

**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 = 7,50 m max. zulässige Traufhöhe,

FH = 10,50 m max. zulässige Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

▲ nur Einzelhäuser zulässig

— Baugrenze

**Verkehrsfächen**

■ Straßenverkehrsfläche (§ 9 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

**Grünflächen**

■ private Grünfläche

■ öffentliche Grünfläche, Verkehrsbegleitgrün

○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

II. Sonstige Planzeichen gemäß PlanzV 90 vom 18.12.1990

Geltungsbereich

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Baufeldabemäßung**

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

BT = 18,00m Bautiefe

III. Sonstige Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanzV 90, § 2 (2), vom 18.12.1990

Dachformen

SD Satteldach zugelassen

WD Walmdach zugelassen

KWD Krüppelwalmdach zugelassen

IV. Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen (Hinweise und Vermerke)

vorh. Gebäude

vorh. Böschung

vorh. TW-Streckenschieber

vorh. TW-Oberflurhydrant

vorh. Schachtdeckung, rund

vorh. Straßenablauf

vorh. Laubbäum

vorh. Geländeöhe, gemessen

vorh. Flurstücksgrenzen, bestehend blendend Flurstücksgrenze gemäß Flurbereinigung

vorh. Flurstücksnummer

z.B. 84

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

— vorh. Schmutzwasserdruckleitung

— vorh. Regenwasserkanal

— vorh. Trinkwasserversorgungsleitung

**Ausgleichsmaßnahmen**

A1 Ausgleichsmaßnahme Nr. 1

A2 Ausgleichsmaßnahme Nr. 2

**Textliche Festsetzungen**

I. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. 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 Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

2. 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 Firsthöhe. Die Angabe zur Grundflächenzahl gilt als Höchstwert. Die Angaben zu den Trauf- und Firsthöhen und den Vollgeschossen gelten als Höchstmaß.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens wird maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt der Straßenoberkante (OK Bord) festgesetzt. Der Bezugspunkt der Straßenoberkante (OK Bord) wird gemessen in der Mitte der Außenwand des Gebäudes, die der Straße zugewandt ist.

6. Verkehrsfächen § 9 (1) 11 BauGB

Gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil sind die öffentlichen Verkehrsfächen als Straßenverkehrsfächen mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

7. Private und öffentliche Grünflächen, § 9 (1) 15 BauGB

— Private Grünflächen  
Private Grünflächen sind gärtnerisch zu unterhalten.  
— Öffentliche Grünflächen  
Öffentliche Grünflächen sind beiseitig des Straßenverkehrsfäche festgesetzt. Für Grundstückszufahrten dürfen die öffentlichen Grünflächen unterbrochen werden. Öffentliche Grünflächen sind gärtnerisch zu unterhalten.

8. Flächen und Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) 20 BauGB

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme A1 – Anlage einer Feldgehölzhecke gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die Anpflanzung einer Feldgehölzhecke als Eingrünungsgürtel festgesetzt. Die Feldgehölzhecke wird als dreireihige Strauchpflanzung mit einer Breite von 3,00 m und einer Länge von ca. 30,00 m festgesetzt. Die seitlichen Abstandsflächen werden angesät. Aus folgenden Gehölzarten ist der Gehölzgürtels zu pflanzen:  
Rosa canina  
Crataegus monogyna  
Sambucus nigra  
Prunus spinosa

Ausgleichsmaßnahme A2 – Anlage einer Streuobstwiese gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die Anlage einer Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstgehölzen vorzunehmen. Es sind hochstämmige Obstgehölze aus folgenden Gehölzarten zu pflanzen:  
Äpfel: Rheinischer Bohnapfel, Boskop, Goldparmäne, Schöner von Harnhut, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm  
Birnen: Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneux, Konferenzbirne  
Kirschen: Kassins Frühe, Schneiders späte Knorpel, Hedelfinger  
Pflanzung von mindestens 10 mittel- oder hochstämmigen standortgerechten Obstbäumen in der Qualität mindestens 2x verpflanzt mit Bölen und einem Stammumfang von 8 bis 10 cm. Mit Pfahl oder Dreibeck zu stützen, mittels Drahtkorb von Wurzelverbiß zu schützen und an den Stämmen sind Manschetten gegen Wildbiß anzubringen. Obstbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Wiesenfläche unter den Obstbäumen ist extensiv zu pflegen, nicht zu düngen oder mit Bioziden zu behandeln. Sie ist 1 – 2 mal pro Jahr zu mähen und das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

II. Festsetzungen nach § 9 (2) BauGB i.V. mit § 89 örtliche Bauvorschriften SächsBO

9. Dachgestaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer 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 rotbraunen bzw. anthrazitfarbenen Bedachungsmaterial einzudecken. Werden Garagen mit Satteldach gebaut, sind Material und Farbe der Dacheindeckung entsprechend denen des Hauptgebäudes zu wählen.

10. 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 Blockbohlenbauweise sowie Klinker- und Ständerbauweise sind unzulässig. Teilvertäfelungen aus holzähnlichen Werkstoffen sind zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

**Hinweise**

1. 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 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 SächsBO). Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – muss im von Bauartigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind nachgerechtauzugraben und zu dokumentieren.

2. 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, Zutagefördern, Zutageleiten 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 SächsBO 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.

3. Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Sollte im Zuge der Erd- oder sonstiger Bauarbeiten ein unbekannter Kontaminationsherd (z. B. verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralölrinseln, 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 Umweltafachamt Bautzen) unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

4. Grenz- und Gebäudeabstände

Die seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbarbaugrenzen richten sich nach den Bestimmungen der Bauordnung; sind jedoch durch Baugrenzen größere Grenzabstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten.

5. 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.

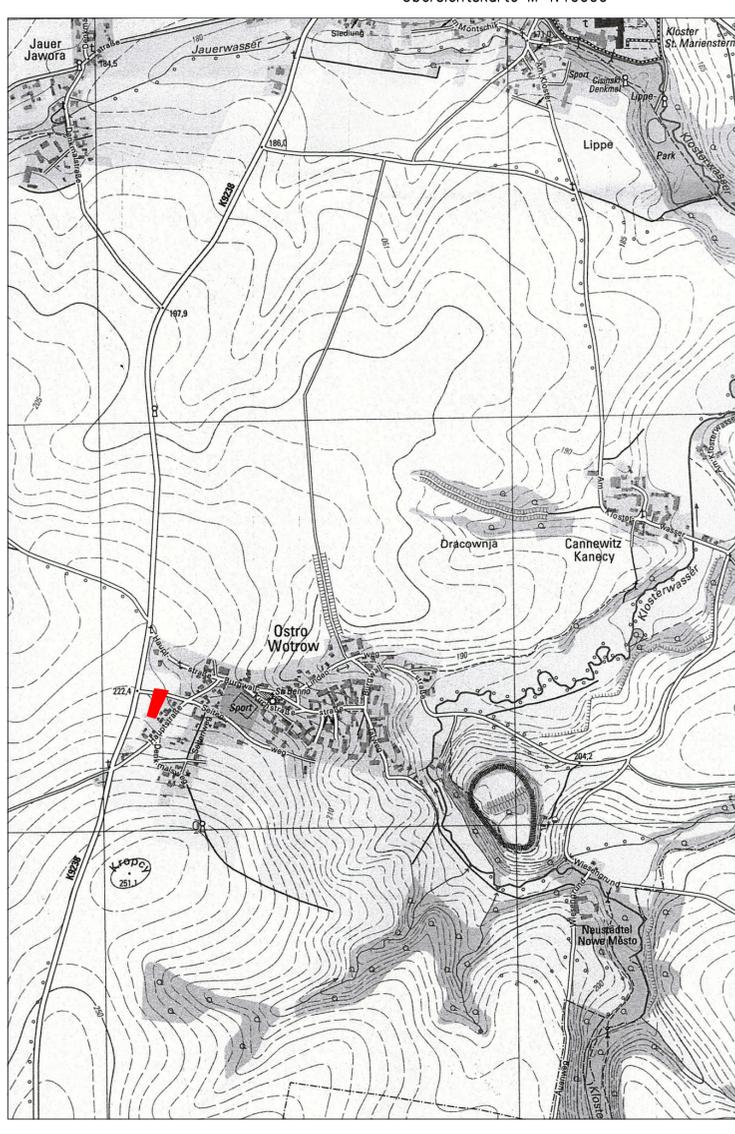
6. Bohranzeige-, Bohrergebnismittelungspflicht

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.

7. 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 1:10000



**Gemeinde Panschwitz-Kuckau**  
**Landkreis Bautzen**

**Bebauungsplan "Seitenweg II" in Ostro,**  
**Gemeinde Panschwitz-Kuckau**

betroffene Flurstücke: TF 84, TF 86  
Gemarkung Ostro

**Entwurf**

25.01.2024  
M 1 : 500

Gemeinde Panschwitz-Kuckau  
Poststraße 8  
01920 Panschwitz-Kuckau

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