

Zeichenerklärung:
 I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanzV 90, § 2 (1), vom 18.12.1990
 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
 GRZ 0,4 zulässige Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 TH = 6,50 m max. zulässige Traufhöhe,
 FH = 9,50 m max. zulässige Firsthöhe
 EFFF max. 206,85 mÜDHHN2016_NH max. zulässige Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 o offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze

Verkehrflächen
 Straßenverkehrsfläche (§ 9 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie

II. Sonstige Planzeichen gemäß PlanzV 90 vom 18.12.1990
 Geltungsbereich
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Baufeldbemessung
 z.B. 3,00m Baufeldbemessung gem. Planeinschrieb

III. Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen (Hinweise und Vermerke)

	vorh. Gebäude
	vorh. Gebäude, entfällt
	vorh. Böschung
	vorh. TW-Streckenschieber
	vorh. TW-Oberflurhydrant
	vorh. Schachtabdeckung, rund
	vorh. Straßenablauf
	vorh. Laubbaum
	vorh. Laubbaum, entfällt
	vorh. Geländehöhe, gemessen
	vorh. Flurstücksgrenzen, bestehend bleibend

z.B. 18/3 vorh. Flurstücknummer

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

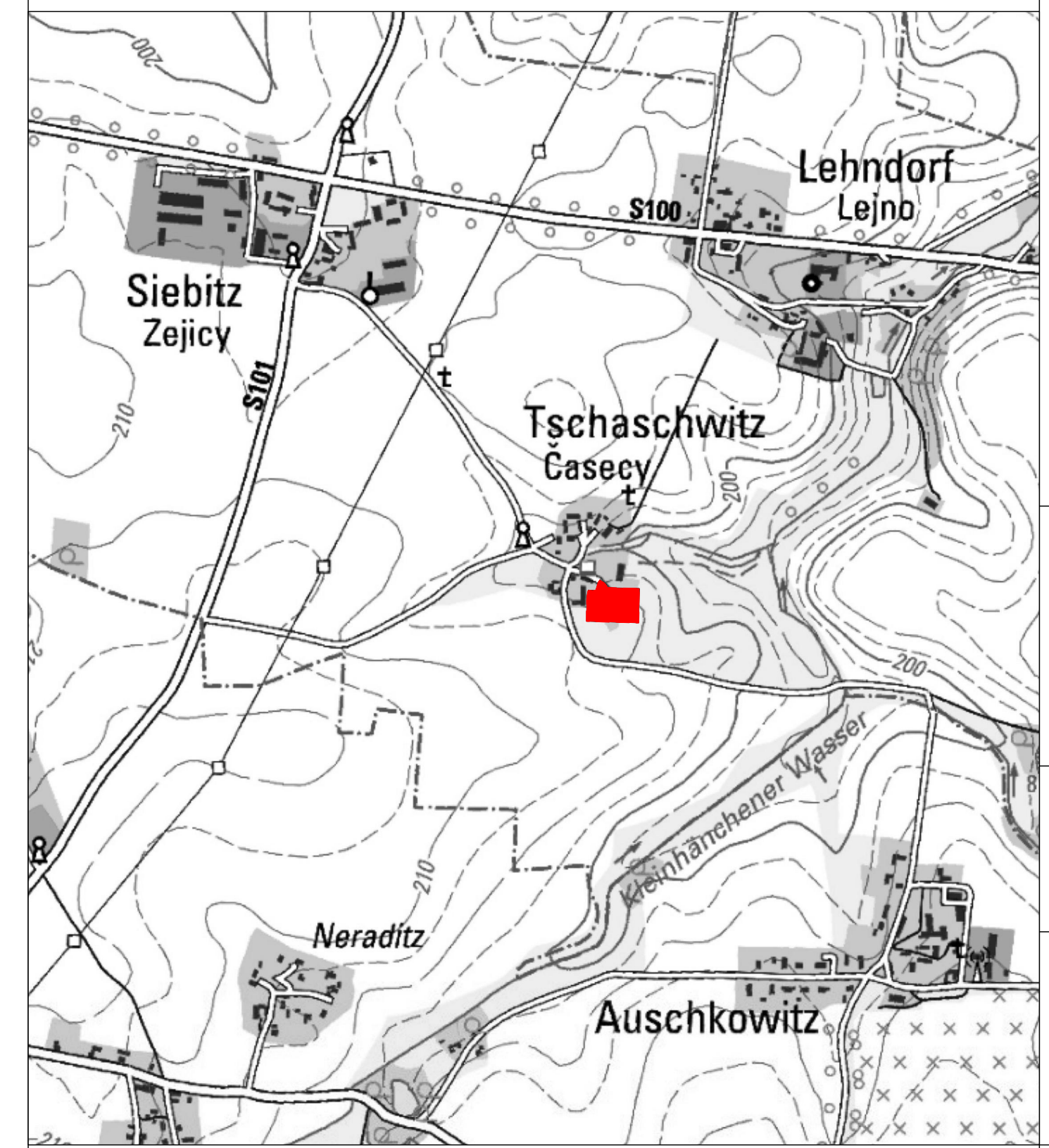
	vorh. Schmutzwasserdruckleitung
	vorh. Trinkwasserversorgungsleitung
	vorh. Stromkabel
	vorh. Strom - Freileitung
	vorh. Telekomkabel
	vorh. Telekom - Freileitung

Textliche Festsetzungen

- I. Planungs- und baurechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB
 Gemäß Planeintrag wird für die Bebauung die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (WA). Generell ausgeschlossen sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Tankstellen. Zugelassen sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 - Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB
 Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen. Die Angabe zur Grundflächenzahl gilt als Höchstwert. Die Angaben zu den Trauf- und Firsthöhen und den Vollgeschossen gelten als Höchstmaß.
 - Bauweise, § 9 (1) 2 BauGB
 Gemäß dem Planeintrag ist die Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet (WA) als offene Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Vorschriften der SächsBO zum seitlichen Grenzabstand der Gebäude (Abstandsflächen) sind bindend. Es sind nur Einzelhäuser zugelassen.
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 (1) 2 BauGB
 Die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind durch Baugrenzen festgesetzt. Stellflächen für den ruhenden Verkehr, überdachte Stellplätze und Garagen, sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zugelassen.
 - Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (2) BauGB
 Die maximalen Gebäudehöhen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind durch die Traufhöhe und die Firsthöhe gemäß Planeintrag festgesetzt. Die angegebenen Trauf- und Firsthöhen gelten als Höchstmaß. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die angegebene Traufhöhe bezieht sich auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe. Die Firsthöhe ist angegeben als der Abstand zwischen der Oberkante des obersten Dachziegels sowie der Erdgeschoßfußbodenhöhe.
 - Verkehrflächen § 9 (1) 11 BauGB
 Gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil sind die öffentlichen Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.
 - Private und öffentliche Grünflächen, § 9 (1) 15 BauGB
 - Private Grünflächen
 Private Grünflächen sind gärtnerisch zu unterhalten.
 - Festsetzungen nach § 9 (2) BauGB i.V. mit § 89 örtliche Bauvorschriften SächsBO
 - Dachgestaltung
 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer für die Hauptdachform zugelassen. Flachdächer (Dächer ohne Dachneigung) sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zugelassen. Bei Garagen und Nebenanlagen sind Flachdächer zugelassen. Dachflächen sind mit einem roten bis rotbraunem bzw. anthrazitfarbenen Bedachungsmaterial einzudecken. Werden Garagen mit Satteldach gebaut, sind Material und Farbe der Dachendeckung entsprechend denen des Hauptgebüdes zu wählen.
 - Fassadengestaltung
 Die Außenwände der Gebäude sind mit der unmittelbaren Umgebung abzustimmen und in gedeckten Farbtönen auszuführen. Signalfarben, Leuchtfarben und glänzende, reflektierende Oberflächen sind unzulässig. Eine sichtbare Blockbauweise sowie Klinker- und Ständerbauweise sind unzulässig. Teilvertiefungen aus holzähnlichen Werkstoffen sind zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

Hinweise

- Archäologische Funde
 Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens 3 Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Bei Auffindung zahlreicher archäologischer Kulturdenkmale muss eine archäologische Ausgrabung erfolgen. An dieser wird der Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDtschG). Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind nachgerechtfertigt auszugraben und zu dokumentieren.
- Grundwasser
 Die Festlegungen im WHG § 3 (1) 5, 6; § 3 (2) 1, 2 und § 34 sind einzuhalten. Das betrifft das Einleiten von Stoffen in das Grundwasser, das Entnehmen, Zuführen, Zulagern und Ableiten von Grundwasser sowie alle Maßnahmen, die geeignet sind, schädliche Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Wassers herbeizuführen. Sollte unvorhergesehen Grundwasser angeschnitten werden, so sind gem. § 45 Abs. 4 Sächs.WG die Arbeiten sofort einzustellen und die untere Wasserbehörde beim Landratsamt Bautzen zu informieren. Die Verwendung von Grundwasser für Bewässerungszwecke ist unzulässig. - Oberflächenwasserabführung
 Oberflächenwasser von Gebäuden und befestigten Flächen sind vor Ort zurückzuhalten, zu versickern und durch Vegetation ist der Abfluss zu puffern. Die Bodenversiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- Abfallwirtschaft/Bodenschutz
 Sollte im Zuge der Erd- oder sonstiger Bauarbeiten ein unbekannter Kontaminationsherd (z. B. verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralölleinsen, Verkopfung von Chemikalien u. a.) berührt oder angeschnitten werden, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Umweltbehörden (Umweltamt der Gemeinde oder des Landkreises sowie Umweltfachamt Bautzen) unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
- Grenz- und Gebäudeabstände
 Die seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richten sich nach den Bestimmungen der Bauordnung; sind jedoch durch Baugrenzen größere Grenzabstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten.
- Natürliche Radioaktivität
 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.
- Bohranzeige-, Bohrergebnismittlungspflicht
 Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrologische Untersuchungen) durchgeführt sind die Ergebnisse dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vorzulegen.
- Ordnungswidrigkeiten
 Ordnungswidrig handelt, wer sich oben genannten Bauvorschriften, den zeichnerischen Festsetzungen sowie den Auflagen der Genehmigungsbehörden widersetzt. Es wird auf § 213 BauGB und § 81 Sächs. BauO hingewiesen.



Übersichtskarte
 M 1 : 10 000



Gemeinde Panschwitz-Kuckau
 Landkreis Bautzen

Bebauungsplan "Tschaschwitzer Vorseitenhof"
 in Tschaschwitz, Gemeinde Panschwitz-Kuckau
 nach § 13b BauGB

betroffene Flurstücke: TF 1, TF 18/2, TF 18/3
 Gemarkung Tschaschwitz

Entwurf

30.03.2023
 M 1 : 500

Gemeinde Panschwitz-Kuckau
 Poststraße 8
 01920 Panschwitz-Kuckau

COMMUNALCONCEPT
 -Ingenieurbüro Peter Linke-
 Markt 13
 01936 Königsbrück
 Tel.: 035795 286682
 Peter-Linke@online.de