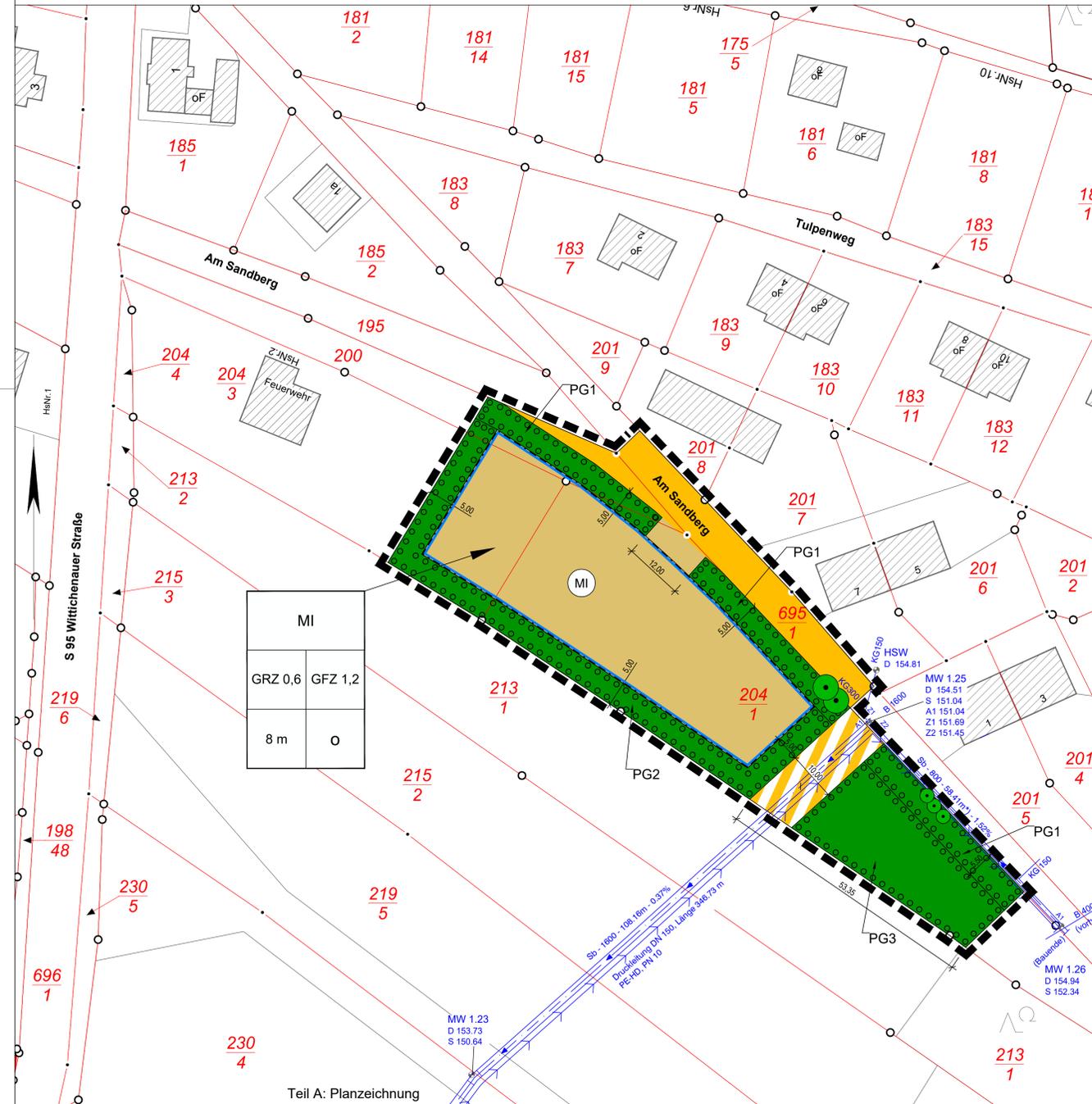


VORENTWURF Bebauungsplan "Mischgebiet Am Sandberg" Gemeinde Oßling

M 1:500 März 2023

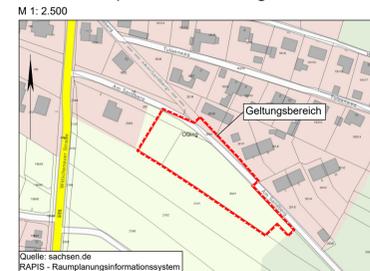


Teil A: Planzeichnung

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Mi Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Nutzungsschablone:
 - MI Festsetzung der Art der Baulichen Nutzung
 - GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) mit Dezimalzahl
 - GFZ 1,2 Geschosflächenzahl (GFZ) mit Dezimalzahl
 - max. Höhe der baulichen Anlagen
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg mit wasserdurchlässiger Befestigung)
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
 - Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Bestand Gebäude
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
- Nachrichtliche Übernahme
 - Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - unterirdisch
 - vorh. AW-Kanal, außerhalb des Plangebietes
 - vorh. AW-Druckleitung, außerhalb des Plangebietes

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Quelle: sachsen.de
RAPIS - Raumplanungsinformationssystem

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 8 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)
 - Mischgebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wohnen und Gewerbe sind gleichrangig und gleichwertig.
- Zulässig sind vorbehaltlich der im Folgenden ausgeschlossenen Nutzungen (§ 6 Abs. 2 BauNVO):
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - sonstige Gewerbetriebe
 - Gartenbaubetriebe
- nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Tankstellen und Vergnügungsorten

II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 BauNVO)
 - Für die Mischgebietfläche wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine maximale Geschosflächenzahl von 1,2 festgesetzt.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird mit 8 m Baukörperhöhe festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Bauweise
 - Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäude dürfen mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.
 - Baugrenze
 - Der überbaubare Bereich der Grundstücksflächen wird durch die Festsetzung der Baugrenzen definiert. Ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenze durch untergeordnete Bauteile bis max. 0,5 m ist zulässig.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Nebenanlagen
 - Nebenanlagen sind ebenerdig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen
 - Die Errichtung von Stellplätzen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die oberirdische Errichtung von Garagen und Carports (Definition: überdachter Stellplatz für Pkw ohne Seitenwände) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht zulässig.
- Immissionsschutz (Lärm)
 - Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung. Bei unbebauten Flächen ist der Abstand von der Bebauungslinie zu nehmen, von der nach Planungsrecht die Möglichkeit besteht, ein Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen zu errichten:

Schallleistungspegel [dB(A)]	Abstand [m]
59	20
57	15
53	10

 - Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigenurteilen der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmemittierende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.
- Verkehrsflächen
 - Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße Am Sandberg aus.
- Grünflächen
 - Die nicht durch Bebauung und Verkehr beanspruchten Grundstücksflächen sind als private Grünflächen auszubilden und zu unterhalten. Der Anteil der Gehölzflanzfläche muss bei diesen Grünflächen mindestens 30 % betragen.
- Abwasserentsorgung
 - Schmutzwasser: Das Schmutzwasser ist in den Mischwasserkanal einzuleiten.
 - Regenwasser: Das Regenwasser ist möglichst auf den Grundstücken zu belassen und zu versickern. Das nicht auf den Grundstücken zu versickernde oder genutzte Regenwasser kann in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.
- Artenschutz
 - Die jahreszeitliche Einordnung von Abriss-, Fäll- und Bauarbeiten ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Beim Abriss von Altgebäuden und bei der Fällung von Gehölzen sind diese unmittelbar zuvor auf das Vorkommen von Niststätten und Quartieren geschützter Arten zu untersuchen. Beim Auffinden von Niststätten und Quartieren geschützter Arten ist der Schutz der Tiere grundsätzlich zu gewährleisten und das weitere Vorgehen im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 4 BauGB, § 89 SächsBO)

- Dachgestaltung
 - Unbeschichtete metallische Materialien sind als Dachdeckung nicht zugelassen.
- Flächenbefestigungen
 - Private Wege, die ausschließlich dem Fußgängerverkehr dienen, sind in wasserdurchlässiger Bauweise oder als ungebundene Pflasterflächen herzustellen.
 - Private Stellplätze und Parkplätze sind nur in wasserdurchlässig ausgeführter Befestigung zulässig.
- HINWEISE
 - Bodenschutz
 - Sollten bei der Ausführung der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen i.S. von § 2 Abs. 3 bis 7 BBodSchG bekannt oder verursacht werden, so ist dies gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde (LRA Bautzen) mitzuteilen.
 - Denkmalschutz
 - Der denkmalrechtlich Genehmigung bzw. Zustimmung der Denkmalbehörde bedarf, wer Erdarbeiten oder Bauarbeiten an Stielen durchführt, an denen bekannt ist oder vermutet wird, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, § 14 Abs. 1 SächsDSchG sowie an oberirdischen Denkmälern und deren Umgebung nach §§ 12 und 13 SächsDSchG.
 - Wasserschutz
 - Bauliche Arbeiten, die Auswirkungen auf das Grundwasser haben können, sind gemäß § 1 SächsWG spätestens einen Monat vor Ausführungsbeginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
 - Erschließungsanlagen
 - Die Trassenverläufe von Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei baulichen Arbeiten zu berücksichtigen; nähere Informationen dazu sind rechtzeitig bei den zuständigen Anlagenbetreibern einzuholen.
 - Kartengrundlage / Festpunkte
 - Der Bebauungsplan wurde im Maßstab 1:500 auf der digitalen Kartengrundlage der Gemeinde Oßling erstellt. Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungspunkte besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Geplante Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden. Vor Beginn der Bauarbeiten wird empfohlen, aktuelle Auskünfte zum geodätischen Festpunktnetz beim Landratsamt Bautzen, Amt für Bodennutzung, Vermessung und Geoinformation einzuholen.
 - Radomschutz
 - Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.
 - Baugrunderkundung
 - Geologische Untersuchungen und Baugrunderkundungen sind entspr. § 11 (Geow. Landesaufnahme) des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu senden.
 - Archäologische Untersuchungen
 - Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren.
 - Archäologie
 - Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Untersuchungen (Grabung 1) durchgeführt werden. Gegebenenfalls auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren (Grabung 2).
 - Hinweise
 - Der Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§14, Abs. 3 SächsDSchG).
 - Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabungen sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Bindungen für die Erhaltung und Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Straßenbegleitende Baumreihe - Baumpflanzungen PG 1
 - Straßenbegleitend entlang der Straße „Am Sandberg“ ist eine Baumreihe aus Laubbäumen zu pflanzen. Hierfür sind standortgerechte Laubbäume heimischen Pflanzguts gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden und auf Dauer zu erhalten. Vorhandene Laubbäume (Birken) sind dabei zu erhalten. Es sind mindestens 12 Laubbäume einzuordnen. Abgängige Gehölze sind jeweils durch Neupflanzungen zu ersetzen. Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Qualität und Größenbindung: Bäume - Hochstamm 3 x v., mit Ballen, STU 16-18 cm
- Heckenpflanzung PG 2
 - Zur Eingrünung des Gewerbegebietes und als Ausgleich für die wegfallende Grünfläche ist weiterhin eine Feldhecke mit einheimischen Gehölzarten auf einer Fläche von mindestens 630 m² umzusetzen. Hierfür sind standortgerechte Gehölze gebietsheimischen Pflanzguts gemäß Pflanzliste 2 und 3 zu verwenden und auf Dauer zu erhalten. Der Deckungsgrad der Pflanzung soll mindestens 80% betragen. Die Hecke sollte möglichst dreireihig gepflanzt werden. Abgängige Gehölze sind jeweils durch Neupflanzungen zu ersetzen. Es sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden, die dauerhaft zu erhalten sind. Qualität und Größenbindung: Sträucher - Ballenware, 3 Tr., 100-150 cm
- Anlage einer Wildobstwiese PG 3
 - Auf einer Teilfläche von 725 m² des Flurstücks 204/1 der Gemarkung Oßling ist eine Streuobstwiese durch Anpflanzung von hochstämmigen Wildobstbäumen anzulegen. Das vorhandene Intensivgrünland ist als extensive Wiese zu entwickeln und durch zweischürige Mahd auf Dauer zu unterhalten. Qualität und Größenbindung: Baum - Hochstamm, STU 12-14 cm

III. BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG UND PFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- In den festgesetzten Flächen für die Erhaltung und Pflanzung sind Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. Abgänge und Lücken sind entsprechend nachzupflanzen.
- Erhaltung von Einzelbäumen
 - In der Planzeichnung dargestellte Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Es handelt sich hierbei überwiegend um Birken.

IV. PFLANZUNGSWAHL

- Pflanzliste 1
 - Laubbäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Corylus colurna	Baum-Hasel
- Pflanzliste 2
 - Sträucher:

Carpinus betulus	Hainbuche (Hecke)
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus L.	Pflaflenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Gemeine Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball
- Pflanzliste 3
 - Obstbäume

Malus domestica	Kulturapfel in Sorten
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus domestica	Kultur-Pflaume in Sorten
Pyrus communis	Kulturbirne in Sorten

Rechtsgrundlagen

- Die Rechtsgrundlagen wurden in den zur Zeit gültigen Fassungen festgesetzt.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186, 187) zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 134)

Satzung der Gemeinde Oßling über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Sandberg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) sowie nach § 89 Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186, 187) zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 134) wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Oßling vom folgende Satzung der Gemeinde Oßling über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Sandberg" bestehend aus dem Teil A Planzeichnung und dem Teil B Textliche Festsetzungen erlassen:



GEMEINDE OSSLING

Maßstab 1 : 500

VORENTWURF Bebauungsplan "Mischgebiet Am Sandberg" Gemeinde Oßling

Planfassung vom März 2023

Gemeindeverwaltung Oßling
Schulstraße 10
01920 Oßling

Entwurfsverfasser:



pdw. Architekten Ingenieure GmbH
Kirchstraße 18
01917 Kamenz
Tel.: 03578 / 38480
info@pdw-dw.de