

# Bebauungsplan "Eigenheimstandort Zur Krone II"



WA 1 1+DG  
0,4 (0,8)  
SD/WD E 0  
DN 30°-50°

WA 2 1+DG  
0,4 (0,8)  
SD/WD ED 0  
DN 30°-50°

**Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v.8.12.1996 (BGBI.,S.2253) i.d. zuletzt gueltigen Fassung  
Nicht zulässig sind symmetrische Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30°-50° zulässig.  
Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz v.22.4.1993, BGBI.,S.466  
Planzeichenverordnung (PlanzVO) i.d.F.v.18.12.1990, BGBI.,S.5  
Planzeichenverordnung (BauNVO) i.d.F.v.23.11.1990, BGBI.,S.132  
Sachsenische Bauordnung (SachsBO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 26.07.94 (SachsGVBl.S.140)

**Verbindliche Planzeichen**  
**Katasteramtliche Darstellung**

- vorh. Gebäude
- vorh. Flurstuecksgrenze
- Flurstuecknummer
- geplante Grundstuecksgrenze

**Art und Mass der baulichen Nutzung**

- WA allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO, § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB
- 0,4 ueberbaubare Grundstuecksflaeche (GRZ), § 16, 17 u. 20 BauNVO, § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB
- (0,8) Geschossflaechezahl als Hoechstmass (GFZ), § 16, 17 u. 20 BauNVO, § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB
- 1+D Zahl der Vollgeschosse als Hoechstmass, § 16, 20(1) BauNVO, § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB
- o offene Bauweise, § 22, Abs. 2 BauNVO, § 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB
- SD/WD Sattel- oder Walmdach zulässig, § 83 SachsBO, § 9, Abs. 4 BauGB
- DN 30°-50° zulässige Dachneigung, § 83 SachsBO, § 9, Abs. 4 BauGB
- E nur Einzelhaeuser zulässig, § 22 u. 23 BauNVO, § 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB
- ED nur Einzel- und Doppelhaeuser zulässig, § 22 und 23 BauNVO, § 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB
- Hauptfirstrichtung, Abweichungen um 90° von der festgesetzten Hauptfirstrichtung sind zulässig, § 83 SachsBO, § 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB
- Baugrenze, § 23 BauNVO, § 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB
- Abgrenzung des Masses unterschiedlicher Nutzung, § 16, Abs. 5 BauNVO

**Verkehrsflaechen, § 9, Abs. 1, Nr. 11 u. § 9, Abs. 6 BauGB**

- Strassenbegrenzungslinie
- Strassenverkehrsflaeche, verkehrsberuehrtiger Bereich
- kombinierter Rad-/Gehweg
- Parkplatz
- Umgebung von Flaechen fuer Stellplaetze
- Verkehrsflaeche bes. Zweckbestimmung
- Gruenflaechen, § 9, Abs. 1, Nr. 15 u. 25 BauGB
- oeffentliche Gruenflaeche
- anzupflanzende einheimische Baeume
- anzupflanzender einheimischer Baum (Sollforstbaum) Hochstamm, STU 12-14 cm

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des raemlichen Geltungsbereiches, § 9, Abs. 7 BauGB
- unterirdisch vorh. Schleuse, DN 900, § 9, Abs. 1, Nr. 13 BauGB

**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 Tankstellen sowie Laegen mit einer Verkaufsflaeche ueber 100 m<sup>2</sup> (Pkt. 5 sowie Abs. 2, Pkt. 2.1).

**2. Stuedtebauliche Gestaltung**  
2.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung  
Als Dachform sind symmetrische Satteldaecher oder Walmdaecher mit einer Dachneigung von 30°-50° zulässig. Als Dacheindeckung ist kleinformatige Harteindeckung in roter oder dunkler Farbe zulässig.

2.2 Dachbelichtung  
Die Belichtung erfolgt ueber Giebelfenster oder stehende Gauben. Der seitliche Abstand zum Ortgang der Giebel muss mind. 1,5 m betragen. Liegende Dachfenster sind zulässig. Gauben sind im Material des Hauptdaches einzudecken.

2.3 Zulässiger Kniestock und Dacheuerberstände  
Der Kniestock gemessen an der Aussenwand von OK Decke ueber EG bis UK Dachschraege darf eine Hoehe von 0,80 m nicht ueberschreiten.  
Die Dacheuerberstände muessen folgende Werte einhalten:  
- an der Traufe mind. 20 cm  
- am Ortgang mind. 30 cm

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

2.5 Wintergaerten  
Wintergaerten als Anbauten an das Hauptgebaeude sind zulässig.

2.6 Gestaltung  
Die Baukoerper muessen durch natuerliche, ortsuebliche Materialien und Farben gepraeagt sein. Naturholz Sichtmauerwerk, Putz in gedeckten Farben. Sichtbeton ist in Form von Stuerzen, Soeulien und sonstigen untergeordneten Bauteilen zulässig.

2.7 Nebenanlagen, Stellplaetze und Garagen  
Garagen und Stellplaetze sind unter Beachtung von § 12 u. § 14 BauNVO zulässig. Bei Grenzbebauung muessen Garagen und Nebengebaeude in einheitlicher Gestaltung zur Ausfuehrung kommen. Werden Carports an das Hauptgebaeude angebaut, sind sie als abgeschlepptes Dach in Anpassung an das Hauptdach auszufuehren. Vor den Garagen ist zur Strasse hin ein Stauraum von 5 m einzuhalten. Garagen und Carports sind in Sattel- oder Flachdachkonstruktion auszufuehren. Bei geneigten Daechern ist die Eindeckung wie am Hauptdach auszufuehren. Garagen aus Weiblich oder aehnlich leichter Bauweise sind unzulässig.  
Nebenanlagen gem. § 14, Abs. 1, BauNVO sind nur innerhalb der ueberbaubaren Grundstuecksflaechen erlaubl.

**3. Einfriedungen**  
3.1 Zur Einfriedung der Grundstuecke sind sockellose Holzzaeune mit einer Hoehe von max. 1,20 m ueber OK Strasse zulässig. Zulässig sind ebenso freiwachsende oder geschnittene Hecken.  
3.2 An seitlichen und rueckwaertigen Grundstuecksgrenzen sind gruene Maschendrahtzaeune mit Hinterpflanzung zulässig.

**4. Gruenordnung**  
4.1 Die nicht ueberbaubaren Flaechen mit Ausnahme der Flaechen fuer Stellplaetze, Anfaehren und Zugänge sind zu begrueuen, mit Baeumen und Straechern standortgerechter Arten zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten.  
4.2 Fuer je 250 m<sup>2</sup> Grundstuecksflaeche ist an geeigneter Stelle ein einheimischer Baum und je 50 m<sup>2</sup> Grundstuecksflaeche ein einheimischer Strauch zu pflanzen. Baum- u. Straucharten koennen auch als Geholzgruppen gesetzt werden.  
4.3 Die Bodenversiegelung ist auf das unumgaengliche Mass zu beschraenken. Fusswege, Stellplaetze und alle befestigten privaten Flaechen sind wasserdurchlassig herzustellen.

4.4 Oberflaechenentwaessering  
Das anfallende Niederschlagswasser ist zu verduckern bzw. ueber Mischsystem der vorhandenen Schleuse zuzufuehren.  
4.5 Grundstueckstellung, § 9, Abs. 1 u. 3 BauGB  
Die Teilung von Grundstuecken bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.

4.6 Grundstueckszufahrten  
Die Zufahrtsarten werden je Grundstueck auf max. 5,20 m festgesetzt. Die Unterbrechung privater Gruenflaechen zur Anlage von Grundstueckszufahrten ist zulässig.  
**Hinweise:**  
Veränderungen des natuerlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschuetungen, sind zu vermeiden bzw. gering zu halten. Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.

## Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**  
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtraete am 26.06.98 gefasst.  
Oschatz, d. 26.06.98  
Oberbuergermeister
- 2. Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB**  
Die ortsuebliche Bekanntmachung erfolgte am 13.08.98 im Wochenblatt.  
Oschatz, d. 26.06.98  
Oberbuergermeister
- 3. Raumordnung und Landesplanung § 246a BauGB**  
Die fuer Raumordnung und Landesplanung zustaeundige Stelle ist beteiligt worden.  
Oschatz, d. 26.06.98  
Oberbuergermeister
- 4. Buergerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**  
Der Planentwurf wurde nach oeffentlicher Bekanntmachung am 12.09.98 in der Verwaltung in der Zeit vom 12.09.98 bis 08.10.98 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.  
Oschatz, d. 26.06.98  
Oberbuergermeister

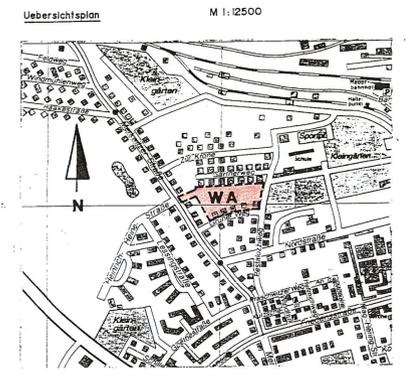
- 5. Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB**  
Die Stadtraete haben in oeffentlicher Sitzung den Planentwurf gebilligt und die Auslegung des Planentwurfs beschlossen.  
Oschatz, d. 26.06.98  
Oberbuergermeister
- 6. Oeffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**  
Die Bekanntmachung der Planauslage erfolgte am 18.01.98 im Wochenblatt. Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 23.01.98 bis 07.02.98 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.  
Oschatz, d. 26.06.98  
Oberbuergermeister
- 7. Beteiligung der Traeger oeffentlicher Belange gem. § 2 (2) BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB**  
Die Beteiligung der Traeger oeffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden erfolgte am 06.12.97.  
Oschatz, d. 26.06.98  
Oberbuergermeister
- 8. Abwaegung gem. § 3 (2) BauGB**  
Die Stadtraete haben in oeffentlicher Sitzung ueber die vorgebrachten Anregungen und Bedenken beraten und beschlossen.  
Oschatz, d. 26.06.98  
Oberbuergermeister

- 9. Benachrichtigung der von der Abwaegung betroffenen TOB und Buerger gem. § 3 (2) BauGB**  
Die von der Abwaegung Betroffenen wurden vom Ergebnis am 29.07.98 schriftlich benachrichtigt.  
Oschatz, d. 26.06.98  
Oberbuergermeister
- 10. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**  
Der Planentwurf wurde am 25.06.98 in der Stadtratssitzung als Satzung beschlossen.  
Oschatz, d. 26.06.98  
Oberbuergermeister
- 1. Genehmigungsvermerk**  
Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner oeffentlichen Auslage sind nach § 12 BauGB am 07.03.99 ortsueblich bekannt gemacht worden.  
Oschatz, d. 07.03.99  
Oberbuergermeister

## Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossanzahl
Grundflaechezahl	Geschossflaechezahl
Dachform	Bauweise
Dachneigung	

Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht fuer den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 20.04.1998  
Oschatz, d. 20.04.1998 Unterschrift



**Hinweise**  
Die ausfuehrenden Firmen sind darauf hinzuweisen, dass bei den Arbeiten auftretende vor- u. fruehgeschichtliche Funde unverzueglich der unteren Denkmalbehoerde zu melden sind.  
Das Baugebiet befindet sich in einem archaologischen Relevanzgebiet. Vor Beginn der Erschliessungs- u. Bauarbeiten ist ein erster archaologischer Grabungsschnitt vorzunehmen. In Auswertung der Befunde werden weitere Massnahmen durch das Landesamt fuer Archaeologie festgelegt.  
Der Geltungsbereich des BPL befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Vor Beginn der Ausfuehrungsplanung ist die Stellungnahme der unteren Wasserbehoerde des LRA Torgau/Oschatz einzuholen.

# BEBAUUNGSPLAN EIGENHEIMSTANDORT ZUR KRONE II

M 1:500

STADT OSCHATZ  
PLANUNGSAMT

OSCHATZ, d. 26.03.98  
GEFERTIGT: *fuue*

REGIERUNGSPRAESIDIUM LEIPZIG  
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom 07. Jan. 1999  
Aktanzzeichen: 51-2511-20780-18  
Registrier-Nr.: 1161/99  
Leipzig, den 2. März 1999



Aenderung: Ergaenzung der Rechtsgrundlagen  
Oschatz, d. 25.06.98 gefertigt *fuue*

Aenderung: Ergaenzung der textlichen Festsetzungen gem. Auflegen und Massgabe der Genehmigungsbehoerde  
Oschatz, d. 18.02.99 gefertigt *fuue*