz, d. 02.02.2004    
Oberbürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) erfolgte am 27.10.2003.

Oschatz, d. 02.02.2004    
Oberbürgermeister

4. Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 17.11.2003 bis 19.12.2003 zu jedermanns Einsicht gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslage erfolgte am 07.11.2003.

Oschatz, d. 02.02.2004    
Oberbürgermeister

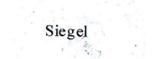
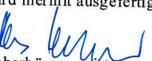
5. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange in der Stadtratsitzung am 22.01.2004 geprüft und gemäß § 1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Oschatz, d. 02.02.2004    
Oberbürgermeister

6. Die Änderung zum Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 22.01.2004 in Sitzung des Stadtrates gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Oschatz, d. 02.02.2004    
Oberbürgermeister

8. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Oschatz, d.02.02.2004    
Oberbürgermeister

9. Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.01.2004 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 (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 31.01.2004 in Kraft getreten.

Oschatz, d.02.02.2004    
Oberbürgermeister

Stadt Oschatz  
Landkreis Torgau-Oschatz

„GEWERBEGEBIET OSCHATZ -  
WERMSDORFER STRASSE“  
(Ehemaliger Fliegerhorst)

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

1. Änderung zum BPL „GE-Gebiet  
Oschatz Wermisdorfer Strasse“  
M 1 : 1000

Änderungsbetreff:  
Umstufung von Teilflächen von GE  
zu GI - Gebiet  
Planungsamt Stadt Oschatz  
Datum: Oktober 2003  
Bearbeiter: Görne