



# **Stadt Dohna**

---

## **Bebauungsplan „Wohnen am Markt“**

**Begründung  
Entwurf**

**Fassung vom 21.02.2025**

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgrundlagen .....	3
1.1	Planungserfordernis und Zielsetzung .....	3
2	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse .....	3
2.1	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches .....	3
2.2	Lage, Höhe und Topografie .....	5
3	Städtebauliche Konzeption .....	5
3.1	Umfeld .....	5
3.2	Denkmalschutz .....	5
3.3	Nutzungskonzept .....	6
3.4	Verkehrstechnische Erschließung .....	8
3.5	Stadttechnische Erschließung .....	9
4	Übergeordnete Planung .....	11
4.1	Landesentwicklungsplan .....	11
4.2	Regionalplanung .....	11
4.3	Flächennutzungsplan .....	11
4.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept .....	13
5	Begründung der Festsetzungen .....	13
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	13
5.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	15
5.1.4	Überlagerung von überbaubaren Grundstücksflächen und privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	16
5.1.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	16
5.1.6	Festsetzungen zur Grünordnung .....	17
5.1.7	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen .....	18
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	22
5.3	Nachrichtliche Übernahmen .....	24
5.4	Hinweise .....	24
	Quellen .....	25

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen am Markt“ .....	4
Abbildung 2: Auszug Denkmalkarte Sachsen .....	6
Abbildung 3: Geplantes GebäudelayouT Gebäude D und E im Geltungsbereich.....	7
Abbildung 4: Visualisierung des geplanten Gesamtvorhabens .....	8
Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dohna /4/ .....	12

## **1 Planungsgrundlagen**

### **1.1 Planungserfordernis und Zielsetzung**

Die Gesellschaft VEKA Wohnen am Markt – Dohna GmbH (nachfolgend VEKA) ist Eigentümerin der Flurstücke 107 und 109/1 der Gemarkung Dohna. Auf diesen Flurstücken beabsichtigt die VEKA, eine Wohnanlage mit ca. 40 Wohnungen und einer Tiefgarage zu errichten, unter Einbeziehung vorhandener, teilweise denkmalgeschützter Gebäude.

Für diese Baumaßnahme existiert bereits ein Bauantrag, der am 04.10.2021 beim Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge eingereicht wurde. Dieser Bauantrag wurde unter dem Aktenzeichen 02366-21-212 geführt und mit Bescheid vom 11.05.2022 wurde die Baugenehmigung versagt. Auch das Widerspruchsverfahren bei der Landesdirektion Sachsen endete mit einer Zurückweisung des eingelegten Widerspruches durch Bescheid vom 27.08.2024 und Bestätigung des Versagungsgrundes (Lage der Gartenhäuser D und E im Außenbereich gem. § 35 Abs. 2 BauGB) des Bescheides des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.

In einer Abstimmung mit dem Referat Kreisentwicklung des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge am 02.10.2024, mit der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge am 22.10.2024 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den dem Außenbereich zuzuordnenden Vorhabenbereich (geplante Gartenhäuser D und E) als Genehmigungsvoraussetzung für das Gesamtvorhaben festgestellt.

Der Stadtrat der Stadt Dohna hatte bereits am 02.02.2022 den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Wohnen am Markt“ gefasst. Mit dem anstehenden Billigungs- und Offenlagebeschluss zur Durchführung der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB soll gleichzeitig die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan gefasst werden.

Der Bebauungsplan „Wohnen am Markt“ wird im vereinfachten Verfahren, auf der Grundlage des § 13a BauGB, aufgestellt. Er kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal entwickelt werden. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

## **2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**

### **2.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 2.258 m<sup>2</sup> und erstreckt sich südlich der Leschestraße in Dohna. Er beinhaltet teilweise die Flurstücke 107 und 109/1 der Gemarkung Dohna. Der Geltungsbereich erstreckt sich schmal in nördlicher Richtung bis zum Flurstück 84 der Gemarkung Dohna (siehe Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen am Markt“), als direkten Anschluss an die öffentliche Erschließung über die Leschestraße.



**Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen am Markt“**  
(Eigene Darstellung nach Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN))

Das Gebäude an der Leschestraße 8 liegt nur teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, um die Erschließung des Plangebietes über die Leschestraße und die Hofein- und -ausfahrt zu sichern. Der überwiegende Teil des Bestandsgebäudes befindet sich außerhalb dieses Bereiches und wird gem. § 34 BauGB dem Innenbereich zugeordnet. Die

Sicherung und Ertüchtigung des Gebäudes erfolgt somit maßgeblich und zum überweiegenden Teil auf der Grundlage des § 34 BauGB.

## **2.2 Lage, Höhe und Topografie**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am Rand des Siedlungsbereiches der Kernstadt bzw. Innenstadt der Stadt Dohna, in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz.

Die Geländehöhe innerhalb des Geltungsbereiches liegt zwischen 155 m und 162 m ü. NHN und fällt in Richtung Südosten ab. Südlich schließt sich eine abfallende Böschung an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.

## **3 Städtebauliche Konzeption**

### **3.1 Umfeld**

Das direkte Umfeld des Bebauungsplanes ist geprägt durch die angrenzende Bebauung entlang der Leschestraße sowie durch weitere Hinterhausbebauungen in Nord-Süd-Ausrichtung. Diese Bestandsbauten umfassen teilweise denkmalgeschützte Objekte, darunter Wohnhäuser, das ehemalige Waschhaus sowie Schuppen und Schauer. Die vorhandenen Bebauungen werden vorwiegend für Wohnzwecke genutzt.

Der Gebäudebestand der benachbarten Grundstücke sowie der Flurstücke im Geltungsbereich sind durch eine zweireihige Bebauung geprägt. Dementsprechend ist die Bausubstanz entlang der Leschestraße und in der nachfolgenden zweiten Reihe als im Zusammenhang bebauten Innenbereich zu bewerten.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich eine abfallende Böschung mit Laub-Mischwald-Vegetation. Weiter südlich, etwa 60 m entfernt, schließt sich eine größere zusammenhängende Photovoltaikfreiflächenanlage an.

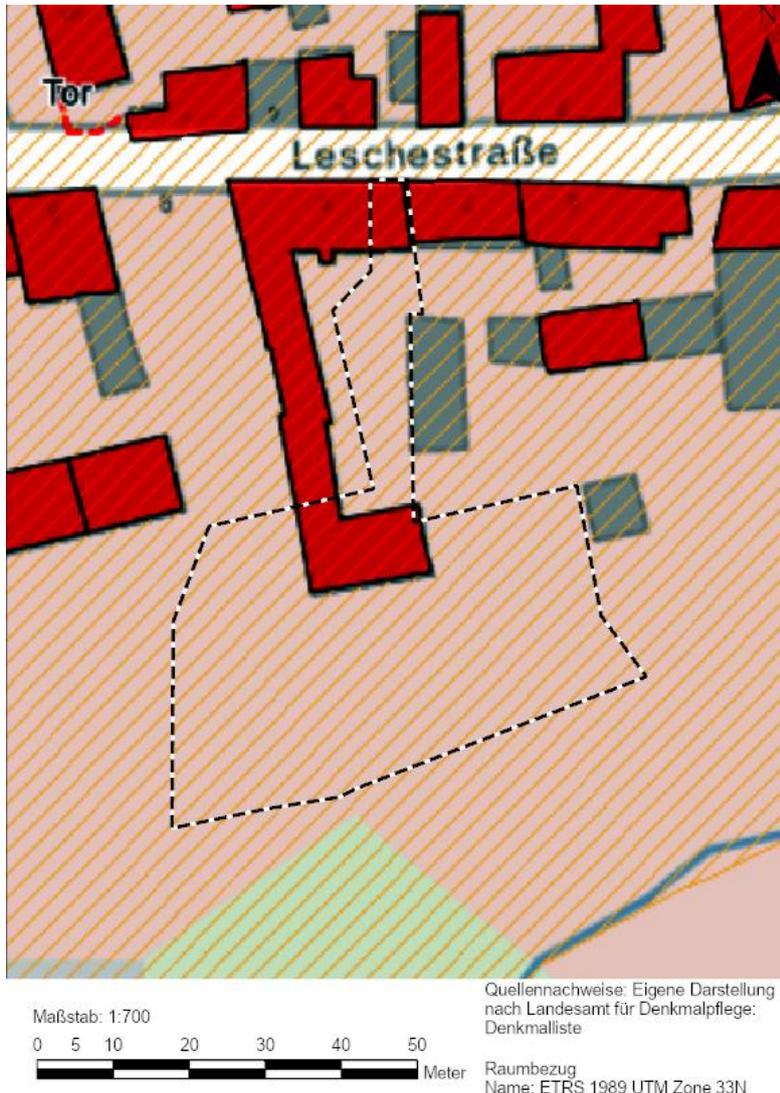
### **3.2 Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Denkmalschutzgebietes Dohna (Obj.-Dok.-Nr. 09300011), im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Diese Kulturlandschaft, ergänzt durch nahegelegene Burgen und Schlösser, gilt als bedeutendes Zeugnis sächsischer Geschichte und Baukultur.

Gleichzeitig liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Gebiet mit zahlreichen Einzeldenkmälern. Direkt von der Planung betroffen ist das Denkmal (Obj.-Dok.-Nr. 09221556) in der Leschestraße 8, auf dem Flurstück 107 der Gemarkung Dohna, welches die Bebauung der Leschestraße 8 sowie die anhängende Hinterhausbebauung umfasst. Das als ehemaliges Ackerbürgerhaus, mit Wohnhaus in geschlossener Bebauung sowie drei Nebengebäuden im Hof. Das Ensemble Wohnhaus, Waschhaus und das Erdgeschoss des Werkstattgebäudes ist, bau- und wirtschaftsgeschichtlich von Bedeutung. Die geplante Revitalisierung/der Umbau dieses Ensembles mit Teilabbrüchen, wurde bereits im Zuge der Entwurfsplanung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmt und bestätigt. Der Teil des Denkmals an der

Leschstraße 8 wird erhalten, denkmalgerecht saniert und modernisiert. Der entsprechende Neubau ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Bebauung im rückwärtigen Bereich soll über die Hofein- und -ausfahrt des Gebäudes Leschstraße 8 erfolgen.

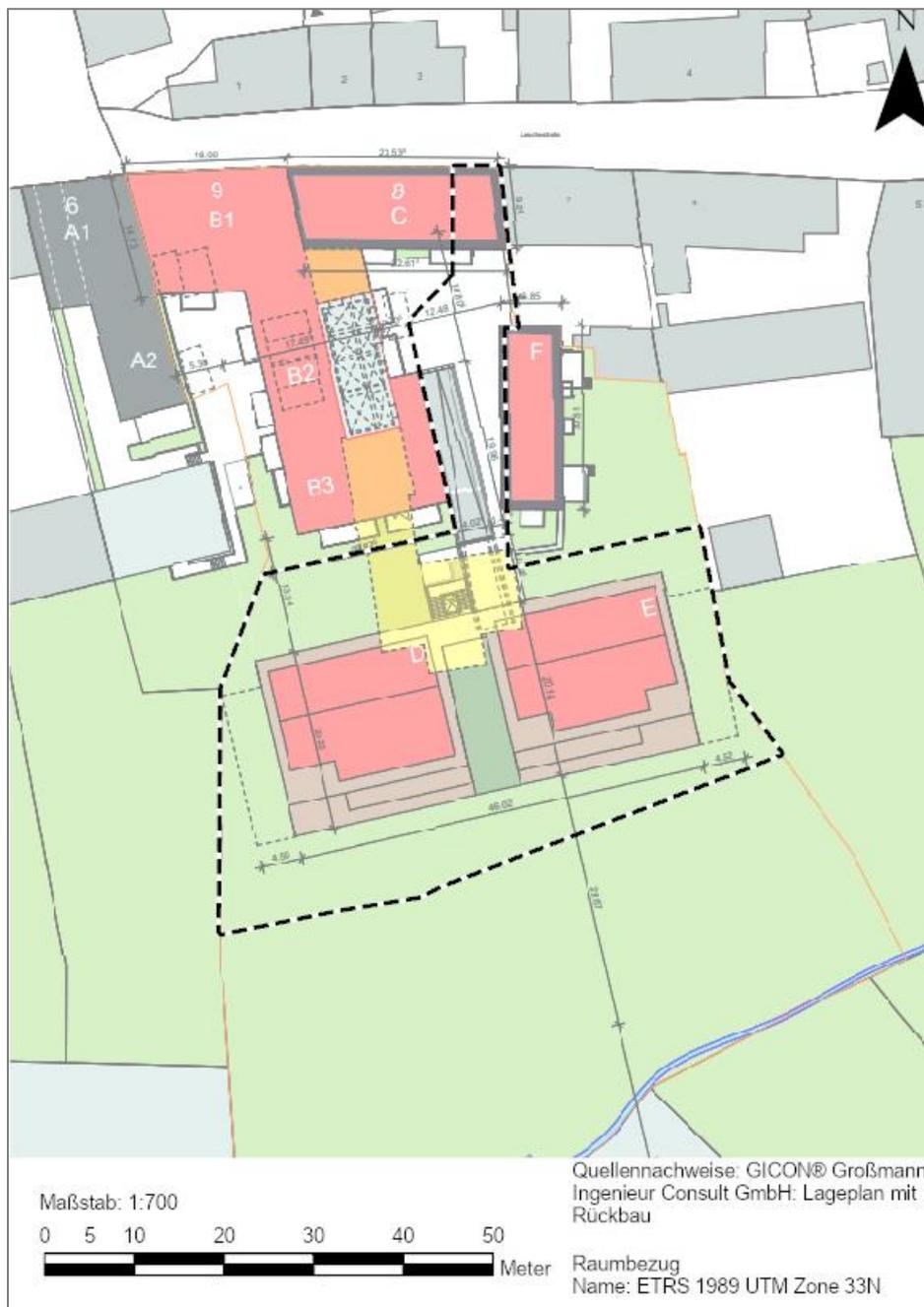


**Abbildung 2: Auszug Denkmalkarte Sachsen**

(Eigene Darstellung nach Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN))

### 3.3 Nutzungskonzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des Konzeptes zum Gesamtvorhaben, welches den vorliegenden Bebauungsplan mit beinhaltet. (Vgl. Abbildung 3) Das Gesamtkonzept umfasst den Neubau und die Sanierung der Mehrfamilienhäuser Wohnen am Markt der Stadt Dohna. Dies umfasst sowohl einen Neubau als Lückenschluss (Gebäude B1 bis B3), eine Sanierung mit Erweiterung (Gebäude C und F) und die Errichtung von Gartenhäusern (Gebäude D und E).



**Abbildung 3: Geplantes Gebäudelayout Gebäude D und E im Geltungsbereich**  
(Eigene Darstellung)

Die Gebäude D und E sowie der für die Erschließung notwendige Bereich rund um die Hofein- und -ausfahrt des Gebäudes C (Leschestraße 8) sind Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes „Wohnen am Markt“ der Stadt Dohna. Zum Konzept der Gebäude D und E gehört neben den Mehrfamilienhäusern auch die Errichtung einer Tiefgarage.

Für den Gebäudeteil C (Leschestraße 8) sind eine denkmalgerechte Sanierung, eine Verbreiterung der Hofein- und -ausfahrt sowie das hofseitige Anbringen von Balkonen vorgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Bereich der Hofein- und -

ausfahrt beschränken sich auf die Sicherung des Bestandes sowie die Gewährleistung der verkehrstechnischen Erschließung.

Das Gesamtkonzept dient der Sanierung und Revitalisierung teilweise denkmalgeschützter Bausubstanz und soll zur Belebung der Stadtmitte beitragen. (Vgl. Abbildung 4)



**Abbildung 4: Visualisierung des geplanten Gesamtvorhabens**  
(Eigene Darstellung)

### 3.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die Grundstücke des Vorhabens grenzen an die Leschestraße und sind derzeit über die Hofein- und -ausfahrt der Leschestraße 8, die entlang der Leschestraße im Bestand eine Gesamtbreite von 3,93 m und auf der von der Leschestraße abgewandten Südseite eine im Bestand eine Gesamtbreite von 2,69 m aufweist, erschlossen. Die rückwärtige, an der Südseite des Bestandsgebäudes liegende Durchfahrt soll im Zuge der Sanierung auf insgesamt 3,70 m verbreitert werden.

Die Erschließung des Plangebietes liegt innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Dohna. Ein Anbauverbot besteht nicht. Die Hofein- und -ausfahrt ermöglicht jedoch weder im Bestand noch im Anschluss der Sanierung Begegnungsverkehr.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Erschließung des Vorhabens wurde am 11.05.2022 eine Verkehrsuntersuchung zur Ein- und Ausfahrt „Wohnen am Markt“, Leschestraße 8 und 9 in

Dohna erstellt und entsprechende Maßnahmen mit dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge abgestimmt.

Mit der Stellungnahme vom 10.02.2022, gemäß § 69 Abs. 1 SächsBO sowie § 24 Abs. 4 i. V. m. Abs. 3 SächsStrG, hat das Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge folgende Auflagen bezüglich der Erschließung aufgestellt:

- Die Hofein-/ausfahrt kann ausschließlich nur für PKW-Verkehr zugelassen werden (kein Lieferverkehr). Ausgenommen sind im Brandfall Ein- und Ausfahrten durch die Feuerwehr.
- An der Hofein-/ausfahrt ist außen beidseitig eine Lichtzeichenanlage zu planen, um den Begegnungsfall im Bereich der Hofein-/ausfahrt auszuschließen.
- Gegenüber der Hofein-/ausfahrt ist ein beheizter Parabolspiegel aufzustellen (h = 3,0 m), der für ausfahrende Fahrzeuge die Einsicht auf den Fußgänger- und Fahrverkehr links und rechts der Ein-/Ausfahrt ermöglicht, um in beide Richtungen den Verkehr und insbesondere den Fußgängerverkehr auf dem unmittelbar davor verlaufenden Fußweg erfassen zu können, bevor der PKW den Fußweg befährt.

### **3.5 Stadttechnische Erschließung**

#### Wasserversorgung

Entlang der Leschestraße befinden sich Trinkwasserleitungen. Die Grundstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bereits an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Eine hygienisch einwandfreie Versorgung gemäß der Trinkwasserverordnung ist während der Bauphase zu gewährleisten. Für die Neuverlegung von Trinkwasserleitungen, einschließlich Notwasserversorgung, kann eine schriftliche Freigabe durch das Gesundheitsamt erforderlich sein.

Die Leitungssicherheit während der Baumaßnahme ist zu gewährleisten. Mindestabstände zu Trinkwasserleitungen sind 0,4 m bei paralleler Verlegung und 0,2 m bei Kreuzungen.

#### Löschwasserversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist nach derzeitigem Kenntnisstand für die geplante Wohnbebauung grundsätzlich über das vorhandene Netz möglich. Dabei wird von einem Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von zwei Stunden für Wohnbebauung ausgegangen.

Im Zuge der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren zur Errichtung baulicher Anlagen, auf der Grundlage des § 34 BauGB sowie des Bebauungsplanes „Wohnen am Markt“, ist die zukünftige Versorgung des Grundstückes mit den vorgegeben Löschwassermengen mit dem Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz abzustimmen und im jeweiligen Bauantrag nachzuweisen.

Auf Höhe der Leschestraße 7 befindet sich ein Unterflurhydrant.

### Entwässerung

Das Plangebiet ist abwassertechnisch äußerlich erschlossen. In der Leschestraße befinden sich Abwasserentsorgungsanlagen der Stadt Dohna. Die Ableitung erfolgt im Trennsystem. Der Schmutzwasserkanal aus PVC-U DN 200 hat eine mittlere Tiefe von ca. 2,7 m. Der Regenwasserkanal aus StB DN 300 befindet sich in einer mittleren Tiefe von ca. 3,0 m. Die Grundstücke Leschestraße 8 und 9 sind abwasserseitig jeweils mit einem Anschlusskanal für die Schmutz- und Regenwasserableitung erschlossen.

Das Schmutzwasser des Plangebietes wird in diesen Schmutzwasserkanal der Stadt Dohna entsorgt.

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

Die Regenwasserableitung des Grundstückes „Am Markt 6“ (Flurstück-Nr. 109/2) erfolgt derzeit über den Kanalbestand des Grundstückes Leschestraße 9. Der auf dem Grundstück Leschestraße (Flurstück-Nr. 109/2) vorhandene Anschlussschacht wird an die Haltung RW07 - RW06 angebunden und die Regenentwässerung damit auch zukünftig über das B-Plangebiet eingebunden.

### Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über das Niederspannungsnetz der SachsenEnergie GmbH sichergestellt werden. Die Niederspannungsleitung liegt im südlichen Straßenfeld der Leschestraße. In den Bestandsgebäuden Leschestraße 8 sind Stromanschlüsse bereits vorhanden.

### Gasversorgung

In der Leschestraße liegt eine ausreichend dimensionierte Gasversorgungsleitung DN80. Über diese Versorgungsleitung kann auch das Plangebiet angeschlossen und versorgt werden. Eine ausreichende Versorgungskapazität wurde vom Versorgungsträger SachsenNetze HS.HD GmbH bestätigt.

### Datennetze

Entlang der Leschestraße verlaufen Kabel der Telekom sowie ein Glasfasernetz der SachsenEnergie GmbH.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über örtlich gebundene Entsorgungsunternehmen auf der Grundlage der Abfallsatzung der Stadt Dohna. Erforderliche Abfallbehälterstandplätze werden auf den Grundstücken angelegt.

## **4 Übergeordnete Planung**

### **4.1 Landesentwicklungsplan**

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) wird Dohna als Verdichtungsraum, im Überschneidungsbereich zwischen dem Mittelzentrum Pirna und dem Oberzentrum Dresden, ausgewiesen. Die Kommune wird dem grenznahen Gebiet zugeordnet. Für den Geltungsbereich sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete auf Landesebene dargestellt.

### **4.2 Regionalplanung**

Der für das Vorhaben relevante Regionalplan ist die zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes der Region Oberes Elbtal/Osterzgebirge von 2020. Gemäß des Regionalplanes liegt die Stadt Dohna teilweise im Nahbereich des Grundzentrums Heidenau. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist weder von regionalplanerischen Vorrang- noch Vorbehaltsgebieten betroffen.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Mit Datum vom 29.02.2024 wurde die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal genehmigt und am 15.03.2024 im Lokalanzeiger der Stadt Dohna und der Gemeinde Müglitztal bekanntgemacht. In der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal wird das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Der Südliche Streifen des Geltungsbereiches ist laut Flächennutzungsplan eine Grünfläche.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb einer Gesamtanlage (Ensemble), welche dem Denkmalschutz unterliegt.



Maßstab: 1:700



Quellennachweise: Eigene Darstellung  
nach VG Dohna-Müglitztal: 1.  
Fortschreibung FNP

Raumbezug  
Name: ETRS 1989 UTM Zone 33N

**Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dohna /4/**

#### **4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Dohna, welches in den Jahren 2016 und 2017 erarbeitet wurde, wurden Defizite im historischen Stadtkern der Stadt Dohna identifiziert. Um diesen städtebaulichen Missstand zu beheben, wurden Maßnahmen formuliert, die neben der Sanierung von leerstehender Bausubstanz durch Verdichtung in Form von neuen zeitgemäßen Wohngebäuden, insbesondere für junge Familien mit Kindern, eine Belebung der „sterbenden Kernstadt“ erreichen sollen.

### **5 Begründung der Festsetzungen**

#### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

###### **Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2**

**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.**

In der Planzeichnung werden zwei allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) ausgewiesen. Das nördliche WA 1 umfasst den Bereich der Hofein- und -ausfahrt des Bestandsgebäudes (Leschstraße 8, Gebäude C). Das südlich gelegene WA 2 beinhaltet ein durch Baugrenzen definiertes Baufeld für Neubauten (Gebäude D und E).

Die Ausweisung für die geplante und bestehende Bebauung wird angestrebt, um die Potenziale zentral gelegener Flächen, durch eine nachhaltige Nachverdichtung zu nutzen. Diese Ausweisung berücksichtigt die historisch gewachsene Struktur von Hinterhofbebauungen in innerstädtischen Bereichen und schafft Raum für zeitgemäße Wohnformen, insbesondere für Familien. Gleichzeitig unterstützt die Maßnahme die Revitalisierung des Stadtkerns und leistet einen wichtigen Beitrag zur Belebung und Entwicklung des Quartiers.

Das Plangebiet wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal entwickelt. Dieser weist für den Großteil des Geltungsbereiches eine Wohnbaufläche aus. Im südlichen Teil des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan eine Grünfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan gehört zu einem zentralen Bereich der Stadt Dohna, der im Bestand vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Nutzungen, die sich nicht in die innerstädtische Gesamtstruktur einfügen oder für eine Hinterhausbebauung an dieser Stelle als potenziell unverträglich gelten, werden ausgeschlossen.

## **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Zulässige Höhe baulicher Anlagen**

***Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Höchstmaß.***

In den Nutzungsschablonen werden für das WA 1 als auch das WA 2 zulässige Trauf- und Firsthöhen definiert.

Für das WA 1 ist eine Firsthöhe von 12,5 m und eine Traufhöhe von 6,0 m zulässig. Dies soll eine denkmalgerechte Sanierung ermöglichen.

Die zulässige Firsthöhe wird in der Nutzungsschablone für das WA 2 auf 11,0 m festgesetzt, die Traufhöhe auf 9,0 m. Dies stellt sicher, dass sich die zukünftige Bebauung in den baulichen Charakter der umliegenden Bestandsbebauung einfügt und das Bild der historischen Altstadt von Dohna, bei der Ansicht aus südlicher Richtung, nicht überprägt wird.

### **Ausnahmen von der zulässigen Höhe baulicher Anlagen**

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

Die Ausnahmen von den zulässigen Höhen für technische Anlagen dürfen keine Beeinträchtigung des vorliegenden Städtebaus darstellen und müssen sich optisch gegenüber den Gesamtgebäuden zurücknehmen.

### **Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen**

***Der Bezugshöhenpunkt für die festgesetzte Höhen beträgt 163,0 m ü. NHN.***

Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wurde aufgrund der vorherrschenden Geländetopografie festgesetzt.

### **Überschreitung der zulässigen Grundfläche**

***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.***

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird für das allgemeine Wohngebiet (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Diese orientiert sich an der innerstädtisch dichter besiedelten Lage sowie der nachhaltigen Nachverdichtung innerstädtischer Freiflächen. Die GRZ liegt damit über dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete, spiegelt jedoch den Umgebungscharakter wider. Dennoch soll sichergestellt werden, dass der Anteil der überbauten Grundstücksfläche nicht zu hoch wird und dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen

wird. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist allgemein nicht zulässig; eine Ausnahme stellt die Herstellung von Wegen, Zufahrten und Tiefgaragen dar, wodurch die GRZ bis max. zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden darf.

### **5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

#### **Bauweise**

***Es ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.***

Für das WA 1 und WA 2 ist eine geschlossene Bauweise zulässig.

Im WA 1 wird die im Bestand bereits vorherrschende Bauweise, ohne Abstände zur Nachbarbebauung festgesetzt. Im WA 2 sollen zwei Baukörper errichtet werden, die durch gemeinsam genutzte bauliche Anlagen (u. a. Erschließungsanlagen) miteinander verbunden sind. Ein freier, unbebauter Abstand zwischen den beiden Gebäuden ist nicht vorgesehen.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

***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 Außentreppen und Außenaufzüge ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ausgenommen in der ausgewiesenen Grünfläche.***

Die überbaubaren bzw. bereits überbauten Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Im WA 1 wird der Bestand gesichert. Um die geschlossene Bauweise zur östlich angrenzenden Bebauung sowie den Erhalt der Gebäudeflucht der straßenseitigen Gebäudeseite wie im Bestand zu gewährleisten, wurden Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt. Die hofseitige Bebauung und die Bebauung im WA 2 werden durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen definiert. Des Weiteren wurde im WA 2 ein Abstand von mindestens 3,0 m zu benachbarten Grundstücksgrenzen eingehalten. Im WA 1 ist aufgrund der geschlossenen Bauweise kein Grenzabstand zur östlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.

Die Überschreitungen der Baulinien und -grenzen im WA 1 durch Dachvorsprünge entsprechen der aktuellen Bestandssituation. Die Möglichkeit zur Errichtung von Balkonen und Terrassen betrifft im WA 1 ausschließlich die Hofseite.

In Verbindung mit der Errichtung der Neubauten werden sowohl Treppen als auch barrierefreie Zugänge notwendig, welche auch mit der Tiefgarage verbunden werden. Diese Festsetzung ermöglicht kompaktere Baukörper, wenn die notwendige Erschließung auch von außerhalb der Baugrenze erfolgen kann.

#### **5.1.4 Überlagerung von überbaubaren Grundstücksflächen und privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

***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.***

Die Hofein- und -ausfahrt der Leschestraße 8 dient der verkehrstechnischen Erschließung des Geltungsbereiches. Diese Zufahrt ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Dabei handelt es sich im Bereich der Hofein- und -ausfahrt im Erdgeschoss um ein sogenanntes Luftgeschoss. Das Regelgeschoss in diesem Bereich beginnt erst ab dem 1. Obergeschoss.

#### **5.1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

***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 Grünfläche nicht zulässig.***

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

Insgesamt soll der Großteil der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage unterhalb der Bebauung im WA 2 untergebracht werden. Für die Errichtung oberirdischer Stellplätze in ausreichender Anzahl ist nicht ausreichend Platz auf den entsprechenden Grundstücken verfügbar.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Dies gilt für u. a. für Bereiche zum Abstellen von Müllsammelbehältern, die Errichtung von Spielplätzen und Fahrradstellplätzen.

#### **5.1.6 Festsetzungen zur Grünordnung**

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

###### **Minimierung der Versiegelung**

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

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

###### **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.***

Eine solche Festsetzung fördert die nachhaltige Flächennutzung, verbessert das Mikroklima, unterstützt die Regenwasserrückhaltung und trägt zur ökologischen Aufwertung des Gebietes bei.

###### **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.***

Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal als Grünfläche ausgewiesen. Die abfallende Böschung macht die Grünfläche für die Errichtung von Nebenanlagen unattraktiv. Gleichzeitig soll der Bereich vor weiteren Versiegelungen geschützt werden, sodass die südliche Baugrenze auch als südliche Grenze der Bebauung dient.

### **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.**

Zur weiteren Reduzierung der Bodenversiegelung, sind alle Freiflächen, welche nicht als Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen, Gehwege und Müllstandorte genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

#### **5.1.7 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen**

##### **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.**

Die Bauzeitenregelung wird durch die Notwendigkeit begründet, sensible Lebensphasen geschützter Arten wie Brut- und Fortpflanzungszeiten zu schützen. Sie stellt sicher, dass Bauarbeiten in störungsarmen Zeiträumen stattfinden, um die Lebensräume und Ruhestätten betroffener Arten gemäß artenschutzrechtlichen Vorschriften nicht zu beeinträchtigen.

##### **Gebäudekontrolle**

**Das bestehende Wohnhaus ist vor dem Abriss 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.***

***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.***

Es besteht die Möglichkeit, dass Gebäude von geschützten Brutvögeln und Fledermäusen genutzt werden. Besonders werden die vorhandenen Strukturen wie Spalten im Mauerwerk, fehlende Dachziegel und Hohlräume im Dach als mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten hervorgehoben. Eine gründliche Überprüfung durch einen Fachgutachter, vor dem Abriss, ist erforderlich, um die Tiere zu identifizieren und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen einzuleiten.

#### **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 herpetologischen 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.***

Da ein potenzielles Vorkommen der geschützten Zauneidechse aufgrund geeigneter Habitate im Geltungsbereich besteht, ist vor Baubeginn eine Kontrolle durch einen herpetologischen Fachgutachter während der Reptilien-Aktivitätszeit erforderlich. Werden Zauneidechsen

nachgewiesen, sind die ggf. erforderlichen Maßnahmen vom Fachgutachter mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen, um die artenschutzrechtlichen Anforderungen zu erfüllen.

### **Nistmöglichkeiten und Quartiere an Gebäuden**

***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.***

Durch den Abriss des bestehenden Gebäudes können potenzielle Fortpflanzungs- und Lebensstätten für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten sowie Fledermäuse verloren gehen. Die vorhandenen Strukturen, wie Spalten und Höhlen an Fassaden und im Dachboden, haben Quartierpotenzial für diese Arten bieten. Zudem wird empfohlen, artspezifische Ersatzquartiere (z. B. Halbhöhlen für Brutvögel und Fassadenquartiere für Fledermäuse) an den neu zu errichtenden Gebäuden anzubringen, um die verlorenen Lebensräume zu kompensieren. Diese Maßnahmen sind durch einen Fachgutachter zu betreuen und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde durchzuführen.

### **Nisthilfen für Rauchschnalben**

***Mit der Ertüchtigung und Verbreiterung der Hofein- und -ausfahrt des Gebäudes Leschestraße 8 ist mit einem Verlust der vorhandenen Niststätte der Rauchschnalbe 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.***

Es befindet sich eine Niststätte der Rauchschnvalbe im Durchgang des Gebäudes C (Leschestraße 8). Im Zuge der Sanierung und Verbreiterung der Bestandszufahrt ist mit einem Verlust der Niststätte zu rechnen. Die Niststätte ist in Begleitung eines Fachgutachters, außerhalb der Brutzeit von Oktober bis Februar, zu entfernen. Unmittelbar nach Abschluss der Arbeiten an der Hofein- und -zufahrt sind für die Art zwei artspezifische Nisthilfen (z. B. Schwegler Rauschnvalbennest Nr. 10 oder vergleichbar) in der verbreiterten Zufahrt des Gebäudes C (Leschestraße 8) anzubringen. Folgende Hinweise sind für die Anbringung der Kunstnester zu beachten:

- Aufhängehöhe in Deckennähe in mindestens 2 m Höhe;
- Abstand der Oberkante zur Decke ca. 5 bis 10 cm;
- Aufhängeplatz im Inneren der Zufahrt, möglichst nah am Ort des bestehenden Nestes, das zweite Nest ist auf der gegenüberliegenden Seite anzubringen;
- nach Bedarf Anbringen eines Kotbrettes mit ca. 25 bis 30 cm Tiefe in mind. 40 bis ca. 90 cm Abstand unter den Nestern.

Die Umsetzung der Ersatzmaßnahme ist durch einen Fachgutachter zu betreuen.

**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 das 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 (max. 2.700 Kelvin) zu verwenden, um den Insektenanflug zu vermindern.***

Durch das Vorhaben ist mit einer verstärkten Lichtverschmutzung zu rechnen. Die Festsetzungen zur Beleuchtung dienen dem Artenschutz, insbesondere dem Schutz nachtaktiver Insekten und lichtempfindlicher Tiere.

Um Lichtemissionen zu reduzieren, Lichtverschmutzung zu vermeiden und negative Auswirkungen auf die Tierwelt zu minimieren, werden Maßnahmen wie begrenzte Beleuchtungsdauer, minimierte Abstrahlwinkel und die Verwendung von warmweißem Licht (max. 2.700 Kelvin) vorgesehen.

### **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.***

Eine ökologische Baubegleitung ist während der Bauzeit notwendig, um den Schutz artenschutzrechtlich relevanter Tiere zu gewährleisten. Die ökologische Baubegleitung ist bei der Planung der Bauzeiten aktiv einzubinden, um die Einhaltung der Schutzmaßnahmen sicherzustellen und Eingriffe zu minimieren. Dies gewährleistet sowohl die Einhaltung naturschutzrechtlicher Vorschriften als auch die nachhaltige Umsetzung der Baumaßnahmen.

## **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Dächer**

***Im 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) 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 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 zulässig.***

Im WA 1 orientieren sich die Festsetzungen an einer denkmalgerechten Gestaltung des Bestandsgebäudes, welche sich harmonisch in das Ortsbild der Dohnaer Innenstadt einfügt.

Im WA 2 dienen die festgesetzten Dachformen sowie die festgesetzte Firstrichtung einer ortsbildverträglichen Gestaltung und unterstützen ein stimmiges städtebauliches Erscheinungsbild der Siedlungseinheit.

Aus Gründen des Denkmalschutzes sind Solarelemente auf den Dachflächen, die der Leschestraße zugewandt sind, ausgeschlossen, in allen anderen Bereichen jedoch in beiden Gebieten zulässig. Die flache Dachneigung im WA 2 ermöglicht zudem eine Dachbegrünung.

### **Fassaden**

***Im WA 1 ist als Fassadenmaterial mineralischer Scheibenputz in Hauchgrün (RAL 140 90 10) und im Sockelbereich in Cremegelb (RAL 090 90 20) zulässig. Reflektierende bzw. glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.***

***Im 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.***

Das Ziel der Festsetzungen ist die ortsbildverträgliche Gestaltung der Fassaden, um einen harmonischen Gesamteindruck des Städtebaus in der bestehenden Siedlungseinheit zu gewährleisten und den Anforderungen einer denkmalgerechten Gestaltung gerecht zu werden.

Die Festlegung einer zurückhaltenden Farbgebung für die Fassadengestaltung ermöglicht im WA 2 ein ausgewogenes Erscheinungsbild, ohne die Ausbildung dominanter Elemente.

### **Türen und Fenster**

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

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

Diese Festsetzung ermöglichen im Rahmen der geplanten Sanierung eine Gestaltung im Sinne des Denkmalschutzes.

### **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 Farbenm Glas oder Edelstahl gebürstet, zulässig.***

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

Werbeanlagen sind, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzgebietes und der Erhaltung von Sichtachsen auf das historische Zentrum sowie die umliegenden Einzeldenkmäler, städtebaulich nur eingeschränkt verträglich.

### **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 textliche Festsetzung dient der ortsbildverträglichen Gestaltung von Einfriedungen, die keine optisch abriegelnde Wirkung zu angrenzenden Grünflächen haben sollten. Auch soll damit die Wiederherstellung der Natursteinmauer im Westen des Geltungsbereiches gesichert werden.

### **5.3 Nachrichtliche Übernahmen**

***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 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.***

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich sowohl das Denkmalschutzgebiet Dohna (Obj.-Dok.-Nr. 09300011) als auch das Einzelkulturdenkmal „Ehemaliges Ackerbürgerhaus in geschlossener Bebauung mit drei Nebengebäuden im Hof“ (Obj.-Dok.-Nr. 09221556). Die beschriebenen Kulturdenkmale werden nachrichtlich in der Planzeichnung als Denkmale dargestellt.

Die denkmalgeschützte Hofein- und -ausfahrt ist Bestandteil des Einzelkulturdenkmales an der Leschestraße 8.

### **5.4 Hinweise**

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

## Quellen

### Rechtliche Grundlagen

- /1/ BAUGB | BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- /2/ BAUNVO | VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- /3/ SÄCHSBO | SÄCHSISCHE BAUORDNUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.
- /4/ 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.

### Kartengrundlagen und Literaturverzeichnis

- /1/ Landesamt für Denkmalpflege (Hrsg.) (2024): Denkmalliste. URL:[https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/Gast/Denkmalliste\\_Sachsen.aspx](https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/Gast/Denkmalliste_Sachsen.aspx) [letzter Zugriff am 05.11.2024]
- /2/ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge (Hrsg.) (2019): Regionalplan. 2. Gesamtfortschreibung 2020: URL <https://rpv-elbtalosterz.de/regionalplanung/regionalplan-2020> [letzter Zugriff am 05.11.2024]
- /3/ Sächsisches Staatsministerium des Inneren (Hrsg.) (2013): Landesentwicklungs-plan 2013. URL: <https://www.landesentwicklung.sachsen.de/landesentwicklungsplan-2013-4794.html> [letzter Zugriff am 05.11.2024].
- /4/ Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) (2022): Geoportal Sachsenatlas. URL: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true> [letzter Zugriff am: 05.11.2024]
- /5/ Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal (2024): 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal – Planzeichnung. URL: <https://www.stadt-dohna.de/fachbereiche/bauverwaltung/> [letzter Zugriff am 05.11.2024].