

Teil A - Festsetzung durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)
 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Bioenergie"

Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO; §§ 16-21 BauNVO)
 Grundflächenzahl (GRZ)
 0,5
 maximale Höhe baulicher Anlagen: Oberkante (OK)
 16 m
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)
 Baugrenze

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Höhe der baulichen Anlagen
0,5	16 m

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Private Fläche"

Sichtdreieck

Einfahrtbereich

Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB)
 unterirdische Leitungsführung mit Leitungskennung
 oberirdische Leitungsführung mit Leitungskennung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 21 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzungen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

M 3
 Bezeichnung der grünordnerischen Maßnahmen

Sonstige Planzeichen
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen

GRZ 0,5
 OK max. 16 m

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Teil B - Festsetzung durch Text

- 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet Bioenergie gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen zur energetischen Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen aus Pflanzen oder Pflanzenbestandteilen, die in landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betrieben oder im Rahmen der Landschaftspflege anfallen. Weiterhin zulässig sind Blockheizkraftwerke, Anlagen zur Gasaufbereitung, zur Nutzung der erzeugten Energie, bauliche Anlagen zum Abstellen und Lagern von Fahrzeugen, Maschinen oder Materialien, die dem Betrieb der Anlage dienen. Darüber hinaus sind Gebäude, die dem zeitweiligen Aufenthalt von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen dienen, zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 und § 19 BauNVO.
Grundflächenzahl
 Für das Plangebiet ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes - Flurstück-Nr. 305 der Gemarkung Leuben (Stadt Oschatz) - maßgebend.
maximale Höhe baulicher Anlagen
 Im Plangebiet sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 16 m zulässig. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist für die Höhe der baulichen Anlagen ein Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet Bioenergie entspricht dem Niveau der Oberkante der Fahrbahnmitte der westlich angrenzenden Straße "Kirschallee" und der Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes.
- 1.3 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die erforderlichen Stellplätze, Garagen und überdachten Stellplätze auf dem Grundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.
- 1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche des Sonstigen Sondergebietes Bioenergie zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen sowie der Ableitung von Abwasser sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig.
- 1.5 Schmutzwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 Zur Entsorgung der Abwässer des Plangebietes wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Sonstigen Sondergebietes Bioenergie eine abflusslose Grube errichtet.
- 1.6 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 Die Fläche GFL1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Stromversorgers zu belasten. Die Fläche GFL2 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trinkwasserversorgers sowie des Telekommunikationsversorgers zu belasten. Die Fläche GFL3 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Gasversorgers zu belasten.
- 1.7 Sichtdreieck**
 Innerhalb der als Sichtdreieck gekennzeichneten Fläche ist jegliche Art der Bebauung (Garagen und Nebengebäude) und sichtbehindernde Elemente sowie Bepflanzungen mit einer Höhe über 0,8 m über der Straßenebene unzulässig.
- 2. Grünordnung**
- 2.1 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**
Maßnahme 1 [M 1]:
 Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist gemäß zeichnerischer Festsetzung in einem Abstand von 6 m zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches eine 2 m breite Strauchhecke anzulegen. Für die Bepflanzung sind nur Laubgehölze zulässig, welche eine Aufwuchshöhe von 4 m nicht überschreiten. Die Strauchpflanzung ist im Pflanzabstand 1x1 m fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Verläufe von unterirdischen Leitungen und deren Schutzstreifen sind keine Gehölze zu pflanzen.

Maßnahme 2 [M 2]:
 Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen ist gemäß zeichnerischer Festsetzung entlang der nördlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze, in einem Abstand von 3 m zu dieser, eine Hecke anzulegen. Die Breite der Hecke soll 9 m betragen, lediglich in den Bereichen wo die überbaubare Grundstücksgrenze angrenzt, soll die Breite 5 m betragen. In die Hecke sind Bäume einzusetzen, so dass sich eine gestufte Baum- bzw. Hochhecke mit Kern-, Mantel- und Saumzone ausbildet. In die Hecke sind Bäume einzusetzen, so dass sich eine gestufte Baum- bzw. Strauchhecke mit Kern-, Mantel- und Saumzone bildet. Die Hecken sind nach dem folgendem Schemata (Pflanzabstand 1 x 1 m) anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für den Heckenaufbau ist eine Auswahl folgender heimischer Arten im Wechsel zu verwenden:

Heckenbaustein: 5-reihige Hecke

Heckenbaustein: 9-reihige Hecke

Leitgehölze (Bäume)
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Acer campestre - Feldahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Tilia cordata - Winterrinde
 Quercus robur - Stieleiche
 Fraxinus excelsior - Gemeine Esche

Leitgehölze (Qualität und Größenbildung):
 Hochstämme 2x verpflanzt mit Ballen, 10 - 12 cm Stammumfang.

Begleitgehölze / hohe Sträucher
 Cornus sanguinea - Blutroter Hirtengelb
 Corylus avellana - Gemeine Hasel
 Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
 Prunus spinosa - Schlehe

Randgehölze / mittelhohe Sträucher
 Rosa canina - Hundsrose
 Rubus fruticosus - Brombeere
 Rubus idaeus - Himbeere

Im Bereich der Verläufe von unterirdischen Leitungen und deren Schutzstreifen sind keine Gehölze zu pflanzen.

Maßnahme 3 [M 3]:
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen. Die Flächen außerhalb der Gehölzpflanzungen sind als Wiesenflächen anzulegen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

3.1 Einfriedungen
 Einfriedungen der Grundstücke sind entsprechend § 61 Abs. 1 Nr. 6a SächsBO bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

3.2 Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind entsprechend § 63 Abs. 1 Nr. 11e SächsBO mit einer Höhe bis zu 10 m zulässig.

4. Sonstige Regelungen / Hinweise

4.1 Baugrundbeschaffenheit
 Die Grundstücke im Plangebiet weisen in der Regel ungestörte Bodenverhältnisse auf. Die Bebaubarkeit und die Standsicherheit ist bei den einzelnen Bauvorhaben durch Baugrundgutachten nachzuweisen.

4.2 Bodenfunde
 Während der Bauausführung sind die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 des Sächsischen Bodenschutzgesetzes vom 03.03.1993 hinzuweisen. Eventuelle Funde sind dem Landesamt für Archäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Torgau-Oschatz zu melden. Fundstellen sind zwischenzeitlich zu sichern.

4.3 Altlasten
 Bei den bisherigen Geländeuntersuchungen konnten keine Altlasten festgestellt werden. Sollten bei den durchzuführenden Maßnahmen Altlasten aufgefunden werden (darunter versteht man Abfälle sowie optische und organoleptische Auffälligkeiten des Bodens), sind diese zu dokumentieren und sofort dem Bau- und Umweltschutzamt beim Landratsamt Torgau-Oschatz anzuzeigen (§ 10 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz und §§ 4 und 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes).

4.4 Schutz der Gewässer vor Havarien
 Maßnahmen zur Rückhaltung von Verunreinigungen bei Unfällen und Havarien sind auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen. Konkret sind dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

4.5 Löschwasser
 Der erforderliche Löschwasserbedarf für das Sonstige Sondergebiet Bioenergie ist sicherzustellen. Dauerhaft ist ein Volumen von 200 qm Löschwasser in dem dafür vorgesehenen Behälter zu gewährleisten. Der konkrete Löschwasserbedarf ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

4.7 Bodenschutz
 Bodenveränderungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen ist der kulturfähige Oberboden vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht zu sichern, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontaminationen, Erosionen und Verdichtungen sowie sonstige Destabilisierungen zu schützen. Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen. Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des § 3 KrW-/AbfG) abzulagern.

4.8 Vermeidung von Vollversickerung
 Soweit es die betrieblichen Abläufe zulassen, sind befestigte Flächen in wasserundurchlässiger Bauweise wie Pflasterflächen, wassergebundene Decken, Schotterflächen, Mineralstoffgemische, Rasengittersteine etc. zu befestigen.

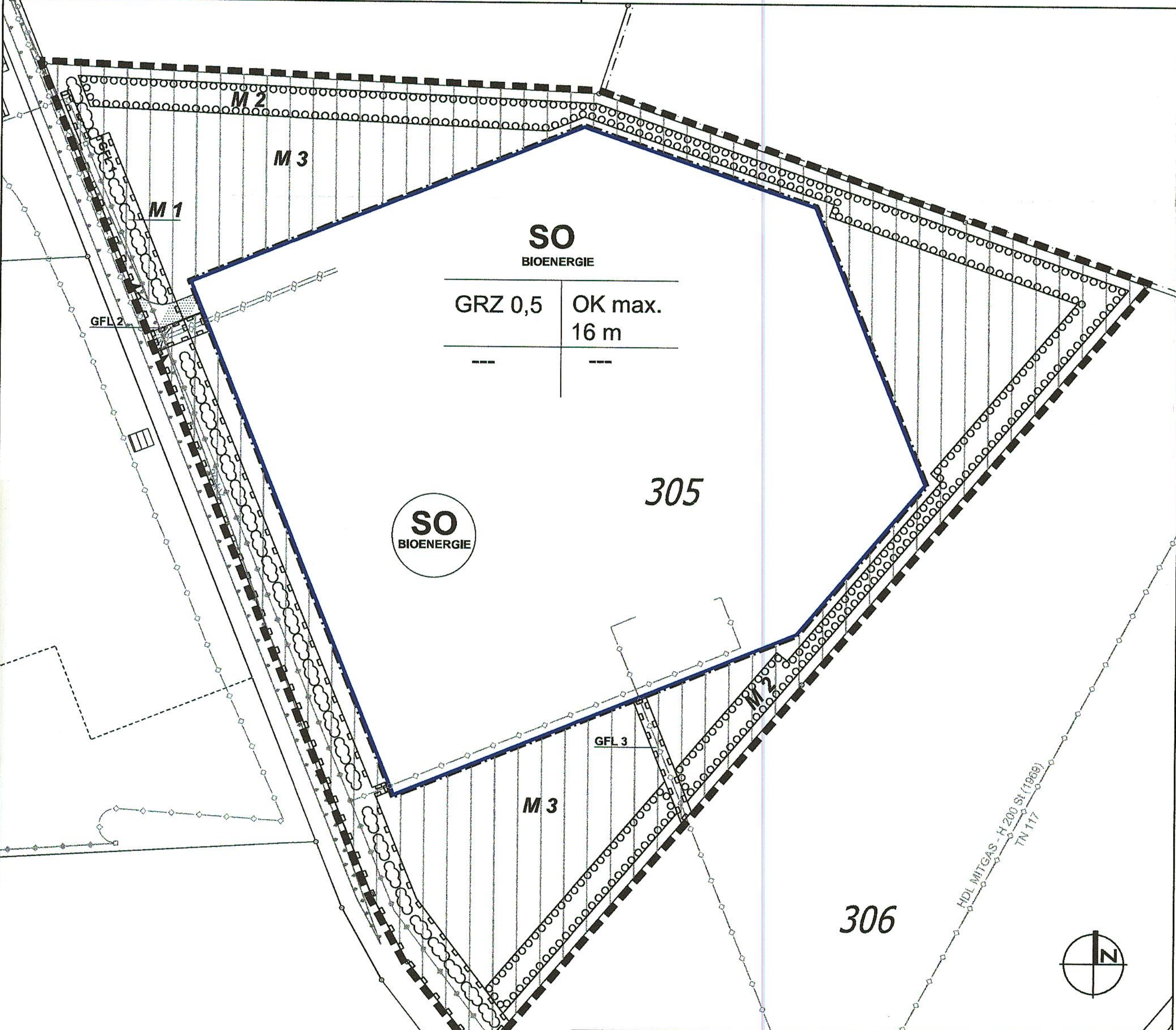
4.9 Regenwasserversickerung
 Das auf den neu befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu nutzen, durch geeignete Maßnahmen zurückhalten oder flächenhaft zu versickern (insoweit die am Standort gegebenen hydrogeologischen Gegebenheiten es erlauben). Erlauben die hydrogeologischen Gegebenheiten eine Versickerung von Niederschlagswasser und kann ausgeschlossen werden, dass durch das Sickerwasser Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden, sind bei der Planung von Versickerungseinrichtungen die Hinweise und Bestimmungen des Arbeitsblattes 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zu beachten. Das anfallende Regenwasser gilt nach dem Wassergesetz als Abwasser. Dessen Versickerung oder Einleitung in die Vorflut bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

4.10 Grenzabstände für Bäume und Sträucher
 Bei allen Gehölzpflanzungen sind die im Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) festgelegten Grenzabstände für Bäume und Sträucher einzuhalten, sofern zwischen den Nachbarn keine abweichende Vereinbarung (nach § 3 SächsNRG) getroffen wurde.

§ 10 SächsNRG:
 Ist das Grundstück des Nachbarn landwirtschaftlich genutzt, ist zu diesem mindestens ein Abstand von 0,75 m oder, falls die Bäume, Sträucher oder Hecken über 2 m hoch sind, ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten, wenn der Schattenwurf die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstückes erheblich beeinträchtigen würde.

4.11 Fertigstellung der Grünflächen
 Die Fertigstellung und Bepflanzung der Grünflächen muss spätestens 12 Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen abgeschlossen sein.

4.12 Erhalt und Pflege der Pflanzung
 Sämtliche Pflanzungen sind von jeweiligen Grundstückseigentümern im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind, insoweit es die Standortverhältnisse zulassen, artengleich auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.

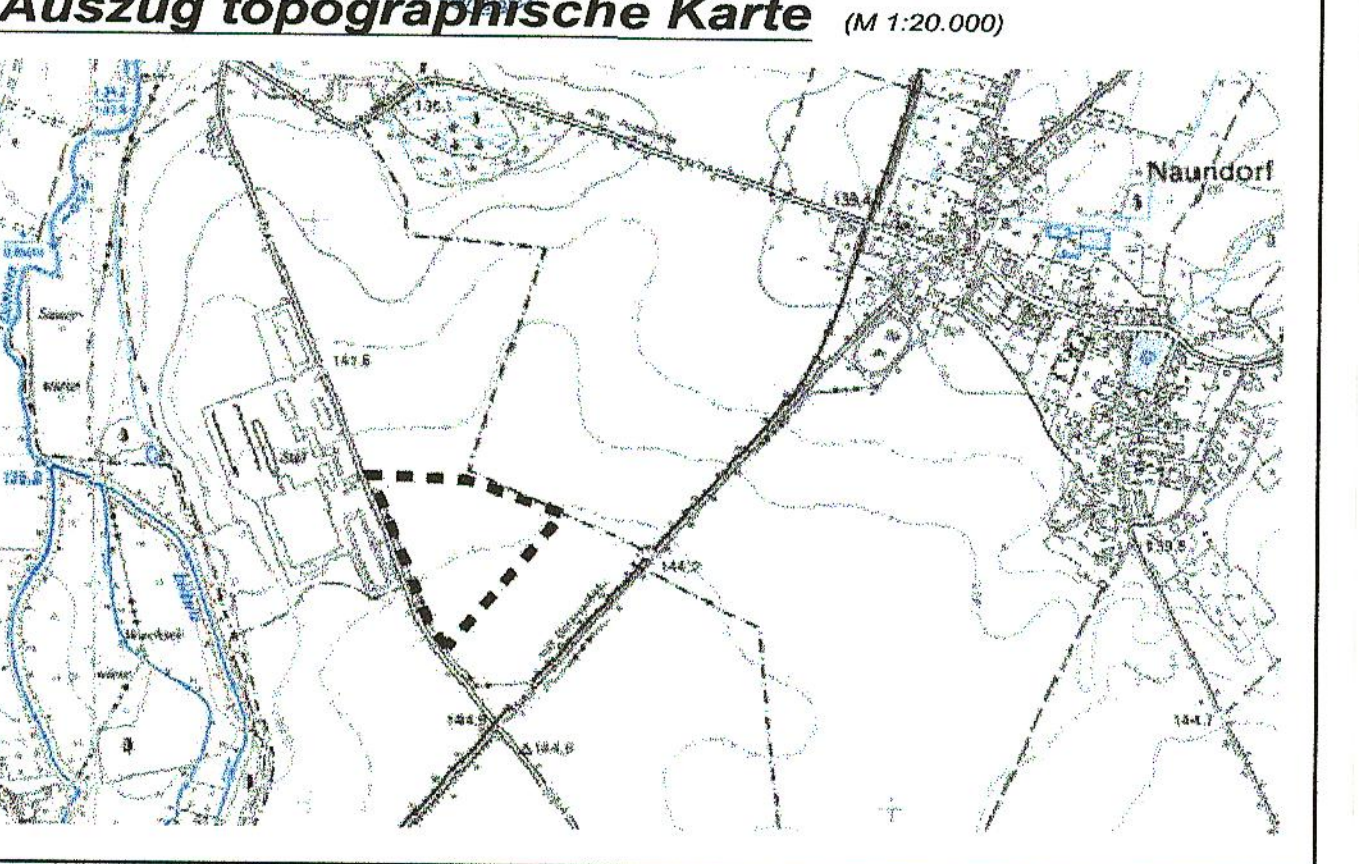


Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. vom 28.05.2004 (SächsGVBl. vom 25.06.2004 S. 200)

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde am 27.09.2007 in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Aufstellungsgeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.
 Oschatz, den 18. SEP. 2008
 Oberbürgermeister
- Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet.
 Oschatz, den 18. SEP. 2008
 Oberbürgermeister
- Die Behörden und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 25.10.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) aufgefordert.
 Oschatz, den 18. SEP. 2008
 Oberbürgermeister
- Der katastrmäßige Bestand wird innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches auf der Grundlage des Vermessungsplanes als richtig beschneidet. Die Darstellung des Grenzverlaufes und die Bezeichnung der Flurstücke innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entspricht den Katasterverangaben vom 22.09.2008.
 Torgau, den 25.9.08
 Landratsamt Nordsachsen - Vermessungsamt
- Der Stadtrat der Stadt Oschatz hat am 20.12.2007 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Oschatz, den 18. SEP. 2008
 Oberbürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus den Plänen 1 und 2 und der Begründung, hat in der Zeit vom 28.01.2008 bis einschließlich 29.02.2008 bei der Stadt Oschatz, Neumarkt 1, 04758 Oschatz, Bauamt Zl. 210 während der üblichen Dienststunden ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Antrags während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.01.2008 amtlich bekanntgemacht worden.
 Oschatz, den 18. SEP. 2008
 Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 15.01.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 Oschatz, den 18. SEP. 2008
 Oberbürgermeister
- Der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zwischen der Stadt Oschatz und dem Vorhabenträger Schmack Energie Holding GmbH wurde mit den Unterschriften vom 06.06.2008 und 11.06.2008 abgeschlossen.
 Oschatz, den 18. SEP. 2008
 Oberbürgermeister
- Die vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit wurden von dem Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 17.04.2008 behandelt.
 Oschatz, den 18. SEP. 2008
 Oberbürgermeister
- Das Ergebnis der Behandlung der vorgetragenen Anregungen und abgegebenen Stellungnahmen wurde den Behörden und Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 21.04.2008 mitgeteilt.
 Oschatz, den 18. SEP. 2008
 Oberbürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Oschatz hat am 05.06.2008 den überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung erneut gebilligt und seine verkürzte öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Oschatz, den 18. SEP. 2008
 Oberbürgermeister
- Der überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus den Plänen 1 und 2 und der Begründung, hat in der Zeit vom 07.07.2008 bis einschließlich 21.07.2008 bei der Stadt Oschatz, Neumarkt 1, 04758 Oschatz, Bauamt Zl. 210 während der üblichen Dienststunden verkürzt ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Anregungen zu den geänderten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.06.2008 amtlich bekanntgemacht worden.
 Oschatz, den 18. SEP. 2008
 Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 12.06.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten Teilen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgefordert.
 Oschatz, den 18. SEP. 2008
 Oberbürgermeister
- Die vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit wurden von dem Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 28.08.2008 behandelt.
 Oschatz, den 18. SEP. 2008
 Oberbürgermeister
- Das Ergebnis der Behandlung der vorgetragenen Anregungen und abgegebenen Stellungnahmen wurde den Behörden und Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 02.09.2008 mitgeteilt.
 Oschatz, den 18. SEP. 2008
 Oberbürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus dem Plan 1 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan und der Begründung, wurde am 28.08.2008 von dem Stadtrat als Satzung beschlossen. Der Plan 2 wurde ebenfalls von dem Stadtrat bestätigt.
 Oschatz, den 18. SEP. 2008
 Oberbürgermeister
- Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie Vorhaben- und Erschließungsplanes als Satzung wurde von der zuständigen höheren Verwaltungsbehörde am 11.12.2008 genehmigt.
 Oschatz, den 03. NOV. 2008
 Landratsamt
- Die Satzung, bestehend aus dem Plan 1 - vorhabenbezogener Bebauungsplan und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.
 Oschatz, den 03. NOV. 2008
 Oberbürgermeister
- Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie Vorhaben- und Erschließungsplan und die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der üblichen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erhalten kann, sind laut Amtblatt der Stadt Oschatz amtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
 Oschatz, den 17. NOV. 2008
 Oberbürgermeister



Große Kreisstadt Oschatz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Biogasanlage Leuben"

Planfassung zum Satzungsbeschluss am 28.08.2008
 Plan 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Stand: Mai 2008
 Maßstab: 1:1.000

Vorhabenträger:
 Schmack Energie Holding GmbH
 Baymwerk 8
 92421 Schwandorf

Planung/Bearbeitung:
 PLANET
 Strasse der Freiheit 3 04769 Kemmlitz
 Tel. 03 43 62 / 31 650 Fax 31 647

PlanerNetzwerk
PLANET
 Stadtplanung
 Regionalentwicklung
 Landschaftsökologie