

# STADT DOHNA, GEMARKUNG SÜRßEN



## Qualifizierter Bebauungsplan

„Elbtalblick“

Vorentwurf

14. Februar 2025

---

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1 Rechtsgrundlagen

- 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
- 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
- Planzeichenverordnung 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
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- 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
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

## I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die für eine Bebauung im Plangebiet ausgewiesene Fläche wird für die Errichtung von Wohngebäuden und Gebäuden für nicht störendes Gewerbe genutzt und damit als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden für das Plangebiet ausgeschlossen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

2.1. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für das Mischgebiet wird auf 0,6 beschränkt.

2.2. Die zulässige Geschossflächenzahl wird auf 1,2 beschränkt.

2.3. Die maximale Geschossanzahl wird auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

2.4. Die maximale Firsthöhe (FH) der Gebäude liegt bei 12 m über dem Höhenbezugspunkt für Einfamilienhäuser und das Doppelhaus.

2.5. Die minimale Oberkante Fertigfußboden (OKF) liegt bei 0,3 m und maximal bei 0,4 m. Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige FH sowie die OKF des Erdgeschosses baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe der am Baukörper anliegenden Verkehrsfläche. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen wie Antennen, Masten, Klima- und Abluftgeräte oder Schornsteine.

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser.

3.2 Für das Baufeld 6 ist ein Doppelhaus vorgesehen, es besteht jedoch die Möglichkeit dieses als Einzelhaus zu bauen. Die Anzahl der Vollgeschosse muss unabhängig von der Bauweise maximal 2 Geschosse betragen.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten über die Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen bis max. 1,0 m ist zulässig. Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

### 4. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine ausreichende Löschwasserbevorratung vorzusehen. Diese muss eine ausreichende Löschwasserbereitstellung von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden gewährleisten.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN „ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ (§ 9 ABS. 4 BAUGB, § 89 SÄCHSBO)

### 1. Fassadengestaltung

Für die Fassaden der baulichen Anlagen werden helle, natürliche Farbtöne, wie sie im Ort bereits vorkommen, festgesetzt.

### 2. Dachgestaltung

Im gesamten Plangebiet sind für Gebäude nur Satteldächer zulässig. Die Neigung der Satteldächer muss zwischen 30 und 45 Grad betragen. Die Dacheindeckung erfolgt mit kleinformatigen, regionalen Dachziegeln mit matter Verarbeitung in den Farbtönen Anthrazit, Schiefer oder dunklen Grautönen. Ausnahmsweise sind auch Flachziegel in den genannten Farben in matter Ausfertigung zulässig.

Die Verwendung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist auf der gesamten Dachfläche zulässig.

### 3. Straßenbeleuchtung

Die Gestaltung der Straßenbeleuchtung orientiert sich am Bestand.

### 4. Grundstücksentwässerung

Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen und auch Wege- und Hofflächen wird im Grundstücksbereich in Retentionszisternen gespeichert. Die Retentionszisternen sind mit einem Speichervolumen von mindestens 3.000 L festgesetzt. Ein über die Bauweise der Zisterne vorgegebenes Retentionsvolumen wird über einen Niederschlagswasserkanal abgeführt und teilweise in die Retentionsfläche geleitet.

## III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

#### 1. Pflanzauswahllisten

##### Pflanzenliste 1 - Heimische und standortgerechte Baumarten

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn

##### Pflanzenliste 2 - Heimische und standortgerechte Straucharten für Hecken

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Ribes nigrum</i>	Johannesbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Salix caprea</i>	Saalweide

### **Pflanzenliste 3 - Heimische und standortgerechte Straucharten für Initialpflanzungen für Steinrücken**

<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel

### **Pflanzenliste 4 - Standortheimische Obstsorten**

#### **Birne**

Holzbirne, Williams Christ

#### **Pflaume**

Hauszwetschge

#### **Sauerkirsche**

Schattenmorelle, Königin Hortense

## **2. Öffentliche Spielfläche**

Für die Bepflanzung der Öffentlichen Spielfläche sind standorttypische, heimische Bäume und Sträucher nach Pflanzliste 1, 2 und 4 zu verwenden.

Der Spielplatz wird für Kinder zwischen 3 bis 10 Jahren gestaltet.

## **3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**

**M1:** Die Fläche M1 dient für die Ansaat einer Fettwiese bzw. einer Blühwiese mit Regiosaatgut oder eines Blühstreifen vergleichbarer Qualität. Des Weiteren sollen mindestens 3 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 gepflanzt werden.

**M2:** Die Maßnahme 2 sieht die Ansaat einer Feuchtwiese unter Verwendung von Regiosaatgut vor.

**M3:** Für diese Maßnahme wird ein Steinrücken mit Initialpflanzungen angelegt. Ein Steinrücken-segment ist 3 m breit und 10 m lang. Zwischen den Segmenten ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Gestaffelt mit den Lücken sind Sträucher gemäß der Pflanzliste 3 zu pflanzen.

**M4:** Die Retentionsfläche ist zu maximal 50% mit Rohrkolben zu bepflanzen.

**M5:** Auf den Grundstücken sollen je nach Grundstücksgröße jeweils 2 bis 3 Obst- und Laubbäume gepflanzt werden.

## **4. Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Auf jedem Grundstück sind je 500 qm Grundstücksfläche jeweils 3 Bäume bestehend aus mindestens einem Laubbaum und einem Obstbaum als Hochstamm mit Ballen und einem Stammumfang von ca. 8-12 cm gemäß der Pflanzauswahlliste 1 und 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang müssen die Bäume entsprechend in der oben genannten Größenordnung ersetzt werden.

Auf den Grundstücken mit der Nr.1 und 2 ist das vorhandene Brombeergestrüpp zu erhalten und bei Rückgang zu ersetzen.

## 5. Vorgärten

Vorgärten sowie nicht überbaute Grundstücksflächen entlang der Straße sind als Grünflächen mit Strauch- oder Staudenbepflanzung anzulegen und zu pflegen. Bei Abgang der Bepflanzung ist diese durch geeignete Neupflanzungen zu ersetzen.

Schottergärten sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

## 6. Oberbodensicherung

Oberbodensicherung: Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen entsprechend der gültigen DIN abzuheben und im nutzbaren Zustand zu erhalten, vor Ort wieder einzubauen oder einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

## 7. Versiegelung von Stellplätzen

Die Befestigung von Stellplätzen auf öffentlichen sowie privaten Flächen ist ausschließlich in teilversiegelter Form (aus Betonverbundpflaster ohne Fase) zulässig.

# IV. HINWEISE

## 1. Meldepflicht von Bodenfunden

Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) hingewiesen

## 2. Bodenschutz / Altlasten / Abfälle

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsABG einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen gelten folgende Hinweise:

- Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Mutterboden und Unterboden zu gewinnen und zu lagern.
- Ggf. erforderliche Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden.
- Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.
- Bautätigkeit und Baustellenverkehr sind auf das Gelände der zu bebauenden Bereiche zu beschränken. Freiflächen sind vom Baustellenverkehr freizuhalten.
- Nebeneinrichtungen, wie Zufahrten und Ablagerungsplätze für Baumaterial, sind nach Bauende vollständig und unter Herstellung nutzungsgerechter Bodenverhältnisse zu beseitigen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 3 bis 7 BBodSchG sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG/ § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Abfälle sind entsprechend § 5 KrW-/AbfG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend § 10 KrW-/AbfG in einer dafür zugelassenen Anlage gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Zur Zulässigkeit und Durchführung der Entsorgung gefährlicher Abfälle sind Nachweise unter Beachtung des § 41 ff KrW-/AbfG und § 3 ff NachwV zu führen.

### **3. Versorgungsleitungen**

Bei Gehölzanpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung sind Medienschutzmaßnahmen vorzusehen.

### **4. Grenz- und Vermessungsmarken**

Grenz- und Vermessungsmarken sind gemäß § 6 SächsVermG besonders geschützt. Eine Gefährdung von Grenz- und Vermessungsmarken ist dem Staatlichen Vermessungsamt unverzüglich anzuzeigen.

### **5. Archäologie**

Erdarbeiten im Gebiet bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs., 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

### **6. Baugrund**

Für die geplanten Neubauten werden standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen. Für die Durchführung von Bodenaufschlüssen besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie gemäß §§ 4 und 5 Lagerstättengesetz.

### **7. Artenschutzrechtlicher Hinweis**

Die Baufeldfreimachung sollte außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln (Mitte März und Mitte August) erfolgen. Sofern eine Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen Mitte März und Mitte August erfolgen soll, ist eine vorherige Brutvogel-Nestkartierung vorzunehmen. Bei Brutnachweis ist die Baufeldfreimachung bis zum Verlassen des Neststandortes auszusetzen. Vor Baubeginn ist der Antrag auf Ausnahme von den Zugriffs- bzw. Störungsverboten besonders geschützter Arten nach §45 (7) BNatSchG mit den Bauvorlagen zu stellen.