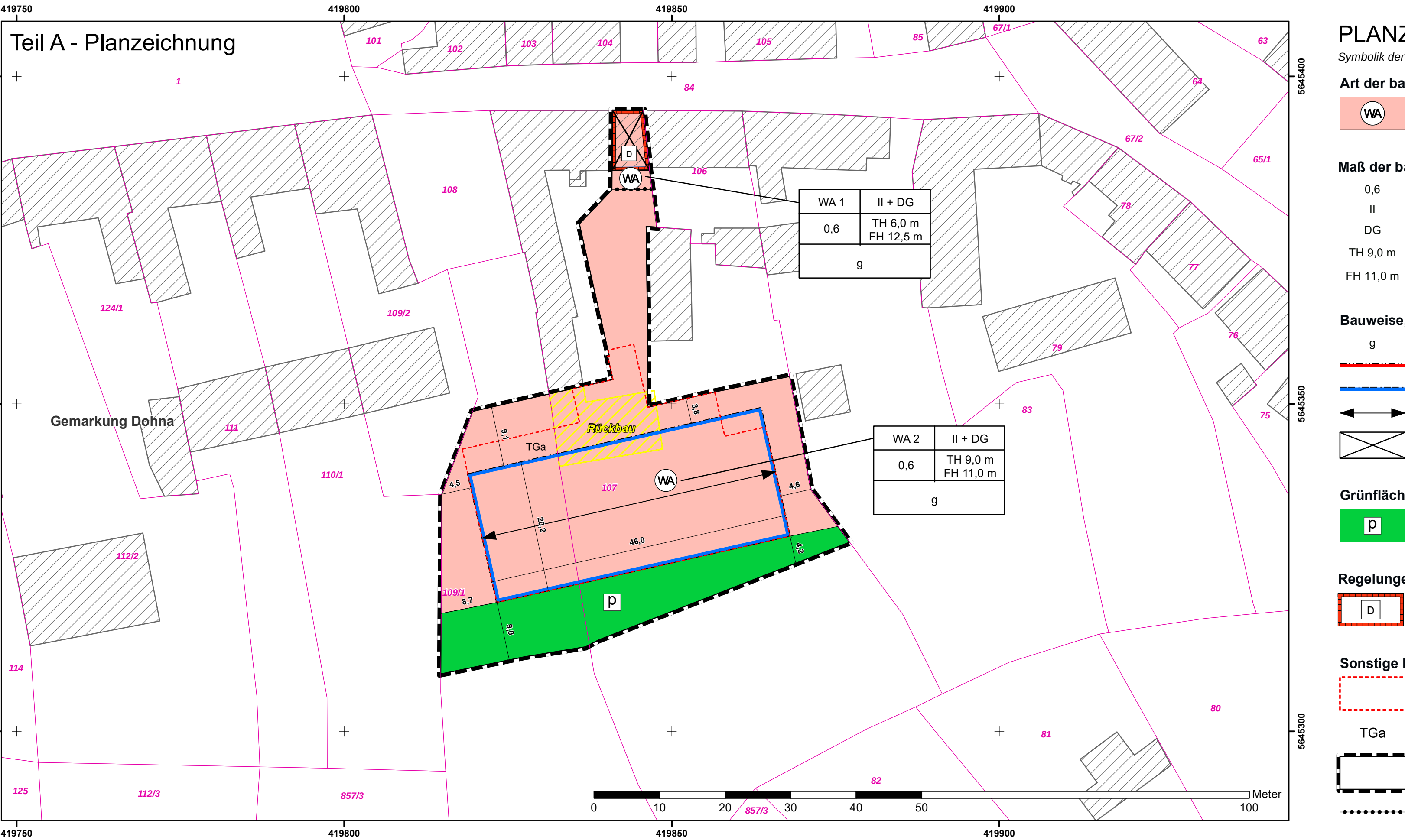




Verfahrensvermerke

- 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 ausgeteilt.
- 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

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)

WA	II + DG
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

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

- g geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Hauptfistrichtung
- Durchgang / überbauter Bereich

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 Erholungsfächen 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-deby-2-0, Stand 14.01.2025
- Gemeindegrenze
- Quelle: © GeoSN, Geodaten Sachsen, dl-deby-2-0, Stand 06/2024
- 10,5 Bemaßung in Metern, z.B. 10,5

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.

Teil B - Textliche Festsetzungen

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

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

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

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 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)**

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

Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Höchstmaß.

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.

Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)

Der Bezugshöhepunkt für die festgesetzten Höhen beträgt 163,0 m ü. NNH.

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)**

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

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

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

In WA 1 darf die Baugrenze für Gebäude und Gebäudeteile durch einen Dachvorsprung von bis zu 0,5 m Tiefe sowie zur Ausbildung von Terrassen und Balkonen ausnahmsweise um maximal 2,0 m Tiefe überschritten werden.

In WA 2 sind Außentrepfen 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 private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt wird, begrenzen die Baulinien und die Baugrenze die überbaubare Grundstücksfläche in WA 1. Das Erdgeschoss ist im Bereich der Durchfahrt ein Luftgeschoss, das Regelgeschoss beginnt ab dem 1. Obergeschoss.
- 5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

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)**

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

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 Loß- und Hügelland zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

6.1.4 Freiflächen

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit standortangepasstem, gebietsheimischem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 20 – Sächsisches Loß- 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 Bautaubbzonen).

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 abzureienden Gebäudes zu erfolgen. Werden Bruten in oder an dem abzureienden 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 Kotpuren/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 Gebäudeabruch 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 Zaunwiesenschildkröte 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 Aktivitätszeiten 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 nischenutnützende Vögelarten 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 Fledermausquartiere zu kompensieren. Diese weiteren Quartiere sind in Abstimmung des Fachgutachters und der zuständigen Naturschutzbehörde zu spezifizieren.

7.5 Nisthilfen für Rauchschwalben

Mit der Enttückung und Verbreiterung der Hofeinfahrt und -ausfahrt des Gebäudes Leschestraße 8 ist mit einem Verlust der vorhandenen Niststätten 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 Hofeinfahrt und -ausfahrt sind zwei artspezifische Nisthilfen (z. B. Schwegler Rauchschwalbenest Nr. 10 oder vergleichbar) in der Hofeinfahrt 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.
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und Abs. 2 SächsBO)**

1. Dächer

Im WA 1 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50° zulässig. In der Dachfläche entlang der Leschestraße sind Giebeln in Holzschalung (Lärchenholz) zulässig. In der von der Leschestraße abgewandten Dachfläche sind Dachschindeln 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.

Im WA 2 sind flach geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 12° bis 15° zulässig. Die zulässige Firsthöhe ist zeichnerisch festzusetzen. Als Material für die Dachhaut ist eine Zinkblechdeckung zulässig. Als Dachfarbe ist ausschließlich eine schiefergraue Farbgestaltung zulässig. Glänzende Dachendeckungen sind unzulässig. Dachbegrünungen sind zulässig. Solarelemente für solarthermische Anlagen sowie Photovoltaikanlagen sind zulässig.

2. Fassaden

Im WA 1 sind Fassadenmaterial mineralischer Scheibensputz in Hauchgrün (RAL 140 90 10) und im Sockelbereich in Creme- gelb (RAL 090 90 20) zulässig. Reflektierende bzw. glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Im WA 2 sind als Fassadenmaterialien mineralischer Scheibensputz und Holzverkleidungen zulässig. Reflektierende bzw. glänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind der Aufzugsschacht und erforderliche Außentrepfen aus Stahlbeton zulässig.

3. Türen und Fenster

Im WA 1 sind Fensterrahmen entlang der Leschestraße nur aus Holz zulässig.

Das Tor für die Hofeinfahrt und -ausfahrt ist in dunkelgrauer Farbgestaltung (RAL 000 40 00) zulässig.

4. 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.

5. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sind bis zu einer Höhe von 2,0 m als Stabtieferzaun 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.

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

1. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich Kulturdenkmale gemäß § 2 SächsDSchG. Das in der Planzeichnung ausgewiesene Kulturdenkmal ist zu schützen, zu erhalten und fachgerecht zu sanieren.

Die denkmalgeschützte Hofeinfahrt 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 Sandsteinfassaden sind im Anschluss wieder herzustellen.

Hinweise

1. Artenschutz

Generell gilt das Verbot, wildlebende Tiere zu töten. Die Beraumung des Baufeldes (z. B. durch Geholzfällungen, 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 Vögelarten geschädigt werden. Ist eine Fällung von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraumes nicht vermeidbar, so ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch einen Sachverständigen sicher zu stellen, dass keine Brutstätten geschützter Vögelarten geschädigt werden.

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

2. Niederschlagsentwässerung

Vor Beginn der Bauarbeiten ist die zu befestigten Flächen im Bebauungsplangebiet anfallende Niederschlagswasser soll in den südlich der Grundstücke verlaufenden Bach Boditz entwässert werden.

3. Archäologische Bodenfunde

Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Der Bauherr hat für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen.

4. Denkmalschutz

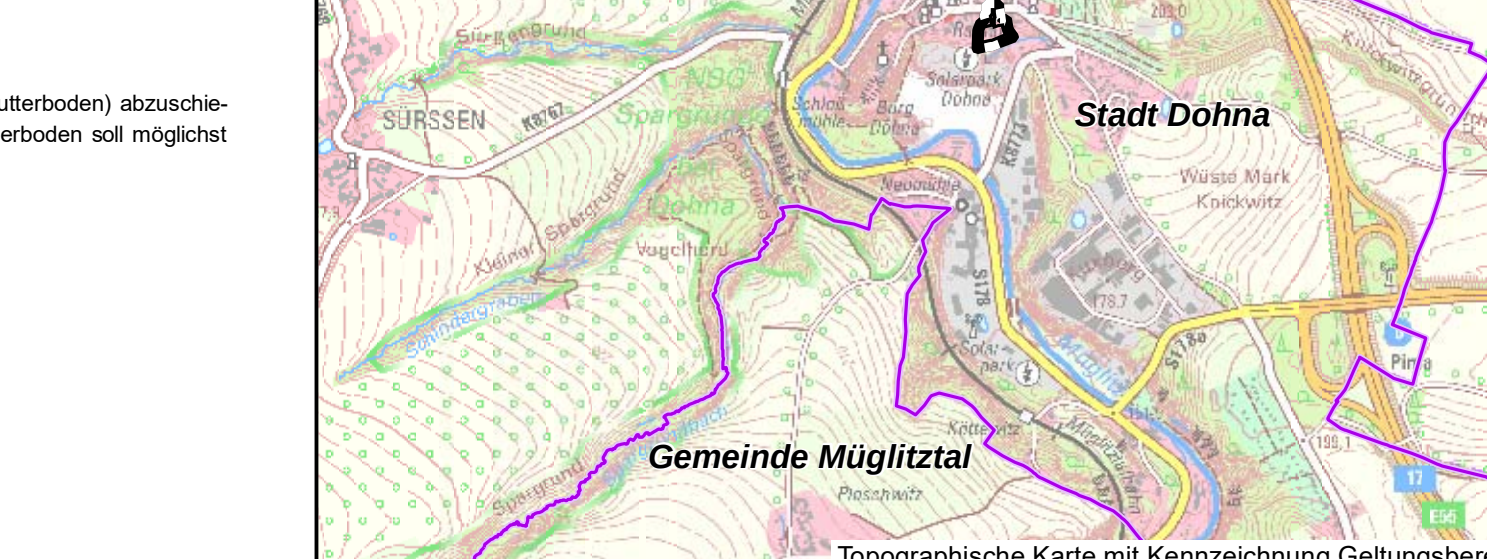
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Denkmalschutzgebietes Dohna (Obj.-Dok.-Nr. 0930011) im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.

Im Zuge der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren ist die Denkmalbehörde zu beteiligen.

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.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (Sächsische Gemeindeordnung – SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2024 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist.
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.
- 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)** I vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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.

- 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 folgenden Kriterien erfüllen:
- Der Raum befindet sich in einem Radonvorsorgegebiet,
 - der Raum befindet sich im Erd- oder Kellergeschoss und
 - Arbeitskräfte halten sich dort während ihrer Berufsausübung regelmäßig oder wiederholt auf.
- Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchtschutz und in Radonvorsorgegebieten zusätzlich mindestens eine der Maßnahmen des § 154 der Strahlenschutzverordnung eingehalten werden.
- 8. Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht**
- Gemäß § 8 GeoIDG besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht. Gemäß § 9 GeoIDG besteht die Pflicht zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen sowie gemäß § 10 GeoIDG die Pflicht zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen.
- 9. Baustelleneinrichtung**
- Das Aufstellen von Bauzäunen, Bauzäunen, Gerüsten und Schutzrutschen 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 (Baustelleneinfahrt) stellt nach § 3 Abs. 1 Sondernutzungs- und Sondernutzungsgebührensatzung der Stadt Dohna erlaubnispflichtige Sondernutzungen dar.
- Eine normgerechte Abwasserbeseitigung während der Bauphase ist zu gewährleisten.
- 10. Bodenschutz**
- Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmenden Fläche vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschleppen, in Mieten zwischenzulagern und vor Vermischung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Der Mutterboden soll möglichst wieder vor Ort verwendet werden. Eine Vermischung mit dem Bodenaushub ist unzulässig.



Projekt: Bebauungsplan "Wohnen am Markt" Stadt Dohna			
Planbezeichnung: Teil A - Planzeichnung			
Phase: ENTWURF Fassung vom 21.02.2025			
Planträger: Stadt Dohna Am Markt 11, 01809 Dohna			
Planung: GICON Grobmann Ingenieur Consult GmbH Stammssitz Dresden		Tiergartenstraße 48 01219 Dresden Tel.: +49 351 47678-0 Fax: -78 E-Mail: info@gicon.de	
Lagebezug: ETRS 1989 UTM Zone 33N Höhenbezug: DHHN 2016		Geobasisdaten: GeoSN, dl-deby-2-0	
Maßstab: 1:500 Blattformat: 1570x420 (A0+)	Bearbeiter: LIL Zeichner: DHI	Z-Nr.: 240524G001 Revision: 0	