



- TEIL A: PLANZEICHNUNG**  
**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches 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. §§ 16 bis 21a BauNVO)**
- TH 9,0 m max. zulässige Traufhöhe (§ 16 BauNVO) über Höhenbezugspunkt gemäß textl. Festsetzungen 1.2.1
  - FH 12,5 m max. zulässige Firsthöhe (§ 16 BauNVO) über Höhenbezugspunkt gemäß textl. Festsetzungen 1.2.1
  - GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - III max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16, § 20 BauNVO)
  - o 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)**
- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - o Bauweise (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)
  - o Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
  - o Stellung baulicher Anlagen (Firststrich bzw. Gebäudelängsachse)
- 4. Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- o Waldabstandsflächen
- 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr, Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- o Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - o Straßenverkehrsfläche
  - o Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
  - o Fußweg
  - o Verkehrsberuhigter Bereich
  - o Fläche für Feuerwehr
- 6. Flächen für die Abfallentsorgung und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- o Aufstellfläche für Abfallbehälter am Abholtag
  - o Fläche für Regenrückhaltebecken
- 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- o private Grünfläche
- 8. Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- o Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - o Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 9. Sonstige Festsetzungen**
- o mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - o mit Geh- Fahr- Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten (§ 1 Abs. 4 BauNVO) bzw. Abgrenzung des Nutzungsmaßes innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
  - o Festgesetzter Höhenbezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet "Kunst und Kultur" (Höhenbezugssystem DHN+2016)
- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § mit 89 Abs. 1 SächsBO)**
- o geneigte Dächer
  - o Satteldach
  - o Mansarddach
  - o zulässige Dachneigung
- III. KENNZEICHNUNGEN**
- o Kennzeichnung von Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, SALKKA 87214054 (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
  - o ehem. Tankstelle
  - o ehem. Werkstatt
  - o Waschwasser-Teich
  - o Verdachtsfläche mit PAK-Belastung
- IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- o Archäologisches Denkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - o Sachgesamtheit "Kammergut Seditz"
  - o Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - o Neues Verwalterhaus; Oberhof des Kammergutes Seditz
  - o Wirtschaftsgebäude; Kammergut Seditz (Ruine)
  - o Gartendenkmal "Barockgarten Großseditz"
  - o Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier Landschaftsschutzgebiet "Großseditzer Elbhänge und Hochflächen" (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- V. HINWEISE**
- o Flurstücksgrenze
  - o Flurstücksnummer
  - o Parzellierungsvorschlag
  - o Gebäudebestand
  - o Gebäudebestand aus Luftbild übernommen
  - o Gebäude bereits abgerissen
  - o Vermessung der Festsetzungen in m
  - o Klarstellungslinie
  - o Höhenlinien
- Nutzungsstabellone:**
- |                  |  |
|------------------|--|
| Baugebiet        | Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Maximal zulässige Gebäudehöhe            |
| Bauweise         | zulässige Dachform und -neigung          |

**Bestätigung der Katasterinformation**  
 Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom ... und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Ort, den ...

Landkreis Sächsische Schweiz-Ostzgebirge  
 Amt für Vermessungswesen und Flurmeinordnung

Geobasisdaten: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2022  
 (Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß §13 SächsVermKatG)



**Bebauungsplan GS 04/1 "Schäferweg" Großseditz**

Planbezeichnung:  
**Planzeichnung Teil A**

Planungsträger: Stadt Heidenau, Dresdener Straße 47, 01809 Heidenau  
 geprüf: \_\_\_\_\_ Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift, Stempel

Planung: Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG, Rumpeltstraße 1, 01454 Radeberg, Tel. 03528 41960, info@pb-schubert.de  
 geprüf: \_\_\_\_\_ Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift, Stempel

LPH: ENTWURF, 2. Fassung vom 21.08.2023  
 gez.: \_\_\_\_\_ Blattgröße: \_\_\_\_\_ DIN: \_\_\_\_\_  
 SS / CHB B/H = 841 / 594 (0,50 m²) A1  
 Projektnr.: F18029 Maßstab: 1:500 FB / LPH / Plannr.: F 2.2 L 01 Index: \_\_\_\_\_