



- Teil A Planzeichnung**
- I. Festsetzungen durch Planzeichen zur Bebauung und Grünordnung nach §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV 90**
1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §4 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet nach Pkt. 1.1.3 PlanzV
 - WA Art der baulichen Nutzung nach Pkt. 1.1.3 PlanzV
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)
- 0,4 Geschossflächenzahl nach Pkt. 2.1 PlanzV
 - 0,4 Grundflächenzahl nach Pkt. 2.5 PlanzV
 - II Anzahl der Vollgeschosse nach Pkt. 2.7 PlanzV
3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
- o offene Bauweise nach Pkt. 3.1 PlanzV
 - △ nur Einzelhäuser zulässig nach Pkt. 3.1.1 PlanzV
 - SD Satteldach
 - WD Walmdach
 - PD Pultdach
 - Baugrenze nach Pkt. 3.5 PlanzV
6. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Streifenverkehrsflächen nach Pkt. 6.1 PlanzV
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - P Parkplatz
 - V Verkehrsberuhigter Bereich
7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- o Versorgungsflächen nach Pkt. 7 PlanzV
 - Regenwasser
9. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Offentliche Grünflächen
 - Private Grünflächen
13. Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft (§9(1)20, 25 BauGB)
- Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Pkt. 13.2.1 PlanzV
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Pkt. 13.2.1 PlanzV
 - Umgränzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Pkt. 13.2.2 PlanzV
 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Pkt. 13.2.2 PlanzV
15. Sonstige Planzeichen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen nach Pkt. 15.5 PlanzV
 - Umgränzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach Pkt. 15.2 PlanzV

- LPB** Lärmpegelbereich nach DIN 4109
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind nach Pkt. 15.3 PlanzV
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes § 9(7) BauGB nach Pkt. 15.13 PlanzV
- II. Sonstige zeichnerische Darstellungen**
- 3 Bemaßung in Meter
- Bestandsangaben**
- 59 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern (Gemarkung Lehndorf)
 - Gebäude, Bestand
- Leitungsbestand** (Nachrichtliche Übernahmen, Lage unsicher, dient nur zu Übersichtszwecken)
- Strom
 - Regenwasser
 - Telekom
 - Trinkwasser

- Teil B-Textteil zum B-Plan**
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)**
1. Art der baulichen Nutzung §9 (1) 1 BauGB
- Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als **Allgemeines Wohngebiet**.
- Zulässig sind Wohngebäude (§4 Abs. 1 BauNVO) und nicht störende Handwerksbetriebe (§4 Abs. 2 BauNVO). Ausnahmsweise können zugelassen werden (§4 Abs. 3 BauNVO): Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Unzulässig sind folgende, ansonsten in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässige Nutzungen (§1 Abs. 5 BauNVO): der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§4 Abs. 2 BauNVO)
- Unzulässig sind folgende, ansonsten in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§1 Abs. 6 BauNVO) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§4 Abs. 3 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung §9 (1) 1 BauGB**
- Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet wird gem. §16 Abs. 3 BauNVO festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl. Die Angaben zur Grundflächenzahl und zur Geschossflächenzahl gelten als Höchstmaß.
- Als Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt. Als Geschossflächenzahl wird 0,8 festgesetzt. Zulässig sind grundsätzlich 2 Vollgeschosse. Dachgeschosse können als nicht Voll-Geschosse ausgeführt werden.
3. **Bauweise §9 (1) 2 BauGB**
- Es gilt die offene Bauweise.
4. **Höhe baulicher Anlagen §9 (1) 2 BauGB**
- Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird eine maximale Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Erdgeschosfußbodenhöhe.
5. **Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen §9 (1) 2 BauGB**
- Stellflächen für den ruhenden Verkehr sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6. **Grünflächen §9(1)15 BauGB / Flächen z. Anpflanzen/Erhalten von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen §9(1)25 BauGB**
- Die Errichtung von Zufahrten bis zu einer Breite von 3,50 m je Baugrundstück ist auf der Grünfläche zulässig.
- a. **Pflanzbindungen §9 (1) 25b BauGB**
- Vorbehaltlich der endgültigen Lage nach Bestandsvermessung sind die mit Pflanzbindungsinsignatur gekennzeichneten Bäume und die Gehölzstrukturen innerhalb der Umgränzung der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und nachhaltig zu pflegen bzw. nach unvermeidbarer Entfernung durch das Anpflanzen von 2 neuen Gehölzen der selben Gattung je entfernem Gehölz zu ersetzen. (Pflanzqualität Baum = StU 12-14, 3xv mB, Gehölz = h 60-100)
- b. **Gesetzlich geschützte Einzelgehölze**
- Im Fall einer unvermeidbaren Beseitigung eines gesetzlich geschützten Einzelgehölzes entspr. Anlage 3 ist ein Antrag auf Ausnahme gem. §30(3) u. (4) BNatSchG notwendig. Nach unvermeidbarer Entfernung sind gesetzlich geschützte Einzelgehölze durch das Anpflanzen eines Baumes mittlerer Baumschulqualität pro angefangener 30 cm Stammumfang auf dem Flurstück 75/4 Gemarkung Lehndorf (siehe Anlage 4) zu ersetzen.

- c. **Pflanzpflichten §9 (1) 25a BauGB**
- Pflanzpflicht für Bäume im Bereich öffentlicher Straßenfläche**
- An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind klein- bis mittelkronige, hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- (Pflanzqualität = StU 12-14, 3xv mB)
- Baumarten: Carpinus betulus, Acer campestre, Malus communis, Sorbus aria, Sorbus aucuparia
- d. **Pflanzpflicht innerhalb Umgrenzungen v. Flächen z. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen**
- Lärmschutzhecke:
- Anlage einer 4 m breiten freiwachsenden Hecke als Lärmschutz Gehölzarten: Corylus avellana, Rosa canina, Sambucus nigra, Rosa multiflora
- e. **Pflanzpflicht für Gartenflächen**
- Nicht überbaute und befestigte Grundstücksflächen (Gartenflächen) sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
- f. **Öffentliche Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung**
- Die mit der Randsignatur 'Von Bebauung freizuhaltenen Flächen' nach Pkt. 15.8 PlanzV gekennzeichnete Fläche ist als Vorhaltefläche einer offenen Versickerungs- und Regenrückhalteumde freizuhalten. Die Fläche ist im Sinne eines Wechselfeuchtbioptopes zu gestalten.
7. **Flächen für Nutzungsbeschränkungen o. für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB**
- Entlang der zur S100 (Bautzener Straße) oder seitlich dazu gerichteten Gebäudefronten (Nord-, Ost- und Westseite) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden. Zusätzlich sind in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen schalldämmte Belüftungseinrichtungen erforderlich.
- Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Eigenbeschirmung der Gebäude - die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeselten niedriger ausfällt als durch den Lärmpegelbereich definiert.
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)**
1. **Dachform**
- Für Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und deren verwandte Dachformen zugelassen. Pultdächer für Hauptgebäude sind nur in den gekennzeichneten Baufeldern zugelassen. Für Nebengebäude sind alle Dachformen zugelassen.
2. **Gebäudehöhen, Gebäudeulagen**
- Die Erdgeschosfußbodenhöhe darf die Höhe von max. 0,30 m über dem Mittel des vorhandenen Geländeeveaus nicht überschreiten.
3. **Einfriedigungen:**
- Zulässig sind nur geschnittene und freiwachsende Hecken und Holzzaune in Form von Holzlatenzäunen. Maschen- und Drahtzäune sind nur an straßenabgewandten Begrenzungen zulässig.
- III. Hinweise**
- Landratsamt Bautzen
Untere Naturschutzbehörde
- Von den im Bestand befindlichen Gehölzen weisen zahlreiche Bäume Höhlen und Spaltenquartiere auf. Nach § 30 (2) BNatSchG und § 21 (1) Pkt. 2 SächsNatSchG sind diese Einzelbäume gesetzlich geschützt und bedürfen zur Beseitigung einer Ausnahme gem. § 30 (4) BNatSchG. Von den Verboten des Absatzes 2 kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Vor allem die älteren Bäume können potentielle Fledermausquartiere aufweisen und stellen Nistplatzmöglichkeiten für Hohlenbrüter dar (z. B. Spechthöhlen). Für alle europäischen Vogelarten zu denen Spechte, Eichelhäher sowie die Kulturfolger gehören und die in der Vogelschutzrichtlinie (VSRL) aufgeführt sind, gilt nach Artikel 5 der VSRL das Verbot des absichtlichen Tötens oder Fangens, ungeachtet der angewandten Methode, der absichtlichen Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und Eiern und der Entfernung von Nestern sowie ihres absichtlichen Störens, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit. Die Beseitigung von Nestern, Nisthöhlen oder anderen Fortpflanzungsstätten von Arten, die im Anhang II und IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, stellen Zugriffsverbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG dar. Darunter fallen alle europäischen Fledermausarten. Die Nutzung als Nahrungsquelle sowie Sommerquartier ist auf Grund des Alters und der vorhandenen Höhlen durch Fledermäuse nicht auszuschließen. Zur Vermeidung dieser Zugriffsverbote sind deshalb vor Beginn der Gehölzinsprünahme Kontrollen auf Vorhandensein von Quartieren oder Besatz vorzunehmen und bei Vorhandensein entsprechende Ersatzquartiere zu planen und zu Beginn der auf die Quartierinsprünahme folgenden Vegetationsperiode umzusetzen. Für alle artspezifischen Maßnahmen sind Artspezialisten mit Kenntnissen der entsprechenden Artengruppe einzusetzen.

- Verfahrensvermerke zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. §13a BauGB**
1. **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**
- Der Gemeinderat der Gemeinde Panschwitz-Kuckau hat in der öffentlichen Sitzung am 29.01.1997 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss-Nr. 167/34/97 die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen.
- Panschwitz-Kuckau, den 27.04.15
Ort, Datum, Siegel
2. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
- Nicht überbaute und befestigte Grundstücksflächen (Gartenflächen) sind frühzeitig mit Schreiben vom 31.07.2014 unterrichtet und zur Äußerung von Bedenken und Anregungen aufgefordert worden.
- Panschwitz-Kuckau, den 27.04.15
Ort, Datum, Siegel
3. **Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)**
- Die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 12.02.2015 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung von Bedenken und Anregungen aufgefordert worden.
- Panschwitz-Kuckau, den 27.04.15
Ort, Datum, Siegel
4. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 05.02.2015.
- Panschwitz-Kuckau, den 27.04.15
Ort, Datum, Siegel
5. **Billigungs- und Offentagebeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
- Der Gemeinderat der Gemeinde Panschwitz-Kuckau hat am 05.02.2015 mit Beschluss Nr. 01-02/2015 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes einschl. der textl. Begründung i.d.F.v. 05.02.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2015 bis einschließlich 23.03.2015 öffentlich auszulegen.
- Panschwitz-Kuckau, den 27.04.15
Ort, Datum, Siegel
6. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)**
- Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 16.02.2015.
- Panschwitz-Kuckau, den 27.04.15
Ort, Datum, Siegel
7. **Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung Teil A und dem Textteil B einschließlich der Begründung i.d.F.v. 05.02.2015 hat nach öffentlicher Bekanntmachung durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Gemeinde Panschwitz-Kuckau, dem amtlichen Mitteilungs- und Bekanntmachungsblatt, Ausgabe v. 14.02.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2015 bis einschließlich 23.03.2015 während der Dienststunden der Gemeindeverwaltung Panschwitz-Kuckau und im Verwaltungsverband 'Am Klosterwasser' öffentlich ausgelegt.
- Panschwitz-Kuckau, den 27.04.15
Ort, Datum, Siegel
8. **Prüfung der Stellungnahmen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 1 Abs. 7 und § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB)**
- Der Gemeinderat der Gemeinde Panschwitz-Kuckau hat mit Beschluss Nr. 18-04/2015 vom 16.04.2015 die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 20.04.2015 mitgeteilt worden.
- Panschwitz-Kuckau, den 27.04.15
Ort, Datum, Siegel

9. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Planentwurf des Bebauungsplanes 'Wohnpark Schumannshof Lehndorf' in der Fassung vom 16.04.2015 wurde am 16.04.2015 mit Beschluss Nr. 19-04/2015 durch den Gemeinderat der Gemeinde Panschwitz-Kuckau als Satzung beschlossen.

Panschwitz-Kuckau, den 27.04.15
Ort, Datum, Siegel

10. Genehmigung des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 2)

Das Genehmigungsverfahren gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist durchgeführt worden. Rechtsverstöße wurden nicht geltend gemacht. Die Genehmigung wurde erteilt am: Aktenzeichen-Nr.

Panschwitz-Kuckau, den 26. MAI 2015
Ort, Datum, Siegel

11. Ausfertigung der Satzung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Panschwitz-Kuckau, den 26. MAI 2015
Ort, Datum, Siegel

12. In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) und Ausfertigung

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist am mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan ab dem in der Gemeindeverwaltung Panschwitz-Kuckau während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Panschwitz-Kuckau, den 26. MAI 2015
Ort, Datum, Siegel

BEBAUUNGSPLAN

'Wohnpark Schumannshof Lehndorf'
Gemeinde Panschwitz-Kuckau
Gemarkung Lehndorf, Landkreis Bautzen

INHALT	MASSTAB	PLANNR.	BEARBEITER	DATUM
Planzeichnung	M 1: 500	1	Dipl.-Ing. Ch. Tenne	16.04.2015

BÜRO für LANDSCHAFTSARCHITEKTUR + FREIRAUMPLANUNG
Dipl.-Ing. Christine Tenne, Freie Landschaftsarchitektur, Architektin für Stadtplanung
Pulnitzer Str. 6 01917 Kamenz
Tel. 03578/303393, Fax 03578/306344
mail: kamez@buero-tenne.de www.landschaftsarchitektur-tenne.de

SPEICHERPFAD G:\CT\B-Plan\Lehndorf\Pläne