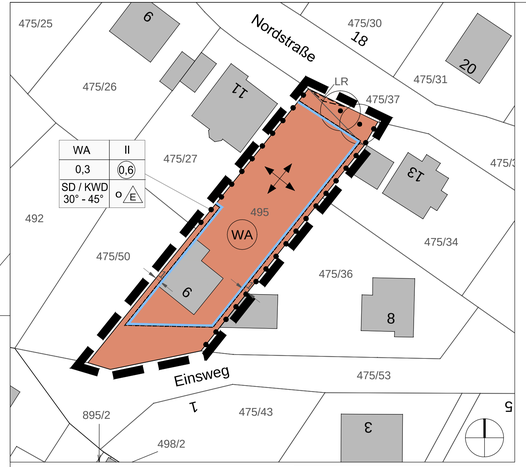


Geobasisdaten: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2015

TEIL A: FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,3 — Grundflächenzahl

(0,6) — Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Firstrichtung der Gebäude

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform/ Dachneigung	Bauweise

4. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

5. Gestalterische Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §89 SächsBO)

SD / KWD — Dachform

30° - 45° — Dachneigung

6. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

LR — Leitungsrecht zugunsten des AZV

7. Hinweise

Flurstücksgrenze

495 — Flurstücksnummer

Gebäudebestand

5 — Vermaßung der Festsetzungen in m

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), letzte Änderung durch Gesetz vom 16. Dezember 2015 (SächsGVBl. S. 670; 2016: S. 38)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Geltungsbereich
(§9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans „Siedlung OT Seeligstadt" ist im Rechtsplan zeichnerisch dargestellt. Dieser umfasst das Flurstück 495 sowie einen Teil des Flurstücks 475/37 der Gemarkung Seeligstadt.

1.2 Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.3 Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.3.1 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 18 BauNVO

1.3.1.1 Die maximal zulässige Traufhöhe für Hauptgebäude beträgt 5,50 m.

1.3.1.2 Die maximal zulässige Traufhöhe für Garagen beträgt 2,60 m.

1.3.1.3 Die maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude beträgt 7,80 m.

1.3.1.4 Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO

Unterer Bezugspunkt:
Unterer Bezugspunkt der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen ist die im Baugenehmigungsverfahren festgelegte Geländeoberfläche.

Oberer Bezugspunkt:
Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut
Firsthöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante

1.3.1.5 Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies funktional benötigt wird und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

1.3.2 Grundflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 19 BauNVO
- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

1.3.3 Geschossflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 20 BauNVO
- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

1.3.4 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 20 BauNVO
- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

1.4.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO
- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan

1.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO

1.4.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

1.4.2.2 Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5 m Länge zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

1.4.2.3 Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen können als Ausnahme zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen nach Sächsischer Bauordnung müssen jedoch eingehalten werden.

1.4.3 Stellung der baulichen Anlagen
- Firstrichtung entsprechend Planeintrag -

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

Begrenzung der Bodenversiegelung
Maximal 10 % der nicht überbauten Grundstücksfläche darf wasserundurchlässig befestigt werden. Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen auf den privaten Grundstücken ist ansonsten ausschließlich in unversiegelter Form (aus Rasengittersteinen oder Materialen mit gleichem oder geringerem Abflussbeiwert gemäß ATV-DVWK-A 117) zulässig.

1.6 Pflanzgebot
(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je 200 m² nicht überbauter Fläche ist mindestens ein großkroniger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung).

1.7 Pflanzbindung
(§9 Abs. 1. Nr. 25b BauGB)

Die im Lageplan zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten.

1.8 Festsetzung der Höhenlage
(§9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage ist vor Baubeginn an Ort und Stelle festzulegen, damit ein einwandfreier Anschluss an die Abwasserleitung erfolgen kann und die Anpassung zum Gelände erreicht wird.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

2.1.1 Dachform der Hauptgebäude
Zulässig sind nur Satteldach oder Krüppelwalmdach.
Firstrichtung wahlweise entsprechend Planeintrag.
Es ist ein Dachüberstand von 0,50 m bis 0,80 m an Ortgang und Traufe zulässig.

2.1.2 Dachneigung der Hauptgebäude
- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

2.1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten der Hauptgebäude
Eindeckung in Ziegelmaterial oder Schiefer.
Dachgauben werden als stehende Gauben zugelassen. Sie sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen, Eindeckung wie Hauptdach.

2.1.4 Fassadengestaltung der Hauptgebäude
Die Gebäude sind mit einem hellen Außenputz zu versehen. Auffallende unruhige Farben und Strukturen sowie stark kontrastierende Flächen sind unzulässig.
Sichtmauerwerk und Holzverkleidungen sind in Naturfarben zulässig.
Die Höhe des Sockelabsatzes ist auf 40 cm begrenzt.
An- und Nebenbauten sind dem Hauptgebäude anzugleichen.

2.1.5 Garagen
Dachform und Dachdeckung wie Wohngebäude.
Die Gestaltung aneinander gebauter Garagen ist aufeinander abzustimmen.
Kniestock ist unzulässig.

2.2 Gestaltung der der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und von Einfriedungen
(§89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO)

2.2.1 Einfriedungen
Die maximale Höhe der Einfriedungen einschließlich Sockel wird auf 1,0 m begrenzt, dies gilt nicht für Hecken.
Sockelmauern sind bis zu 0,25 m zulässig, dürfen aber nicht durchgängig sein.
Toren und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
Stützmauern sind nicht zulässig.
Höhendifferenzen sind hinter dem Zaun als begrünte Böschung auszugleichen.
Die Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit der benachbarten Einfriedung gestalterisch abzustimmen.

2.2.2 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke
Die natürliche Geländeoberfläche darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.
Überhöhte Auffüllungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.
Für die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind vorwiegend heimische Gehölze zu verwenden.

3 Hinweise

3.1 Hinweise zur hydraulischen Situation
Vor Beginn der Erschließungs- und Gründungsarbeiten sind Bodenuntersuchungen durchzuführen. Der Grundwasserstand ist zu erkunden und mindestens über eine Trocken- und eine Nassperiode zu prüfen. Sofern Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren einzuleiten.

Die Gebäude sind so anzulegen, dass die Kellersohle über dem höchsten ermittelten Grundwasserleiter zu liegen kommt. Wenn dies nicht realisiert werden kann, ist der Keller als wasserdichte Wanne auszubilden.

Die Verlegung einer Ring- bzw. Flächendrainage wird in jedem Fall empfohlen.

Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.

Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen.

3.2 Hinweise zum Denkmalschutzrecht
Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn mindestens 3 Wochen vorher informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

Die ausführenden Firmen sind auf die Anzeige- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG schriftlich hinzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Großharthau hat am 22.10.2015 mit Beschluss-Nr. 90/10/2015 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Siedlung" OT Seeligstadt nach § 2 Abs. 1 BauGB gefasst, öffentlich bekanntgemacht im Mitteilungsblatt des Landkreises Bautzen, Ausgabe Bischofswerda vom 30.10.2015.

Großharthau, den 27.06.2016 ..... Jens Krauße, Bürgermeister — 1

Der Gemeinderat Großharthau hat am 28.01.2016 mit Beschluss-Nr. 02/01/2016 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Siedlung" OT Seeligstadt in der Fassung vom 04.01.2016 einschließlich Begründung gebilligt und zur Offenlage bestimmt (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Großharthau, den 27.06.2016 ..... Jens Krauße, Bürgermeister — 2

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Siedlung" OT Seeligstadt, in der Fassung vom 04.01.2016, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) , textlichen Festsetzungen (Teil B) und Begründung (Teil C) hat in der Zeit vom 15.02.2016 bis 18.03.2016 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Gemeindeverwaltung Großharthau öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können im Mitteilungsblatt des Landkreises Bautzen, Ausgabe Bischofswerda vom 06.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Großharthau, den 27.06.2016 ..... Jens Krauße, Bürgermeister — 3

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen TÖB sind mit Schreiben vom 03.02.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Siedlung" OT Seeligstadt in der Fassung vom 04.01.2016 aufgefordert worden.

Großharthau, den 27.06.2016 ..... Jens Krauße, Bürgermeister — 4

Der Gemeinderat Großharthau hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der TÖB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Siedlung" OT Seeligstadt, in der Fassung vom 04.01.2016, am 21.04.2016 geprüft (Abwägungsbeschluss-Nr.: 27/04/2016).
Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 18.05.2016 mitgeteilt worden.

Großharthau, den 27.06.2016 ..... Jens Krauße, Bürgermeister — 5

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Siedlung" OT Seeligstadt, in der Fassung vom 04.01.2016 mit redaktionellen Änderungen vom 29.03.2016, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) ist gemäß § 10 BauGB am 21.04.2016 mit Beschluss Nr. 28/04/2016 als Satzung beschlossen worden.

Die Begründung (Teil C) wurde mit Beschluss Nr. 28/04/2016 des Gemeinderates Großharthau vom 21.04.2016 gebilligt.

Die Bekanntmachung erfolgte im Mitteilungsblatt des Landkreises Bautzen, Ausgabe Bischofswerda vom 30.04.2016

Großharthau, den 27.06.2016 ..... Jens Krauße, Bürgermeister — 6

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Siedlung" OT Seeligstadt, in der Fassung vom 04.01.2016 mit redaktionellen Änderungen vom 29.03.2016, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C) wird hiermit ausgefertigt.

Großharthau, den 27.06.2016 ..... Jens Krauße, Bürgermeister — 7

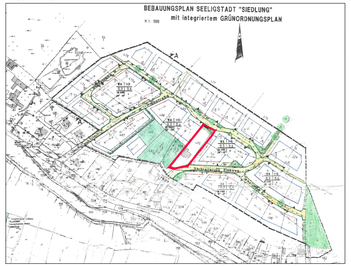
Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Siedlung" OT Seeligstadt sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Mitteilungsblatt des Landkreises Bautzen, Ausgabe Bischofswerda vom ..... sowie per Aushang vom ..... bis ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Großharthau, den ..... Jens Krauße, Bürgermeister — 8

RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN "Siedlung"
Lage Geltungsbereich M 1: 3 000



Projekt:

BEBAUUNGSPLAN "SIEDLUNG" SEELIGSTADT, 1. ÄNDERUNG

Planbezeichnung:

RECHTSPLAN

Lage:
Flst. 495, T.v. 475/37 Gemarkung Seeligstadt

Planungsträger:
Gemeinde Großharthau
Wesenitzweg 6
01909 Großharthau

geprüft:
Datum:
Unterschrift, Stempel

Planung:
PLANUNGSBÜRO SCHUBERT
ARCHITEKTUR & FREIRAUM
FRIEDHOFSTRASE 2 - 01454 RADEBERG
TEL. 03528/4196-0 - FAX. 03528/4196-29
E-MAIL: INFO@PB-SCHUBERT.DE

geprüft:
29.03.2016
Datum:
Unterschrift, Stempel

LPH:
SATZUNG i.d.F. vom 04.01.2016 m. red. Änd. v. 29.03.2016

gez.:	Blattgröße:	Plandatum:	DIN:
SS / JP	B/H = 420 / 970 (0.41 m²)		
Projektnr.:	Maßstab:	FB / LPH / Plannr.:	Index:
F15092	1: 500	F / 3 / 1	--