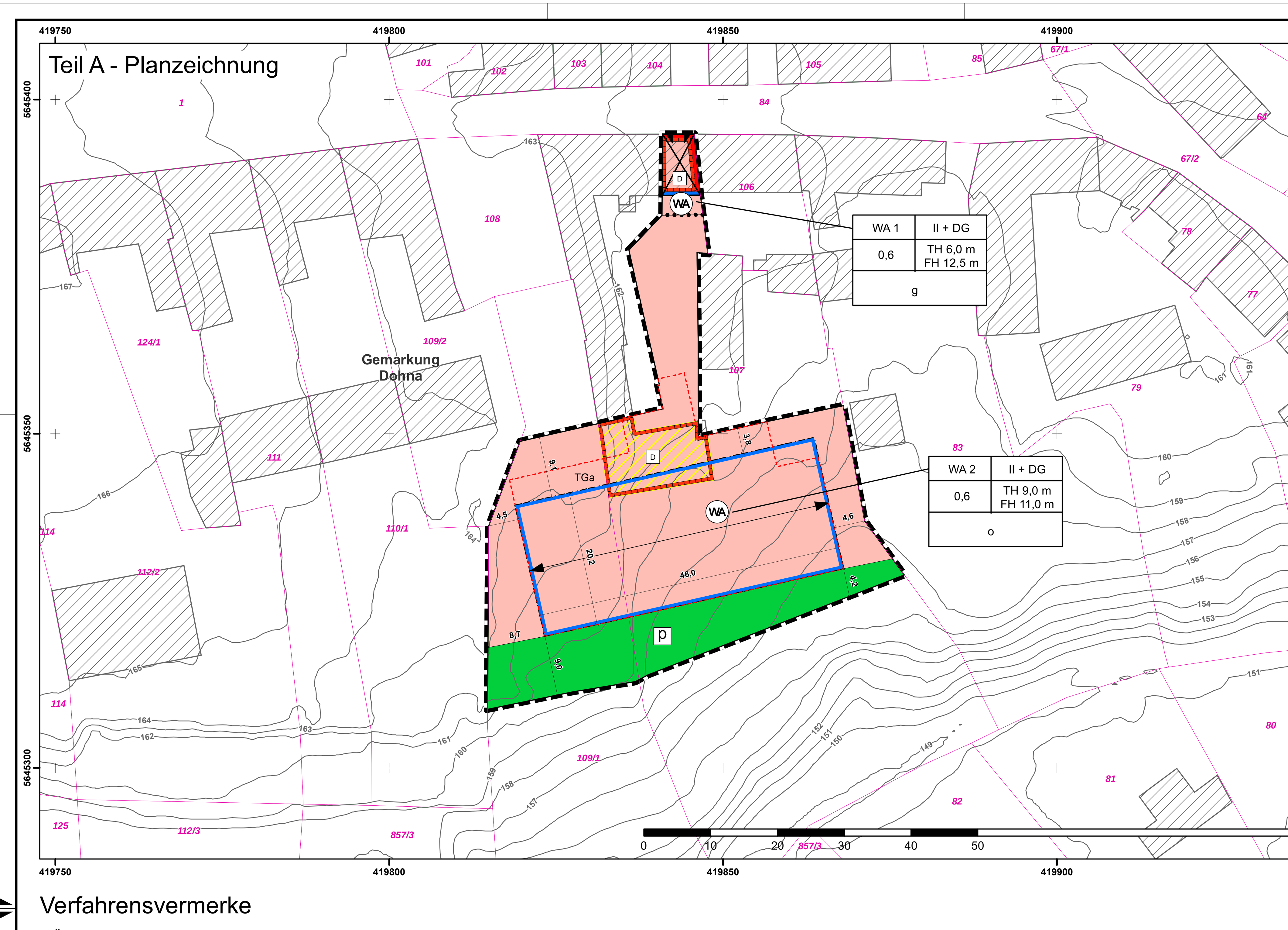
Teil A - Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Symbolik der Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung für Bauleitpläne (PlanZV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,6 — Grundflächenzahl, z. B. 0,6
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II
DG — Dachgeschoss
TH 9,0 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - Traufhöhe, z. B. TH 9,0 m
FH 11,0 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - Firsthöhe, z. B. FH 11,0 m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
g — geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze
Hauptfirstrichtung
Durchgang / überbauter Bereich

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Einfahrtbereich - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

P — Private Grünflächen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)

D — Denkmalschutz Einzelanlage

Sonstige Planzeichen

Fläche für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
TGa — Zweckbestimmung: Tiefgarage
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

109/1 — Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Gebäudebestand

Quelle: © GeoSN, Geodaten Sachsen, dl-de/by-2-0, Stand 14.01.2025

Rückbau Gebäude

Gemeindegrenze

Quelle: © GeoSN, Geodaten Sachsen, dl-de/by-2-0, Stand 06/2024

10,5 — Bemaßung in Metern, z.B. 10,5
157 — Höhenlinien mit Höhe in m ü. NHN

Quelle: GeoSN, dl-de/by-2-0 (DGM1)

Nutzungsschablone

WA 1	II + DG
0,6	TH 6,0 m FH 12,5 m
g	

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	max. zulässige Gebäudehöhe
Bauweise	

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

Verfahrensvermerke

1. Übereinstimmungsvermerk

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom 14.01.2025 und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Pirna, den ………………………………………..

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Vermessungsamt

2. Vermerk über den Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan mit Beschlussnr. ……………. als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Dohna, den ………………………………………..

Der Bürgermeister

3. Ausfertigungsvermerk

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Dohna, den ………………………………………..

Der Bürgermeister

4. 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 Müglitztal 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

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Ebenso ausgeschlossen sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

2.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Höchstmaß.

2.2 Ausnahmen von der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe darf durch technische Dachaufbauten, wie Blitzschutzanlagen und Schornsteine, um bis zu 2,0 m überschritten werden.

2.3 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)

Der untere Bezugshöhenpunkt für die festgesetzten Höhen beträgt 163,0 m ü. NHN. Als oberer Bezugspunkt dient der Dachfirst bzw. die Schnittkante zweier aufeinandertreffender Dachflächen (Firsthöhe) sowie der Durchstoßpunkt der Außenwand zur Dachhaut (Traufhöhe).

2.4 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist allgemein nicht zulässig. Zur Herstellung von Wegen, Zufahrten und Tiefgaragen darf die Grundflächenzahl bis max. zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

In WA 1 ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

In WA 2 ist eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

In WA 1 dürfen die Baulinie und die Baugrenze durch einen Dachvorsprung von bis zu 0,5 m Tiefe überschritten werden.

In WA 1 darf auf der von der Leschestraße abgewandten Seite die Baugrenze zur Ausbildung von Balkonen ausnahmsweise um maximal 2,0 m Tiefe überschritten werden. Dabei sind die gesetzlichen Mindestabstandsflächen einzuhalten.

In WA 2 sind Außentreppen und Außenaufzüge ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ausgenommen in der ausgewiesenen Grünfläche.

4. Überlagerung von überbaubaren Grundstücksflächen und privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Im Überlagerungsbereich mit der Durchfahrt, welche als allgemeines Wohngebiet WA 1 dargestellt wird, ist das Erdgeschoss im Bereich der Durchfahrt als Luftgeschoss ausgebildet und erfüllt die Funktion einer privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Diese wird in der Planzeichnung nicht dargestellt. Das Regelgeschoss beginnt ab dem 1. Obergeschoss.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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 innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche nicht zulässig.

In WA 2 sind Garagen bzw. Stellflächen in Form von Tiefgaragen auch unterhalb der Geländeoberfläche und in Verbindung mit den erforderlichen Zufahrten innerhalb der als Tiefgarage gekennzeichneten Fläche zulässig.

6. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Nr. 25 BauGB)

6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1.1 Minimierung der Versiegelung

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Hofflächen und Zufahrten oberhalb der Geländeoberfläche als Pflasterflächen mit Fugenverguss zulässig. Zur Lärmminderung können Fahrwege für PKW als Asphaltflächen mit einer maximalen Breite von 3,0 m ausgeführt werden.

6.1.2 Tiefgaragenüberdeckung

Tiefgaragen- und Tiefgaragenteile, welche nicht von Gebäuden, Fahr- und Gehwegen überdeckt sind, sind mit einer Stärke der Substratschicht von mindestens 0,5 m zu überdecken und intensiv zu begrünen. Die intensive Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.1.3 Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grünfläche ist mit standortangepasstem, gebietsheimischem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 20 – Sächsisches Löß- und Hügelland zu begrünen. Die Grünfläche ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

6.1.4 Freiflächen

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit standortangepasstem, gebietsheimischem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 20 – Sächsisches Löß- und Hügelland zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

7. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

7.1 Bauzeitenregelung

Vor Beginn der Baufeldfreimachung sind Kontrollen durch einen Fachgutachter durchzuführen, bei denen das gesamte Baufeld auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten kontrolliert wird.

Werden innerhalb dieser Kontrollen Brutvögel nachgewiesen, sind durch die ökologische Baubegleitung Schutzmaßnahmen einzuleiten (Bauzeitenbeschränkung, Einrichtung von Bautabuzonen).

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 zuständigen Naturschutzbehörde erfolgen.

Erfolgen die Arbeiten außerhalb der Brutzeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, entfällt die Kontrolle auf Bodenbrüter.

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 (>3 Tage) fortgeführt werden.

Bautätigkeiten sind im Zeitraum von 1 h nach Sonnenuntergang bis 1 h vor Sonnenaufgang zu unterlassen.

7.2 Gebäudekontrolle

Das bestehende Wohnhaus ist vor dem Rückbau durch einen Fachgutachter auf Brutvögel und Fledermausbesatz zu kontrollieren.

Die Kontrolle der Brutvögel hat an allen für die Anlage von Nestern geeigneten Stellen innerhalb und außerhalb des abzureißenden Gebäudes zu erfolgen. Werden Bruten in oder an dem abzureißenden Gebäude festgestellt, sind diese Bereiche bis zum Abschluss der Brut von den Arbeiten auszusparen. Der Umfang der auszusparenden Bereiche ist von der ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegen.

Zur Untersuchung des Fledermausbesatzes sind von einem Fachgutachter Ausflugsbeobachtungen mit dem Fledermausdetektor durchzuführen und nach Kotspuren/Hangplätzen innerhalb des bestehenden Gebäudes zu suchen. Alle potenziell für Fledermäuse geeigneten Spalten an den Gebäudefassaden sind mittels Endoskops auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Anschließend sind bei einem Negativnachweis durch den Fachgutachter Maßnahmen durchzuführen (z. B. Verschluss von Spalten), um eine Wiedernutzung auszuschließen.

Sollte ein Fledermausbesatz festgestellt werden, so ist die Vorgehensweise zur Vermeidung der Tötung der Tiere zwischen dem Fachgutachter und der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der Gebäudeabbruch darf frühestens nach der Gebäudekontrolle und dem Verschluss der Spalten/Höhlen im Mauerwerk sowie der Freigabe durch den Fachgutachter erfolgen.

7.3 Bauzeitliche Schutzmaßnahmen für Reptilien

Da ein Vorkommen der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden kann, sind ggf. bauzeitliche Maßnahmen erforderlich, um die Tiere und ihre Entwicklungsstadien vor Überfahren zu schützen. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Geltungsbereich durch einen Fachgutachter, innerhalb der Aktivitätszeit der Reptilien, auf Vorkommen planungsrelevanter Arten zu kontrollieren. Werden planungsrelevante Reptilienarten auf den Flächen nachgewiesen, sind die ggf. zu erfolgenden Maßnahmen vom Fachgutachter, in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde, zu erarbeiten.

7.4 Nistmöglichkeiten und Quartiere an Gebäuden für Brutvögel und Fledermäuse

Durch die Entfernung von Habitatstrukturen für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten und Fledermäuse, infolge des Abrisses des bestehenden Gebäudes, gehen potenzielle Fortpflanzungs- und Lebensstätten verloren. Hierfür sind drei artspezifische Nistkästen für Halbhöhlenbrüter (Schwegler Nist- und Einbaustein Typ 26 oder vergleichbar) und drei Fassadenquartiere für Fledermäuse (Schwegler Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ oder vergleichbar) an den neu zu errichtenden Gebäuden anzubringen.

Bei der Anbringung der Quartiere ist auf eine Mindesthöhe von 3 m, freie Anflugmöglichkeiten und eine Ausrichtung in westlicher, östlicher oder südlicher Richtung zu achten. Zudem sind die Quartiere an möglichst ruhigen Fassadenbereichen, z. B. nicht direkt oberhalb eines Balkons anzubringen. Die Umsetzung der Ersatzmaßnahme ist durch einen Fachgutachter zu betreuen.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung nachgewiesen werden, sind der zuständigen Naturschutzbehörde zu melden. Niststätten von Höhlenbrütern sind im Verhältnis 1:3 durch artspezifische Nistkästen zu ersetzen. Fledermausquartiere sind im Verhältnis 1:3 durch artspezifische Fledermausersatzquartiere zu kompensieren. Diese weiteren Quartiere sind in Abstimmung des Fachgutachters und der zuständigen Naturschutzbehörde zu spezifizieren.

7.5 Nisthilfen für Rauchschwalben

Mit der Ertüchtigung und Verbreiterung der Hofein- und -ausfahrt des Gebäudes Leschestraße 8 ist mit einem Verlust der vorhandenen Niststätte der Rauchschwalbe zu rechnen.

Die Entfernung der Niststätte ist durch einen Fachgutachter, außerhalb der Brutzeit von Oktober bis Februar, zu begleiten. Unmittelbar nach Abschluss der Arbeiten an der Hofein- und - ausfahrt sind zwei artspezifische Nisthilfen (z. B. Schwegler Rauschwalbennest Nr. 10 oder vergleichbar) in der Hofein- und -ausfahrt des Gebäudes C (Leschestraße 8) anzubringen.

Bei der Anbringung der Nisthilfen ist auf eine Mindesthöhe von 2 m und einen Abstand der Oberkante zur Decke von 5 bis 10 cm zu achten. Zudem ist eine Nisthilfe im Inneren der Einfahrt, möglichst nah am Ort des bestehenden Nestes, die andere Nisthilfe auf der gegenüberliegenden Seite anzubringen. Die Umsetzung der Ersatzmaßnahme ist durch einen Fachgutachter zu betreuen.

7.6 Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen von Lichtemissionen

Grundsätzlich ist das Gelände nur dort zu beleuchten, wo es aus Gründen der Sicherheit notwendig ist. Die Beleuchtungsdauer ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Um eine störende Lichtausbreitung zu verhindern, ist der Abstrahlwinkel des Lichtkegels zu minimieren, sodass nur die zu beleuchtende Fläche beleuchtet wird. Sollte weißes Licht erforderlich sein, sind nach Möglichkeit LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe zu verwenden, um den Insektenanflug zu vermindern.

7.7 Ökologische Baubegleitung

Für die Vorbereitung der Baumaßnahmen und während der Bauzeit ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

Vor Beginn von Sanierungs- und Abrissarbeiten an Gebäuden, sind diese mit ausreichend zeitlichem Vorlauf auf den Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren und bei Notwendigkeit Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Maßnahmen sind von einem Fachgutachter mindestens 4 Monate vor Baubeginn durchzuführen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile des Lärmpegelbereiches II haben folgende Mindestbauschalldämmmaße $R'_{w,res}$ zu erfüllen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume[1] und ähnliches
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB [2]	
II	56…60	28	23

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und Abs. 2 SächsBO)

1. Dächer

In WA 1 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50° zulässig. In der Dachfläche entlang der Leschestraße sind Gauben in Holzschalung (Lärchenholz) zulässig. In der von der Leschestraße abgewandten Dachfläche sind Dacheinschnitte zulässig. Als Material für die Dachhaut sind Tondachziegel in ziegelroter (RAL 040 40 40) Farbgestaltung zulässig. Solarelemente für solarthermische Anlagen sowie Photovoltaikanlagen sind nur auf der von der Leschestraße abgewandten Südseite zulässig.

In WA 2 sind flach geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 12° bis 15° zulässig. Die zulässige Firstrichtung ist zeichnerisch festgesetzt. Als Material für die Dachhaut ist eine Zinkblecheindeckung zulässig. Als Dachfarbe ist ausschließlich eine schiefergraue Farbgestaltung zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Dachbegrünungen sind zulässig. Solarelemente für solarthermische Anlagen sowie Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

Die Dachgestaltung ist mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

2. Fassaden

In WA 2 sind als Fassadenmaterialien mineralischer Scheibenputz und Holzverkleidungen zulässig. Reflektierende bzw. glänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind der Aufzugsschacht und erforderliche Außentreppen aus Stahlbeton zulässig.

Die Fassadengestaltung ist mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind nur in Form von nicht selbstleuchtenden Schrifttafeln, max. Größe 0,8 m x 0,4 m (B x H), in gedeckten Farben, Glas oder Edelstahl gebürstet, zulässig.

Werbeanlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem Licht (Lichtstärke und Lichtfarbe) sind unzulässig.

4. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sind bis zu einer Höhe von 2,0 m als Stabgitterzaun zulässig. Sockel dürfen maximal 15 cm Höhe aufweisen.

In Teilen vorhandene Einfriedungen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind bis zu einer Höhe von 1,5 m als Natursteinmauer aus Sandsteinen oder Bruchsandsteinen wieder herzustellen.

Die Gesamthöhe der Einfriedungen, einschließlich des Sockels, bemisst sich auf der Grundlage des natürlich gewachsenen, nicht aufgeschütteten Geländes.

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalschutz

Das Plangebiet ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes (mittelalterlicher Stadtkern [D-67200-01]) und unterliegt dem Denkmalschutz nach § 2 SächsDSchG.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Denkmalschutzgebietes Dohna (Obj.-Dok.-Nr. 0930011) im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.

Gemäß § 12 Abs. 1 SächsDSchG darf ein Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde wiederhergestellt oder instandgesetzt, in seinem Erscheinungsbild oder seiner Substanz verändert oder beeinträchtigt, mit An- und Aufbauten, Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen, aus einer Umgebung entfernt, zerstört oder beseitigt werden. Der Denkmalbestand Leschestraße 8 ist im Rahmen des Um- und Ausbaus denkmalgerecht zu erhalten bzw. denkmalpflegerisch instand zu setzen. Die diesbezüglichen Maßnahmen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bzw. der denkmalschutzrechtlichen Zustimmung zur Baugenehmigung. Dies trifft auch für geplante Abbrüche zu.

Gemäß § 12 Abs. 2 SächsDSchG dürfen bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmales, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden.

Die denkmalgeschützte Hofein- und -ausfahrt in WA 1 darf zur Ausbildung einer zeitgemäßen Durchgangsbreite, auf der von der Leschestraße abgewandten Südseite, auf 3,7 m verbreitert werden. Die im Bestand vorhandenen Sandsteinfassungen sind im Anschluss wieder herzustellen.

Hinweise

1. Artenschutz

Generell gilt das Verbot, wildlebende 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 Verlassen des Brutstandortes 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.

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG (Störungs-, Verletzungs- und Tötungsverbot geschützter Tierarten) sind zu gewährleisten.

2. Niederschlagsentwässerung

Das auf den Dach- und befestigten Flächen im Bebauungsplangebiet anfallende Niederschlagswasser soll in den südlich der Grundstücke verlaufenden Bach Bodlitz entwässert werden.

3. Archäologische Bodenfunde

Das Plangebiet ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes (mittelalterlicher Stadtkern [D-67200-01]). Vor Beginn von Erschließungs- und Bauarbeiten im Plangebiet sind durch das Landesamt für Archäologie archäologische Untersuchungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf durchzuführen.

Erschließungs- und Bauarbeiten dürfen erst nach Abschluss der archäologischen Untersuchungen und nach schriftlicher Freigabe durch das Landesamt für Archäologie aufgenommen werden.

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.

4. Altlasten

Das Plangebiet ist im Sächsischen Altlastenkataster nicht als Altlasten oder altlastverdächtige Flächen erfasst. Bisher unbekannte Altlasten oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

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.

5. 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 ö bestellten Vermessungsingenieur gesichert werden.

6. Natürliche Radioaktivität

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen sind gem. § 123 Abs. 1 StrlSchG 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 Radonvorsorgebiet,
- 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.

7. Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Gemäß § 8 GeoIDG besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht. Gemäß § 9 GeoIDG besteht die Pflicht zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen sowie gemäß § 10 GeoIDG die Pflicht zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen.

8. 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.

Eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserverordnung entsprechende Versorgung sowie eine normgerechte Abwasserbeseitigung sind auch während der Bauphase zu sichern.

Sollte eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen, auch die für eine eventuelle Notwasserversorgung, erforderlich sein, kann (auch abschnittsweise) durch das Gesundheitsamt eine schriftliche Freigabe angefordert werden.

9. Bodenschutz

Erdarbeiten sollten möglichst nicht in Nasszeiten bzw. Frost- und Tauperioden durchgeführt werden.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmenden Fläche vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschieben, in Mieten zwischenzulagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Der Mutterboden soll möglichst wieder vor Ort verwendet werden. Eine Vermischung mit dem Bodenaushub ist unzulässig.

Die Fläche des Eingriffs bzw. der temporären Inanspruchnahme ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zum Schutz von Boden und Grundwasser sind Einträge schädlicher Stoffe unbedingt zu vermeiden.

Unvermeidliche Bodenverdichtungen durch den Baustellenbetrieb sind zu erfassen und nach Abschluss der Bauarbeiten durch geeignete Lockerungsmaßnahmen auszugleichen.

10. Baugrunduntersuchung

Für die Planung und Errichtung der Neubauten und Erschließungsbauwerke wird eine standortbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

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.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (Sächsische Gemeindeordnung – SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist.

Gesetz über die Kreislaufwirtschaft und den Bodenschutz im Freistaat Sachsen (Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz – SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

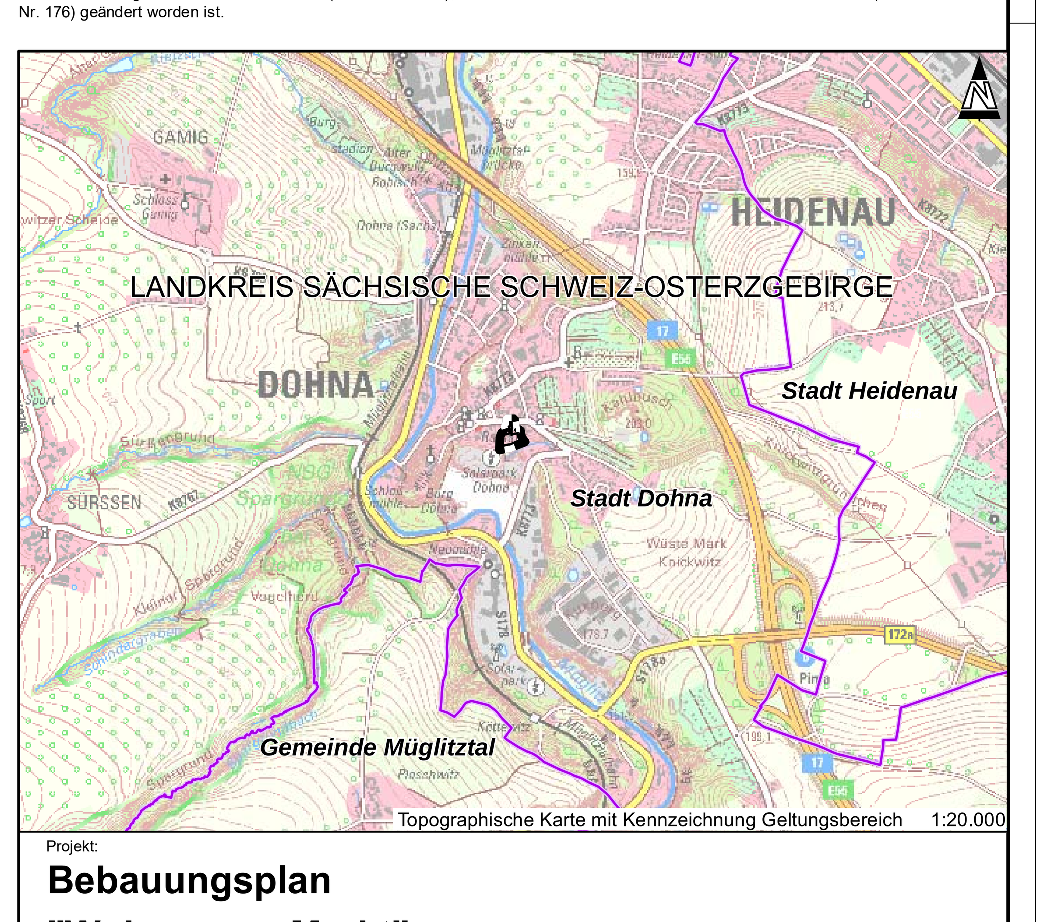
Sächsiche Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) 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 Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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.



Topographische Karte mit Kennzeichnung Geltungsbereich 1:20.000

Projekt:
Bebauungsplan "Wohnen am Markt" Stadt Dohna

Planbezeichnung:
Teil A - Planzeichnung

Phase:
SATZUNG
In der Fassung vom 21.02.2025 mit redaktionellen Änderungen vom 30.07.2025

Planträger:
Stadt Dohna
Am Markt 11, 01809 Dohna

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

Lagebezug: ETRS 1989 UTM Zone 33N	Höhenbezug: DHHN 2016	Geobasisdaten: GeoSN, dl-de/by-2-0	
Maßstab: 1:500	Blattformat: 1570x420 (A0+)	Bearbeiter: LIL	Zeichner: DHI
Z-Nr.: 240524G001	Revision: 0		