

Verfahrensvermerke

- Übereinstimmungsvermerk**
Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom 26.04.2024 und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.
- Vermerk über den Satzungsbeschluss**
Der Stadtrat hat den Bebauungsplan mit Beschlussnr. als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
- Ausfertigerungsvermerk**
Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

- Bekanntmachungsvermerk**
Der Beschluss der Satzung wurde mit dem Hinweis auf die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, im Lokalanzeiger der Stadt Dohna und der Gemeinde Mügglitztal Nr. am bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2 und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 4 Abs. 4 der SächsGemO hingewiesen.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes als Satzung in Kraft.

Dohna, den Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Symbolik der Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung für Bauleitpläne (PlanZV)*
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)**
- Mi Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 0,4 Grundflächenzahl, z. B. 0,4
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II
 - TH 7 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - Traufhöhe, z. B. TH 7 m (über Gehweg)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)**
- offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)**
- P Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB); soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)
- Sonstige Darstellungen nachrichtlicher Übernahmen**
- Straßenverkehrsflächen (Bestand, nachrichtliche Übernahme)
 - Zweckbestimmung: öffentlich, privat
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB) - Archaische Denkmale
- Archaische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalfächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Bei Baumaßnahmen muss in jedem Fall eine denkmalschutzrechtliche Stellungnahme zu den archaischen Belangen eingeholt werden!*
Quelle: Archaische Informationen © Landesamt für Archäologie Sachsen, Stand 04/2018
- Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
- 294 Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Gebäudebestand
- Quelle: GeoSN, Geodaten Sachsen, dl-de/by-2-0
- 5,0 Bemaßung in Meter, z. B. 5,0 m
- Höhenpunkt mit Höhe in m ü. NHN
 - Höhenlinien mit Höhe in m ü. NHN
- Quelle: GeoSN, dl-de/by-2-0 (DGM, Stand 2017)
- Nutzungsschablone**
- | | | | |
|-----|--------|---------------------------|---------------------------------------|
| MI | II | Art der baulichen Nutzung | max. zulässige Zahl der Vollgeschosse |
| 0,4 | TH 7 m | Grundflächenzahl | max. zulässige Gebäudehöhe |
| o | E | Bauweise | |

*Beispielhafte Werte. Die Darstellung in der Planzeichnung ist maßgeblich.

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.
Ebenso ausgeschlossen sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)**
 - Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Höchstmaß.
 - Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt. Der Bezugshöhepunkt für die festgesetzten Höhen beträgt 234,0 m ü. NHN in MI 1, 238,0 m ü. NHN in MI 2 und 239,0 m ü. NHN in MI 3.
 - Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist allgemein nicht zulässig. Bei Herstellung von Wegen und Zufahrten in versicherungsfähiger Ausführung darf die Grundflächenzahl um bis zu 50 % überschritten werden.
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)**
 - Bauweise (§ 22 BauNVO)
Allgemein ist eine offene Bauweise festgesetzt.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
Zur Ausbildung von Terrassen darf die Baugrenze, innerhalb der Mischgebiete für Gebäude und Gebäude-teile, ausnahmsweise um maximal 3,0 m Tiefe überschritten werden.
 - Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Stellplätze und Garagen sind auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Der Nachweis für die erforderlichen Stellplätze ist auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Es gilt die Sächsische Bauordnung und die Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei sind Nebenanlagen zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straße „Am Ziegenrücken“ nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Abstellplätze für Müllbehälter.
Außengeräte von Wärmepumpen und Lüftungsanlagen sind nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
- Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Minimierung der Versiegelung**
Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten oberhalb der Geländeoberfläche nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
 - Pflanzung Erosionsschutzhecke M1**
Auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist, zum Schutz vor Wind- und Wassererosion, eine mind. dreireihige Hecke gem. Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Erhaltungsfäche M2**
Auf der mit M2 gekennzeichneten Fläche sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. Bei Verlust oder Beschädigung sind die betreffenden Gehölze durch Neupflanzung der abgängigen Art zu ersetzen.
 - Grünflächen (privat)**
Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind dauerhaft als Grün- und Gartenfläche zu gestalten bzw. zu erhalten. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind in den privaten Grünflächen unzulässig.
 - Freiflächen**
Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

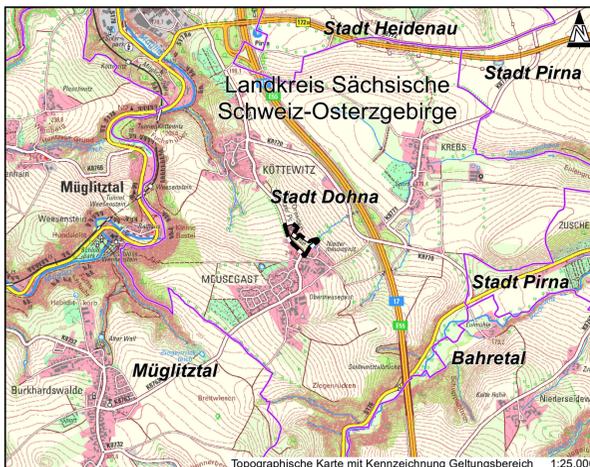
- Niederschlagswasser**
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
 - Bauzeitenregelung**
Die Baumaßnahmen sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel zu beginnen, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres. Ist dies nicht möglich, kann eine Freigabe nur durch die ökologische Baubegleitung und Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen, wenn nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Arbeiten keine besetzten Lebensstätten bzw. Brutansiedlungen im Baubereich existieren und in der Umgebung keine erheblichen Störungen für den Brutverlauf zu erwarten sind.
 - Bauzeitliche Schutzmaßnahmen für Amphibien und Reptilien**
Da Amphibien angrenzend an die Vorhabenfläche nachgewiesen wurden und ein Vorkommen der Zaunechse nicht ausgeschlossen werden kann, sind bauzeitliche Maßnahmen erforderlich, um die Tiere und ihre Entwicklungsstadien vor Überfahren zu schützen. Dazu wird ein durchgängiger reptiliensicherer Folienzaun entlang der nördlichen und östlichen Plangrenze aufgestellt. Der Reptilienschutzraum muss un-durchsichtig und witterungsbeständig sein sowie eine Höhe von mindestens 50 cm haben. Er muss ca. 10 cm in den Boden eingegraben werden oder wo dies nicht möglich ist, so gesichert werden, dass die Tiere nicht unter dem Reptilienschutzzaun hindurchkriechen können. Der Umfang der Maßnahme, die Länge der Zäune sowie deren exakte Lage ist im Zuge der Ausführungsplanung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - Ökologische Baubegleitung**
Ist ein Baubeginn außerhalb der Brutzeiten der Vögel nicht möglich, ist eine fachkundige Person mit den artenschutzrechtlichen Kontrollen während der gesamten Bauzeit zu beauftragen.
Der zu stellende Reptilienschutzzaun ist regelmäßig durch die ökologische Baubegleitung auf seine Funktionsfähigkeit zu kontrollieren.
Vor Beginn von Sanierungs- und Abrissarbeiten an den Gebäuden sind diese in ausreichend zeitlichem Vorlauf auf den Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren und bei Notwendigkeit Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen.
Zulässige Zeiten zur Durchführung von Vergrämnungsmaßnahmen sind für Sommerquartiere vom 15. April bis 1. Mai und vom 16. August bis 30. September sowie für Winterquartiere vom 15. April bis 30. Oktober eines Jahres.
Die Maßnahmen sind von einem Fachgutachter mindestens 4 Monate vor Baubeginn durchzuführen.
- Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und Abs. 2 SächsBO)**
 - Dächer**
In MI 1 und MI 3 sind als Dachformen Sattel-, Wal-, Sattelwal- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.
In MI 2 sind als Dachformen Pultdächer (10°- 45°) oder flach geneigte Satteldächer (5°- 30°) zulässig.
Bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind auch flachgeneigte Satteldächer (< 20°) und Flachdächer zulässig.
Als Material für die Dachhaut sind Betondachsteine und Tondachziegel zulässig. Für Gewerbehallen, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch Metalldeckungen zulässig.
Die Dachfarbe ist in roter oder schiefergrauer Farbgestaltung zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
Dachbegrünungen sind zulässig.
Solarelemente für solarthermische Anlagen sowie Photovoltaikanlagen sind zulässig.
 - Fassaden**
In MI 1 und MI 3 sind als Fassadenmaterialien nur Holz, Putz, Mauer- und Natursteine sowie zementgebundene Plattenwerkstoffe und Glas zulässig.
In MI 2 sind als Fassadenmaterialien Holz, Putz, Mauer- und Natursteine sowie zementgebundene Plattenwerkstoffe, Glas, Stahl und Aluminium zulässig.
Reflektierende bzw. glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.
 - Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem Licht (Lichtstärke und Lichtfarbe) sind unzulässig.
 - Einfriedungen**
Einfriedungen entlang der Straße „Am Ziegenrücken“ sind bis zu einer Höhe von 0,8 m aus den Materialien Metall oder Holz zulässig. Sockel dürfen maximal 10 cm Höhe aufweisen.
Mauern und Heckengehölze sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.
Einfriedungen gegenüber der öffentlichen Straße „Am Ziegenrücken“ sind nur mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt zulässig.

- Hinweise**
- Artenschutz**
Generell gilt das Verbot, wildelebende Tiere zu töten. Die Beräumung des Baufeldes (z. B. durch Gehölzfällungen, Beseitigung von Vegetationsbeständen) ist gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres und damit vor dem Besetzen oder nach dem Besetzen des Brutanstandortes durch Vögel zulässig.
Ist eine Fällung von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraumes nicht vermeidbar, so ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch einen Sachverständigen sicher zu stellen, dass keine Brutstätten geschützter Vogelarten geschädigt werden. Ist eine Fällung von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraumes nicht vermeidbar, so ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch einen Sachverständigen sicher zu stellen, dass keine Brutstätten geschützter Vogelarten geschädigt werden.
Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG (Störungs-, Verletzungs- und Tötungsverbot geschützter Tierarten) sind zu gewährleisten.
 - Baumschutz**
Gehölze auf dem Gebiet der Stadt Dohna sind nach Baumschutzsatzung der Stadt Dohna unter Schutz gestellt.
 - Archaische Bodenfunde**
Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.
Der Bauherr hat für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen.
 - Altlasten**
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden bei Bodenaushubarbeiten belastete Bodenstellen angetroffen, so sind diese gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.
Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich sofort so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird.
 - Belange des Vermessungswesens**
Gemäß § 6 SächsVermKatG sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gesichert werden.
 - Natürliche Radioaktivität**
Bei der Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen sind gem. § 123 Abs. 1 StriSchG geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren, wenn sie folgende Kriterien erfüllen:
 - der Raum befindet sich in einem Radonvorsorgegebiet,
 - der Raum befindet sich im Erd- oder Kellergeschoss und
 - Arbeitskräfte halten sich dort während ihrer Berufsausübung regelmäßig oder wiederholt auf.
Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz und in Radonvorsorgegebieten zusätzlich mindestens eine der Maßnahmen des § 154 der Strahlenschutzverordnung eingehalten werden.
 - Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht**
Gemäß § 8 GeolDG besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht. Gemäß § 9 GeolDG besteht die Pflicht zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen sowie gemäß § 10 GeolDG die Pflicht zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen.
 - Baustelleneinrichtung**
Das Aufstellen von Baubuden, Bauzäunen, Gerüsten und Schuttrutschen sowie das Abstellen von Arbeitswagen, Baumaschinen und -geräten, die Lagerung von Baustoffen, Bauschutt oder sonstigen Gegenständen sowie die vorübergehende Herstellung von Gehwegüberfahrten oder anderen Grundstückszufahrten mit mehr als 5 m Breite bei Baumaßnahmen (Baustellenzufahrt) stellt nach § 3 Abs. 1 Sondernutzungs- und Sondernutzungsgebührensatzung der Stadt Dohna erlaubnispflichtige Sondernutzungen dar.
 - Gewässerrandstreifen**
Im 10 m Gewässerrandstreifen, ab Böschungsoberkante des Gewässers, sind jegliche Baumaßnahmen, Geländeveränderungen, Materialablagerungen usw. verboten (§ 24 SächsWG i. V. m. § 38 WHG).
 - Bodenschutz**
Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmenden Fläche vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschleppen, in Mieten zwischen zu lagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Der Mutterboden soll möglichst wieder vor Ort verwendet werden. Eine Vermischung mit dem Bodenaushub ist unzulässig.

- Sichtdreiecke**
Bei der Anbindung von erforderlichen Grundstückszufahrten an die Kreisstraße K 8763 sind ausreichende Sichtdreiecke zu gewährleisten.
Die Sichtdreiecke sind von Sichthindernissen von über 0,8 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Gehrungsmäßig- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze sowie die Lagerung von Gegenständen, die 0,8 m über die Fahrbahnoberkante überschreiten, sind nicht zulässig.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.



Projekt

Bebauungsplan "Meusegast I" Stadt Dohna, OT Meusegast

Planbezeichnung: **Teil A - Planzeichnung**

Phase: **SATZUNG**
Fassung vom 15.05.2024

Planträger: Stadt Dohna, OT Meusegast
Am Markt 10/11, 01809 Dohna

Planung: **GICON** Großmann Ingenieur Consult GmbH
Tiefgüterstraße 48
01219 Dresden
Tel.: +49 351 47878-0 Fax: -78
E-Mail: info@gicon.de

Geobasisdaten: GeoSN, dl-de/by-2-0

Maßstab: 1:1.000
Blattformat: 1380x420 (A0+)

Bearbeiter: LIL
Zeichner: DHI

Z.Nr.: 220048G002
Revision: 0