

## Begründung zur Planänderung

### 1. Plangrundlage

Mit dieser Änderung soll der am 18.09.2003 als Satzung beschlossene und mit seiner Bekanntmachung am 10.10.2003 in Kraft getretene Bebauungsplan der Großen Kreisstadt Oschatz in der Fassung der 1. Änderung „Wohn- und Mischgebiet Fliegerhorst“ fortgeschrieben werden.

### 2. Bereich der Änderung - Allgemeines

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst hauptsächlich den **Bereich III: Wohn- und Mischgebiet im Süden (neuer Einfamilienhaus-Standort)**, sowie eine Formulierung im **Bereich I WOHN- und Mischgebiet IM WESTEN (Neubaugebiet)** des rechtswirksamen B-Planes.

Die Änderungen beinhalten im Wesentlichen Textfestsetzungen zu Dachüberständen und Dachneigungen, sowie der Zaunhöhe und -gestaltung und die Korrektur der zeichnerischen Festsetzung in der Nutzungsschablone in Bezug auf die Geschoßigkeit, Dachformen.

In der vorliegenden Begründung sind die geltenden textlichen Festsetzungen dargestellt und die betroffenen Passagen die eine Änderung erfahren sollen entsprechend markiert.

Die Korrektur/ Änderung der Nutzungsschablone ist auf dem verkleinerten Ausschnitt gekennzeichnet.

Nach Abschluss des Verfahrens werden die Änderungen in die Planzeichnung übernommen und diese neu ausgefertigt. Einige Darstellungen in der Legende sind in der alten Planzeichnung nicht zu finden. Oder die Darstellungen ähneln einander so, dass man diese den Darstellungen in der Planzeichnung nicht korrekt zuordnen kann. Daher werden gleichzeitig diese Darstellungen in der Planzeichnung und der Legende dahingehend verändert, dass hier künftig eine bessere und vor allem eindeutige Lesbarkeit des Planes gegeben ist.

Diese redaktionellen Änderungen haben keine Veränderung der bisher geltenden Festsetzungen zur Folge. Die Grundzüge der bisherigen Planung werden dadurch nicht verändert.

**In dieser Begründung wird ausschließlich nur der zu ändernde Teil betrachtet.**

Für den **Bereich II: EHEMALIGE KOMPANIEGEBÄUDE UND ERGÄNZENDE BEBAUUNG** und den **Bereich IV: „Sondergebiet“ im Nordwesten**, sowie den unter **Punkt V:** genannten Regelungen zu Werbeanlagen bleiben die Festsetzungen weiterhin unverändert bestehen. Hier sind keine Planänderungen/ -korrekturen erforderlich sind.

### 3. Anlass, Ziele und Erfordernis der Änderung

Anlass für die Planänderung sind die bereits in der Vergangenheit in diesem Gebiet gestellten Befreiungsanträge, sowie eine nicht eindeutig formulierte Festsetzung bezüglich der Dachüberstände im **Bereich I WOHN- und Mischgebiet IM WESTEN (Neubaugebiet)** und im **Bereich III: Wohn- und Mischgebiet im Süden (neuer Einfamilienhaus-Standort)**

Gegenwärtig soll ein weiterer Abschnitt des Bereiches III erschlossen werden.

Bereits in dieser Phase wurden schon erste Anfragen im Hinblick auf Geschoßigkeit und Dachüberstände gestellt. Die bisherigen Befreiungsanträge bilden daher im Wesentlichen die Grundlage dieser Planänderung.

Die textlichen Festsetzungen sollen damit auf die heutigen Verhältnisse angepasst und eindeutig festgesetzt werden.

Dazu werden die festgesetzten Dachformen, durch die Sonderform des Walmdaches dem Zeltdach (es besitzt keine Firstrichtung) ergänzt, da diese Form bei Stadtvillen auch üblich ist.

Mit dieser Änderung werden die im Gebiet derzeit zulässigen Dachformen ergänzt, um den moderneren Gestaltungsformen besser Rechnung tragen zu können.

Auf Grund der unglücklich und nicht eindeutig festgesetzten Formulierung bezüglich der Dachüberstände im Bereich I und III und der daraus resultierenden bisherigen Befreiungspraxis soll in den beiden Bereichen die Festsetzung eindeutiger formuliert werden.

Die Große Kreisstadt Oschatz möchte mit diesen Änderungen die entsprechende planungsrechtliche Grundlage für künftige Bauanträge schaffen.

#### **4. Verfahren der Änderung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohn- und Mischgebiet Fliegerhorst“ soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Durch die geringfügigen Änderungen zu Dachformen, Dachüberständen und Dachneigung, sowie zu Zaunhöhe und -gestaltung werden nur gestalterische Anforderungen im Plangebiet geändert, welche einen geringen Einfluss auf das Ortsbild haben.

Auch der Wegfall der Festsetzung II = E + D berührt die Grundzüge der Planung nicht, da bisher bereits schon zwei Vollgeschoße zulässig waren und auch weiterhin zulässig sein werden..

Des Weiteren soll bei dieser Gelegenheit zum einen die Planzeichnung an sich und zum anderen die Legende auf dem Textteil im Interesse einer besseren Lesbarkeit des Planes „entrümpelt werden, ohne dabei die Grundzüge der ursprünglichen Planung zu verändern.

Es werden nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und nach Nr. 2 bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im vereinfachten Verfahren wird weiterhin von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB verfügbar sind, abgesehen. Ebenfalls kann auf die zusammenfassende Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

#### **5. Rechtsgrundlage**

Die 2. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes der Großen Kreisstadt Oschatz „Wohn- und Mischgebiet Fliegerhorst“ erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Nr. 52 vom 01.10.2004 S. 2414), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Untersetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057

## 6. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Oschatz verfügt über einen genehmigten und seit 11.05.2011 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP).

Die Bebauungsplanfläche und somit auch die von den Änderungen betroffenen Gebiete sind darin teilweise als Mischgebiet (MI) und teilweise als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Diese Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB ist somit weiterhin gegeben.

## 7. Änderungen des Bebauungsplanes

### 7.1 Änderungen in der Planzeichnung

Die in den Flächen für Landschaftsrassen zeichnerisch dargestellten Fußwege sind nicht zwingend zur Grundstückerschließung erforderlich und sollen daher aus den Grünflächen entfernt werden.

Unabhängig davon bleibt die Festsetzung der Grünfläche weiterhin erhalten.


Die Änderung der Nutzungsschablone in Bezug auf die zulässigen Geschosse bisher

II = E + D soll in die entsprechend der Planzeichenverordnung übliche Festsetzung:

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II verändert werden.

Auszug aus der Nutzungsschablone

=E+D entfällt


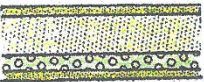
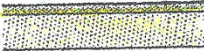

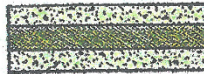
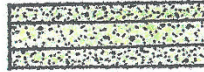

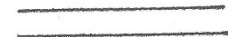



WA 2	<del>II = E + D</del>
SD/ WD/ ZD	0/ ED
0.4	0.8

Hintergrund ist hier auch, dass der Möglichkeit der Errichtung von Stadtvillen – bisher im Wege einer Befreiung zugelassen – planungsrechtlich Rechnung getragen werden soll.

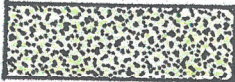


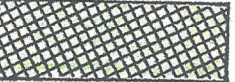

Für die „Entrümpelung“ bzw. die Gleichstellung zwischen Legende und Planzeichnung sind im Interesse einer besseren Lesbarkeit Anpassungen erfolgen.

So sind z. B. für die Verkehrsflächen in der Legende folgende Festsetzungen zu finden.

<b>4.</b>	<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
4.1		Straßenbegrenzungslinie
4.2		Öffentliche Verkehrsfläche mit Gehsteig, Fahrbahn, Grünstreifen, Gehsteig
4.3		Öffentliche Verkehrsfläche mit Gehweg und Fahrbahn
4.4		Öffentliche Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich
4.5		Hauptweg, 2,50 m breit
4.6		Fußweg, 1,50 m breit
4.7		Geh- und Radweg
4.8		Private Wege und Zufahrten
4.9		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Diese (z. B. 4.2, 4.5, 4.6) sind jedoch im Detail nicht in der Planzeichnung zu finden.

Ähnlich verhält es sich mit Festsetzungen im Punkt 8 der Legende „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“

<b>8.1</b>		<b>Öffentliche Grünflächen</b>
8.1.1		vorh. Sukzessionsflächen
8.1.2		gepl. Sukzessionsflächen
8.1.3		Verkehrs- und Randbegrünungsflächen
8.1.4		Landschaftsrassen
8.1.5		zu erhaltende Bäume

Diese gilt es, im Interesse einer besseren Lesbarkeit anders darzustellen.

Die Legende und die Planzeichnung sind entsprechend zu bereinigen, ohne die Grundzüge der Planung zu verändern.

## 7.2 Änderungen der textlichen Festsetzungen

Anmerkung: Alle grau gekennzeichneten und gestrichenen Texte galten bisher und sollen entfallen, alle grün unterlegten Texte sind ergänzt bzw. geändert.

### B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### **BEREICH I: WOHNGEBIET IM WESTEN (Neubaugebiet)**

.....

#### 2.3 Zulässiger Kniestock und Dachüberstände

Der Kniestock – gemessen an der Außenwand von OK Decke über EG bis UK Dachschräge – darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

~~Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:~~

~~– an der Traufe mind. 0,20 m~~

~~– am Ortgang mind. 0,30 m~~

Die Dachüberstände an der Traufe und am Ortgang dürfen maximal 0,8 m betragen

.....

### 3. Einfriedungen

3.1 Zur Einfriedung der Grundstücke sind ~~sockellose Holzlattenzäune (Staketenzäune)~~ **gegliederte Zäune** mit einer Höhe von max. ~~1,20 m~~ **1,50 m** über OK Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. Zulässig sind auch freiwachsende oder geschnittene Hecken (Arten siehe Pflanzliste).

3.2 An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune, kunststoffummantelt, mit Hinterpflanzung oder umrankt mit Kletterpflanzen zulässig.

3.3 Die Vorplätze vor Garagen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur eingezäunt werden, wenn die Entfernung zur Verkehrsfläche mehr als 7 m beträgt.

.....

#### **BEREICH III: Wohn- und Mischgebiet im Süden (neuer Einfamilienhaus-Standort)**

Für das Wohn- und Mischgebiet im Süden des Geltungsbereiches gelten die Festsetzungen nach Punkt (Wohngebiet im Westen) mit folgenden Abweichungen:

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Dieser Bereich wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (1) BauNVO oder als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet sind die in Abs. 2, 1-3 aufgeführten Nutzungen zulässig; ausnahmsweise sind die in Abs. 3, 1-4 aufgeführten Nutzungen.

Nicht zulässig sind Tankstellen (Abs. 3, Pkt. 5 BauNVO).

Im Mischgebiet sind die in Abs. 2, 1-6 und 8 aufgeführten Nutzungen erlaubt;

Tankstellen gem. Abs. 2, Pkt. 7 BauNVO sind nicht zulässig.

Für die zulässigen Geschäftsgebäude, Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Gewerbebetriebe gelten folgende Festsetzungen:

- Bei Lebensmittelgeschäften darf die Verkaufsfläche max. 300 m<sup>2</sup> betragen.
- Bei sonstigen Handelsbetrieben darf der Verkaufsraum max. 100 m<sup>2</sup> groß sein.

## **2. Städtebauliche Gestaltung**

### **2.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung**

~~Als Dachform sind symmetrische Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30°-48° zulässig. Als Dacheindeckung ist kleinformatige Harteindeckung in roter oder dunkler Farbe zulässig.~~

Als Dachform sind symmetrische Satteldächer oder Walmdächer und als Sonderform des Walmdaches sind auch Zeltdächer mit einer Dachneigung von 23°- 49° zulässig.  
Als Dacheindeckung sind alle kleinformatigen Harteindeckungen zulässig

### **2.2 Dachbelichtung**

Die Belichtung der Dachräume erfolgt über Giebelfenster oder stehende Gauben. Der seitliche Abstand der Gauben zum Ortgang muß mindestens 2,0 m betragen. Liegende Dachfenster sind zulässig. Gauben sind im Material des Hauptdaches einzudecken.

### **2.3 Zulässiger Kniestock und Dachüberstände**

Der Kniestock – gemessen an der Außenwand von OK Decke über EG bis UK Dachschräge – darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

~~Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:~~

~~– an der Traufe mind. 0,20 m~~

~~– am Ortgang mind. 0,30 m~~

Die Dachüberstände an der Traufe und am Ortgang dürfen maximal 0,8 m betragen.

### **2.4 Gebäudestellung**

Die festgesetzte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Lediglich bei untergeordneten An- und Vorbauten darf die Firstrichtung um exakt 90° von der festgesetzten Hauptfirstrichtung abweichen.

### **2.5 Wintergärten**

Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind zulässig. Die Grundfläche darf 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. ~~Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen.~~

.....

### **3. Einfriedungen**

- 3.1 Zur Einfriedung der Grundstücke sind ~~sockellose Holzlattenzäune (Staketenzäune)~~ **gegliederte Zäune** mit einer Höhe von max. ~~1,20 m~~ **1,50 m** über OK Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. Zulässig sind auch freiwachsende oder geschnittene Hecken (Arten siehe Pflanzliste).
- 3.2 An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune, kunststoffummantelt, mit Hinterpflanzung oder umrankt mit Kletterpflanzen zulässig.
- 3.3 Die Vorplätze vor Garagen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur eingezäunt werden, wenn die Entfernung zur Verkehrsfläche mehr als 7 m beträgt.

.....