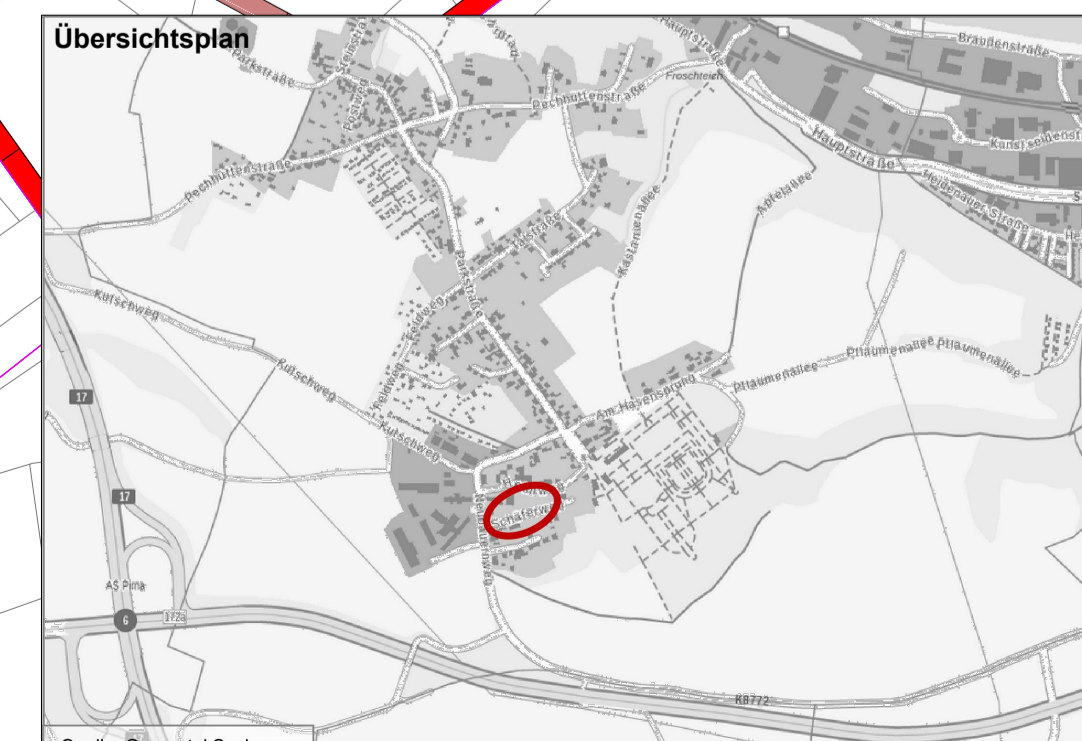


- TEIL A: PLANZEICHNUNG**  
**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Abgrenzung Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
  - SO Sondergebiet Kunst/ Kultur (§ 11 Abs. 1 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)**
- max. zulässige Traufhöhe (§ 16 BauNVO) über Höhenbezugspunkt gemäß textl. Festsetzungen 1.2.1  
 max. zulässige Firsthöhe (§ 16 BauNVO) über Höhenbezugspunkt gemäß textl. Festsetzungen 1.2.1  
 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
 max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16, § 20 BauNVO)  
 Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 Abs. 4, § 20 BauNVO)
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
  - Stellung baulicher Anlagen:  
 Firstrichtung der Gebäude parallel zu Hauptbaueinrichtung  
 Firstrichtung der Gebäude wahlweise
- 4. Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- Waldabstandsflächen
- 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr, Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:  
 FW Wirtschaftsweg  
 Fußweg  
 Parkplatz
- 6. Flächen für die Abfallsorgung und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- Aufstellfläche für Abfallbehälter am Abholtag
  - RRB Fläche für Regenrückhaltebecken
  - Pumpwerk
- 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- öffentliche Grünfläche
- 8. Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 9. Sonstige Festsetzungen**
- LR mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - GFR mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - GFLR mit Geh- Fahr- Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 89 Abs. 1 SachsBO)**
- GD geneigte Dächer
  - SD Satteldach
  - zulässige Dachneigung 35° - 48°
- III. KENNZEICHNUNGEN**
- Kennzeichnung von Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- ① bauschutthaltige Auffüllungen
  - ② ehem. Werkstattbereich
  - ③ ehem. Tankstelle
- IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- AD Archäologisches Denkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - SG Sachgesamtheit "Kammergut Sedlitz"
  - ID Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Di Neues Verwalterhaus; Oberhof des Kammergutes Sedlitz
  - Du Wirtschaftsgebäude; Kammergut Sedlitz (Ruine)
  - GD Gartendenkmal "Barockgarten Großsedlitz"
  - Ungrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier Landschaftsschutzgebiet "Großsedlitzer Eibhänge und Hoochflächen" (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- V. HINWEISE**
- Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Parzellierungsvorschlag
  - Gebäudebestand
  - Gebäudebestand aus Luftbild übernommen
  - Gebäude bereits abgerissen
  - Vermaßung der Festsetzungen in m
  - Klarstellungslinie
- Nutzungsschablone:
- |                  |  |
|------------------|--|
| Baugebiet        | Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Maximal zulässige Gebäudehöhe            |
| Bauweise         | zulässige Dachform und -neigung          |



**Projekt:**  
**Bebauungsplan "Schäferweg", Großsedlitz**

Planbezeichnung:  
**Planzeichnung Teil A**

Planungsträger:  
 Stadt Heidenau  
 Dresdener Straße 47  
 01809 Heidenau

Planung:  
 Planungsbüro Schubert  
 GmbH & Co. KG  
 Rumpelstraße 1  
 01454 Radeberg  
 Tel. 03528 41960  
 info@pb-schubert.de

geprüft:  
 Datum: \_\_\_\_\_  
 Unterschrift, Stempel

geprüft:  
 29.10.2021  
 Datum: \_\_\_\_\_  
 Unterschrift, Stempel

LPH:  
 ENTWURF i.d.F. vom 29.10.2021

gez.: \_\_\_\_\_ Blattgröße: \_\_\_\_\_ Plandatum: \_\_\_\_\_ DIN: \_\_\_\_\_  
 SS / CHB B/H = 841 / 594 (0,50 m²) A1

Projektnr.: **F18029** Maßstab: 1:500 FB / LPH / Plannr.: F 2 L 01 Index: \_\_\_\_\_

Geobasisdaten: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2020  
 (Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß §13 SächsVermKatG)