

Einladung

**Hiermit laden wir Sie zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates
am Dienstag, den 23.02.2021, um 19.30 Uhr
in die **Turnhalle, Schulstraße 5**
recht herzlich ein.**

Bitte Mundschutz tragen!

Tagesordnung:

- | | |
|-------|---|
| TOP 1 | Begrüßung und Vorstellung der Tagesordnung |
| TOP 2 | Protokollkontrolle |
| TOP 3 | Bericht des Bürgermeisters |
| TOP 4 | Fragen und Anregungen der Gäste |
| TOP 5 | Einvernehmen der Gemeinde zu einem Bauantrag in Wünschendorf -
Beschluss |
| TOP 6 | Erste Lesung Haushalt 2021 |
| TOP 7 | Annahme von Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen -
Beschlüsse |
| TOP 8 | Fragen und Anregungen der Gemeinderäte und Ortsvorsteher |

Mit freundlichen Grüßen



Timmermann
Bürgermeister





Landkreis Sächs. Schweiz-Osterzgebirge Postfach 10 02 53/54 01782 Pirna

Gemeindeverwaltung Dürrröhrsdorf-Dittersbach
Hauptstraße 122
01833 Dürrröhrsdorf-Dittersbach

Datum: 04.01.2021
Amt/Bereich: Bauamt/Bauaufsicht
Ansprechpartner/in: Herr Göhler
Besucheranschrift: 01744 Dippoldiswalde
Weißeritzstraße 7
Gebäude/Zimmer: DW.HG.220
Telefon: 03501 515 3223
Telefax: 03501 515 83223
Aktenzeichen: 00005-21-109
E-Mail: carsten.goehler@landratsamt-pirna.de

Aktenzeichen **00005-21-109**

Vorhaben Instandsetzung und Umbau eines denkmalgeschützten Einfamilienwohnhauses
Antragsteller Frau Sabine Leubner, Ermelstraße 8, 01277 Dresden

Grundstück **Dürrröhrsdorf-Dittersbach (01833), Wünschendorf, Radeberger Straße 7**
Lage **Gemarkung Wünschendorf, Flurstück 15/7**


eingegangen 22.12.2020

Anforderung Einvernehmen der Gemeinde

Als Anlage senden wir Ihnen den vorgenannten Antrag mit der Bitte um Stellungnahme gem. § 36 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 69 Abs. 1 SächsBO und verweisen auf die 3-monatige Bearbeitungsfrist der Bauaufsichtsbehörde nach § 69 Abs. 4 SächsBO.

Nach § 36 Abs. 2 BauGB muss Ihre Entscheidung in schriftlicher Form und hinreichend begründet innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens wieder in unserem Amt vorliegen. Geht Ihre Stellungnahme nach diesem Termin ein, kann sie im Beurteilungsprozess zum geplanten Vorhaben nicht mehr berücksichtigt werden.

Wir bitten Sie, uns die Stellungnahme spätestens bis zum **04.03.2021** zuzusenden.


Göhler
Sachbearbeiter

Hinweis: Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente. Die Möglichkeit der verschlüsselten elektronischen Kommunikation besteht über die Dr-Mail-Adresse: kontakt@landratsamt-pirna.de-mail.de

Hauptsitz:
Schloßhof 2/4
01796 Pirna

Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung)
Telefax: +493501 515-1199
Internet: www.landratsamt-pirna.de

Öffnungszeiten:

Montag	08:00 - 12:00 Uhr
Dienstag/Donnerstag	08:00 - 12:00 Uhr
	13:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch	Schließtag
Freitag	08:00 - 12:00 Uhr

Hinweis:

Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen. Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Bankverbindung: Ostsächsische Sparkasse Dresden - BIC: OSDDDE31XXX IBAN: DE12 8505 0300 3000 001920 USt-IdNr.: DE140640911

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM BAUVORHABEN

**DENKMALGERECHTE ERHALTUNG UND INSTANDSETZUNG DES WOHNHAUSES
RADEBERGER STRASSE 7 IN WÜNSCHENDORF (EINFAMILIENHAUS)**

GRUNDSTÜCK: RADEBERGER STRASSE 7
DÜRRRÖHRSDORF-DITTERSBACH
OT WÜNSCHENDORF

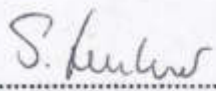
BAUHERR: SABINE LEUBNER
ERMELSTRASSE 8
01277 DRESDEN

BEARBEITER: BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND BAUFORSCHUNG
ANGELIKA + ANDREAS KERN
MÜNZMEISTERSTRASSE 44
01217 DRESDEN

DATUM: 17.12. 2020

UNTERSCHRIFTEN:


.....
Entwurfsverfasser


.....
Bauherr

INHALTSVERZEICHNIS

Antragsformulare nach SächsBO

Statistischer Erhebungsbogen
Bauantrag (Anlage 1)
Schriftlicher Teil des Lageplans (Anlage 8)
Baubeschreibung (Anlage 9)

Entwurfsunterlagen

Erläuterungsbericht
Brandschutznachweis

Liegenschaftskarte M 1:1000 mit Zeichenerklärung
Lageplan M 1:1000 mit Angabe des Baugrundstücks
Entwurfszeichnungen M 1:100 Grundrisse KG, EG, OG, DG, Quer- und
Längsschnitt, Ansichten von Norden, Osten,
Süden und Westen
Abstandsflächen-Nachweis M 1:500
Bestandszeichnungen M 1:100 Grundrisse KG, EG, OG, DG, Quer- und
Längsschnitt, Ansichten von Norden, Osten,
Süden und Westen

ALLGEMEINES ZUM BAUVORHABEN

Das Gebäude Radeberger Straße 7 ist ein Baudenkmal und steht seit 2006 leer. Frau Leubner hat das Grundstück zu Wohnzwecken erworben. Gegenstand des Bauantrags ist die denkmalgerechte Erhaltung und Instandsetzung des Wohngebäudes im Bestand.

Das Grundstück befindet sich östlich und unterhalb der Radeberger Straße in Wünschendorf. Diese Straße hat als Ortsdurchfahrt zur Zeit ein hohes Verkehrsaufkommen. In den nächsten Jahren ist der Bau einer Ortsumgehung vorgesehen. Die S177 führt von Pirna nach Radeberg und weiter nach Pulsnitz. Es ist dann mit einer spürbaren Verkehrsberuhigung in Wünschendorf zu rechnen, wodurch sich die Lage des Hauses deutlich verbessern wird.

Entlang der kurvenreichen Radeberger Straße stehen die ehemaligen Gehöfte von Wünschendorf, dazwischen entstanden in den letzten Jahren einige neue Wohnhäuser. Das Gelände fällt unterhalb der Zugangsstraße relativ steil ab. Über eine Zufahrt gelangt man zum Wohnhaus wie auch zu den Nachbargebäuden. Diese Erschließung ist durch Wegerecht gesichert.

Das Gebäude ist zweigeschossig und steht im Abstand von ca. 15 m in Giebelstellung zur Straße. Das vorhandene Steildach bzw. Satteldach ist und wird nicht ausgebaut.

Das Gebäude ist nach SächsBO der Gebäudeklasse 1 zuzuordnen:
Es ist freistehend. Es hat eine Nutzungseinheit. Die Brutto-Grundflächen (EG und OG) betragen 240 m².

Die Fußboden-Oberkante des Obergeschosses, der obersten Etage mit Aufenthaltsräumen, befindet sich im Mittel 2,81 m über der mittleren Geländehöhe (< 7 m). Damit ergibt sich Gebäudeklasse 1.

ABSTANDSFLÄCHEN (s. auch Abstandsflächenplan)

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein bestehendes, freistehendes Gebäude. Nach § 6 SächsBO, (5) Satz 3 sind für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 drei Meter Abstandsfläche ausreichend.

Die umgebenden Gebäude sind ebenfalls bereits seit längerer Zeit vorhanden. Sie werden von den erforderlichen Abstandsflächen nicht berührt.

Die Abstandsfläche auf der Südseite des Wohnhauses liegt teilweise auf den benachbarten Grundstücken Nr. 15/8 und 10/4, die dort unbebaut sind.

Da es sich um ein bestehendes Gebäude handelt und an der äußeren Kubatur nichts geändert wird, ändern sich auch nicht die Abstandsflächen. Vorsorglich wurde aber der Nachweis geführt und das Einverständnis der Nachbarn zur Übernahme auf den beiden Grundstücken eingeholt.

BAUBESCHREIBUNG (s. auch Bestandszeichnungen)

Das zweigeschossige Gebäude ist teilunterkellert (nach Westen). Es steht in Giebelstellung zur Radeberger Straße. Das Gelände fällt nach Osten von der Straße her ab. Auf der Nordseite befindet sich vor dem Hauseingang ein Vorplatz mit Sandsteinplatten-Belag. Im Osten liegt der ehemalige Brunnen. Den Vorplatz umgibt ein ehemaliger Garten mit Fliederbüschen, zwei Rhododendren und einer großen Eibe.

Das Gebäude hat ein ziegelgedecktes Satteldach. Die Fassaden sind regelmäßig gegliedert. Die Öffnungen sind mit Sandsteingewänden eingefasst und in übereinanderliegenden Achsen angeordnet. Jeweils in den Giebelfassaden befinden sich im Dachgeschoss mit Sandstein eingefasste Bogenöffnungen. Zum straßenseitigen Giebel ist das eine Dreiergruppe, deren hervortretende, profilierte Brüstungsplatte aus Sandstein von ebenfalls profilierten Konsolsteinen getragen wird. Die historischen Holz-Sprossenfenster der Wohnetagen sind als Kastenfenster bzw. als Einfachfenster mit außen vorgesetztem Winterfenster in Sechserteilung ausgebildet. In den ehemaligen Wirtschafts- bzw. Stallräumen befinden sich zwei kleinere, hochliegende Öffnungen bzw. ein schlitzartiges Fenster nach Osten.

Auf der Nordseite liegen sich der Hauseingang, ein gesonderter Zugang zu einem Gewölbe und ein zweiflügliges Tor zu einem weiteren Raum mit Balkendecke, letztere wurden wahrscheinlich früher als Stall genutzt.

Die Haustreppe befindet sich etwa in der Mitte des Hauses an der Südseite und ist im Keller und Erdgeschoss massiv ausgebildet. Die Blockstufen aus Naturstein sind teilweise gewendelt. Jeweils an die Treppe schließen sich im Erd- und Obergeschoss Dielenräume an, von denen aus die Zimmer der jeweiligen Etage erschlossen werden. Aus dem Obergeschoss führt eine Holztreppe in das Dachgeschoss und ist mit einer Holztür vom Dielenraum im Obergeschoss abgetrennt.

Der Kellerraum ist mit einem Tonnengewölbe aus Sandstein überdeckt. An der nördlichen Schildwand befinden sich zwei Konsolsteine aus Sandstein.

Im Erdgeschoss liegen die Räume bis auf die zwei von außen zugänglichen auf einem Höhe mit dem Eingangsraum. Im südwestlichen Abschnitt wurde der Fußbodenaufbau durch den vorhergehenden Besitzer bereits entfernt.

Die von außen zugänglichen Räume (Gewölbe und Stall) liegen tiefer, d.h. jeweils ebenerdig zum nach Osten abfallenden Geländeniveau. Dieser Bereich ist nicht unterkellert.

Über Erd- und Obergeschoss befinden sich verputzte Holzbalkendecken. Im Obergeschoss gibt es Decken mit einfachen Stuckkehlen. Nach ihrer Ausformung zu urteilen, gab es früher im Obergeschoss nur drei Räume: Auf der Straßenseite zwei, im restlichen Haus nur einen. Möglicherweise gab es hier einen kleinen "Saal". Darauf deuten die Reste der Stuckkehle und der Unterschied in den Raumhöhen an. Demnach sind die westlichen Erdgeschossräume etwa 2,25 m hoch, die Räume im OG aber ca. 2,75 m.

Die im "Saal" befindlichen Trennwände aus Fachwerk wurden später eingefügt. Zuvor wurden die relativ weit gespannten Deckenbalken (ca. 7,5 m), die hier ohne weitere Längs-Unterstützung waren, an einen Oberzug, der im Dachgeschoss vorhanden ist, gehängt.

Über eine Holzterasse gelangt man in das unverbaute Dachgeschoss mit den Öffnungen in den Giebeln. Die historische Dachkonstruktion besteht aus einem Sparrendach mit 14 Gespärren, mittiger Längsaussteifung und querliegenden Bindern in den Achsen 4 und 10. Die Holzverbindungen sind als Verblattungen mit Holznägeln und Verzapfungen ausgeführt.

Das gesamte Gebäude ist in einem relativ unberührten historischen Zustand erhalten, weswegen die Bauherrin bei den Instandsetzungsmaßnahmen besonders behutsam vorgehen möchte, da ihr die Erhaltung originaler Substanz wichtig ist.

BAUZUSTAND

Der Bauzustand ist grundsätzlich gut, wobei die massiven Bauteile kaum Schäden aufweisen, die Holzbauteile, d.h. Balkendecken, Dachkonstruktion und Dielenböden aber z.T. Schäden durch Schädlingsbefall und/oder Fäulnis zeigen. Vor Baubeginn ist das genauer zu untersuchen (Öffnung der Konstruktionen vor Baubeginn, Beurteilung durch einen Fachmann)).

Dielungen und Putze im Inneren sind reparaturbedürftig, historische Türen und Fenster ebenfalls.

VORGESEHENE BAUMASSNAHMEN

Grundsätzlich sollen die vorhandene Baukonstruktion, Raumstruktur, Oberflächenbekleidung und Ausbauteile erhalten, instandgesetzt und weiter genutzt werden. Hier soll nach dem Grundsatz verfahren werden, die Erhaltung von Originalsubstanz anzustreben und nur bei schlechtem Zustand einen Ersatz nach historischem Vorbild vorzunehmen.

Die Raumhöhe beträgt im Erdgeschoss nur ca. 2,25 m. Aus Denkmalschutzgründen erfolgt hier keine Änderung auf die geforderte Höhe von 2,4 m, da das den Abbruch der Kellerdecke oder der Decke über dem Erdgeschoss erfordern würde. Im Obergeschoss wird die geforderte Raumhöhe von 2,4 m überschritten (ca. 2,75 m).

Die erwähnten Fachwerkwände im Obergeschoss verringern die Deckenspannweiten im westlichen Teil des Hauses, liegen jedoch nicht genau über den Querwandachsen des Erdgeschosses. Hier wird die Querwand durch eine Fachwerkwand über

der darunter liegenden Wandachse (und unter der Binderachse im Dachgeschoss) ersetzt. Dabei handelt es sich um eine Sanierung im Bestand mit Ersatz von gleichwertigen Bauteilen.

Ebenso wird bei der Dachkonstruktion verfahren. Die geschädigten Sparren werden ersetzt und dabei deren Abstände verringert. Konstruktionsprinzip und die Ausführung der Holzverbindungen sollen nach historischem Vorbild erfolgen. Sollte sich die zu den Sparren-Dreiecken gehörenden Deckenbalken über dem OG erhalten lassen, wird die Verbindung mit den neuen Sparren durch Längsbalken am Fußpunkt (Pfetten) erfolgen. Die früher beiderseits vorhandenen Fledermausgaupen (jeweils 3) werden wieder hergestellt.

Gebäudetechnik

Die Medien liegen am Grundstück an. Die Hausanschlüsse für Wasser und Elt sind beantragt und werden erneuert.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über eine bereits vorhandene Kleinkläranlage des Nachbargrundstücks. Die Einleitung des Schmutzwassers ist dort möglich und bereits in Absprache der zuständigen Abwasserbehörde beantragt.

Im Erdgeschoss wird an der Südwestecke ein Raum angeordnet, in dem Gebäudetechnik (Elt-Zählerplatz, Wasseruhr und dgl.) untergebracht werden, der aber zusätzlich als Hauswirtschaftsraum (Aufstellung der Waschmaschine) genutzt werden kann. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Brennwert-Therme, die im Dachgeschoss untergebracht wird; das Abgasrohr wird auf der Südseite über Dach geführt. Vorgesehen ist eine Wandheizung in Lehmputz auf der Innenseite der Außenwände. Der Tank für Flüssiggas wird im Garten auf dem eigenen Grundstück am Ostgiebel aufgestellt.

Für den Einbau eines Lehmofens in der Küche, der mit Holz beheizt werden kann, wird der vorhandene Schornstein ertüchtigt bzw. saniert.

Küchen, Bäder:

Die Küche liegt im EG. Sie erhält Wasser- und Abwasserinstallationen für Spüle und Geschirrspülmaschine.

Im Erdgeschoss wird ein WC- und Duschaum eingeordnet, der auch vom Garten aus nutzbar ist (Zugang über die östliche Terrasse).

Das Bad im Obergeschoss ist mit Dusche, Wanne, Waschbecken und WC ausgestattet.

In den beiden Sanitärräumen im Erdgeschoss und Obergeschoss werden die Fußböden gefliest.

Wärmeschutzmaßnahmen

Aus Denkmalschutzgründen sind Wärmeschutzmaßnahmen nur eingeschränkt möglich.

Eine Dämmung der Außenhaut ist wegen der Beeinträchtigung der Fassaden außen nicht vorgesehen, weil sonst die historische Traufsituation und auch die Lage der Fenster in der Außenwand verändert würden. Für die Wandheizung auf der Innenseite der Außenwände wird ein stärkerer Lehmputz vorgesehen.

Die historischen Fenster und Türen sind zu erhalten und instandzusetzen. Eine Verbesserung der K-Werte wird angestrebt, aber die aktuell geforderten Werte sind nicht zu erreichen.

Bei der Instandsetzung der Fußböden im Erdgeschoss und der Holzbalkendecken über dem Obergeschoss werden Dämm-Maßnahmen berücksichtigt. Ein Ausbau der Dachräume ist nicht geplant, so dass eine Dämmung der Dachhaut nicht erforder-

lich ist. Die Abtrennung des Dachraums gegenüber dem Obergeschoss erfolgt durch eine gedämmte Konstruktion (Holztür oder -luke).

Schallschutzmaßnahmen

Bei der Instandsetzung der Holzbalkendecken über Erd- und Obergeschoss wird gegen die Übertragung von Tritt- und Körperschall durch entsprechende Dämmung auf den Balkenoberseiten und Füllung der Balkenzwischenräume Vorsorge getroffen.

Stellplatznachweis

Es sind nach § 49 SächsBO im Grundstück zwei Stellplätze für Pkw und zwei Stellplätze für Fahrräder nachzuweisen, sie werden im Grundstück vorgesehen.

BRANDSCHUTZNACHWEIS

Allgemeine Angaben

- Das geplante Wohnhaus ist freistehend. Brandschutzrelevante Abstände zu den Nachbarhäusern im Osten und Westen betragen bis auf eine Ausnahme (eingeschossige Garage des Nachbarn in Grundstück 10/4) mehr als 5 m.
- Aufenthaltsräume befinden sich nur im Erdgeschoss und im Obergeschoss. Der Fußboden der obersten Etage mit Aufenthaltsräumen liegt 2,81 m über der mittleren Geländehöhe (< 7 m).
- Es handelt sich um Gebäudeklasse 1 (s.o.)
- Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist über die öffentliche Straße und die Gebäudezufahrt gegeben.
- Die Außenwände sind massiv hergestellt, eine harte Bedachung aus Tondachsteinen ist vorgesehen.
- In Schlafräumen und den Fluren werden Rauchwarnmelder vorgesehen.

§ 27 ff. SächsBO

Bauteile	vorhanden	Forderung Gkl 1
Tragende Wände im KG	FB	-
	FB	FH
Nichttragende Außenwände	nicht vorhanden	
Trennwände	es handelt sich um eine Nutzungseinheit EG/OG	
Brandwände = Außenwände	massiv = FB	HFH
Decken		
in oberirdischen Geschossen Kellerdecke (Steingewölbe)	FH	-
	FB	FH
Dächer (Tondachsteine)	harte Bedachung	harte Bedachung
tragende Teile notwendiger Treppen		-
Wände notwendiger Treppen- räume		entfällt
Wände notwendiger Flure		entfällt

§33 SächsBO - Erster und zweiter Rettungsweg

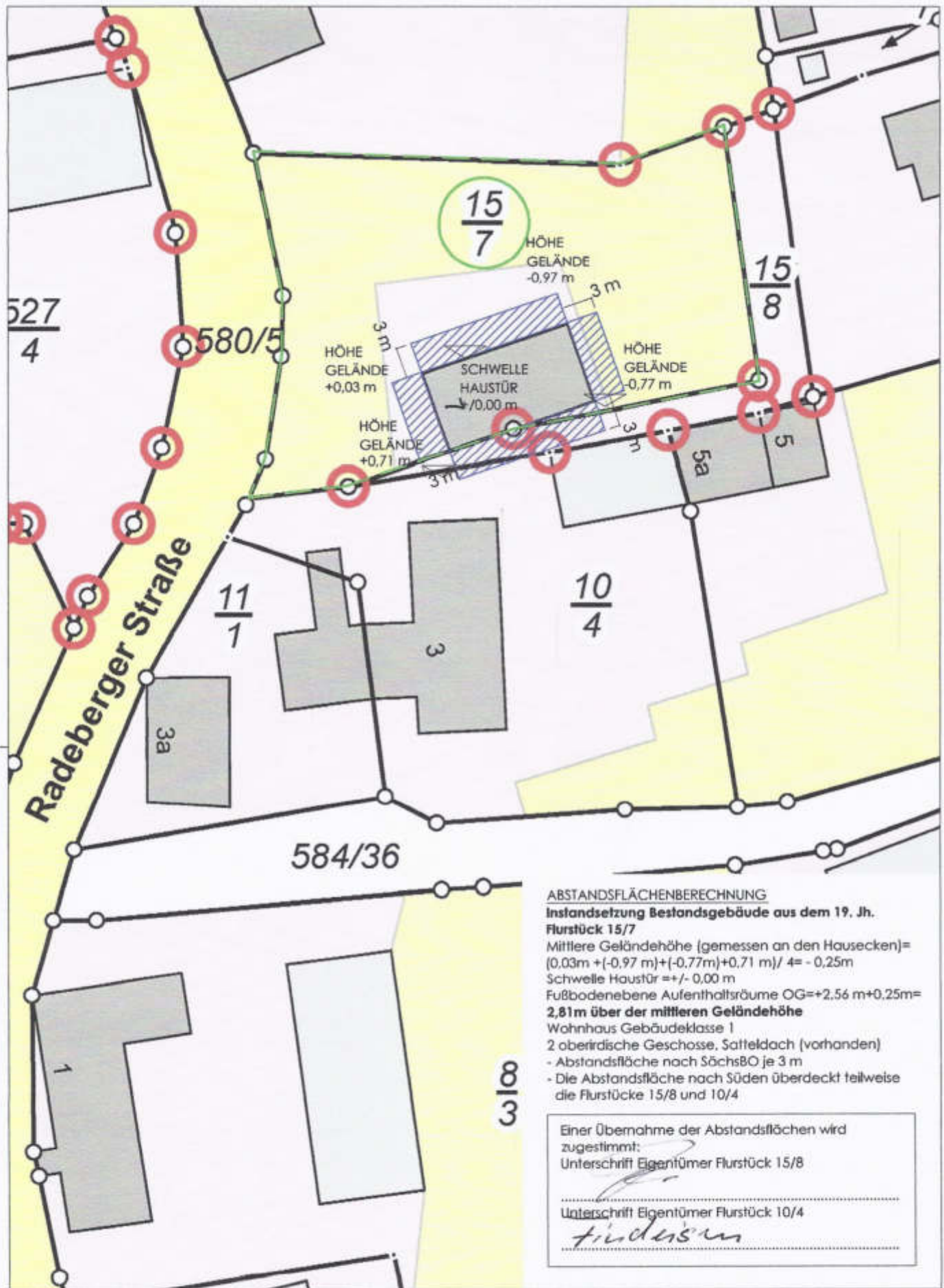
EG: zwei Ausgänge ins Freie (1. und 2. Rettungsweg)

OG: 1. Rettungsweg massive Treppe

2. Rettungsweg über Fenster am Giebel nach Westen,

die Brüstungshöhe liegt 2,63 m über der vorhandenen, an den Giebel gren-
zenden Zufahrt

die Fensterbreite beträgt im Lichten 0,74 m Breite anstelle der geforderten
0,9 m - eine Änderung der Fassade ist aus Denkmalschutzgründen nicht
vorgesehen



ABSTANDSFLÄCHENBERECHNUNG

**Instandsetzung Bestandsgebäude aus dem 19. Jh.
Flurstück 15/7**

Mittlere Geländehöhe (gemessen an den Hausecken)=
 $(0,03\text{m} + (-0,97\text{m}) + (-0,77\text{m}) + 0,71\text{m}) / 4 = -0,25\text{m}$
 Schwelle Haustür $\approx \pm 0,00\text{m}$

Fußbodenebene Aufenthaltsräume OG $\approx +2,56\text{m} + 0,25\text{m} =$
2,81m über der mittleren Geländehöhe

Wohnhaus Gebäudeklasse 1

2 oberirdische Geschosse, Satteldach (vorhanden)

- Abstandsfläche nach SächsBO je 3 m

- Die Abstandsfläche nach Süden überdeckt teilweise
 die Flurstücke 15/8 und 10/4

Einer Übernahme der Abstandsflächen wird
 zugestimmt:

Unterschrift Eigentümer Flurstück 15/8

Unterschrift Eigentümer Flurstück 10/4

Handwritten signature: f. inders...

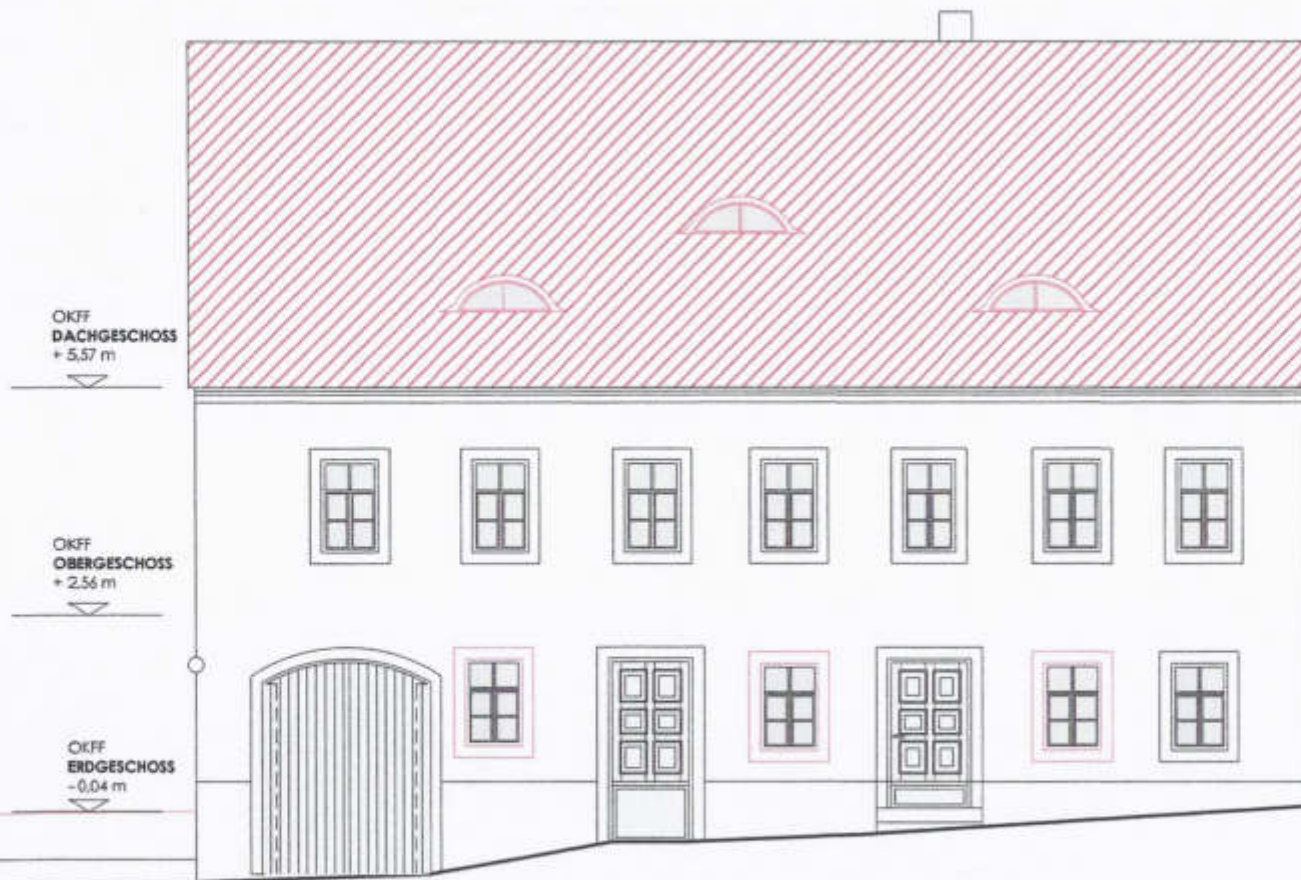
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND BAUFORSCHUNG A.+A. KERN, MÜNZMEISTERSTRASSE 44, 01217 DRESDEN

PROJEKT:
 WÜNSCHENDORF, RADEBERGER STR. 7
 DENKMALGER. ERHALTUNG/INSTANDSETZUNG
ZEICHNUNG:
 ABSTANDSFLÄCHEN-NACHWEIS

PROJEKTPHASE:
 BAUANTRAG
BEARBEITER:
 ANGELIKA + ANDREAS KERN

AUFTRAGGEBER:
 SABINE LEUBNER, ERMELSTRASSE 8,
 01277 DRESDEN
MASSTAB: BLATT-NR.: DATUM:
 M 1 : 500 11 10.12.2020

UNTERSCHRIFTEN:
 BAUHERR
Handwritten signature: S. Leubner
 ENTWURFSVERFASSER
Handwritten signature: A. Kern



ERNEUERUNG DER DACHKONSTRUKTION
NACH HISTORISCHEM VORBILD

NEUDECKUNG ALS
BIBERSCHWANZ-DOPPELDECKUNG, ROT,
ORTGANG VERMÖRTELT

FASSADENPUTZ ERNEuern ALS GLATTPUTZ

DIE ÖFFNUNGEN IN ALLEN ETAGEN SIND MIT
SANDSTEINGEWÄNDEN EINGEFASST.
WIE URSPRÜNGLICH VORHANDEN, WERDEN
DIESE "ANGEPUTZT", D.H. 15 CM RINGHERUM
MIT EINER DÜNNEN KALK- SCHLÄMME
ÜBERZOGEN.

ÜBER DEM GELÄNDE BEFINDET SICH EIN
UNLAUFENDER SOCKEL IN UNTER-
SCHIEDLICHER HÖHE (WIRD BEIBEHALTEN).

ERWEITERUNG VON 2 FENSTERN AN DER
NORDFASSADE NACH UNTEN (STÜRZE UND
BÖGEN BELASSEN) UND WIEDERHERSTELLUNG
EINER EHEMALIGEN FENSTERÖFFNUNG IN
RAUM E 06.

INSTANDSETZUNG DER VORHANDENEN
HISTORISCHEN TÜREN UND FENSTER

UNTERSCHRIFTEN DER NACHBARN

.....
.....
.....

ANSICHT VON NORDEN M 1:100

MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN!

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND BAUFORSCHUNG A + A. KERN, MÜNZMEISTERSTRASSE 44, 01217 DRESDEN

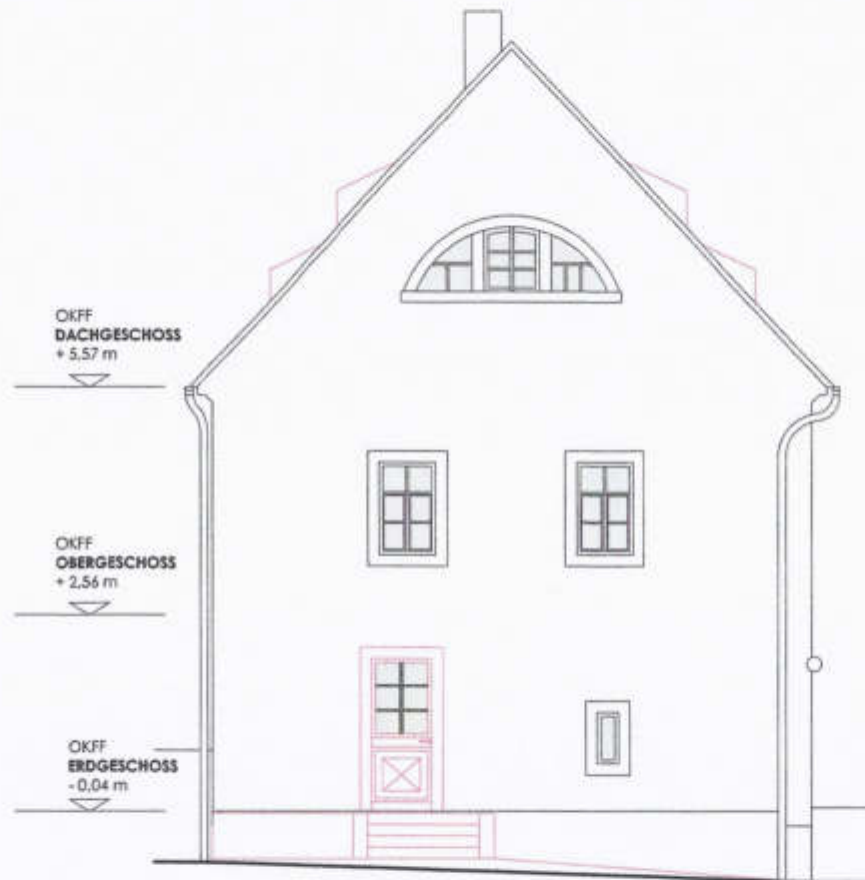
PROJEKT:
WÜNSCHENDORF, RADEBERGER STR. 7
DENKMALGER. ERHALTUNG/INSTANDSETZUNG
ZEICHNUNG:
ABSTANDSFLÄCHEN-NACHWEIS

PROJEKTPHASE:
BAUANTRAG
BEARBEITER:
ANGELIKA + ANDREAS KERN

AUFTRAGGEBER:
SABINE LEUBNER, ERMELSTRASSE 8,
01277 DRESDEN
MASZTAB:
M 1 : 500

BLATT-NR.: DATUM:
07 10.12.2020

UNTERSCHRIFTEN:
BAUHERR
ENTWURFSVERFASSER
S. Leubner
A. Kern



FASSADENPUTZ ERNEUERN ALS GLATTPUTZ

DIE ÖFFNUNGEN IN ALLEN ETAGEN SIND MIT SANDSTEINGEWÄNDEN EINGEFASST. WIE URSPRÜNGLICH VORHANDEN. WERDEN DIESE "ANGEPUTZT", D.H. 15 CM RINGSHERUM MIT EINER DÜNNEN KALKSCHLÄMME ÜBERZOGEN.

ÜBER DEM GELÄNDE BEFINDET SICH EIN UMLAUFENDER SOCKEL IN UNTERSCHIEDLICHER HÖHE (WIRD BEBEHALTEN).

INSTANDSETZUNG DER VORHANDENEN HISTORISCHEN FENSTER

ERWEITERUNG EINES VORHANDENEN FENSTERS IM EG ZUR TÜR, NEUBAU EINER VORGELAGERTEN TERRASSE AUS HOLZ

UNTERSCHRIFTEN DER NACHBARN

ANSICHT VON OSTEN M 1:100

MASZE SIND AM BAU ZU PRÜFEN!

LEGENDE

D DECKE
OK OBERKANTE
OKF OBERKANTE FUSSBODEN
FB FUSSBODEN
SH SCHEITELHÖHE BOGEN
KH KÄMPFERHÖHE BOGEN
SG SANDSTEINGEWÄNDE
BH BRÜSTUNGSHÖHE

MAUERWERK: BESTAND
ABBRUCH
NEUBAU

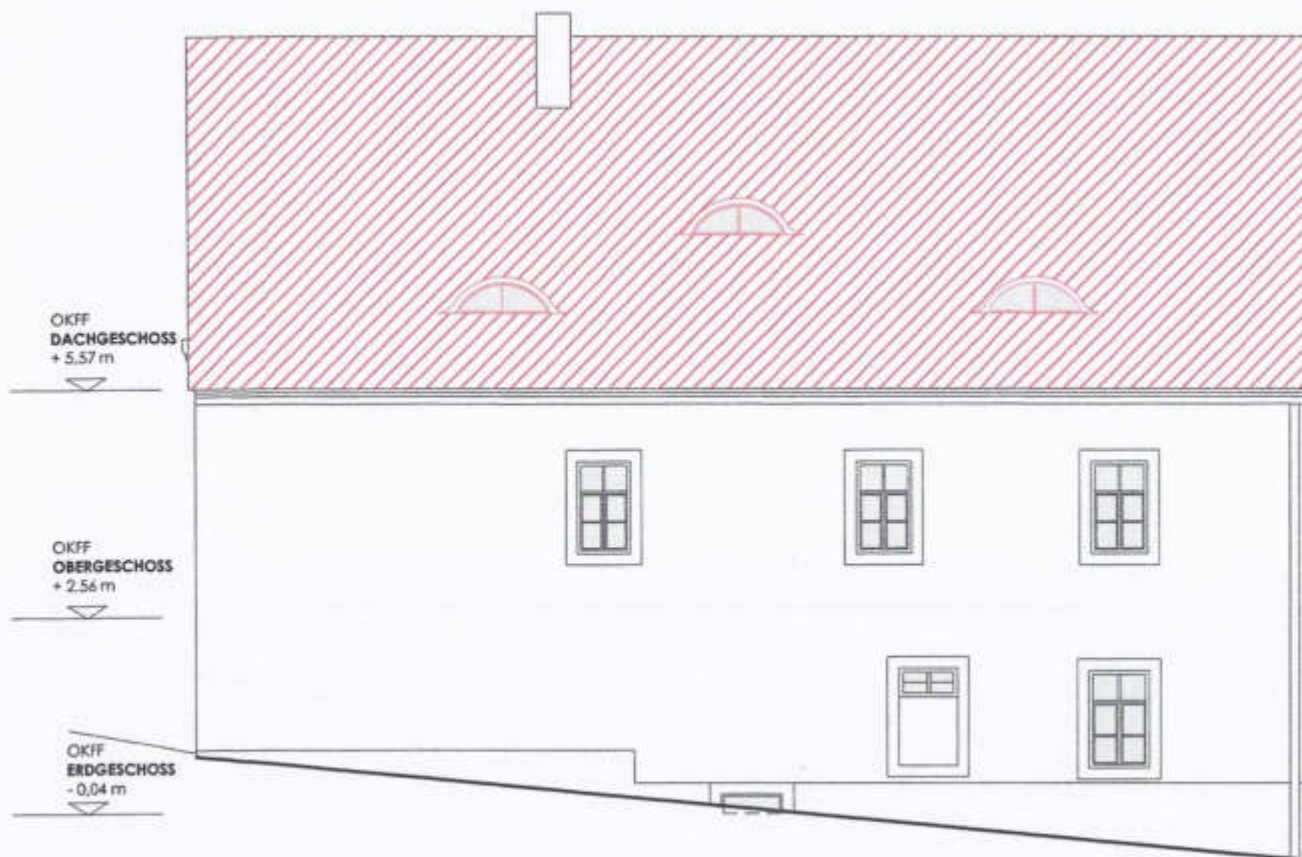
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND BAUFORSCHUNG A + A. KERN, MÜNZMEISTERSTRASSE 44, 01217 DRESDEN

PROJEKT:
WÜNSCHENDORF, RADEBERGER STR. 7
DENKMALGER. ERHALTUNG/INSTANDSETZUNG
ZEICHNUNG:
ABSTANDSFLÄCHEN-NACHWEIS

PROJEKTPHASE:
BAUANTRAG
BEARBEITER:
ANGELIKA + ANDREAS KERN

AUFTRAGGEBER:
SABINE LEUBNER, ERMELSTRASSE 8,
01277 DRESDEN
MASZTAB: M 1 : 500
BLATT-NR. DATUM: 08 10.12.2020

UNTERSCHRIFTEN:
BAUHERR
ENTWURFSVERFASSER



ERNEUERUNG DER DACHKONSTRUKTION
NACH HISTORISCHEM VORBILD

NEUDECKUNG ALS
BIBERSCHWANZ-DOPPELDECKUNG, ROT,
ORTGANG VERMÖRTELT,
WIEDERHERSTELLUNG DER URSPRÜNGLICH
VORHANDENEN FLEDERMAUSGAUPEN

FASSADENPUTZ ERNEuern ALS GLATTPUTZ

DIE ÖFFNUNGEN IN ALLEN ETAGEN SIND
MIT SANDSTEINGEWÄNDEN EINGEFASST.
WIE URSPRÜNGLICH VORHANDEN, WERDEN
DIESE "ANGEPUTZT", D.H. 1,5 CM
RINGSHERUM MIT EINER DÜNNEN KALK-
SCHLÄMME ÜBERZOGEN.

ÜBER DEM GELÄNDE BEFINDET SICH EIN
UMLAUFENDER SOCKEL IN UNTER-
SCHIEDLICHER HÖHE (WIRD BEIBEHALTEN).

INSTANDSETZUNG DER VORHANDENEN
HISTORISCHEN TÜREN UND FENSTER

KEINE ÄNDERUNGEN AN DER SÜDFASSADE
(BESTANDSSCHUTZ)

ANSICHT VON SÜDEN M 1:100

MASZE SIND AM BAU ZU PRÜFEN!

UNTERSCHRIFTEN DER NACHBARN

.....
.....
.....

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND BAUFORSCHUNG A + A. KERN, MÜNZMEISTERSTRASSE 44, 01217 DRESDEN

PROJEKT:
WÜNSCHENDORF, RADEBERGER STR. 7
DENKMALGER. ERHALTUNG/INSTANDSETZUNG
ZEICHNUNG:
ABSTANDSFLÄCHEN-NACHWEIS

PROJEKTPHASE:
BAUANTRAG

BEARBEITER:
ANGELIKA + ANDREAS KERN

AUFTRAGGEBER:
SABINE LEUBNER, ERMELSTRASSE 8,
01277 DRESDEN

MASZSTAB: M 1 : 500
BLATT-NR.: 09
DATUM: 10.12.2020

UNTERSCHRIFTEN:
BAUHERR
ENTWURFSVERFASSER

S. Leubner
A. Kern



ÜBER DEM GELÄNDE BEFINDET SICH EIN UMLAUFENDER SOCKEL IN UNTERSCHIEDLICHER HÖHE (WIRD BEIBEHALTEN). INSTANDSETZUNG DER VORHANDENEN HISTORISCHEN FENSTER.

UNTERSCHRIFTEN:
BAUHERR/
ENTWURFSVERFASSER

An die Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach	Aktenzeichen der Gemeinde 98-21-Wü	Eingangsstempel der Gemeinde
An die Bauaufsichtsbehörde LRA Pima	Aktenzeichen der Bauaufsichtsbehörde 0005-21-109	Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde

Stellungnahme der Gemeinde
nach § 36 des Baugesetzbuches (BauGB),
§ 69 Absatz 1 und § 77 Absatz 1 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO)

- ☒ zum Bauantrag nach § 68 SächsBO
- ☐ zum Antrag auf Vorbescheid nach § 75 SächsBO
- ☐ zum Antrag auf Zustimmung nach § 77 SächsBO
- ☐ zum Antrag auf Ausnahme und/oder Befreiung nach § 31 BauGB
- ☐ zum Antrag auf Abweichung von örtlichen Bauvorschriften nach § 67 Absatz 1 SächsBO

1. Vorhaben

Genaue Bezeichnung des Vorhabens: Instandsetzung und Umbau eines denkmalgeschützten Einfamilienwohnhauses
--

2. Grundstück

Gemeinde, Ortsteil Dürrröhrsdorf-Dittersbach, OT Wünschendorf
Straße, Hausnummer Radeberger Str. 7
Gemarkung, Flurstücksnummer Wünschendorf, Flst. 15/7

3. Zulässigkeit des Vorhabens nach § 30 BauGB

<input type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Absatz 1 BauGB).	
Bezeichnung:	in Kraft getreten am: _____
Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ oder ausfüllen.

Reicht der auf dem Vordruck vorgesehene Raum für die erforderlichen Angaben nicht aus, verwenden Sie bitte ein gesondertes Blatt und legen Sie dieses dem Formblatt bei.

Fortsetzung auf Seite 2

<input type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Absatz 2 BauGB).	
Bezeichnung: _____	in Kraft getreten am: _____
Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

<input type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Absatz 3 BauGB).	
Bezeichnung: _____	in Kraft getreten am: _____
Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Die Zulässigkeit richtet sich im Übrigen nach: <input type="checkbox"/> § 34 BauGB <input type="checkbox"/> § 35 BauGB (Die Nummern 4 und 5 sind entsprechend auszufüllen.)	

4. Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.	
<input checked="" type="checkbox"/> Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht folgendem Baugebiet nach der BauNVO (§ 34 Absatz 2 BauGB): <u>M gemischte Baufläche</u>	
<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in dem Baugebiet allgemein zulässig.	
<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben wahrt die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben beeinträchtigt das Ortsbild nicht:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input checked="" type="checkbox"/> Von dem Vorhaben werden keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwartet:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Das Vorhaben fällt unter § 34 Absatz 3a BauGB:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Es liegt eine Satzung nach § 34 Absatz 4 Nummer ____ BauGB vor. Bezeichnung: _____	
<input type="checkbox"/> Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen dieser Satzung:	
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

5. Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 BauGB

<input type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Außenbereich. <input type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines wirksamen Flächennutzungsplans.	
<input type="checkbox"/> Das Vorhaben ist privilegiert nach § 35 Absatz 1 Nummer ____ BauGB.	öffentliche Belange stehen entgegen: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (siehe Beiblatt)
<input type="checkbox"/> Das Vorhaben fällt unter § 35 Absatz 2 BauGB.	öffentliche Belange werden beeinträchtigt: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (siehe Beiblatt)
<input type="checkbox"/> Das Vorhaben fällt unter § 35 Absatz 4 Nummer ____ BauGB.	öffentliche Belange, ausgenommen die in § 35 Absatz 4 BauGB genannten, werden beeinträchtigt: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (siehe Beiblatt)
<input type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich einer Satzung nach § 35 Absatz 6 BauGB.	

Fortsetzung auf Seite 3

6. Zulässigkeit des Vorhabens nach § 33 BauGB

<input type="checkbox"/> § 33 Absatz 1 und 2 BauGB	<input type="checkbox"/> § 33 Absatz 3 BauGB
Bezeichnung des Bebauungsplans:	
Das Vorhaben steht den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Der Antragsteller hat die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans für sich und seine Rechtsnachfolger anerkannt. Eine Erklärung nach § 33 Absatz 1 Nummer 3 BauGB liegt bei: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Die Beteiligung nach § 33 Absatz 3 BauGB wurde durchgeführt: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

7. Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB

Bezeichnung der Ausnahme/Befreiung:	
Das Einvernehmen wird erteilt	
<input type="checkbox"/> zur Ausnahme nach § 31 Absatz 1 BauGB: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein zur Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

8. Veränderungssperre, Zurückstellung nach §§ 14, 15 BauGB

<input type="checkbox"/> Für das Gebiet wurde eine Veränderungssperre beschlossen: <input type="checkbox"/> ja, in Kraft getreten am: _____ <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Zur Ausnahme von der Veränderungssperre wird das Einvernehmen erteilt: (Gründe siehe Beiblatt) <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Eine Zurückstellung nach § 15 BauGB wird beantragt bis zum: _____

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 89 SächsBO)

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich folgender Bauvorschriften nach § 89 SächsBO:	
Bezeichnung:	in Kraft getreten am: _____
Bezeichnung der beantragten Abweichung/en:	
Das Einvernehmen wird erteilt: (Gründe siehe Beiblatt) <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

10. Lage der baulichen Anlage im Gelände

<input type="checkbox"/> ebenes Gelände <input checked="" type="checkbox"/> Hanglage <input type="checkbox"/> die Geländeoberfläche soll festgesetzt werden

11. Zufahrt

<input checked="" type="checkbox"/> Das Grundstück liegt in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Die öffentliche Verkehrsfläche ist befahrbar bis: _____ t. Die öffentliche Verkehrsfläche ist nutzbar ab: _____
<input type="checkbox"/> Das Grundstück ist über eine Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Die Zufahrt ist nicht gesichert.

Fortsetzung auf Seite 4

12. Trinkwasserversorgung

<input checked="" type="checkbox"/> Die Trinkwasserversorgung ist gesichert durch: <u>öffentliche Trinkwasserversorgung</u>
<input type="checkbox"/> Die Trinkwasserversorgung ist gesichert ab: _____
<input type="checkbox"/> Die Trinkwasserversorgung ist nicht gesichert.

13. Abwasserbeseitigung

<input checked="" type="checkbox"/> Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung ist gesichert durch: <u>Kleinkläranlage, Regenwassertank</u>
<input type="checkbox"/> Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung ist gesichert ab: _____
<input type="checkbox"/> Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung ist nicht gesichert.

14. Löschwasserversorgung

<input checked="" type="checkbox"/> Die Löschwasserversorgung ist gesichert durch: <u>Löschwasserzisterne, Hydrant</u>
<input type="checkbox"/> Die Löschwasserversorgung ist gesichert ab: _____
<input type="checkbox"/> Die Löschwasserversorgung ist nicht gesichert.

15. Schutzgebiete

Das Grundstück liegt in:
<input type="checkbox"/> Naturschutzgebiet nach § 14 SächsNatSchG (zu § 23 BNatSchG)
<input type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiet nach § 26 BNatSchG
<input type="checkbox"/> Wasserschutzgebiet nach § 46 SächsWG (zu den §§ 51 und 52 WHG)
<input type="checkbox"/> Überschwemmungsgebiet nach § 72 SächsWG (zu den §§ 76 bis 78 WHG)
<input type="checkbox"/> Hochwasserentstehungsgebiet nach § 76 SächsWG
<input type="checkbox"/> Überschwemmungsgefährdetes Gebiet nach § 75 SächsWG (zu § 76 Absatz 1 WHG)
<input type="checkbox"/> sonstiges Schutzgebiet (Bezeichnung): _____

16. Anforderungen auf Grund von Satzungen der Gemeinde

<input type="checkbox"/> Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB <input type="checkbox"/> Denkmalschutzgebiet <input type="checkbox"/> Stellplatzsatzung <input type="checkbox"/> Gehölzschutzsatzung
<input type="checkbox"/> sonstige
Bezeichnung:

17. Sonstige Angaben

<input type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt in einem Umlegungsgebiet nach § 52 BauGB.
<input type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt in einem Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB.
<input type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt in einem Gebiet einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB.
<input type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes.
Bezeichnung:

Fortsetzung auf Seite 5

18. Schlussfeststellung

Das Bauvorhaben wurde behandelt

☒ mit Beschluss vom: 23.02.2021 ☐ als Angelegenheit der laufenden Verwaltung.

Einvernehmen nach § 36 BauGB:

☒ Das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

☐ Das Einvernehmen der Gemeinde wird nicht erteilt. Versagungsgründe sind auf einem gesonderten Blatt beigelegt.

Stellungnahme nach § 69 Absatz 1 SächsBO:

☒ Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben zu.

☐ Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben nicht zu. Einwendungen gegen das Vorhaben sind auf einem gesonderten Blatt beigelegt.

Stellungnahme nach § 77 Absatz 1 SächsBO:

☐ Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben zu.

☐ Die Gemeinde widerspricht dem Vorhaben. Die Gründe sind auf einem gesonderten Blatt beigelegt.

19. Unterschrift

Datum, Unterschrift

16.02.2021

Bläsner, Hauptamtsleiter