

# **Stadt Dohna**

---

## **Bebauungsplan „Meusegast I“**

### **Begründung**

**Fassung vom 15.05.2024**

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15.05.2024

Seite 2 von 22

<b>Teil C: Begründung zum Bebauungsplan</b>	<b>4</b>
<b>1 Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b>	<b>4</b>
2.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	4
2.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika	5
<b>3 Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen</b>	<b>5</b>
3.1 Raumplanung	5
3.2 Flächennutzungsplanung	6
<b>4 Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB</b>	<b>7</b>
<b>5 Städtebauliches Konzept</b>	<b>8</b>
5.1 Städtebauliches Umfeld	8
5.2 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	8
5.3 Städtebauliche Konzeption	9
5.4 Verkehrstechnische Erschließung	9
5.5 Stadttechnische Erschließung	10
5.6 Altlasten und Bodenschutz	13
<b>6 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte</b>	<b>13</b>
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	13
6.1.1 Art der baulichen Nutzung	13
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung	14
6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
6.1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	15
6.1.5 Festsetzungen zur Grünordnung	16
6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
6.3 Hinweise	20
<b>7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>20</b>
<b>Quellen</b>	<b>22</b>

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15.05.2024

Seite 3 von 22

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal mit Darstellung des Geltungsbereiches .....	6
Abbildung 2: Bestandsplan Trinkwasserversorgung .....	10

### Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Gutachterliche Einschätzung zur Artenschutzbewertung
----------	--

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15.05.2024

Seite 4 von 22

**Teil C: Begründung zum Bebauungsplan****1 Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**

Im Ortsteil Meusegast, welcher zur Stadt Dohna gehört, sollen weitere Flächen zu Wohn- und Gewerbebezwecken entwickelt werden. Entlang der Straße „Am Ziegenrücken“, begrenzt durch Flächen für die Landwirtschaft der Agrarproduktion Heidenau GmbH im Norden und Westen, zwischen einem Autohandel/Kfz-Werkstatt (westlich der Straße „Am Ziegenrücken“), den landwirtschaftlichen Anlagen im Kreuzungsbereich der Straßen Am Ziegenrücken/Am Kaiserberg und der ehemaligen Lagerhalle finden sich Flächen, welche für eine Verdichtung beziehungsweise auch Nachnutzung besonders geeignet sind. Gegenüber der Planfläche bestehen bereits Baugenehmigungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern. Die Planfläche des Bebauungsplanes befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite und rundet damit die städtebauliche Situation ab.

Das Plangebiet kann über die bestehende Erschließungsstraße „Am Ziegenrücken“ erfolgen. Die vorhandene verkehrliche Anbindung sowie die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs sind gewährleistet. Das geplante Mischgebiet ergänzt die vorhandene Straßenrandbebauung, ermöglicht die Erweiterung der nordwestlichen Altbebauung und schließt die bauliche Lücke zwischen dem südöstlich gelegenen Ortskern von Meusegast. Durch das Vorhaben werden keine Schutzgebiete direkt berührt.

Im Süd- und Nordteil des Plangebietes wird ein Mischgebiet ausgewiesen, um den bereits im Umfeld bestehenden Charakter aus Wohnen und Gewerbe weiterzuführen. Des Weiteren werden private Grünflächen ausgewiesen, um die Versiegelung durch Bebauung zu minimieren.

Für die Schaffung von Baurecht und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird für den Bereich zwischen vorhandenen baulichen Anlagen ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann von den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

**2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse****2.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Meusegast I“ besitzt eine Größe von ca. 1,2 ha und wird durch:

- Flächen für die Landwirtschaft der Agrarproduktion Heidenau GmbH im Norden und Westen,
- einen ausgebauten Graben mit umsäumenden Gehölzstrukturen im Osten sowie
- die Straße „Am Ziegenrücken“ im Süden mit der Neubebauung von Wohngebäuden.

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15.05.2024

Seite 5 von 22

Der Geltungsbereich umfasst dabei folgende Flurstücke der Gemarkung Meusegast:

vollständig	teilweise
293/12, 293/13, 293/14	159/3, 288/2 (alt 288/1), 288/3 (alt 288/1), 288/4 (alt 288/1), 291/1, 294, 295/1 (alt 295), 295/2 (alt 295)

**2.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika**

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteiles Meusegast der Stadt Dohna, an der Straße „Am Ziegenrücken“ und wird bisher als Wirtschaftsgrünland sowie zur zwischenzeitlichen Tierhaltung genutzt. Im Nordwesten befinden sich die baulichen Anlagen der Sächsischen Eismanufaktur GmbH.

Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten ab. Der höchste Punkt liegt an der südöstlichen Spitze bei 240,5 m ü. NHN und fällt bis zum tiefsten Punkt an der nordöstlichen Spitze des Plangebietes auf eine Höhe von 225,5 m ü. NHN ab. Somit beträgt der Höhenunterschied 15 m bezogen auf die beiden äußersten Spitzen des Plangebietes. Die bebaubaren Mischgebietsflächen selbst weisen einen geringeren Höhenunterschied auf: Ca. 239,0 m. ü. NHN entlang der Straße „Am Ziegenrücken“ hin zu ca. 234 m ü. NHN in Richtung der weiterhin bestehenden Flächen für die Landwirtschaft.

**3 Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen****3.1 Raumplanung**Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 wird Dohna als Verdichtungsraum im Überschneidungsbereich zwischen dem Mittelzentrum Pirna und dem Oberzentrum Dresden ausgewiesen. Die Gemeinde wird dem grenznahen Gebiet zugeordnet. Landschaftlich gehört Meusegast hier zum östlichen Erzgebirgsvorland.

Für den Geltungsbereich sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete auf Landesebene dargestellt. Auffallend ist die Lage in einem Gebiet mit Bodenwertzahlen zwischen 51 und 70 und das durch hohe bis sehr hohe Wassererosion des Ackerbodens betroffen ist.

Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020

Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020 liegt die Stadt Dohna teilweise im Nahbereich des Grundzentrums Heidenau.

Für den Geltungsbereich, sowie für den Ortsteil Meusegast und die Stadt Dohna, werden in der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 2020 keine eigenen Entwicklungspunkte festgelegt. Weiterhin besteht gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes für die Planvorhabenfläche keine Ausweisungen von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten.

Insgesamt bestehen keine direkten Einwände durch die Dokumente der Raumplanung zum vorliegenden Planvorhaben.

### 3.2 Flächennutzungsplanung

Mit Datum vom 29.02.2024 wurde die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal genehmigt und am 15.03.2024 im Lokalanzeiger der Stadt Dohna und der Gemeinde Müglitztal bekanntgemacht. In 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal wird das Plangebiet als gemischte Baufläche sowie teilweise als Grünfläche ausgewiesen.

Mit der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal kann der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Planfläche wird im Südosten noch dem denkmalgeschützten Bereich des historischen Ortskernes von Meusegast zugeordnet. Da mit der Festsetzung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen ein Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung gewährleistet werden soll, kann dem Schutz des denkmalgeschützten Bereiches des historischen Ortskernes von Meusegast entsprochen werden.



**Abbildung 1:** Ausschnitt der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal mit Darstellung des Geltungsbereiches

Quelle: Eigene Darstellung /4/

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15.05.2024

Seite 7 von 22

**4 Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB**

Die Flächen des Plangebietes sind gegenwärtig dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Eine Bebauung ist damit derzeit unzulässig.

Für die Schaffung von Baurecht und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird für den Bereich zwischen vorhandenen baulichen Anlagen ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Vorgesehen ist die Einordnung von Wohnbebauung und nicht störender gewerblicher Nutzung sowie die Erweiterung der gewerblich genutzten Bestandsbebauung im Nordwesten. Durch den Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang wird ein weiterer Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13b BauGB aufgestellt: „Meusegast II“. Mit einer Größe von ca. 12.300 m<sup>2</sup> des Bebauungsplanes „Meusegast I“ und ca. 2.700 m<sup>2</sup> des Bebauungsplanes „Meusegast II“ liegt die Gesamtgrundfläche weiterhin bei weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB sind im Rahmen dieses Vorhabens gegeben. Im Nordosten weist die Planfläche selbst bereits eine recht umfangreiche Bebauung auf. Auf den Flurstücken 288/2 und 288/3 (ehemals 288/1) befindet sich der Sitz der Sächsischen Eismanufaktur GmbH; entsprechend wird der Gebäudekomplex nicht nur zur Herstellung, sondern auch zum Vertrieb von Speiseeis und ähnlichem mit dem entsprechenden Zu- und Abfahrtsverkehr genutzt. Eine bauliche Vorprägung ist damit gegeben. Daran grenzen, verbunden durch einen Anliegerweg, die nicht zum Plangebiet gehörenden Flurstücke 293/2 und 293/4 an. Auch diese sind umfangreich bebaut. So weist das Flurstück 293/2 drei bauliche Anlagen auf. Auch auf dem Flurstück 293/4 befinden sich drei markante bauliche Anlagen. Gemeinsam mit den Flurstücken 288/2, 288/3 und 288/4 (ehemals 288/1) vermitteln sie einen Eindruck der Zusammengehörigkeit und stellen sich nahezu als eine Art Einheit dar. Das Bild der zusammenhängenden Bebauung ergibt sich auch daraus, dass sich auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Am Ziegenrücken“, auf Höhe des Flurstückes 293/12, ebenfalls eine umfangreiche Bebauung befindet (Flurstück 322/1). Unmittelbar daran angrenzend ist auch das Flurstück 322/8 mit einer gewerblichen Nutzung bebaut und bis zum Kreuzungsbereich „Am Ziegenrücken“/„Am Kaiserberg“ werden auf den Flurstücken 321/8, 321/9, 321/10 und 321/11 (ehemals 321/7) derzeit vier Einfamilienhäuser, die ursprünglich mit einer Lagerhalle bebaut waren, errichtet. Die entsprechenden Baugenehmigungen wurden dabei auf der Grundlage des § 34 BauGB erteilt, sodass dort unstreitig eine Innenbereichslage vorliegt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Meusegast I“ wird ferner keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen begründet, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Der Bebauungsplan „Meusegast I“ kann entsprechend im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Dementsprechend wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15.05.2024

Seite 8 von 22

Des Weiteren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes „Meusegast I“ zu erwarten sind, gelten, in Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **5 Städtebauliches Konzept**

### **5.1 Städtebauliches Umfeld**

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Dorfes Meusegast, welches überwiegend durch 1 bis 2-geschossige Bebauung geprägt ist. Die sich östlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen der Siedlung sind durch eine gemischte Bebauung aus Einfamilienhäusern, alten Bauernhöfen und Gewerbegebäuden geprägt. Der Westteil der Siedlung besteht hingegen fast vollständig aus Einfamilienhäusern. Die Gebäude verfügen zum Großteil über Sattel- oder Walmdächer in roter oder schwarzer Farbgebung.

Durch die Lage in der nördlichen Eingangssituation des Ortsteiles an der Straße „Am Ziegenrücken“, welche die Verbindung zum Nachbardorf Köttewitz darstellt, ist für die Planvorhabenfläche ein harmonisches, sich integrierendes städtebauliches Erscheinungsbild anzustreben.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch flache Hügel, auf denen sich Offenland befindet, gegliedert durch Baumreihen und Gehölzstrukturen. Von der Planvorhabenfläche ergibt sich in Richtung Nordosten der Blick auf die Schutzwälle der Bundesautobahn A 17.

Des Weiteren liegt der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Sichtweite des Schlosses Weesenstein und seiner Aussichtspunkte. Bei Neubebauungen in der Nähe des Schlosses sind städtebauliche Denkmalsvorgaben und denkmalplanerische Sichtbeziehungen zu berücksichtigen.

Der archäologische Relevanzbereich D-67700-02 (historischer Ortskern) überschneidet sich teilweise mit dem Flurstück 295/2 (ehemals 295) der Gemarkung Meusegast. (Vgl. Abbildung 1) Das Plangebiet betrifft daher ein durch § 2 SächsDSchG geschütztes Bodendenkmal.

### **5.2 Vorhandene und angrenzende Nutzungen**

Das Plangebiet wird aktuell größtenteils als Wirtschaftsgrünland sowie zur zwischenzeitlichen Tierhaltung genutzt. Im Nordwesten befinden sich Bestandsanlagen der Sächsischen Eismanufaktur GmbH, welche zukünftig ergänzt werden sollen. Von Nordwesten bis Nordosten schließt sich teilweise großflächig Ackerland an. Gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan werden die Teilflächen entlang der Straße "Am Ziegenrücken" als gemischte Bauflächen und Grünflächen dargestellt.

Im Norden grenzen Flächen für die Landwirtschaft sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Wasser“ an.

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15.05.2024

Seite 9 von 22

Die angrenzenden Flächen im Osten, Süden und Südwesten sind durch eine Mischung aus Wohnbebauung und gewerblich genutzter Bebauung geprägt. Auf der dem Planvorhaben gegenüberliegenden Seite der Straße „Am Ziegenrücken“ entsteht eine Nachnutzung der gewerblichen Halle durch Wohnbebauung, welche auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt werden.

**5.3 Städtebauliche Konzeption**

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen zur Realisierung von sechs Bauplätzen für Wohn- und Gewerbenutzungen. Damit erfolgt die Erweiterung der nördlichen Bestandsbebauung sowie ein Lückenschluss, was dem ansonsten kompakt bebauten Ortsteil gerecht wird.

Der Grad und das Maß der Bebauung sowie die Gestaltung orientieren sich an der umliegenden Bestandsbebauung. Demzufolge wird eine kleinteilige, an der Straße „Am Ziegenrücken“ ausgerichtete, Bebauung festgesetzt. Ebenso wie die umliegende Bebauung erfolgt die Festsetzung der Baufenster mit einem Mindestabstand von 5 m zur Straße angeordnet.

Die Höhe der Gebäude beschränkt sich in Anlehnung an die umgebende Bebauung und zur Sicherung des dörflichen Charakters auf maximal zwei Vollgeschosse. Ebenso wird die Dachform unter Berücksichtigung der Formen auf den Bestandsgebäuden festgesetzt. Damit wird ein in sich stimmiges und harmonisches Ortsbild gewährleistet.

Im rückwärtigen Bereich der südlichen Bebauung sowie bei der nordwestlichen Bebauung straßenseitig werden private Grünflächen festgesetzt. Die Fläche zur Anpflanzung einer Erosionsschutzhecke dient dem Schutz vor Wind- Wassererosion durch die zusätzliche Versiegelung von Boden durch das Planvorhaben.

**5.4 Verkehrstechnische Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Straße „Am Ziegenrücken“ erschlossen, welche Teil der Kreisstraße K8763 ist und somit an das übergeordnete Verkehrsnetz anschließt. Darüber ist auch die Anbindung an die Autobahn A17 gewährleistet.

Im Südosten befindet sich die Bushaltestelle „Meusegast - Am Kaiserberg“, nur wenige Meter von der Planfläche entfernt, welche die Anbindung an den ÖPNV sicherstellt.

Für die notwendigen Ein- und Ausfahrten zur Anbindung der Grundstücke an die Kreisstraße K 8763 sind die erforderlichen Sichtdreiecke gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) freizuhalten.

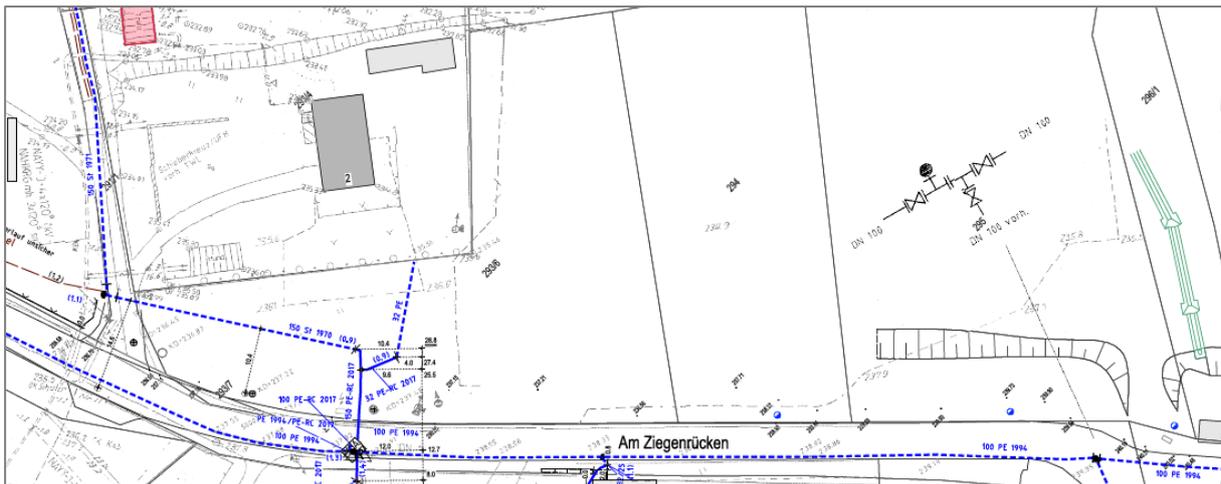
Hausanschlussleitungen sollen über die Anliegerstraße verlaufen. Aufbrüche in der K 8763 sollten vermieden oder minimal gehalten werden, wenn Hauptversorgungsleitungen in diesem Bereich verlegt sind.

## 5.5 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist ver- und entsorgungstechnisch äußerlich über die Bestandsstraße „Am Ziegenrücken“ bereits erschlossen. Sofern sie innerhalb des Plangebietes auf privaten Flächen liegen, werden sie mit Leitungsrechten gesichert.

### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserschließung ist über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Straße „Am Ziegenrücken“ vorgesehen. Derzeit verläuft der Trinkwasseranschluss der angrenzenden Wohnbebauung im Bestand über Teile der Planfläche. Im Zuge der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren zur Errichtung baulicher Anlagen, auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Meusegast I“, ist die zukünftige Anbindung aller Grundstücke mit dem Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz abzustimmen und im jeweiligen Bauantrag nachzuweisen.



**Abbildung 2:** Bestandsplan Trinkwasserversorgung

Quelle: Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz

Eine hygienisch einwandfreie Versorgung gemäß der Trinkwasserverordnung ist während der Bauphase zu gewährleisten. Für die Neuverlegung von Trinkwasserleitungen, einschließlich Notwasserversorgung, kann eine schriftliche Freigabe durch das Gesundheitsamt erforderlich sein. Dezentrale Trinkwasseranlagen (Brunnen) im Planungsgebiet sind zu schützen.

Die nicht öffentlichen Leitungen, Kabel und Anlagen liegen in einem 4 m breiten Schutzstreifen. Bauwerke und Schüttgüter sind dort nicht erlaubt. Baumpflanzungen benötigen die Zustimmung des Zweckverbandes Wasserversorgung Pirna/Sebnitz und müssen einen Abstand von 2,5 m zu den Rohren einhalten. Arbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen müssen von Hand durchgeführt werden.

Die Leitungssicherheit während der Baumaßnahme ist zu gewährleisten. Mindestabstände zu Trinkwasserleitungen sind 0,4 m bei paralleler Verlegung und 0,2 m bei Kreuzungen. Bei paralleler Verlegung zu Fernwärme- und Geothermieleitungen beträgt der Mindestabstand 1,0 m. Im Kreuzungsbereich mit höher liegenden Abwasserleitungen ist ein Schutz

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15.05.2024

Seite 11 von 22

erforderlich. Anlagenbauteile müssen 2,0 m Abstand zu Leitungen und Bauwerken einhalten. Der seitliche Abstand der Trinkwasserleitung zum Kanalschacht muss mindestens 0,8 m betragen.

Löschwasserversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist nach derzeitigem Kenntnisstand für die geplante Wohnbebauung grundsätzlich über das vorhandene Netz möglich. Dabei wird von einem Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von zwei Stunden für Wohnbebauung ausgegangen. Für Gewerbeanlagen wird von einem Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von zwei Stunden ausgegangen. Die Löschwasserversorgung hierfür kann zukünftig durch den Erwerb des Wasserbehälters des Zweckverbandes Wasserversorgung Pirna/Sebnitz (nördlich des Plangebietes) durch die Stadt Dohna sichergestellt werden.

Im Zuge der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren zur Errichtung baulicher Anlagen, auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Meusegast I“, ist die zukünftige Versorgung aller Grundstücke mit den vorgegeben Löschwassermengen mit dem Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz abzustimmen und im jeweiligen Bauantrag nachzuweisen.

Abwasser- und Regenwasserentsorgung

Die Entsorgung von Abwasser ist über die öffentliche Abwasseranlage zu realisieren. Hierzu sind für die einzelnen Baugrundstücke jeweils Dienstbarkeiten einzutragen. Die Kosten hierfür sind durch den Erschließungsträger zu übernehmen. Der Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren im jeweiligen Bauantrag nachzuweisen.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Nachweis hierzu ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren im jeweiligen Bauantrag nachzuweisen.

Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie durch die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten wird das Maß der Bodenversiegelung auf ein notwendiges Minimum reduziert.

Es wird empfohlen, die Eignung der geologischen Schichten für die Versickerung von Niederschlagswasser durch ortsspezifische Tests wie den Sickertest gemäß den Richtlinien der DWA-A 138 nachzuweisen.

Die Entwässerung der Kreisstraße K 8763 darf nicht beeinträchtigt werden. Maßnahmen wie Bordsteinanschlüge von 3 cm und Muldenrinnen sollen sicherstellen, dass Oberflächenwasser von der Kreisstraße nicht in Privatgrundstücke gelangt. Das Ableiten von Oberflächenwasser von Privatgrundstücken oder Anliegerstraßen auf die K 8763 ist zu vermeiden.

Eine normgerechte Abwasserbeseitigung während der Bauphase ist zu gewährleisten.

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15.05.2024

Seite 12 von 22

Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist über den Leitungsbestand in der Straße „Am Ziegenrücken“ gegeben. Leitungsträger sind die SachsenNetze HS.HD GmbH. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Nieder- und Mittelspannungsanlagen.

Der Abstand zum Kabel bei Maschineneinsatz muss mindestens 0,3 m betragen, und eine Überdeckung der Kabel von 0,6 m ist zu gewährleisten. Die Kabel dürfen nicht überbaut oder überschüttet werden, und Veränderungen von Höhenlagen sind nicht gestattet. Die Verlegtiefe muss durch Suchschachtung ermittelt werden, wobei im gesamten Bereich Handschachtung erforderlich ist. Bei Niederspannungsfreileitungen ist ein waagerechter Mindestabstand von 2,5 m zu den geplanten Bauobjekten einzuhalten. Die Standsicherheit der Freileitungsstützpunkte muss bei Aufgrabungen in ihrer Nähe gewährleistet sein, und Durchfahrtshöhen entsprechend den geltenden Vorschriften sind einzuhalten. Zur vorhandenen Umspannstation müssen jederzeit ausreichende Zufahrts- und Abstellmöglichkeiten für schwere Technik sowie ständige Zugänglichkeit und Fluchtwege gewährleistet sein, wobei die Zufahrten eine Mindestbreite von 3,0 m und eine Mindesthöhe von 4,0 m aufweisen müssen.

Wärmeversorgung

Die Erschließungsstraße kann nach derzeitigem Kenntnisstand über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Straße „Am Ziegenrücken“/„Am Kaiserberg“ erfolgen. Leitungsträger sind die SachsenNetze HS.HD GmbH.

Versorgung mit Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsleitungen ist über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Straße „Am Ziegenrücken“ möglich.

Versorgung mit Breitband

Die Versorgung des Plangebietes mit Breitband ist über die Anbindung an den Leitungsbestand entlang der Straße „Am Ziegenrücken“ möglich. Das Plangebiet wird mit Glasfaserinfrastruktur erschlossen. Folgende Abstände zu den Informationstechnikanlagen sind einzuhalten: Parallelführung und Kreuzungen bzw. Engstellen (nach Abstimmung) > 0,2 m. Die Regellegetiefe beträgt 0,6 m bis 0,8 m. Die geforderte Überdeckung darf nicht durch Geländeabtrag oder -aufschüttung verändert werden.

Öffentliche Beleuchtung

Bisher ist das Plangebiet entlang der Straße „Am Ziegenrücken“ nicht mit öffentlicher Beleuchtung ausgestattet. Die Kosten der zukünftig erforderlichen Versorgung des Plangebietes mit öffentlicher Beleuchtung sind durch den Erschließungsträger zu übernehmen.

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15.05.2024

Seite 13 von 22

**5.6 Altlasten und Bodenschutz**

Die betroffenen Flurstücke in der Gemarkung Meusegast sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass möglicherweise unbekannte Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein können. Vor Baubeginn ist der vorhandene Oberboden abzuschleppen, zu lagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen, wobei eine Rückführung vor Ort zu bevorzugen ist. Eine Vermischung mit dem Bodenaushub ist nicht gestattet. Erdarbeiten sollten nicht während Nasszeiten oder Frost- und Tauperioden durchgeführt werden. Gemäß dem Kreislaufwirtschaftsgesetz sind Abfälle vorrangig zu verwerten und nicht verwertbare Abfälle zu beseitigen. Bei der Verwertung ist auf die Schadlosigkeit zu achten, um eine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf zu vermeiden. Abfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger anzumelden, wobei die geltenden Abfallsatzungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal zu beachten sind. Für die Entsorgung gefährlicher Abfälle gelten die Vorgaben der Nachweisverordnung.

**6 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte****6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen****6.1.1 Art der baulichen Nutzung****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.***

Das Plangebiet wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal entwickelt. Hier ist das Plangebiet im südlichen Teil als gemischte Baufläche (nach §1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) und im nördlichen Teil als Grünfläche ausgewiesen.

Die gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan wird im Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die Ausweisung als Mischgebietsfläche ermöglicht die geplante Ansiedlung von jungen Familien mit Kindern in Einfamilienhäusern sowie die Nutzung durch Gewerbebetriebe, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Art der baulichen Nutzung ist bereits prägend für den Ortsteil Meusegast. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen als Tankstellen und Vergnügungsstätten werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, um Konflikte mit den vorgesehenen Wohnnutzungen zu vermeiden. Aus dem gleichen Grund werden auch die Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Die im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesenen Flächen werden als private Grünflächen sowie als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15.05.2024

Seite 14 von 22

**6.1.2 Maß der baulichen Nutzung****Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)*****Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Höchstmaß.***

Die zulässigen Traufhöhen werden in den Nutzungsschablonen wie folgt festgesetzt: In MI 1 auf 7 m sowie in MI 2 und MI 3 auf 4 m. Dies stellt sicher, dass sich die zukünftige Bebauung in den baulichen Charakter der umgebenden Bestandsbebauungen einfügt.

**Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)*****Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt. Der Bezugshöhenpunkt 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.***

Die Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung wurden aufgrund der vorherrschenden Geländetopographie für jedes der Mischgebiete einzeln festgesetzt. Somit kann eine einheitliche Gebäudehöhe, trotz der unterschiedlichen Geländehöhen, der einzelnen Bauflächen gewährleistet werden.

**Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)*****Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist allgemein nicht zulässig. Bei Herstellung von Wegen und Zufahrten in versickerungsfähiger Ausführung darf die GRZ um bis zu 50 % überschritten werden.***

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird für das Mischgebiet eine mit der umliegenden Bebauung vergleichbare Dichte angestrebt. Daraus wurde die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 abgeleitet. Hiermit soll sichergestellt werden, dass der Anteil der überbauten Grundstücksfläche nicht zu hoch wird und dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen wird.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist allgemein nicht zulässig. Eine Ausnahme stellt die Herstellung von Wegen und Zufahrten in versickerungsfähiger Ausführung dar.

**6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche****Bauweise (§22 BauNVO)*****Allgemein ist eine offene Bauweise festgesetzt.***

Die festgesetzte offene Bauweise im Mischgebiet greift die Charakteristik der Umgebungsbebauung auf. Sie gewährleistet ausreichend Belichtung und Besonnung sowie die nötigen Grenzabstände. Damit wird das städtebauliche Erscheinungsbild der umliegenden Bebauung berücksichtigt.

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15.05.2024

Seite 15 von 22

**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 Gebäudeteile, ausnahmsweise um maximal 3,0 m Tiefe überschritten werden.**

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Mischgebieten sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese haben eine einheitliche Ausrichtung der Gebäude zum Ziel. Des Weiteren wurde ein Abstand von mindestens 3,0 m zu benachbarten Grundstücksgrenzen eingehalten, da laut Sächsischer Bauordnung Abstandsflächen auf den Grundstücken liegen und diese mindestens 3,0 m tief sein müssen.

Zur Ausbildung von Terrassen darf die Baugrenze ausnahmsweise um maximal 3,0 m Tiefe überschritten werden, solange diese innerhalb der Mischgebietsfläche liegt.

**6.1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

**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.**

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen hat auf dem eigenen Grundstück, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu erfolgen, um einer Versiegelung von Flächen auf den Grundstücken über das notwendige Maß hinaus entgegenzuwirken.

Für die Einrichtung von Stellplätzen ist die Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung in der gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, auf der straßenabgewandten Seite des Grundstückes zur Straße „Am Ziegenrücken“ zugelassen. Dies gilt nicht für Abstellplätze für Müllbehälter, welche vorzugsweise in der Nähe zum Abholungsort aufgestellt werden sollten.

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15.05.2024

Seite 16 von 22

Zum Schutz der Nachbarbebauungen sind Außengeräte von Wärmepumpen und Lüftungsanlagen nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

**6.1.5 Festsetzungen zur Grünordnung****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 mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.***

Durch die Vorgaben zur Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten soll zur Reduzierung der Bodenversiegelung im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB beigetragen werden. Außerdem werden damit Abflussspitzen im Starkregenfall minimiert.

**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.***

Das Anpflanzen von Hecken in der mit M1 gekennzeichneten Fläche soll Wind- und Wassererosion vorbeugen.

**Erhaltungsfläche 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.***

Die Erhaltungsfläche M2 dient der Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen und dem damit einhergehenden Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

**Grünflächen (privat)**

***Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind dauerhaft als Grün- und Gartenfläche zu gestalten bzw. zu erhalten. Stellplätze sind in den privaten Grünflächen unzulässig.***

Die privaten Grünflächen sollen der Erholung dienen und sind dauerhaft zu gestalten bzw. zu erhalten.

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15.05.2024

Seite 17 von 22

**Freiflächen**

**Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.**

Zur weiteren Reduzierung der Bodenversiegelung, sind auch alle sonstigen Freiflächen, welche 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.**

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Nachweis hierzu ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren im jeweiligen Bauantrag nachzuweisen.

Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie durch die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten wird das Maß der Bodenversiegelung auf ein notwendiges Minimum reduziert.

**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.**

Die Bauaktivitäten, insbesondere die Baufeldfreimachung (Entfernung der Vegetationsdecke, Aufnahmen des Oberbodens, etc.) sollten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar umgesetzt werden, um eine Verletzung des Tötungs- und Störungsverbotes für Brutvögel auszuschließen.

Eine Ausdehnung der Arbeiten zur Baufeldfreimachung über den Februar hinaus ist dann zulässig, wenn die Arbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten begonnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Damit kann eine zwischenzeitliche Ansiedlung von Arten im näheren Umfeld der Baumaßnahmen vermieden werden.

Ist ein Beginn der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit nicht möglich, kann eine Freigabe nur durch die ökologische Baubegleitung (vgl. V 3) und in 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.

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15.05.2024

Seite 18 von 22

**Bauzeitliche Schutzmaßnahmen für Amphibien und Reptilien**

**Da Amphibien angrenzend an die Vorhabenfläche nachgewiesen wurden und ein Vorkommen der Zauneidechse 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 Plangebietsgrenze aufgestellt. Der Reptilienschutzzaun muss undurchsichtig 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.**

Da Amphibien angrenzend an die Vorhabenfläche nachgewiesen wurden und ein Vorkommen der Zauneidechse 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 Plangebietsgrenze aufgestellt. Der Reptilienschutzzaun muss undurchsichtig 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. Die Funktionsfähigkeit des Reptilienschutzzaunes ist während der Bauzeit durch die ökologische Baubegleitung zu überwachen.

**Ökologische Baubegleitung**

**Ist ein Baubeginn außerhalb der Brutzeiten der Vögel nicht möglich, ist eine fachkundige Person mit den artenschutzrechtlichen Kontrollen während der gesamten 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.**

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 zu vermeiden ist eine ökologische Baubegleitung einzubinden. Die ökologische Baubegleitung stellt sicher, dass die

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15.05.2024

Seite 19 von 22

erforderlichen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen während des Baugeschehens eingehalten und fachgerecht umgesetzt werden.

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 Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen. Zulässige Zeiten zur Durchführung von Vergrämungsmaßnahmen 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.

## **6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Dächer**

***In MI 1 und MI 3 sind als Dachformen Sattel-, Walm-, Satteltalm- 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.***

***Als Material für die Dachhaut sind Betondachsteine und Tondachziegel zulässig. Für Gewerbehallen, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch Metalleindeckungen 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.***

Die festgesetzten Dachformen dienen der ortsbildverträglichen Gestaltung von Dächern sowie der Sicherung eines stimmigen städtebaulichen Erscheinungsbildes der Siedlungseinheit und ermöglichen so die gemischte Nutzung der Vorhabenflächen.

### **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.***

Das Ziel der textlichen Festsetzungen ist die ortsbildverträgliche Gestaltung der Fassaden, sodass ein harmonischer Gesamteindruck des Städtebaus in der vorliegenden

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15.05.2024

Seite 20 von 22

Siedlungseinheit umgesetzt wird. Die Festsetzung einer zurückhaltenden Farbgebung ermöglicht ein ausgewogenes Erscheinungsbild, ohne Ausprägung von Dominanten.

**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.***

Es sind ausschließlich Werbeanlagen am Ort der Leistung zulässig. Somit wird sichergestellt, dass es sich um Eigenwerbung und nicht um Fremdwerbung handelt. Letztere ist im Plangebiet aus gestalterischen Gründen nicht zugelassen. Weiterhin wird damit vermieden, dass das Plangebiet als Werbeträger für Produkte dient, die nicht im Zusammenhang mit der vorhandenen Nutzung stehen. Für die Werbeanlagen kann eine dezente, nicht störende Beleuchtung verwendet werden. Bewegliche Werbeträger und Werbeprojektionen sind nicht zulässig. Damit wird eine Ablenkung der Verkehrsteilnehmer bei Dämmerung und Dunkelheit vermieden. Zusätzlich wird die Lichtimmission auf ein verträgliches Maß reduziert.

**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 Heckengehölz sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.***

***Einfriedungen gegenüber der öffentlichen Straße „Am Ziegenrücken“ sind nur mindestens 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt zulässig.***

Die textliche Festsetzung dient der ortsbildverträglichen Gestaltung von Einfriedungen. Das Zurückversetzen zur Straße „Am Ziegenrücken“ dient zur Sicherheit in Bezug auf Sichtbeziehungen zwischen den Verkehrsteilnehmern.

**6.3 Hinweise**

Im Textteil des Rechtsplanes werden für die weitere Planung und Realisierung des Baugebietes Hinweise gegeben. Die Hinweise dienen der umfassenden Information des Bauherrn.

**7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Im Planverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes „Meusegast I“ zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Auswirkungen im Sinne der Eingriffsregelung sind daher im vorliegenden Verfahren nicht zu betrachten. Aus der Planung ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es ergeben sich außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB

## **Begründung zum Bebauungsplan**

---

Fassung vom 15.05.2024

Seite 21 von 22

genannten Schutzgüter. Auf der Vorhabenfläche finden sich keine geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG. Eine gutachterliche Einschätzung zur Artenschutzbewertung findet sich in Anlage 1.

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15.05.2024

Seite 22 von 22

**Quellen****Rechtliche Grundlagen**

- /1/ BAUGB | BAUGESETZBUCH 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.
- /2/ BAUNVO | VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG) 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.
- /3/ SÄCHSBO | SÄCHSISCHE BAUORDNUNG 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.

**Kartengrundlagen und Literaturverzeichnis**

- /1/ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge (Hrsg.) (2019): Regionalplan. 2. Gesamtfortschreibung 2020. URL: <https://rpv-elbtalosterz.de/regionalplanung/regionalplan-2020> [letzter Zugriff am 15.06.2022]
- /2/ SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (HRSG.) (2013): Landesentwicklungsplan 2013. URL: <https://www.landesentwicklung.sachsen.de/landesentwicklungsplan-2013-4794.html> [letzter Zugriff am 10.06.2022].
- /3/ Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) (2022): Geoportal Sachsenatlas. URL: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true> [letzter Zugriff am: 17.06.2022]
- /4/ Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal (2024): 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal – Planzeichnung. URL: <https://www.stadt-dohna.de/fachbereiche/bauverwaltung/> [letzter Zugriff am 30.04.2024].