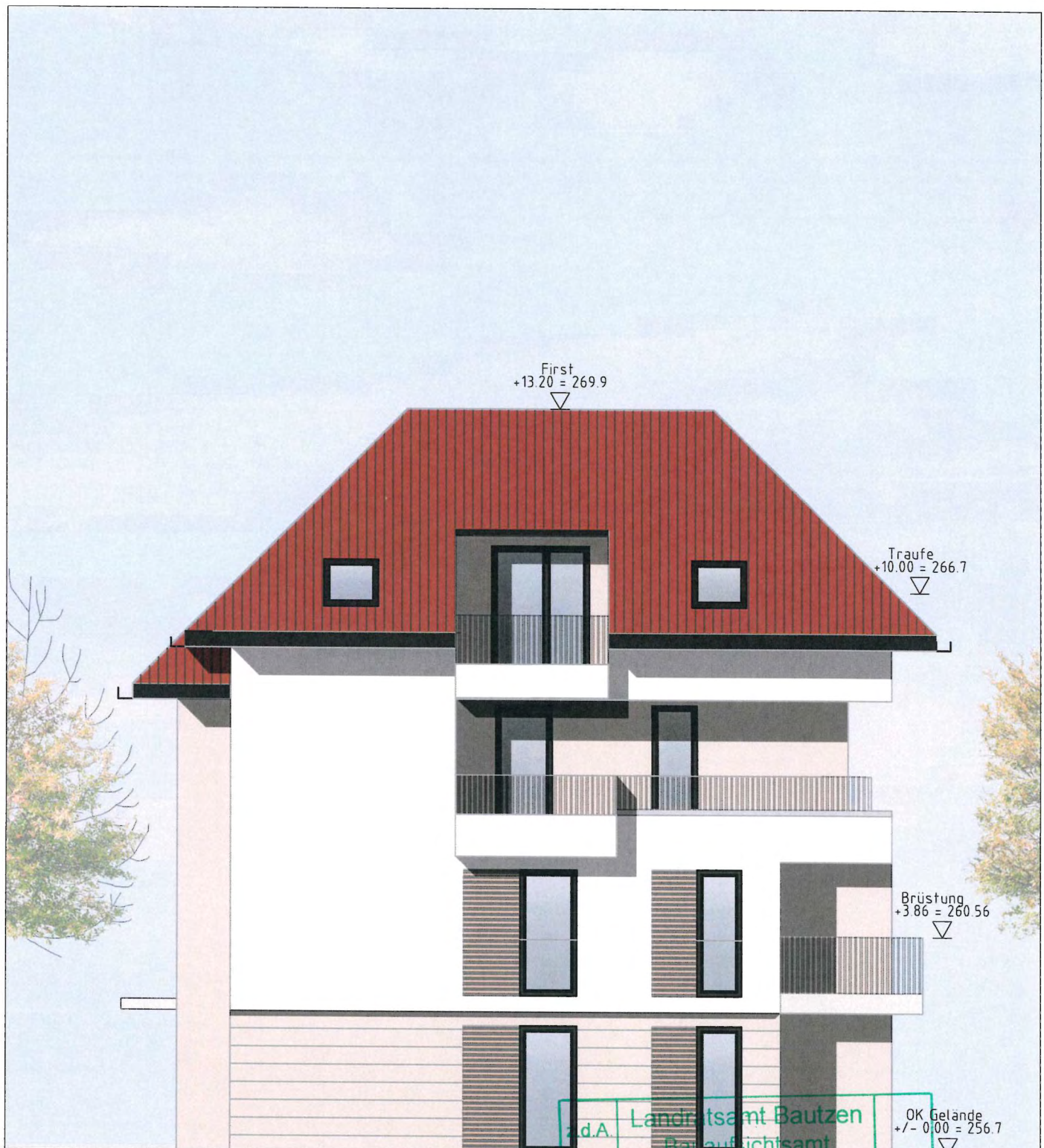




+/-0.00 = 256.7
Höhenbezug DHHN2016 (HST170)

		LEHNER-WOLF-ARCHITECTEN GmbH Dipl.-Ing. Daniela Lehner Dipl.-Ing. Hardy Wolf		BAUHERR 	
BURGWARTSTRASSE 77A 01705 FREITAL		* TEL. 0351 / 658 50 403 * info@lw-architekten.de			
PROJEKT Neubau eines Mehrfamilienhauses					
BAUTEIL Ansicht Süd-Ost				MASZSTAB 1:100	
DATUM 23.03.2026	ENTWURF WOLF	BEARBEITER Töpfer	BAUHERR	BLATT-NR.:	06



z.d.A.	Landratsamt Bautzen Bauaufsichtsamt		OK Gelände +/- 0.00 = 256.7
z.U.	19. Mai 2026		
Wv	Az.		
z.K.			



LEHNER-WOLF-WERKplan GmbH
 Dipl.-Ing. Daniela Lehner
 Dipl.-Ing. Hardy Wolf

BAUHERR

BURGWARDSTRASSE 77A * TEL. 0351 / 658 50 403
 01705 FREITAL * info@lww-architekten.de

PROJEKT

Neubau eines Mehrfamilienhauses

BAUTEIL

Ansicht Süd-West

MASSSTAB

1:100

DATUM

23.03.2026

ENTWURF

WOLF

BEARBEITER

Töpper

BAUHERR

BLATT-NR.:

07

+/-0.00 = 256.7
 Höhenbezug DHHN2016 (HST170)



z.d.A. Landratsamt Bautzen
Bauaufsichtsamt

z.U.

Wv

Az.

19. Mai 2026

		LEHNER-WOLF-WERKplan GmbH Dipl.-Ing. Daniela Lehner Dipl.-Ing. Hardy Wolf		BAUHERR 	
BURGWARTSTRASSE 77A 01705 FREITAL		* TEL. 0351 / 658 50 403 * info@www-architekten.de			
PROJEKT Neubau eines Mehrfamilienhauses					
BAUTEIL Ansicht Nord-West				MASZTAB 1:100	
DATUM 23.03.2026	ENTWURF WOLF	BEARBEITER Töpfer	BAUHERR	BLATT-NR.: 08	

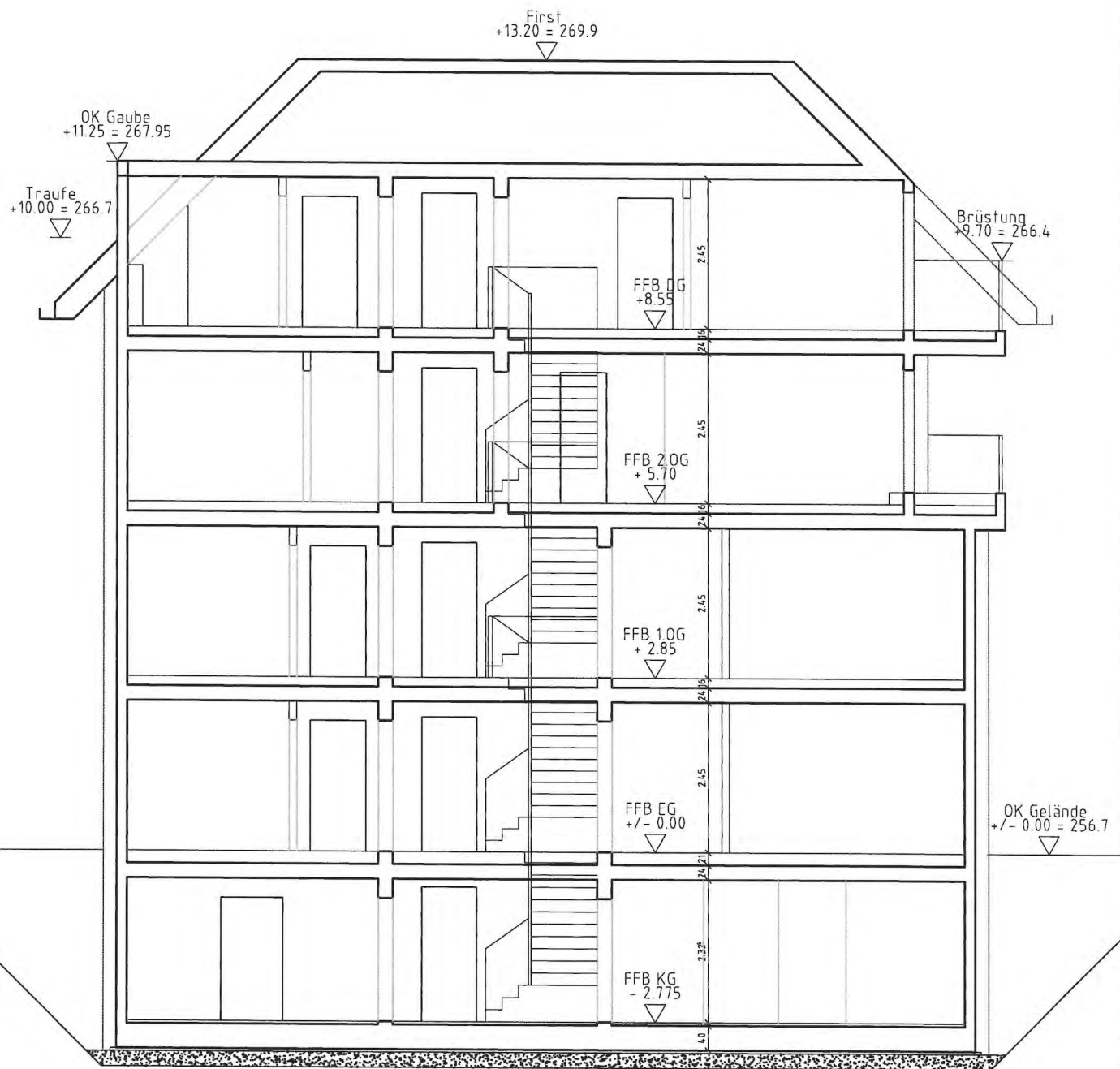
+/-0.00 = 256.7
Höhenbezug DHHN2016 (HST170)



Landkreis Bautzen	
Bauaufsichtsamt	
19. Mai 2026	
z.d.A.	
z.U.	
Wv	
Az.	
z.K.	

+/-0.00 = 256.7
Höhenbezug DHHN2016 (HST170)

 LEHNER-WOLF-WERKplan GmbH Dipl.-Ing. Daniela Lehner Dipl.-Ing. Hardy Wolf		BAUHERR 	
BURGWARTSTRASSE 77A 01705 FREITAL		* TEL. 0351 / 658 50 403 * info@www-architekten.de	
PROJEKT Neubau eines Mehrfamilienhauses			
BAUTEIL Ansicht Nord-Ost			MASZSTAB 1:100
DATUM 23.03.2026	ENTWURF WOLF	BEARBEITER Töpper	BLATT-NR.: 09



+/-0.00 = 256.7
Höhenbezug DHHN2016 (HST170)

 LEHNER-WOLF-WERKplan GmbH Dipl.-Ing. Daniela Lehner Dipl.-Ing. Hardy Wolf		BAUHERR 	
BURGWARTSTRASSE 77A 01705 FREITAL		* TEL. 0351 / 658 50 403 * info@lww-architekten.de	
PROJEKT Neubau eines Mehrfamilienhauses			
BAUTEIL Schnitt A-A		MASZTAB 1:100	
DATUM 23.03.2026	ENTWURF WOLF	BEARBEITER Töpfer	BAUHERR BLATT-NR.: 10

Freistaat Sachsen – bekannt gemachter Vordruck nach § 8 Absatz 3 DVOSächsBO

An die Bauaufsichtsbehörde	Aktenzeichen der Bauaufsichtsbehörde	z.d.A. Landratsamt Bautzen Bauaufsichtsamt
Landratsamt Bautzen	20261610	Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde 15. Juli 2026
		Wv Az

Antrag

- ☒ auf Abweichung nach § 67 Absatz 1 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO)
- ☐ auf Ausnahme nach § 31 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB)
- ☒ auf Befreiung nach § 31 Absatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB)
- ☐ auf sonstige Abweichung nach § 67 Absatz 2 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO)

☐ zum Bauantrag z.K.	☒ zur Vorlage in der Genehmigungsfreistellung
vom: 23.03.2026	
Aktenzeichen: 632.70260709	

1. Bauherr

Name(n), Vorname(n)/Firma	☐ Frau ☒ Herr	Telefon (mit Vorwahl)
		E-Mail-Adresse
Straße, Hausnummer		PLZ Ort
Vertreter des Bauherrn: Name(n), Vorname(n)/Firma		Telefon (mit Vorwahl)
☐ Frau ☒ Herr		E-Mail-Adresse
☐ Bevollmächtigter ☐ gesetzlicher Vertreter		
Straße, Hausnummer		PLZ Ort

2. Vorhaben

Genaue Bezeichnung des Vorhabens:

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten**3. Grundstück**

Gemeinde, Ortsteil Arnsdorf
Straße, Hausnummer Am Freizeitpark
Gemarkung, Flurstücksnummer Arnsdorf, 470/23

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ oder ausfüllen.

Reicht der auf dem Vordruck vorgesehene Raum für die erforderlichen Angaben nicht aus, verwenden Sie bitte ein gesondertes Blatt und legen Sie dieses dem Antrag bei.

Fortsetzung auf Seite 2

4. Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung

Für obiges Vorhaben wird beantragt:

Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung (GRZ + GFZ)

Begründung des Antrages:

siehe Anlage

5. Beteiligte Nachbarn (§ 70 SächsBO)

Bitte jeweils angeben: Gemarkung, Flurstücksnummer, Name, Vorname, Straße, Hausnummer, PLZ, Ort, Telefon (mit Vorwahl)

a)	Unterschrift auf Lageplänen und Bauzeichnungen liegt vor:	☐ ja ☐ nein
	schriftliche Zustimmung zur Erteilung von Abweichungen und Befreiungen liegt vor:	☐ ja ☐ nein
b)	Unterschrift auf Lageplänen und Bauzeichnungen liegt vor:	☐ ja ☐ nein
	schriftliche Zustimmung zur Erteilung von Abweichungen und Befreiungen liegt vor:	☐ ja ☐ nein
c)	Unterschrift auf Lageplänen und Bauzeichnungen liegt vor:	☐ ja ☐ nein
	schriftliche Zustimmung zur Erteilung von Abweichungen und Befreiungen liegt vor:	☐ ja ☐ nein
☐ Es wird beantragt, das Vorhaben gemäß § 70 Absatz 4 SächsBO öffentlich bekannt zu machen.		

6. Entwurfsverfasser (§ 54 SächsBO)

Name(n), Vorname(n)/Firma ☐ Frau ☒ Herr		Telefon (mit Vorwahl)
Dipl.-Ing. Hardy Wolf, LEHNER-WOLF-WERKplan GmbH		0351 650 51 15
		E-Mail-Adresse architekturplan@t-online.de
Straße, Hausnummer Burgwartstraße 77A, 01705 Freital		PLZ Ort
Bauvorlageberechtigung gemäß § 65 SächsBO:		
☐ nein		
☒ ja, nach: ☒ § 65 Absatz 2 Nummer 1; ☐ § 65 Absatz 2 Nummer 2; ☐ § 65 Absatz 2 Nummer 3; ☐ § 65 Absatz 2 Nummer 4; ☐ § 65 Absatz 4 oder 5		
Listennummer: 0787		
☒ der Architektenkammer Sachsen ☐ der Ingenieurkammer Sachsen		
☐ Eintragung erfolgte im Land: _____ durch _____		
Verzeichnisnummer:		
☐ der Architektenkammer Sachsen (§§ 35, 36 SächsArchG) ☐ der Ingenieurkammer Sachsen (§ 65-Absatz 4 Satz 2 Halbsatz 2 oder Absatz 5 Satz 1 Halbsatz 2 SächsBO)		
☐ Anzeige oder Bescheinigung erfolgte beziehungsweise wurde im Land _____ durch _____ erteilt (§ 65 Absatz 6 SächsBO).		

7. Anlagen

Bezeichnung

Anlage - Antrag auf Abweichung - Begründung

8. Datenschutzrechtliche Hinweise

Die in dem Antrag und in den erforderlichen Unterlagen verlangten Angaben werden aufgrund von § 68 SächsBO erhoben. Ohne diese Angaben ist eine Bearbeitung des Antrags nicht möglich. Angaben zu Telefonnummern und E-Mail-Adressen sind freiwillig.

Bauherr und Entwurfsverfasser sind damit einverstanden, dass Ort und Straße der Baustelle, Art und Größe des Bauvorhabens sowie ihre Namen und Anschriften einem Verlag zur kostenlosen Veröffentlichung mitgeteilt werden:

☐ ja

☐ nein

9. Vollmacht

Mit nachstehender Unterschrift bevollmächtigt der Bauherr den Entwurfsverfasser, Verhandlungen mit der Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit diesem Antrag zu führen und Schriftverkehr mit Ausnahme von Bescheiden und Verfügungen bis zur Entscheidung über den Antrag in Empfang zu nehmen:

☐ ja

☐ nein

10. Unterschriften

Datum, Unterschrift des Entwurfsverfassers

09.07.2026,

Datum, Unterschrift des Bauherrn/Vertreters des Bauherrn

09.07.2026,



Anlage zur Genehmigungsfreistellung

Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 WE
Am Freizeitpark, 01477 Arnsdorf
Gemarkung: Arnsdorf, Flurstück 470/23

Bauherr: [REDACTED]
[REDACTED]

ANLAGE – ANTRAG AUF ABWEICHUNG - BEGRÜNDUNG

Für das beantragte Wohnbauvorhaben wird die Zulassung einer Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) beantragt.

Das geplante Vorhaben dient der Schaffung von Wohnraum und erfüllt damit den Zweck der befristeten Sonderregelung des § 246e BauGB. Ziel des Gesetzgebers ist es, den dringend erforderlichen Wohnungsbau zu beschleunigen und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums auch dann zu ermöglichen, wenn hierfür Abweichungen an bauplanungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich sind. Die Vorschrift eröffnet der Baugenehmigungsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde die Möglichkeit, zur Beschleunigung des Wohnungsbaus, von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes abzuweichen, sofern die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die beantragte Überschreitung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der GRZ und GFZ entsteht durch den laut B-Plan festgesetzten verhältnismäßig großen Anteil an Flächen für Anpflanzungen (250 m²), wodurch es zu einer starken Reduzierung der bebaubaren Grundstücksfläche von 760 m² auf 510 m² kommt, was zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führt.

Die Überschreitung der GFZ fällt mit 6% der gemindert anzusetzenden Grundstücksfläche gering aus und verdeutlicht, dass keine unverhältnismäßige Erhöhung der baulichen Dichte beabsichtigt ist. Die höhere GRZ resultiert im Wesentlichen aus einer, trotz großen Anteils an Flächen für Anpflanzungen, optimierten Grundstücksausnutzung zur Schaffung eines funktionalen und wirtschaftlich tragfähigen Gebäudes einschließlich der für eine erforderlichen baulichen Anlagen und Erschließungsflächen.

Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich seiner Gestaltung und Nutzung in die bestehende Umgebung ein und beeinträchtigt weder die geordnete städtebauliche Entwicklung noch öffentliche Belange. Nachbarliche Interessen werden angemessen berücksichtigt. Die Anforderungen an Abstandsflächen, Belichtung, Besonnung, Belüftung und Brandschutz werden eingehalten. Unzumutbare Beeinträchtigungen der benachbarten Grundstücke sind durch die beantragte Abweichung nicht zu erwarten. Auch öffentliche Belange stehen der beantragten Abweichung nicht entgegen. Die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Grundstücks sind gesichert. Die Nachverdichtung ermöglicht eine bedarfsgerechte und wirtschaftliche Ausnutzung eines bereits vollständig erschlossenen Baugrundstücks, wodurch dem Grundsatz der flächensparenden Innenentwicklung Rechnung getragen wird. Die mit der geringfügigen Erhöhung der versiegelten Fläche verbundenen Auswirkungen werden durch geeignete Maßnahmen, wie die Anlage von Grünflächen, wasserdurchlässige Befestigungen sowie gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, minimiert.

Die beantragte Überschreitung der GRZ und GFZ stellt eine angemessene und verhältnismäßige Abweichung dar, die den Zielsetzungen des § 246e BauGB in besonderer Weise entspricht. Durch die bessere Ausnutzung eines bereits erschlossenen Grundstücks wird zusätzlicher Wohnraum, in Form von 6 barrierefreien und 3 Geschosswohnungen, geschaffen, ohne neue Siedlungsflächen in Anspruch zu nehmen. Das Vorhaben leistet



Anlage zur Genehmigungsfreistellung

Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 WE
Am Freizeitpark, 01477 Arnsdorf
Gemarkung: Arnsdorf, Flurstück 470/23

Bauherr: [REDACTED]

damit einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs, der durch die neue Bebauung des benachbarten Grundstücks deutlich erkennbar wurde; ebenso zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Vor diesem Hintergrund liegen die Voraussetzungen des § 246e BauGB vor. Die beantragte Abweichung ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar, wahrt die nachbarlichen Interessen und trägt dem gesetzgeberischen Ziel Rechnung, Wohnungsbauvorhaben innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen zu erleichtern und zu beschleunigen. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung liegen daher vor.

Es wird hiermit beantragt, der Abweichung vom Maß der baulichen Nutzung nach § 30 Abs. 1 BauGB im Zuge des § 246e BauGB zuzustimmen.

Folgende Beispielrechnung zeigt nochmals die enormen Auswirkungen auf die mögliche Bebaubarkeit des Grundstücks:

	Grundstück abzgl. Festsetzung Grünfläche	INFORMATION Grundstück ohne Festsetzung Grünfläche
Fläche des Baugrundstücks:	760 m ²	760 m ²
Teilflächen des Baugrundstücks, die nicht im Bauland liegen:	-250 m ²	
Maßgebende Grundstücksfläche:	510 m ²	760 m ²
MGF x GRZ (0,4):	204 m ²	304 m ²
zulässige Überschreitung:	102 m ²	152 m ²
zulässige Nutzung:	306 m²	456 m²

Unterschrift Entwurfsverfasser

Anlage 1

(Seite 1)

Prüfsumme:

Freistaat Sachsen - bekannt gemachter Vordruck nach § 8 Abs. 3 DVOSächsBO

An die Bauaufsichtsbehörde Landratsamt Bautzen - Bauaufsichtsamt Bahnhofstraße 9 02625 Bautzen	Aktenzeichen der Bauaufsichtsbehörde	Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde
---	--------------------------------------	---

Bauantrag

nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO)

- | | |
|--|--|
| ☒ Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 63 SächsBO | ☒ Errichtung |
| ☐ Baugenehmigungsverfahren nach § 64 SächsBO | ☐ Änderung |
| ☐ Sonderbau nach § 2 Abs. 4 Nr. <input type="text"/> SächsBO | ☐ Nutzungsänderung |
| ☐ Bauvorhaben, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist | |

1. Bauherr

Name(n), Vorname(n) / Firma [REDACTED]	☐ Frau ☒ Herr	Telefon (mit Vorwahl) E-Mail-Adresse
Straße, Hausnummer [REDACTED]	PLZ [REDACTED]	[REDACTED]
Vertreter des Bauherrn: Name(n), Vorname(n) / Firma [REDACTED]		Telefon (mit Vorwahl) E-Mail-Adresse
☐ Bevollmächtigter ☐ gesetzlicher Vertreter		
Straße, Hausnummer [REDACTED]	PLZ [REDACTED]	Ort [REDACTED]

2. Vorhaben

Genaue Bezeichnung des Vorhabens: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten		
Bei Gebäuden Angabe der Gebäudeklasse: 4		
Vorbescheid: ☐ erteilt ☐ beantragt	Datum:	Aktenzeichen:

3. Grundstück

Gemeinde, Ortsteil Arnsdorf
Straße, Hausnummer Am Freizeitpark
Gemarkung, Flurstücksnummer Arnsdorf, 470/23

Zutreffendes bitte ☒ ankreuzen oder ausfüllen.

Reicht der auf dem Vordruck vorgesehene Raum für die erforderlichen Angaben nicht aus, verwenden Sie bitte ein gesondertes Blatt und legen Sie dieses dem Antrag bei.

Fortsetzung auf Seite 2

Das Grundstück ist belastet mit einer/einem:

- | | |
|---|---|
| ☐ Baulast (§ 83 SächsBO) | ☐ Dienstbarkeit nach § 116 Abs. 1 Sachenrechtsbereinigungsgesetz |
| ☐ beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) zugunsten der Bauaufsichtsbehörde | ☐ Mitbenutzungsrecht nach Art. 233 § 5 Abs. 1 Einführungsgesetz zum BGB, soweit dieses noch als Recht an dem belasteten Grundstück gilt |
| ☐ Grunddienstbarkeit (§ 1018 BGB) | ☐ Erklärung nach § 7 SächsBO vom 18. März 1999 (SächsGVBl. S. 86), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 1. September 2003 (SächsGVBl. S. 418) |

4. Beteiligung der Nachbarn (§ 70 SächsBO; § 9 Abs. 4 Nr. 4 DVOSächsBO)

Bitte jeweils angeben: Gemarkung, Flurstücksnummer, Name, Vorname, Straße, Hausnummer, PLZ, Ort, Telefon (mit Vorwahl)

a)	Unterschrift auf Lageplänen und Bauzeichnungen liegt vor: ☐ ja ☐ nein
	schriftliche Zustimmung zur Erteilung von Abweichungen und Befreiungen liegt vor: ☐ ja ☐ nein
b)	Unterschrift auf Lageplänen und Bauzeichnungen liegt vor: ☐ ja ☐ nein
	schriftliche Zustimmung zur Erteilung von Abweichungen und Befreiungen liegt vor: ☐ ja ☐ nein
c)	Unterschrift auf Lageplänen und Bauzeichnungen liegt vor: ☐ ja ☐ nein
	schriftliche Zustimmung zur Erteilung von Abweichungen und Befreiungen liegt vor: ☐ ja ☐ nein
☐ Es wird beantragt, das Vorhaben gemäß § 70 Absatz 4 SächsBO öffentlich bekannt zu machen.	

5. Entwurfsverfasser (§ 54 SächsBO)

Name(n), Vorname(n) ☐ Frau ☒ Herr		Telefon (mit Vorwahl)
Dipl.-Ing. Hardy Wolf, LEHNER-WOLF-WERKplan GmbH		0351 650 51 15
		E-Mail-Adresse info@lww-architekten.de
Straße, Hausnummer	PLZ	Ort
Burgwartstraße 77A	01705	Freital
Bauvorlageberechtigung gemäß § 65 SächsBO:		
☐ nein		
☒ ja, nach: ☒ § 65 Absatz 2 Nummer 1; ☐ § 65 Absatz 2 Nummer 2; ☐ § 65 Absatz 2 Nummer 3;		
☐ § 65 Absatz 2 Nummer 4; ☐ § 65 Absatz 4 oder 5		
Listennummer: 0787		
☒ der Architektenkammer Sachsen		☐ der Ingenieurkammer Sachsen
☐ Eintragung erfolgte im Land:		durch
Verzeichnisnummer:		
☐ der Architektenkammer Sachsen (§§ 35, 36 SächsArchG)		☐ der Ingenieurkammer Sachsen (§ 65 Absatz 4 Satz 2 Halbsatz 2 oder Absatz 5 Satz 1 Halbsatz 2 SächsBO)
☐ Anzeige oder Bescheinigung erfolgte beziehungsweise wurde im Land erteilt (§ 65 Absatz 6 SächsBO).		durch

6. Anlagen gemäß DVOSächsBO

- | | |
|--|--|
| ☒ Lageplan mit schriftlichem Teil (Anlage 8) | |
| ☒ Auszug aus der Liegenschaftskarte | |
| ☒ Bauzeichnungen | |
| ☒ Baubeschreibung (Anlage 9) | |
| ☐ Standsicherheitsnachweis | ☐ wird spätestens bei Baubeginn vorgelegt |
| ☐ Erklärung des Tragwerksplaners (Anlage 10) | ☐ wird spätestens bei Baubeginn vorgelegt |
| ☒ Brandschutznachweis | |
| ☐ Schallschutznachweis | ☐ wird spätestens bei Baubeginn vorgelegt |
| ☐ Erschütterungsschutznachweis | ☐ wird spätestens bei Baubeginn vorgelegt |
| ☒ statistischer Erhebungsbogen | |
| ☒ sonstige Anlagen: siehe Anlagenverzeichnis | |

7. Datenschutzrechtliche Hinweise

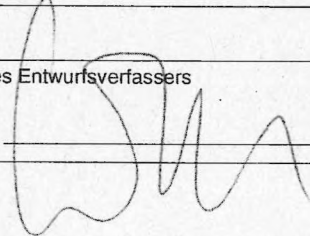
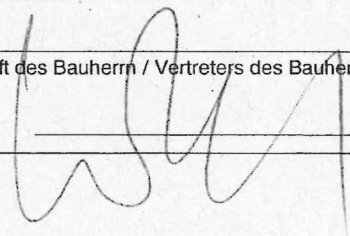
Die in dem Antrag und in den erforderlichen Unterlagen verlangten Angaben werden insbesondere aufgrund von §§ 63, 64, 68 und 70 SächsBO sowie von § 9 Abs. 4 Nr. 4 und Nr. 15 DVOSächsBO erhoben. Ohne diese Angaben ist eine Bearbeitung des Antrags nicht möglich. Angaben zu Telefonnummern und E-Mail-Adressen sind freiwillig. Ihre Angabe kann das Verfahren befördern.

8. Vollmacht

Mit nachstehender Unterschrift bevollmächtigt der Bauherr den Entwurfsverfasser, Verhandlungen mit der Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit diesem Antrag zu führen und Schriftverkehr mit Ausnahme von Bescheiden und Verfügungen bis zur Entscheidung über den Antrag in Empfang zu nehmen:

☒ ja
☐ nein

9. Unterschriften

Datum, Unterschrift des Entwurfsverfassers	Datum, Unterschrift des Bauherrn / Vertreters des Bauherrn
23.03.2026 	23.03.2026 

Baubeschreibung

☐ zum Bauantrag

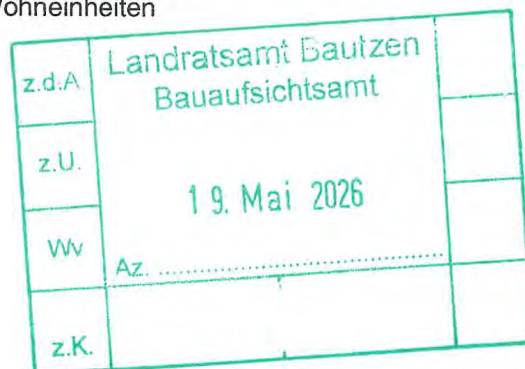
vom: 23.03.2026

☒ zur Vorlage in der Genehmigungsfreistellung

1. Vorhaben

Genaue Bezeichnung des Vorhabens mit Angabe der Nutzung:

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten



2. Grundstück

Gemeinde, Ortsteil

Arnsdorf

Straße, Hausnummer

Am Freizeitpark

Gemarkung, Flurstücksnummer

Arnsdorf, 470/23

3. Baugrund/Grundwasserverhältnisse/Altlasten

(Nur auszufüllen, soweit die Angaben nicht den Bauzeichnungen entnommen werden können.)

Baugrund	bindiger Boden
Grundwasserverhältnisse	unterhalb der Gründung
Altlasten	☐ vorhanden ☒ nicht vorhanden

Zutreffendes bitte [x] ankreuzen oder ausfüllen.

Reicht der auf dem Vordruck vorgesehene Raum für die erforderlichen Angaben nicht aus, verwenden Sie bitte ein gesondertes Blatt und legen Sie dieses dem Antrag bei.

4. Baustoffe/Konstruktion

(Nur auszufüllen, soweit die Angaben nicht den Bauzeichnungen entnommen werden können.)

Teile des Baues	Baustoffe, Bauteile, Bauarten, Feuerwiderstand (gegebenenfalls differenziert nach vorhandenen und geplanten Teilen des Baues)
Gründung	Bodenplatte auf Schottertragschicht, Stahlbeton-Streifenfundamente nach Statik
Kellerwände außen/innen	Stahlbeton/ Kalksandstein nach Statik
tragende und aussteifende Wände außen/innen, Stützen	Stahlbeton/ Kalksandstein nach Statik
Außenputz/Außenwandver- kleidung, einschließlich Dämmstoffe und Unter- konstruktionen	Mineralischer Putz auf Wärmedämmverbundsystem
raumabschließende Wände mit Feuerwiderstands- anforderungen	Kalksandstein
raumabschließende Wände ohne Feuerwiderstands- anforderungen	Kalksandstein/ Trockenbau
Brandwände	Kalksandstein
Decken	Stahlbeton
Fußböden	PVC-/ Parkett-/ Fliesenbeläge auf Dämmung/ Trittschall und Zementestrich mit Fußbodenheizung
Tragwerk des Daches	Sparrendach
Dachhaut	Bitumen/ Stehfalz
Treppen	Stahlbeton
Treppenträume	Stahlbeton
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen	Holztüren mit Röhrenspaneinlage, CPL-Oberfläche
Vorbauten	/

5. Feuerungsanlagen

5.1 Feuerstätten

Anzahl	Art	Verwendungszweck		Wirkprinzip		Art des Brennstoffs			Nennwärmeleistung [kW]
		Warmwasserbereitung	Heizung	raumluftabhängig	raumluftunabhängig	fest	flüssig	gasförmig	
		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	

5.2 Sonstige Anlagen zur Heizung und Warmwasserbereitung

(z. B. Wärmepumpen, Blockheizkraftwerke, ortsfeste Verbrennungsmotoren)

Art der Anlage	Nennwärmeleistung [kW]
Wärmepumpe	

5.3 Abgasanlagen

Abgasanlagen	Bauart (Schornsteine/Abgasleitungen)	anzuschließende Feuerstätten	
		Art	Zahl
Abgasanlage 1			
Abgasanlage 2			
Abgasanlage 3			

6. Brennstofflagerung

☐ feste Brennstoffe		(Angabe in Kilogramm)
☐ Heizöl	☐ Flüssiggas	(Angabe in Liter)
☐ Erdgas/Stadtgas		(Angabe in Kubikmeter)
☐ Lagerraum	☐ sonstiger Raum	☐ unterirdisch ☐ oberirdisch im Freien

7. Trinkwasserversorgung

- ☒ Die Trinkwasserversorgung ist gesichert durch: ☒ zentrale Wasserversorgung ☐ eigenen Brunnen
- ☒ Die Trinkwasserversorgung ist gesichert ab: Nutzung
- ☐ Die Trinkwasserversorgung ist nicht gesichert.

8. Abwasserbeseitigung (§ 44 SächsBO)

- Die Schmutzwasserbeseitigung ist gesichert durch: ☐ Sammelkanalisation im Mischsystem ☒ Sammelkanalisation im Trennsystem
- ☐ Kleinkläranlage ☐ Sickeranlage ☐ abflusslose Grube ☐ sonstige _____ ab Datum: _____
- Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gesichert durch: ☐ Sammelkanalisation im Mischsystem ☐ Sammelkanalisation im Trennsystem
- ☒ sonstige Niederschlagswasserbeseitigung (genaue Bezeichnung) Einbindung in Retentionsbecken auf 470/9 ab Datum: Nutzung

9. Barrierefreies Bauen (§ 50 SächsBO)

Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen

- ☒ ja ☐ nein

Die Wohnungen eines Geschosses sind barrierefrei erreichbar (§ 50 Absatz 1 Satz 1 1. Halbsatz SächsBO).

- ☒ ja ☐ nein

Die Verpflichtung des § 50 Absatz 1 Satz 1 1. Halbsatz SächsBO wird durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt. (§ 50 Absatz 1 Satz 1 2. Halbsatz SächsBO)

- ☒ ja ☐ nein

In diesen Wohnungen sind die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder die Kochnische barrierefrei. (§ 50 Absatz 1 Satz 2 SächsBO).

- ☒ ja ☐ nein

Die Anforderungen des § 50 Absatz 1 SächsBO werden ohne Abweichungen erfüllt.

- ☒ ja ☐ nein*

bauliche Anlage, die öffentlich zugänglich ist

- ☐ ja ☒ nein

Die dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teile sind barrierefrei zugänglich (§ 50 Absatz 2 Satz 1 SächsBO in Verbindung mit § 2 Absatz 9 SächsBO).

- ☐ ja ☐ nein

Die der zweckentsprechenden Nutzung dienenden Räume sind in dem erforderlichen Umfang barrierefrei (§ 50 Absatz 2 Satz 3 SächsBO).

- ☐ ja ☐ nein

Toilettenräume für Besucher und Benutzer sind in der erforderlichen Anzahl barrierefrei (§ 50 Absatz 2 Satz 4 SächsBO).

- ☐ ja ☐ nein

Notwendige Stellplätze für Besucher und Benutzer sind in der erforderlichen Anzahl barrierefrei (§ 50 Absatz 2 Satz 4 SächsBO).

- ☐ ja ☐ nein

Die Anforderungen des § 50 Absatz 2 SächsBO werden ohne Abweichungen erfüllt.

☐ ja ☐ nein*

* Nur auszufüllen, wenn oben angegeben wurde, dass Anforderungen des § 50 Absatz 1 oder 2 SächsBO nur zum Teil oder nicht erfüllt werden:

Ein Antrag auf Abweichung nach § 67 SächsBO mit Begründung ist dem Bauantrag beigelegt.

☐ ja ☒ nein

10. Gewerbliche Anlagen, für die eine immisionsschutzrechtliche Genehmigung nicht erforderlich ist

Zahl der Beschäftigten (wenn möglich unterteilt in weiblich und männlich)	
Art der gewerblichen Tätigkeit	
Betriebszeiten	an Werktagen: von _____ bis _____ Anzahl der Schichten: _____ an Sonn- und Feiertagen: von _____ bis _____ Anzahl der Schichten: _____
Art, Zahl und Aufstellungsort der Maschinen und Apparate	
Art und Menge der Rohstoffe und Betriebsmittel	
Art und Menge der herzustellenden Erzeugnisse	
Art der Lagerung der Rohstoffe, Betriebsmittel und Erzeugnisse, soweit sie explosions- oder feuergefährlich, wasser- oder gesundheitsgefährdend sind	
Art, Menge und Verbleib der Abfälle und des besonders zu behandelnden Abwassers	

11. Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder

erforderliche Stellplätze:	7
☒ davon auf dem Grundstück	7
☐ auf einem anderen Grundstück	3
Lage (Gemarkung, Flurstücksnummer):	
Art der rechtlichen Sicherung:	
☐ es sollen abgelöst werden:	Stellplätze
erforderliche Abstellplätze für Fahrräder:	7
☒ davon auf dem Grundstück	7
☐ auf einem anderen Grundstück	
Lage (Gemarkung, Flurstücksnummer):	
Art der rechtlichen Sicherung:	
☐ es sollen abgelöst werden:	Abstellplätze für Fahrräder

12. Kinderspielplätze

Ein Spielplatz für Kleinkinder wird errichtet: ☐ ja ☒ nein

☐ auf dem Grundstück

☐ auf einem anderen Grundstück

Lage (Gemarkung, Flur, Flurstücksnummer): _____

Art der rechtlichen Sicherung: _____

13. Brutto-Grundfläche, Brutto-Rauminhalt

(nach Nutzungsarten getrennt)

Nutzungsart	Brutto-Grundfläche		Brutto-Rauminhalt	
Wohnen	648	m ²	8.660	m ³
Keller	168	m ²	479	m ³
		m ²		m ³
	Σ 816	m ²	Σ 9.139	m ³

14. Baukosten

☒ Rohbaukosten¹ 360.000 Euro

☐ Herstellungskosten² _____ Euro

¹ vergleiche Tarifstelle 1.2 der laufenden Nummer 17 der Anlage 1 des aufgrund des § 6 Absatz 2 des Verwaltungskostengesetzes des Freistaates Sachsen erlassenen Sächsischen Kostenverzeichnisses in der jeweils geltenden Fassung

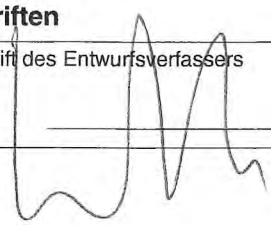
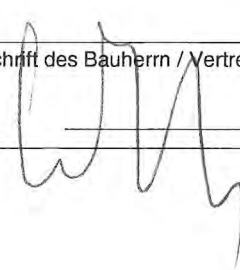
² vergleiche Tarifstelle 1.3 der laufenden Nummer 17 der Anlage 1 des aufgrund des § 6 Absatz 2 des Verwaltungskostengesetzes des Freistaates Sachsen erlassenen Sächsischen Kostenverzeichnisses in der jeweils geltenden Fassung

15. Sonstige ergänzende Angaben

16. Hinweis

Seit 1. Januar 2016 gilt für Neubauten und wesentliche Änderungen sowie Nutzungsänderungen gemäß § 47 Absatz 4 SächsBO eine Rauchwarnmelderpflicht.

17. Unterschriften

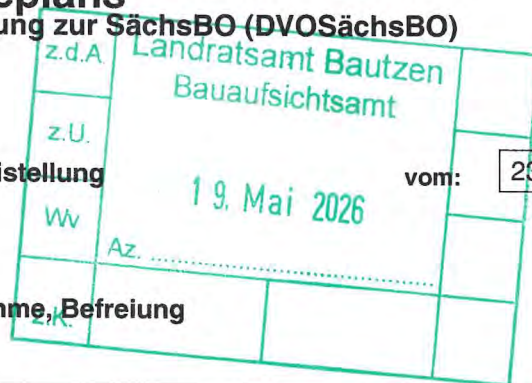
Datum, Unterschrift des Entwurfsverfassers	Datum, Unterschrift des Bauherrn / Vertreters des Bauherrn
23.03.2026 	23.03.2026 

Freistaat Sachsen - bekannt gemachter Vordruck nach § 8 Abs. 3 DVOSächsBO

Schriftlicher Teil des Lageplans

nach § 9 der Durchführungsverordnung zur SächsBO (DVOSächsBO)

- ☐ zum Bauantrag
☒ zur Vorlage in der Genehmigungsfreistellung
☐ zum Antrag auf Vorbescheid
☐ zum Bauantrag für Werbeanlagen
☐ zum Antrag auf Abweichung, Ausnahme, Befreiung



1. Grundstück	Gemeinde, Ortsteil	Arnsdorf	
	Straße, Hausnummer	Am Freizeitpark	
	Gemarkung	Arnsdorf	
	Flurstücksnummer	470/23	
	Grundbuch		
2. Eigentümer des Grundstücks lt. Grundbuch	Name(n), Vorname(n)	☒ Frau	☐ Herr
	[REDACTED]		
	Straße, Hausnummer	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]		
3. Baulasten, Grunddienstbarkeiten, sonstige öffentliche Lasten oder Beschränkungen	Belastungen	☒ ja	☐ nein
	Abschrift aus dem Baulastenverzeichnis, Auszug aus dem Grundbuch oder Erklärung nach § 7 SächsBO vom 18. März 1999 (SächsGVBl. S. 86), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 1. September 2003 (SächsGVBl. S. 418), ist als Anlage beigelegt		
4. Nachbargrundstücke lt. Grundbuch Gemarkung, Flurstücksnummer	Eigentümer (Name, Vorname, Anschrift lt. Grundbuch)		
	a)		
	b)		
	c)		
5. Bauliche Nutzung des Grundstücks	vorhanden: / geplant Wohnhaus		
6. Grundfläche vorhandener und geplanter baulicher Anlagen	vorhanden:		m²
	geplant	183	m²

Zutreffendes bitte [x] ankreuzen oder ausfüllen.

Reicht der auf dem Vordruck vorgesehene Raum für die erforderlichen Angaben nicht aus, verwenden Sie bitte ein gesondertes Blatt und legen Sie dieses dem Antrag bei.

7. Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Bebauungsplan

nach: ☒ § 30 Abs. 1 BauGB ☐ §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB ☐ § 30 Abs. 3 BauGB

Bezeichnung: "Am Freizeitpark" Arnsdorf

7.2 Baugebiet ☐ WS ☐ WR ☒ WA ☐ WB ☐ MD ☐ MI ☐ MK ☐ GE ☐ GI ☐ SO

7.3 Maß der baulichen Nutzung

7.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GF) in m² 0,4

7.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Geschossfläche (GF) in m² 1,2

7.3.3 Baumassenzahl (BMZ) / Baumasse (BM) in m³

7.3.4 Zahl der Vollgeschosse 3

7.3.5 Höhe der baulichen Anlage m Bezugspunkt:

7.4 Bauweise (§ 22 Bau NVO)

☒ offen ☐ geschlossen ☐ abweichende Bauweise:

8. Berechnung der Flächenbeanspruchung des Baugrundstücks (nur ausfüllen, bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans)

8.1 Flächen des Baugrundstücks 760 m²

8.1.1 Flächenanteil nach § 21a Absatz 2 BauNVO + m²

8.1.2 Flächen, die hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen (§ 19 Absatz 3 BauNVO) - m²

8.1.3 Teilflächen des Baugrundstücks, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Absatz 3 BauNVO) - 250 m²

8.2 Maßgebende Grundstücksfläche = MGF 510 m²

8.3 Bauliche Nutzung des Baugrundstücks	Grundfläche nach § 19 BauNVO	Geschossfläche nach § 20 BauNVO	Baumasse nach § 21 BauNVO
8.3.1 Gebäude ohne Garagen und überdachte Stellplätze vorhanden	/ m ²	/ m ²	m ³
geplant	168 m ²	648 m ²	m ³
8.3.2 Garagen und überdachte Stellplätze vorhanden	/ m ²	/ m ²	m ³
geplant	/ m ²	/ m ²	m ³
8.3.3 sonstige mitzurechnende Flächen vorhanden	/ m ²	/ m ²	
geplant	217 m ²	/ m ²	
8.3.4 im Bebauungsplan nach BauNVO mitzurechnender Teil	Σ 217 m ² 168 m ²	Σ / m ² 648 m ²	Σ m ³ m ³
8.3.5 in Anspruch genommen	Σ 385 m ²	Σ 648 m ²	Σ m ³
8.3.6	MGF x GRZ 204 m ²	MGF x GFZ 612 m ²	MGF x BMZ m ³
8.3.7 Abweichung nach § 20 Abs. 3 BauNVO gem. Festsetzung im Bebauungsplan		m ²	

	Grundfläche nach § 19 BauNVO	Geschossfläche nach § 20 BauNVO	Baumasse nach § 21 BauNVO
8.3.8 im Bebauungsplan nach BauNVO zulässige Überschreitung (§ 19 Abs. 4 S. 2) bzw. Festsetzung im Bebauungsplan	102 m²		
8.3.9 zulässige Nutzung	306 m²	612 m²	m³
8.3.9.1 Überschreitung der zulässigen Nutzung	79 m² = 26 %	36 m² = 6 %	m³ = %
8.3.9.2 davon Überschreitung aus Differenz zwischen Nummer 8.3.4 und Nummer 8.3.8	m² = %		

9. Unterschriften

Datum, Unterschrift des Entwurfsverfassers	Datum, Unterschrift des Fachplaners
11.05.2026	11.05.2026



Anlage zur Genehmigungsfreistellung

Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 WE
Am Freizeitpark, 01477 Arnsdorf
Gemarkung: Arnsdorf, Flurstück 470/23

Bauherr: [REDACTED]
[REDACTED]

ANLAGE – SCHRIFTLICHER TEIL LAGEPLAN

Aufgrund des laut B-Plan festgesetzten verhältnismäßig großen Anteils an Flächen für Anpflanzungen (250 m²) kommt es zu einer starken Reduzierung der bebaubaren Grundstücksfläche von 760 m² auf 510 m², was zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führt. Daher kommt es laut Planung zu einer geringfügigen Überschreitung der GRZ sowie GFZ lt. § 19 (4) BauNVO. Diese geringfügige Überschreitung hat keinerlei Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens.

Die Beispielrechnung zeigt die enormen Auswirkungen auf die mögliche Bebaubarkeit des Grundstücks:

	Grundstück abzgl. Festsetzung Grünfläche	Grundstück ohne Festsetzung Grünfläche
Fläche des Baugrundstücks:	760 m ²	760 m ²
Teilflächen des Baugrundstücks, die nicht im Bauland liegen:	-250 m ²	
Maßgebende Grundstücksfläche:	510 m ²	760 m ²
MGF x GRZ (0,4):	204 m ²	304 m ²
zulässige Überschreitung:	102 m ²	152 m ²
zulässige Nutzung:	306 m²	456 m²

Unterschrift Entwurfsverfasser