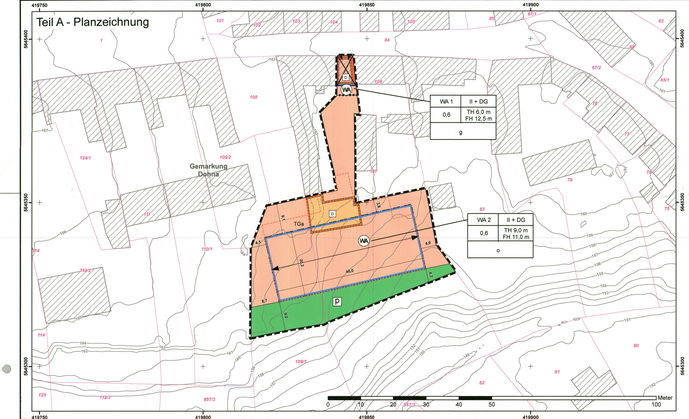


Verfahrensvermerke

1. Übereinstimmungsvermerk

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

Pirna, den 02.10.25

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Vermessungsamt

2. Vermerk über den Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan mit Beschlussvermerk 114/4/15/25 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Dohna, den 9.10.25

Der Bürgermeister
Dr. Ralf Müller
Bürgermeister

3. Ausfertigungsvermerk

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

Dohna, den 9.10.25

Der Bürgermeister
Dr. Ralf Müller
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. 20/2025 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 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 9.10.25

Der Bürgermeister
Dr. Ralf Müller
Bürgermeister

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

Hauptfirtrichtung

Durchgang / überbauter Bereich

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

Einfahrbereich - 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 Erholungseinrichtungen 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

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

18,6 — Bemaßung in Metern, z.B. 10,5

122 — Höhenlinien mit Höhe in m ü. NHN

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

Nutzungsschablone

WA 1	II + DG
0,6	TH 9,0 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.

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 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 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)

De 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 (§ 16 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen beträgt 163,0 m ü. NHN. Als oberer Bezugspunkt gilt der Dachfirst bzw. die Schnittkante zweier aufeinanderstreffender 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 Grundfläche 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 Eigentrecht im Bereich der Durchfahrt als Luftgeschoss ausgeschlossen 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. Stellplätze 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 Gründrundung (§ 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 Minderung der Versiegelung

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Hofflächen und Zufahrten oberhalb der Geländeoberfläche als Pflasterfläche mit Fugenversatz gestattet. Zur Lärmminderung können Fahrwege für PKW als Asphaltfläche mit einer maximalen Breite von 3,0 m ausgeführt werden.

6.1.2 Tiefgaragenüberdeckung

Tiefgaragen- und Tiefgaragenrampe, 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 standortangepassten, gebietseinheimischen Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 20 – Sächsisches Lößland gestaltet zu begrünen. Die Grünfläche ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

6.1.4 Freiflächen

Die nicht überbaubaren und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit standortangepassten, gebietseinheimischen Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 20 – Sächsisches Lößland zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

7. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

7.1 Bauzeitenregelung

Für 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 Bauteilsuzen).

Die Baumaßnahmen sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel zu beginnen, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres. Ist dies nicht möglich, sind eine Freigabe nur durch die ökologische Baubegleitung und Rückprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde erlaubt.

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

Eine Ausnahme von der Arbeitsfreimachung über den Februar hinaus ist dann zulässig, wenn die Arbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten beginnen und ohne Unterbrechung (>3 Tage) fortgeführt werden.

Baustellgeräte sind im Zeitraum vom 1.1 nach Sonnenuntergang bis 1 nur Sonnenaufgang zu unterlassen.

7.2 Gebäudeabriss

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 abzusägenden Gebäudes zu erfolgen. Werden Brüten in oder an dem abzureißenden Gebäude festgestellt, sind diese Brüche 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 Unterscheidung des Fledermausbesatzes sind von einem Fachgutachter Ausflugbeobachtungen mit dem Fledermausdetektor durchzuführen und nach Kotsuche/Hangplätzen innerhalb des bestehenden Gebäudes zu suchen. Alle potenziell für Fledermäuse geeigneten Spalten an den Gebäudefassaden sind mittels Endoskop auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Anschließend sind bei einem Fledermausbesatz durch den Fachgutachter Maßnahmen durchzuführen (z. B. Verschluss von Spalten), um eine Wiederbesetzung 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 Entwicklungsstätte vor Tötungen zu schützen. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Gartengrundstück durch einen Fachgutachter, innerhalb der Aktivitätszeit der Reptilien, auf Vorkommen planungsrelevanter Arten zu untersuchen. Werden planungsrelevante Reptilienarten oder Fährten nachgewiesen, sind die ggf. zu ertägenden 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 Nistkasten für Halbhöhlenbrüter (Schwegler Nist- und Einbauesten 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. Nistkästen VOH Hohlräume 3 und 3 Hohlräume 3 zu artspezifische Nistkasten zu ersetzen. Fledermausquartere sind im Verhältnis 1:3 durch artspezifische Fledermausersatzquartere zu kompensieren. Diese weiteren Quartiere sind in Abstimmung des Fachgutachters und der zuständigen Naturschutzbehörde zu speichern.

7.5 Nahlichten für Rauchschwalben

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

Die Einfernung der Nistplatze 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 Rauchschwalbennest Nr. 17) unter der Hofein- und -ausfahrt des Gebäudes C Leschestraße 8 anzubringen.

Bei der Anbringung der Nistrhilfen ist auf eine Mindesthöhe von 2 m und einen Abstand der Oberkante zur Decke von 5 bis 10 cm zu achten. Zudem ist auf eine freiflugbahn von der Einflug- und Ausflugöffnung bis mindestens 2 m vor Ort die 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 Gebäude nur dort zu beleuchten, wo es aus Gründen der Sicherheit notwendig ist. Die Beleuchtungsdauer ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Um eine eitrende Lichtausleitung zu verhindern, ist der Abstrahlwinkel des Lichtkegels zu minimieren, sodass nur die zu beleuchtende Fläche beleuchtet wird. Stärke weißes Licht erfordert sein, sind nach Möglichkeit LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe zu verwenden, um den Insektenanflug zu vermeiden.

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	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume[1] und ähnliches
		Bauarten	
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB [2]	
II	56 - 60	28	23

[1] Arbeitsstätte mit Räumen, bei denen der ununterbrochene Aufenthalt aufgrund der in der Regel ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, weshalb 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 Dachflächenfenster zulässig. Als Material für die Dachhaut sind Tondachziegel in dieglatter (RAL 040 40 40) Farbgestaltung zulässig. Solaremente 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 Firsthöhung ist zeichnerisch festgesetzt. Als Material für die Dachhaut ist eine Zinkblechdeckung zulässig. Als Dachfarbe ist ausschließlich eine anthrazitgraue Farbgestaltung zulässig. Gläsernde Dachdeckungen sind unzulässig. Dachbegrünungen sind zulässig. Solaremente 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. Auskragende und/ oder Auftragsbauteile sind unzulässig. Ausnahmen sind für Außenaufzüge 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 Schriftzügen, max. Größe 0,8 m x 0,4 m (B x H), in gedeckten Farben, Glas oder Edelstahl gebürstet, zulässig.

Werbeanlagen mit weit schttbarem, 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 gelten die 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 Werbeanlagen versehen, aus einer Umgebung entfernt, zerstört oder beseitigt werden. Der Denkmalbestand Leschestraße 8 ist im Rahmen des Um- und Ausbaus denkmalgerecht zu erhalten bzw. denkmalgerechtzustand zu setzen. Die diesbezüglichen Maßnahmen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bzw. der denkmalschutzrechtlichen Zustimmung der Baugenehmigung. Dies trifft auch für gesetzte Abbrüche zu.

Gemäß § 12 Abs. 2 SächsDSchG dürfen bauliche oder garten- und landschaftsgestaltende 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 denkmalgeschützten Hofein- und -ausfahrt in WA 1 darf zur Ausbildung einer zeitgemäßen Durchgangsstraße, auf der von der Leschestraße abgewandten Südseite, auf 3,7 m verbreitert werden. Die im Bestand vorhandenen Sandsteinfassungen sind in Anschluss wieder herzustellen.

Hinweise

1. Artenschutz

Generell gilt das Verbot, wildlebende Tiere zu töten. Die Beruhrung des Baufeldes (z. B. durch Gehölzfällungen, Besetzung von Vegetationsbestanden) ist gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres und damit vor dem Beginn der nach dem Verlassen des Brutplatzes durch Vögel zulässig.

Ist eine Fällung von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraumes nicht vermeidbar, so ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch einen Sachverständigen zu prüfen, 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 Bebauungsgebiet anfallende Niederschlagswasser soll in den dafür vorgesehenen Grundstücke versickernden Bach Bodbitz 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 anzeichendem 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 unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Der Bauherr hat für Erdarbeiten oder Bauarbeiten in Gebungsbereich 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 Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden Bodenaushubarbeiten bebaute Bodenarbeiten angetroffen, so sind diese gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich sofort so zu schützen, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird.

5. Belange des Vermessungswesens

Gemäß § 6 SächsVermKatG sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders gesichtzt. Insbesondere dürfen diese weder 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
- Arbeitsstätte hatten 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 Fundaten geologischer Untersuchungen sowie gemäß § 10 GeoIDG die Pflicht zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen.

8. Baustellenein/richtung

Das Aufstellen von Baubuden, Baubunen, Gerüsten und Schutzdächern sowie das Abstellen von Arbeitswagen, Baumaschinen und -geräten, die Lagerung von Baustoffen, Baustoffen oder sonstigen Gegenständen sowie die vorübergehende Herstellung von Gehwegüberlasten oder anderen Grundstücksteilen mit mehr als 5 m Breite bei Bauvorhaben (Baustelleneinrichtung) stellt nach § 9 Abs. 1 Sondernutzungs- und Sondernutzungsbestimmungen Nr. 1 Sondernutzungen und Sondernutzungsbestimmungen der Stadt Dohna erlaubnispflichtige Sondernutzungen dar.

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

Sofie eine Neuanlegung 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 Nässezeiten bzw. Frost- und Tauperioden durchgeführt werden.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmenden Fläche der Oberboden (Mutterboden) abzuschieben. In Mieten zwischenzulagern und vor Verhärtung, Verpackung 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.

Unvermeidbare Bodenverdichtungen durch den Baustellenverkehr sind zu erfassen und nach Abschluss der Bauarbeiten durch geeignete Lockerungsmaßnahmen auszugleichen.

10. Baugrundunterscheung

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2617).

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (Sächsische Gemeindeordnung – SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist.

Gesetz über die Kreisfreiheit und den Bodenschutz im Freistaat Sachsen (Sächsisches Kreisfreiheitsschaffs- und Bodenschutzgesetz – SächsKrFreiWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).

Gesetz zum Schutz der natürlichen Bodenverdenkungen und zur Sanierung von Altlasten (Sächsisches 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.

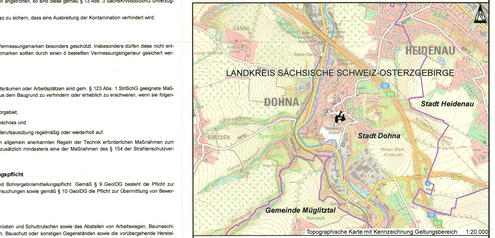
Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 193) geändert worden ist.

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. 706) 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 zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 166) geändert worden ist.

Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 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
Niederlassung Dresden
Stammsitz Dresden
Tiergartenstraße 48
01219 Dresden
Tel.: +49 351 478764 Fax: -79
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.: 24052AS001
Revision: 0