

**TEIL A: PLANZEICHNUNG**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- 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 über Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden  
 FH 10,5 m max. zulässige Firsthöhe (§ 16 BauNVO) über Höhenbezugspunkt über Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
 III 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)  
 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)  
 ← Ausrichtung der Gebäudelängsachse
- 4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
- 5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Straßenverkehrsfläche  
 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:  
 Fußweg  
 Parkplatz
- ↔ Einfahrtbereich
- 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 Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahme
- 8. Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 9. Sonstige Festsetzungen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 SächsBO)**

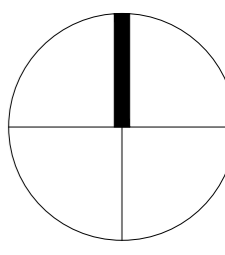
- SD, WD Satteldach, Walmdach  
 25° - 45° zulässige Dachneigung

**III. HINWEISE**

- Flurstücksgrenze  
 1026/12 Flurstücksnummer  
 Gebäudebestand  
 15,0 Vermaßung der Festsetzungen in m

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
Zahl Vollgeschosse	Grundflächenzahl
Bauweise	zulässige Dachform und -neigung am Hauptgebäude



**Projekt: Bebauungsplan Wohnbebauung Fabrikstraße Dobernschau**

**Planbezeichnung: Rechtsplan Teil A**

Planungsträger:  
 Gemeinde Dobernschau-Gaußig  
 Hauptstr. 13  
 02692 Dobernschau-Gaußig

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



geprüft und freigegeben:  
 Datum: 15.04.2026  
 Bearbeiter: AW

LPH:  
 VORENTWURF

gez.: YJ	Blattgröße: B/H = 594 / 420 mm (0,25 m²)	Plandatum: 15.04.2026	DIN: A2
Projektnr.: F25034	Maßstab: 1:500	FB / LPH / Plannr.: F 1 L01	Index: -

Dateipfad: M:\Dobernschau\F25034\_BP\Plan\_Wohnbebauung\_Fabrikstr\_Doberschau\_260415  
 Geobasisdaten: © Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN) Stand: 05.06.2025  
 (Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß §13 SächsVermKatG)