



**Teil A Zeichnerische Festsetzung gemäß PlanZV 90**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 2. Maße der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
GRZ 0,6 max. zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO  
FHmax 10m max. zulässige Firsthöhe  
Bezugspunkt für Firsthöhe A) für FlStk 172/2 bis 172/6, B) für FlStk 172/7 und 172/8
- 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**  
offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO  
Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 6. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Gehweg (1,8m Breite)
- 7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Pflanzgebot (§178 BauGB)
- 9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)**  
Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 10. Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Bestandsbebaute  
Denkmal  
Hydrant  
Flurstücksgrenze  
Gemarkungsgrenze ALKIS  
Flurstücksgrenze neu  
Grenzpunkt aus Katasternmessung ermittelt  
Grenzpunkt aus Koordinatentransformation ermittelt  
Grenzpunkt aus Katasterkarten digitalisiert  
neuer Grenzpunkt

Füllschema Nutzungsschablone (zu Abschnitt 2 und 3):

MI	II	Baugebiet	Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
0,6	FHmax 10,0m	Grundflächenzahl	Maximale Firsthöhe
MI	II	Bauweise	zulässige Dachformen
MI	II	WD	Satteldach
MI	II	KWD	Walmdach
MI	II	ZD	Krüppelwalmdach
MI	II	TD	Zelt Dach
MI	II	PD	Tonnendach
MI	II		Pultdach

**Teil B Textliche Festsetzungen**

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
  - 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.  
In dem Mischgebiet sind nur zulässig:  
- Wohngebäude,  
- Geschäfts- und Bürogebäude  
- Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen Vergnügungstätten  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlichen und sportlichen Zwecke.
  - 2. Maße der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Für das Mischgebiet ist nach § 16 Abs. 2 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung als Höchstmaß  
- der Grundflächenzahl (GRZ = 0,6)  
- der Zahl der Vollgeschosse (Z = 2) bestimmt.  
Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.  
Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 10,0 und 12,0 Meter. Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 8,5 Meter. Der Höhenbezugspunkt ist im Plan festgelegt.
  - 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
  - 4. Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports sowie sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 15 BauGB und 14 BauNVO), Nebenanlagen innerhalb und ausserhalb**  
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.  
Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig.  
In Bereichen von privaten Grünflächen sind keine baulichen Nebenanlagen zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Anlagen der Kleintierhaltung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen.
  - 5. Flächen und Maßnahmen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken anzuordnen.  
Das anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zu fassen und in den Regenwasserkanal einzuleiten.  
Die Dimensionierung der Anlagen sind grundstücksbezogen zu bemessen.
  - 6. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Entlang der gesamten Grenze zum Flurstück 8/1 ist ein 1,8m breiter öffentlicher Fußgängerbereich zu errichten.
- II. Grünordnerische Festsetzungen**
  - 7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
In Abgrenzung zur Obstplantage ist an der westlichen Grenze der privaten Grünflächen ein 2,5m breiter Streifen mit winterharten, laubtragenden Heckenpflanzen (mind. dreireihig) gemäß Pflanzliste anzulegen.
- III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
  - 8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
**Fassadengestaltung**  
Die Fassadengestaltung muss sich in Farbton und -intensität harmonisch in das Ortsbild einpassen.  
Fassadenbegrünung ist zugelassen.  
Die Farbgebung der Fassaden auf natürliche, helle und gebrochene Farb-töne zu beschränken, wie sie am Ort vorkommen, damit auch in diese Richtung vermeidbare Kontraste zur vorhandenen Bebauung so gering wie möglich gehalten werden.  
Rein ortsfremde und regional untypische Block- und Blockbohlenbauweise ist ausgeschlossen.  
Flurstück 172/2 und 172/3) unterliegen dem Umgebungsschutz nach §12 Abs.2 SächsDSchG: deren äußere Gestaltung ist spätestens vor Baubeginn, mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

- Umweltschutz**
- Konfliktvermeidende Maßnahmen gemäß Umweltbericht Tabelle 7 sind unmittelbar vor und während der Erdbauarbeiten durchzuführen.
- Gestaltung der Dachdeckung**
- Flachdach ist nicht zugelassen, ansonsten gibt es keine Einschränkung der Dachformen.
  - Solar Kollektoren, Photovoltaikanlagen und sonstige vergleichbare Anlagen zur Nutzung regenerativer Strahlungsenergie sind mit der Dachneigung mitlaufend auszuführen.
  - Glänzende und reflektierende Materialien sind als Dachdeckung nicht zugelassen.
  - Grunddächer sind nur auf Nebengebäuden und Garagen zugelassen.
- Gartengestaltung**
- Die Anlage von Kies- oder Schottergärten ist unzulässig.
  - Die unversiegelten, baulich nicht genutzten Flächen sind gärtnerisch und wasserdurchlässig zu gestalten.
- Werbung**
- Leuchtwerbung (selbstleuchtend oder angestrahlt) ist nicht zugelassen.
- TGA**
- Bei der etwaigen Installation von technischen Gebäudeeinrichtungen mit relevanten Außenschallquellen z. B. Luft-Wärmepumpen, Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima- Lüftungsanlagen oder anderer geräuschintensiver Anlagen sind die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm entsprechend der Gebietseinstufung „Mischgebiet“ unter Beachtung der Geräusch- Vorbelastungen einzuhalten bzw. deutlich zu unterschreiten.  
Entfällt auf den Beurteilungspegel der technischen Anlage ein Pegel der 10 dB(A) unter dem für die Fläche maßgeblichen Immissionsrichtwert liegt, so liegt diese Anlage nicht im Einwirkungsbereich eines maßgeblichen Immissionsortes. Dies sollte angestrebt werden.
- Regenwasserbeseitigung**
- Das anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zu fassen und bevorzugt zu versickern (auch teilweise) bzw. in den Regenwasserkanal einzuleiten. Die Anlagen zur Fassung und Ableitung des Oberflächenwassers einschliesslich der Prüfung auf Versickerungsfähigkeit sind grundstücksbezogen zu bemessen (inkl. Überflutungsnachweis). Es wird ein Drosselabfluss von 5 l/s festgelegt.
- Einfriedigungen**
- Das Sichtfeld für die Zufahrten ist von allen Sichtbehinderungen von mehr als 80 cm über Fahrhahoberkante gemäß RASl 06 freizuhalten. Der Mindestabstand muss zum Rand der Verkehrsfläche, unter Beachtung der Vorbehaltsfläche für Fußgänger, 1,00 m betragen. Für Grundstückszufahrten gilt eine Regelbreite von 3m. Die Zufahrt ist so zu gestalten, dass die Sichtdreiecke gemäß RASl06 eingehalten werden.
- IV. Hinweise**
- Die gesetzlichen vorgegebenen Füllungs- und Rückschnittverbote gemäß §39 Abs. 5 nr. 2 BnalschG sind zu beachten.
  - Im Plangebiet ist das Vorhandensein von Kampfmittel unbekannt. Der Bauherr hat vor Baubeginn eine Kampfmittelbelastungsauskunft einzuholen.
  - Altablagerungen, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.
  - Im Rahmen der Baumaßnahme bekannt gewordene oder vom Verpflichtenden verursachte schädliche Bodenveränderung oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsKBodSchG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
  - Vor Baubeginn ist vorhandener Mutterboden von der in Anspruch zu nehmenden Fläche abzuschleppen, in Mieten zwischen zu lagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen.
  - Eine Vermischung von Mutterboden und Bodenaushub ist unzulässig.
  - Es bestehen Anforderungen zum Radonschutz. Vor der Umsetzung der konkreten Bauvorhaben sind die erforderlichen Maßnahmen in Kenntnis zu bringen und zu beachten.
  - Von Geräuschen, deren vorherrschende Energieanteile unter 90 Hz liegen (helfrequente Geräusche, z. B. langsam laufende Ventilatoren, Auspuffanlagen langsam laufender Verbrennungsmotoren, Brenner in Verbindung mit Feuerungsanlagen, Kolbenkompressoren, Luft-Wärmepumpen) können zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen. Hier sollte durch ingenieurtechnischen Sachverstand geprüft werden, ob die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten oder besser noch deutlich unterschritten werden. Sollten die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und entsprechend fachgerecht umzusetzen.

Grundlagen: Gemarkungs- und Flurstücksgrenzen, ALKIS, DGM und LOD2 © GeoSN, Jan. 2022

Höhenbezug: DHHN2016  
Lagebezug: ETRS89 UTM33

Hiermit wird die Richtigkeit der Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern bestätigt.		Stempel / Unterschrift	
Datum			

Bebauungsplan für Flurstück 172, Gemarkung Surßen, Gem.-Schlüssel. 6729, Stadt Dohna

Maßstab	Datum	Name / Abt.	Auftraggeber:
1:500	2024-02-20	F.Neubert	Peter Griesbach Dorfplatz 2 01809 Dohna / OT Borthen
bearbeitet	2024-02-20	F.Neubert	
gezeichnet	2024-02-20	U.Uhlig	
geprüft	2024-02-20	U.Uhlig	Planverfasser:

Dresden, den 23.02.2024 / 09.09.2024

Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Auftraggebers.

GIP GmbH  
Meraner Straße 10  
01217 Dresden