



Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV
I Zeichnerische Festsetzungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0.4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

E Einzelhaus
Baugrenze

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- Mischverkehrsfläche
- Einfahrtbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
- Bezeichnung der Anpflanzfläche

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Maßlinie, Maßzahl in Metern
- II Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
- vorhandene Bebauung
- vorhandene Bäume
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorhandene Flurstücksbezeichnung
- geplante Grundstücksgrenzen
- Höhenlage des bestehenden Geländes in Meter ü. NHN
- vorhandene Böschung

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan Stadt Dohna, Ortsteil Meusegast „Meusegast II“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

- Der Stadtrat Dohna hat am mit Beschluss Nr. den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Dohna Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Stadtrat Dohna hat am mit Beschluss Nr. den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Dohna Nr. vom ist vom bis zum durch öffentliche Auslegung des Entwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Dohna Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Dohna hat am mit Beschluss Nr. nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dohna, den

Stadt Dohna
Bürgermeister

Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß SächsGemO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Dohna sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Ausfertigung

Dohna, den

Stadt Dohna
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Dohna Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

Rechtsverbindlich

Dohna, den

Stadt Dohna
Bürgermeister

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - Sächsische Bauordnung (SächsBO)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90)
 - Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)
- In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Stadt Dohna Ortsteil Meusegast Bebauungsplan „Meusegast II“

Teil A - Planzeichnung **M 1 : 500**
Teil B - Textliche Festsetzungen **02.02.2022**

Entwurf

**Architekturbüro Dr. Walther + Walther
Freie Architekten und Stadtplaner der
Architektenkammer Thüringen
99089 Erfurt / Storchmühlenweg 13**

Telefon 0361 / 2111310
Fax 0361 / 2606586
E-mail kontakt@dr-walther-walther.de
Homepage www.dr-walther-walther.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Lutz Walther,
Dipl.-Ing. (FH) Tino Albrecht

Teil B: Textliche Festsetzungen

Nr.	FESTSETZUNG	Ermächtigung
I.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB	
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1.	Anlagen zur Nutzterhaltung sind im Bereich MI unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO
2.	Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
2.1.	In der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche ist maximal 1 Pkw-Garagen pro Wohngrundstück im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit jeweils maximal 35 m² Grundfläche zulässig.	§ 23 Abs. 5 BauNVO
2.2.	Im Mischgebiet können zusätzlich folgende baulichen Anlagen in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden: <ul style="list-style-type: none"> - unterirdische bauliche Anlagen der Regenwasserrückhaltung und für Heizmedien - Gartenteiche / nicht überdachte Schwimmbecken 	§ 23 Abs. 5 BauNVO
2.3.	Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäude- teile ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, sofern die Summe ihrer Breiten nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge beträgt, mindestens 2,0 m von der Nachbarschaftsgrenze entfernt bleibt und die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden.	§ 23 Abs. 3 BauNVO
3.	Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
3.1.	Im Mischgebiet sind pro Einzelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig.	
4.	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
4.1.	Die Führung von Versorgungsanlagen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.	
5.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
5.1.	Im Mischgebiet sind je Baugrundstück 2 ortstypische Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	
5.2.	Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 sind mindestens 10 niedrige bis mittelhohe Sträucher und mindestens 8 Großsträucher gemäß Artenliste Punkt 5.3. zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	
5.3.	Empfohlene Artenlisten Geeignete Großsträucher und Gehölze - Amelanchier lamarckii - Kupferfelsenbirne - Acer pseudoplatanus - Bergahorn - Corylus avellana - Haselnuss - Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn - Prunus avium - Vogelkirsche - Prunus spinosa - Schlehe - Rosa canina - Hundsrose - Sorbus aucuparia - Eberesche	

II. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

- Äußere Gestaltung von Gebäuden** **§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO**
 - Putzfassaden in Schwarz ohne Farb Beimischungen, in Mischungen von Blau und Rot (Lila) und in Leuchtfarben (Neonfarben) sind unzulässig.
- Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen** **§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO**
 - Werden Böschungen vorgesehen, dürfen sie eine Neigung von 1:3 nicht überschreiten. Sie sind gegen Bodenerosion durch eine Begrünung zu schützen, die auf Dauer zu erhalten ist. Der Böschungsfuß muss mind. 2,0 m vom Nachbargrundstück entfernt sein.
- Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen** **§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO**
 - Einfriedungen sind nur als Hecken, als Holz- oder Metallzäune oder als Strauchpflanzung zulässig, wobei die Höhe dieser Einfriedungen 1,5 m nicht überschreiten darf.

III. Hinweise

- Archäologische Bodenfunde**
Auf Grund der Lage des Bebauungsplangebiets in einem archäologischen Relevanzgebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Für alle Einzelvorhaben innerhalb des Plangebietes ist eine Erlaubnis entsprechend § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) einzuholen, sofern diese mit Eingriffen in den Boden verbunden sind. Das Landesamt für Archäologie ist mindestens drei Wochen vor dem exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) zu informieren. Die Baubeginnsanzeige muss die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter benennen.
- Altlasten, auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen**
Sollten bei Baumaßnahmen auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz, Auffüllungen oder kontaminierter Boden bzw. Wasser freigelegt werden oder ergeben sich durch Bauarbeiten schädliche Bodenverunreinigungen, ist die zuständige untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Bodenaufschlüsse**
Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind gemäß §§ 4, 5 Lagerstätten-gesetz der Abteilung Geologie des LfULG zu übergeben. Für die Erfassung und Übermittlung der Bohranzeigen nach Lagerstätten-gesetz steht eine Internetanwendung zur elektronischen Bohranzeige unter ELBA.Sax bzw. www.bohranzeige.sachsen.de zur Verfügung.

4. Abfalllagerung und -beseitigung

Abfälle dürfen zum Zwecke der Beseitigung nur in den dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen behandelt, gelagert oder abgelagert werden. Erzeuger oder Besitzer von häuslichen Abfällen sind verpflichtet, diese den zur Entsorgung verpflichteten öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern zu überlassen (§§ 17, 28 KrWG). Gemäß § 7 Absatz 2 KrWG sind Erzeuger oder Besitzer von Abfällen verpflichtet, diese zu verwerfen. Erzeuger und Besitzer von Abfällen, die nicht verwertet werden, sind nach § 15 Abs. 1 KrWG verpflichtet, diese zu beseitigen, so dass gemäß § 15 Abs. 2 KrWG das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

5. Immissionsschutz

In Bezug auf den Schallschutz bei Außenbauteilen wird auf die VDI – Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ und die DIN – Norm 4109 „Schallschutz im Hochbau“ verwiesen.

6. Munitionsgefährdung

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelgefährdeter Bereich bekannt. Grundsätzlich sind Munitions- und Bombenfunde bei Erdarbeiten jedoch nicht auszuschließen. Wenn Sondierungsarbeiten durchgeführt werden sollen, sollte rechtzeitig vor Baubeginn eine im Freistaat Sachsen zugelassene Räumfirma damit beauftragt werden.

7. Einsichtnahmemöglichkeit von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, d.h. nach derzeitiger Sachlage in der Stadtverwaltung der Stadt Dohna.