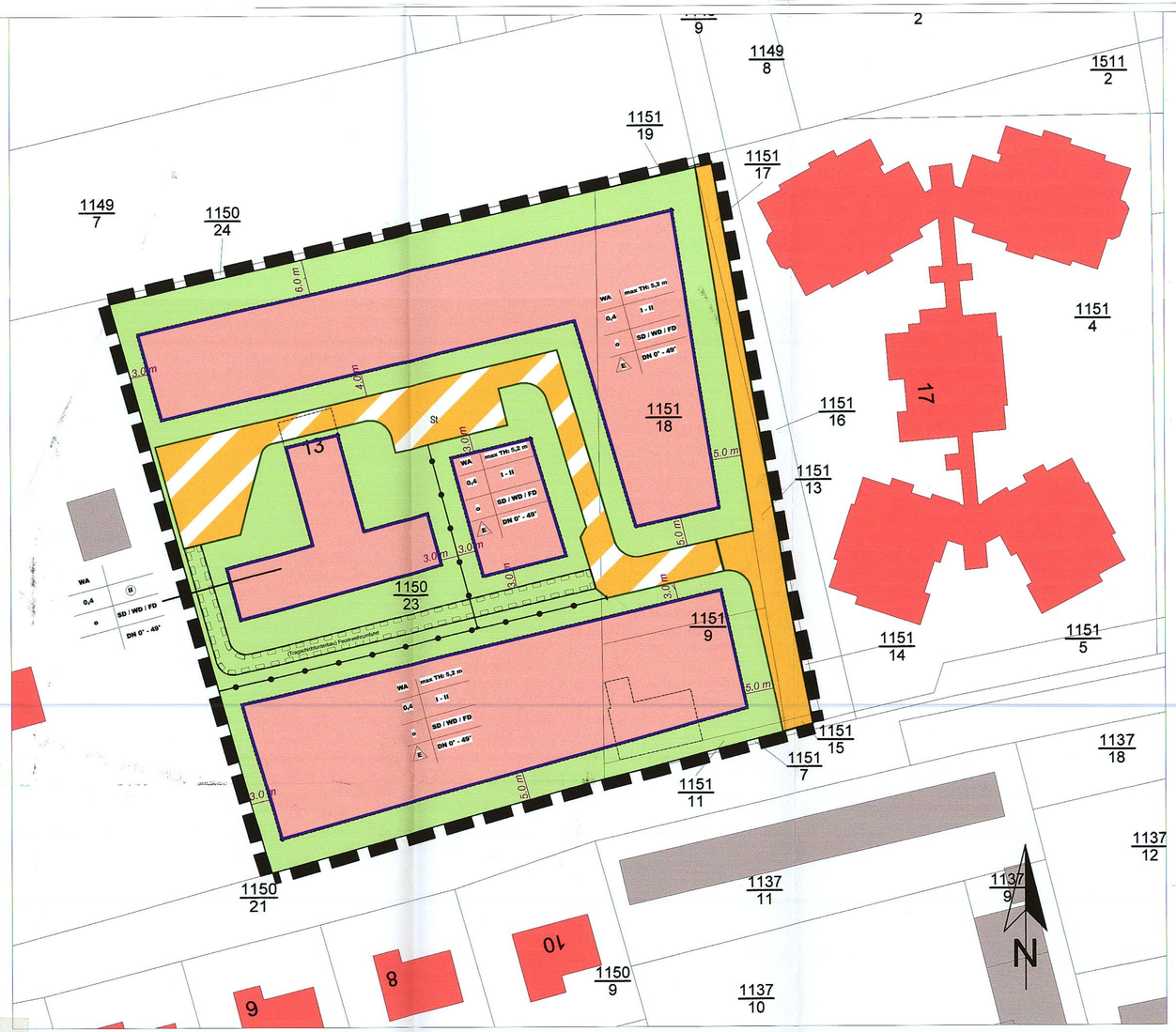

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990, BGBl. 1991 I, S. 58, BGBl. III 213-1-6
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I, S.133 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 Sächs GVBl. S. 200

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

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

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

Straßenverkehrsfläche

verkehrsberuhigter Bereich (privat)

Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr 15 BauGB)

Grünfläche (privat)

15. Sonstige Planzeichen

Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschossen
Bauweise	Dachform
Hausform	Dachneigung von - bis

DN 0° - 49° — Dachneigung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO

SD / WD / FD — Dachform § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Zweckbestimmung

St — Stellplätze

Mit Fahrrecht für Feuerwehr belastete Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO

Grenze räumlicher Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB

Katasteramtliche Darstellungen

Abbruch vorh. Gebäude

1150/18 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen

Der Katasterbestand wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als richtig bescheinigt

Torgau, den 18.10.2011 Unterschrift

LANDKREIS NORDSACHSEN -18-

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) und (4) BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes vom 27.01.2011 Aktenzeichen 621-41-11-01 wurde durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz am 27.01.2011 gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 11.02.2011 im Amtsblatt.

Oschatz, d. 29.08.2011 — siegel — Oberbürgermeister

2. Auslagebeschluss gem. § 3 (2) BauGB:
Der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 07.04.2011 den Planentwurf gebilligt und die öffentliche Auslage beschlossen.

Oschatz, d.29.08.2011 — siegel — Oberbürgermeister

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1)
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte am 27.04.2011

Oschatz, d.29.08.2011 — siegel — Oberbürgermeister

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:
Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 27.04.2011 bis 27.05.2011 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslage erfolgte am 13.04.2011 im Amtsblatt.

Oschatz, d.29.08.2011 — siegel — Oberbürgermeister

5. Abwägung der Bedenken und Anregungen § 1 (6) BauGB:
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Stadtratsitzung am 23.08.2011 geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Oschatz, d.29.08.2011 — siegel — Oberbürgermeister

6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht, wurde am 23.08.2011 in der 23. öffentlichen Sitzung des Stadtrates als Satzung beschlossen.

Oschatz, d.29.08.2011 — siegel — Oberbürgermeister

7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Oschatz, d.29.08.2011 — siegel — Oberbürgermeister

8. 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 28.09.2011 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 28.09.2011 in Kraft getreten.

Oschatz, d.29.09.2011 — siegel — Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen

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

Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Punkt 1-3 BauNVO aufgeführten Nutzungen. Alle unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

Zulässig sind Einzelhäuser

(II) = zwingend zwei Vollgeschosse

I - II = Mindest- und Höchstmaß der Vollgeschosse

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.
Die maximale Traufhöhe (max. TH) bezieht sich auf die Straßenachse vor dem jeweiligen Gebäude.

3. Bauweise §9 (1) BauGB i.V.m. § 89 SächsBO

Dachform, Dachneigung, Dachdeckung
Als zulässige Dachform sind symmetrische Satteldächer und Walmdächer oder Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°- 49° festgesetzt.
Als Dacheindeckung bei geneigten Dächern ist kleinformatige Dacheindeckung zulässig.
Die Verwendung von Wellblecheindeckungen ist unzulässig.
Der Dachvorsprung darf traufseitig 1,00 m nicht überschreiten.

Nebenanlagen, Garagen, Carport und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind unter Beachtung von §§ 12 und 14 BauNVO als Anbauten oder eigenständig auch außerhalb der festgesetzten Baufelder auf den festgesetzten privaten Grünflächen zulässig. Gleiches gilt für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Wintergärten sind als Anbauten an das Hauptgebäude zulässig. Bei geneigten Dächern auf Garagen und Carports ist eine Dacheindeckung entsprechend der des Hauptgebäudes auszuführen.
Bei Garagen und Carports sind Dacheindeckungen und Umfassungswände aus Wellblech unzulässig.
Vor Garagen und Carports ist zur Grundstücksgrenze hin ein Stauraum von 5 m einzuhalten.

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

Auf die Verwendung von in Ausbreitung befindlichen Pflanzen die für die heimische Flora und Fauna negative Eigenschaften aufweisen, ist zu verzichten. Nicht überbaubare Grundstücksflächen und die privaten Grünflächen sind zu begrünen. Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen sind dabei wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträucher zu bepflanzen.
Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen ist entlang der Erschließungsstraßen und entlang der Nordstraße in den Vorgärten der einzelnen Baugrundstücke je ein einheimischer und standortgerechter mittelkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Qualität und Größenbindung : Hochstämme 2 x verpflanzt; Stammdurchmesser 10 - 12 cm). Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen.

Die Kompensationsmaßnahme „Anlage von Gehölzpflanzungen und extensive Wiesenpflege auf Teilen des Flurstückes 677 der Gemarkung Altoschatz" wird den als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbauland Nordstraße" zum Ausgleich insgesamt zugeordnet. Verteilungsmaßstab für diese Kosten ist gemäß § 135 b BauGB die zulässige Grundfläche des jeweiligen Baugrundstückes.

5. Werbeanlagen §9 (1) BauGB i.V.m. § 89 SächsBO , § 10 SächsBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche am Gebäude nicht überschreiten.
Das Errichten von Werbeanlagen auf Dächern und an Einfriedungen ist nicht zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht.

6. sonstige Festsetzungen

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück nach Möglichkeit zu versickern oder über das vorhandene Abwassersystem abzuleiten.
Die Unterbrechung privater Grünflächen für Grundstückszufahrten ist zulässig. Die Zufahrtsbreiten werden je Grundstück auf max. 6,50 m festgesetzt.
Wenn nicht zeichnerisch anders festgesetzt, beträgt der Abstand der Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie 5 m und zu Nachbargrundstücken 3 m.
Wege, Plätze und Stellflächen sind so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort weitestgehend versickern kann.

Hinweise

Das Gebiet liegt im archäologischen Relevanzbereich der Stadt Oschatz. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.

Sofern bei den Baugrunderkundungen Bohrungen abgeteuft werden, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der LFUG gemäß § 4 Lagerstättengesetz zu beachten.

Nicht unerhebliche altlastrelevante Sachverhalte sind dem Umweltamt beim Landratsamt Nordsachsen 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 Energieersorgungsunternehmens sind zu beachten.

Bebauungsplan der Großen Kreisstadt

Oschatz

Wohnbauland Nordstraße

Maßstab	1: 500	bearbeitet	Stein
aufgestellt	März 2011	gezeichnet	Stein
geändert			
Aktenzeichen	621-41-11-01		
Kartengrundlage ALK vom 06/2010			Stadtverwaltung Oschatz Stadtplanung