



- 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)
  - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**
- TH 5,0 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 6,50 m max. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO) über Höhenbezugspunkt gemäß Textfestsetzung 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)**
- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
  - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
  - ↔ Gebäudelängsachse der Gebäude parallel zu Hauptgebäudeorientierung
  - ↕ Gebäudelängsachse der Gebäude wahlweise
- 4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Ga Flächen für Garagen
- 5. Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- Sichtfelder
- 6. Flächen für den überörtlichen Verkehr, Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
  - A Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Anliegerweg
- 7. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- Fläche für die Versickerung
- 8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- private Grünfläche
- 9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- M1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Bezeichnung der Maßnahme
  - M2 Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - o Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - o Anpflanzung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Pfg1 Pflanzgebot gemäß textlicher Festsetzungen
  - o Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 10. Sonstige Festsetzungen**
- LR1 mit Leitungsrecht zugunsten der Begünstigten gemäß Textfestsetzung 1.6 zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - LR2 mit Leitungsrecht zugunsten der Begünstigten gemäß Textfestsetzung 1.6 zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - o Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB) Festgesetzter Höhenbezugspunkt im Höhenbezug DHHN2016
- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 SächsBO)**
- SD 30° - 45° Satteldach mit zulässiger Dachneigung
  - FD < 5° Flachdach mit zulässiger Dachneigung
- III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- SG, GD denkmalgeschützte Sachgesamtheit und Gartendenkmal "Vorwerk Helmsdorf" mit folgenden Einzeldenkmälern:
    - D1 Herrenhaus (Nr. 2/4)
    - D2 südliches Wirtschaftsgebäude (Nr. 6/8)
  - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
    - unterirdische Leitung
    - oberirdische Leitung
    - Strom
    - Telekom
- IV. HINWEISE**
- 172/1 Flurstücksgrenze
  - 172/1 Flurstücksnummer
  - Parzellierungsvorschlag
  - Gebäudebestand
  - Gebäudebestand nicht eingemessen (Luftbild)
  - 15.0 Vermaßung der Festsetzungen in m
- Nutzungsschablone:**
- |                           |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Geschossflächenzahl             |
| Grundflächenzahl          | Höhe baulicher Anlagen          |
| Bauweise                  | zulässige Dachform und -neigung |

**Bestätigung der Katasterinformation**

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom ..... und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Pirna, den .....

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge  
 Amt für Vermessungswesen und Flurneuordnung

Projekt:  
**Bebauungsplan "Wohnbebauung Alte Gärtnerei Helmsdorf"**

Planbezeichnung:  
**Rechtsplan - Teil A**

Planungsträger:  
 Stadt Stolpen  
 Markt 1  
 01833 Stolpen

geprüft:  
 Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift, Stempel

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

geprüft:  
 Datum: 28.03.2022  
 Unterschrift, Stempel

LPH:  
 Entwurf in der Fassung vom 28.03.2022

gez.: SS/ML	Blattgröße: B/H = 780 / 420 mm (0,33 m²)	DIN: -
Projektnr.: F20097	Maßstab: 1:500	Index: -
	FB / LPH / Plannr.: F 2 L01	

Geobasisdaten: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2020  
 (Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß §13 SächsVermKatG)

Dateipfad: M:\Helmsdorf\F20097\_B\_Plan\_ehem\_Gärtnerei\_Niederhelmsdorf07\_Zeichnungen\3\_Entwurf\F20097\_B\_Plan\_ehem\_Gärtnerei\_Entwurf\_220224