



- TEIL A: PLANZEICHNUNG**  
**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)**
- TH 6,5 m max. zulässige Traufhöhe (§ 16 BauNVO) über Höhenbezugspunkt gemäß textl. Festsetzungen 1.2.1  
 FH 9,5 m max. zulässige Firsthöhe (§ 16 BauNVO) über Höhenbezugspunkt gemäß textl. Festsetzungen 1.2.1  
 OK<sub>Attika</sub> 7,0 m max. Höhe baulicher Anlagen für Gebäude mit Flachdach (= OK<sub>Attika</sub>) (§ 16 BauNVO) über Höhenbezugspunkt gemäß textl. Festsetzungen 1.2.1
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
 II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16, § 20 BauNVO)
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- A** private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Anliegerweg
- 5. Flächen für Versorgungsfächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**
- Flächen für die Abfallentsorgung
- 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- private Grünfläche
- 7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- M1** Anlage von Ersatzhabitaten für Reptilien  
**M2** Anpflanzung von Strauchhecken
- 8. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- Fläche mit Erhaltung von Gehölzen und Gewässern
- 9. Sonstige Festsetzungen**
- mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB) Festgesetzter Höhenbezugspunkt im Höhenbezug DHHN2016
- II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- §30** gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Bestand unterirdische Leitung  
 SW Schmutzwasserleitung  
 RW Regenwasserleitung  
 TW Trinkwasserleitung  
 Gas Gasleitung  
 Eil-NS Stromleitung-Niederspannung (NS)  
 Tel Telekommunikationsleitung
- III. HINWEISE**
- Flurstücksgrenze  
 807/19 Flurstücksnummer  
 Gemarkungsgrenze
- Gebäudebestand (eingemessen, Stand 08.08.2023)  
 Gebäudebestand (GeoSN 2024)  
 Parzellierungsvorschlag  
 Böschung (eingemessen, Stand 08.08.2023)  
 15,0 Vermaßung der Festsetzungen in m  
 Fließgewässer (verrohrt, eingemessen, Stand 08.08.2023)  
 Fließgewässer (eingemessen, Stand 08.08.2023)  
 Fließgewässer (Geoportal Landkreis Bautzen, Stand 21.08.2024)  
 Gewässerrandstreifen (5 m)  
 Höhenlinien  
 250 Höhenlinien  
 Wald nach SächsWaldG  
 Waldabstand 30 m (§ 25 Abs. 3 SächsWaldG)  
 freizuhaltenes Sichtfeld - Anfahrtsicht 30km/h (30m)  
 Abbruch unterirdische Schmutzwasserleitung  
 Umverlegung unterirdische Schmutzwasserleitung  
 Neuverlegung unterirdische Regenwasserleitung  
 Brunnen
- Nutzungsschablone:**
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl          | Höhe baulicher Anlagen |
| Bauweise                  |                        |

Lage- und Höhenplan:  
 Dipl.-Ing. (FH) Matthias Garten, 08.08.2023

Geobasisdaten: © Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN) 2025  
 (Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß §13 SächsVermKatG)

Projekt:  
**Bebauungsplan "Wohnbebauung Fl.-Nr. 807/24, Gemarkung Wachau" im OT Feldschlösschen**

Planbezeichnung:  
**Planzeichnung Teil A**

Planungsträger:  
 Gemeinde Wachau  
 Teichstraße 2  
 01454 Wachau

Planung:  
 Planungsbüro Schubert  
 GmbH & Co. KG  
 Rumpelstraße 1  
 01454 Radeberg  
 Tel. 03528 41960  
 info@pb-schubert.de

geprüft und freigegeben:  
 Datum  
 Bearbeiter: CG

LPH:  
**ENTWURF**

gez.:  
 YJ

Blattgröße:  
 B/H = 590 / 420 mm (0,25 m²)

Plandatum:  
 17.06.2025

DIN:  
 A2

Projektnr.:  
 F23076

Maßstab:  
 1:500

FB / LPH / Plannr.:  
**F 2 L01**

Index:  
 -