

# **Textliche Begründung**

**zur**

**ERGÄNZUNGSSATZUNG entspr. §34(4)3 BauGB**

**,Reichenbacher Strasse'**

**Gemeinde Haselbachtal, OT Häslich**

Stand: 16.09.2020

1. **Anlass für die Aufstellung der Satzung**
2. **Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**
  - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 2.2 Beschreibung des Gebietes
3. **Städtebauliche Entwicklungsabsicht**
4. **Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Nachbargemeinden**
5. **Geplante bauliche und sonstige Nutzung**
6. **Geländegestaltung**
7. **Verkehrerschließung**
8. **Medienseitige Erschließung**
9. **Grünordnung**
  - 9.1 Beschreibung und Bewertung des vorhandenen Biotopwertes
  - 9.2 Ausgleichsbilanzierung
    - 9.2.1 Ermittlung des Ausgangswertes (Zustand vor dem Eingriff)
    - 9.2.2 Ermittlung der Wertigkeit nach dem Eingriff (Zustand nach dem Eingriff)
    - 9.2.3 Vergleich der Wertigkeit vor der Baumaßnahme und nach der Baumaßnahme
  - 9.3 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme
10. **Hinweise**
11. **Anlagen**

Plan Nr. 1 Satzung 16.09.2020

Plan Nr. 2 Bestandslageplan 16.09.2020

## 1. Anlass für die Aufstellung der Satzung

Der Anlass für die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist dringender Wohnbedarf in der Gemeinde Haselbachtal.

Das geplante Satzungsgebiet im Ortsteil Häslich der Gemeinde Haselbachtal schließt an vorhandene Wohngebäude und Gehöftstrukturen an. Die große innerörtliche Wiesenfläche liegt an der Hauptstrasse (S105) und wird südlich und östlich von Wohnbebauung tangiert. Sie bildet eine große Baulücke im bebauten Innenbereich des Ortsteiles Häslich.

Die Gemeinde Haselbachtal möchte die erschlossene innerörtliche Fläche als Bauland entwickeln, um die Bebauung mit einem Einfamilienhaus innerhalb der Ortslage Häslich zu ermöglichen. Die Bebauung soll sich in Form eines Zweiseithofes analog der vorhandenen Umgebungsbebauung etablieren und ortsüblich mit Vorgarten, Nutzgarten und Obstwiese umgeben werden.

Durch die Ansiedlung einer jungen Familie innerhalb des Ortsteiles wird die vorhandene kleinteilige Infrastruktur gestärkt und die Entwicklung eines kleinen Dorfcentrums gefördert.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teile des Flurstückes 48, Gemarkung Häslich, Gemeinde Haselbachtal / Landkreis Bautzen.

Das Satzungsgebiet grenzt im Südosten sowie im Südwesten an vorhandene Wohnbebauung an. Im Norden grenzt das Satzungsgebiet an den Mühlgraben. Der Mühlgraben stellt eine Verbindung her zwischen Haselbach und Haselbachmühle.

Abb. 1: Geltungsbereich



## 2.2 Beschreibung des Gebietes

Das geplante Vorhaben befindet sich in zentraler Ortslage im Ortsteil Häslich der Gemeinde Haselbachtal. Es wird von der Haupteinfahrtsstraße ‚Reichenbacher Straße‘ im Süden und von der Dorfstraße im Westen erschlossen. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Haselbachmühle, eine Bäckerei und eine Fleischerei.

Nördlich wird das Baugebiet vom Mühlgraben begrenzt, dessen Ufer beidseitig mit Bäumen bestockt sind.

Das Grundstück ist zurzeit Wiesenfläche, welche durch intensive Grünlandmäh / Grünlandnutzung durch den Eigentümer, die Agrar GmbH Gersdorf-Oberlichtenau bewirtschaftet wird.

Foto 1: Blick nach Richtung Westen



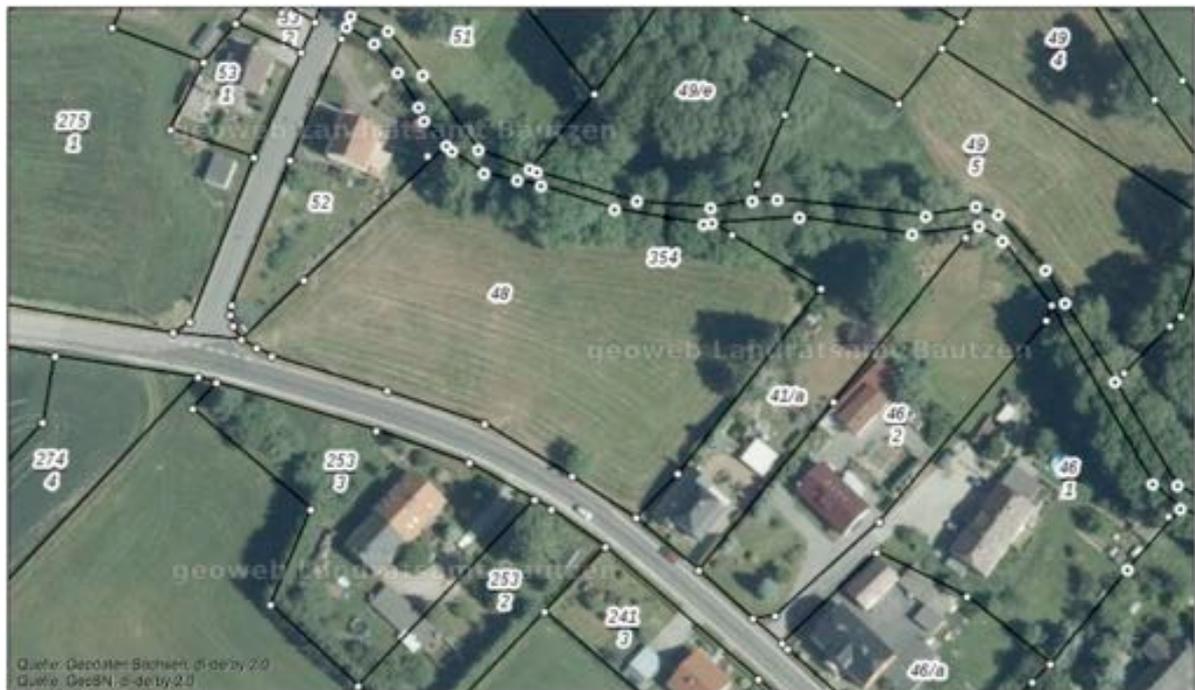
Foto 2: Blick nach Richtung Osten



Abb. 2: Territoriale Einordnung des Bauvorhabens, Quelle: geoweb, Landratsamt Bautzen



Abb. 3: Luftbild des B-Plan-Gebietes, Quelle: geoweb, Landratsamt Bautzen



### **3. Städtebauliche Entwicklungsabsicht**

Das zukünftige Baugebiet ist jetzt eine Wiesenfläche, die als große Baulücke zwischen vorhandener Bebauung in der Ortslage Häslich liegt.

Die Fläche schließt sich an vorhandene Bebauung und gegenüberliegende Bebauung an der Reichenbacher Strasse an.

Die lockere Bebauung soll in diesem mittleren Bereich der Ortslage eine Verdichtung und Abrundung erhalten. Die dichter bebauten Siedlungskerne sollen durch entsprechende Nachverdichtung entlang der Hauptstrasse (S105) enger zusammenwachsen und vorhandene Erschließungsanlagen effektiv nutzen und somit einer Optimierung zuführen.

Trotz der abzurundenden Wohnbebauung bleibt ein ausreichend großer Grünlandbereich erhalten.

### **4. Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Nachbargemeinden**

Die Belange der Nachbargemeinden werden vom geplanten Vorhaben nicht berührt. Die Nachbargemeinden wurden innerhalb des Baurechtsverfahren angehört und haben keine Einwände geäußert.

### **5. Geplante bauliche und sonstige Nutzung**

Das Satzungsgebiet soll mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude als ortsübliche Zweiseitgehöftanlage bebaut werden.

### **6. Geländegestaltung**

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen nur zum Zwecke von Angleichungen vorgenommen werden.

### **7. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Reichenbacher Strasse.

Die Reichenbacher Strasse ist eine Staatsstraße. Die zu beachtenden Hinweise sind unter Punkt 10 Hinweise dokumentiert. Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr gestattet eine Zufahrt für das Flurstück 48. Die Hinweise zur Ausführung sind zu beachten und bei der Erarbeitung der Ausführungsplanung für das Wohnhaus zu berücksichtigen.

### **8. Medienseitige Erschließung**

#### **ABWASSER**

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die ewag kamenz als Geschäftsbesorger für den AZV ‚Schwarze Elster‘.

Eine Abwasserleitung verläuft an der östlichen Grundstücksgrenze. Der Leitungsverlauf wird gesichert durch Festsetzung eines Leitungsrechts.

Zur Entlastung des Schmutzwasserkanals sollte angestrebt werden, einen Großteil des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu belassen oder in den Mühlgraben einzuleiten. Auch dafür ist eine, das Grundstück querende Bestandsleitung vorhanden. Die vorhandene Kapazität ist nach entsprechender Bedarfsermittlung zu prüfen.

Die im Baubereich vorhandenen Anlagen sind in den beigefügten Bestandsplänen dargestellt.

Die Darstellung der Bestandsleitungen erfolgte nach Auskunftserteilung der ewag kamenz. Lage und Tiefenangaben können vom Bestand abweichen und unvollständig sein.

## **TRINKWASSER**

Der ausgewiesene Standort kann an das TW-Netz der ewag kamenz angeschlossen werden. Das Flurstück 48 wird durch eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 PVC sowie einen TW Hausanschluss für die Dorfstrasse 2 gequert. Eine weitere Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 PVC verläuft parallel zur Böschung am Fußweg.

Voraussetzung für die Erschließung ist ein entsprechender Antrag auf Genehmigung zur Installation von TW-Anlagen durch den Bauherren. In diesem Antrag ist der konkrete Trinkwasserbedarf zu benennen.

Der Leitungsverlauf wird hier gesichert durch Festsetzung eines Leitungsrechts.

## **ENERGIEVERSORGUNG**

Die Energieversorgung erfolgt durch die ENSO. Die Versorgungsleitung verläuft parallel zur Böschung am Fußweg.

Der Leitungsverlauf wird gesichert durch Festsetzung eines Leitungsrechts.

Im Planbereich befinden sich elektrotechnische Anlagen der ENSO. Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Die forderte Überdeckung darf nicht verändert werden. Oberirdische Anlagen sind vor Ort ersichtlich, Übergabe von Mindestabständen, Umverlegungen werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt, die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln ist zu gewährleisten, auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten.

Am Standort kann Elektroenergie für den allgemeinen Bedarf bereitgestellt werden.

Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachtung gestattet. Außer Betrieb (a.B.) befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Diese werden nach Freilegen durch den Baubetrieb von der ENSO geborgen und entsorgt.

## **GASVERSORGUNG**

Im vorgesehenen Bereich befinden sich keine Gasanlagen der ENSO.

## **DEUTSCHE TELEKOM**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem Plan ersichtlich sind. Das gelb markierte Kabel ist abgeschaltet. Eine Wiederinbetriebnahme ist nicht vorgesehen. Bei einer Kabelfreilegung kann das Kabel ausgebaut werden.

Eine Anbindung des geplanten Gebäudes ist aus Richtung der Reichenbacher Straße möglich.

## **9. Grünordnung**

### **9.1 Beschreibung und Bewertung des vorhandenen Biotopwertes**

Die aktuelle Flächennutzung besteht aus intensiver landwirtschaftlicher Wiesennutzung durch die Agrar GmbH. Erhaltenswerte Bäume am Nordrand des Baugrundstückes werden zur Erhaltung festgesetzt.

Verbotstatbestände entspr. §44 Bundesnaturschutzgesetz werden durch das Vorhaben nicht verursacht.

Das Grundstück ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Westlausitz. Es wird durch ein entsprechendes Ausgliederungsverfahren aus dem LSG ausgegliedert.

## 9.2 Ausgleichsbilanzierung

GESAMTGRÖSSE: = Geltungsbereich Einbeziehungssatzung 2.865 m<sup>2</sup>

### 9.2.1 Ermittlung des Ausgangswertes (Zustand vor dem Eingriff)

1	2	4	5	6
Code (CIR)	Biotoptyp vor Eingriff	Ausgangswert AW	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertigkeit WE
41 300	Dauergrünland frischer Standorte	10	2.465 m <sup>2</sup>	24.650,00
41 400	Extensives Grünland mit Gehölzbestand	25	400,00 m <sup>2</sup>	10.000,00
<b>Gesamtfläche</b>			<b>2.865,00 m<sup>2</sup></b>	<b>WE gesamt 34.650,00</b>

### 9.2.2 Ermittlung der Wertigkeit nach dem Eingriff (Zustand nach dem Eingriff)

1	2	4	5	6
Code (CIR)	Biotoptyp nach Eingriff	Zustandswert ZW	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertigkeit WE
41 400	Extensives Grünland mit Gehölzbestand (Erhaltung Bestand)	25	400,00 m <sup>2</sup>	10.000,00
65	Hecke ( A2 )	20	125,00 m <sup>2</sup>	2.500,00
67000	Streuobstwiese ( A 1 )	22	500,00 m <sup>2</sup>	11.000,00
91200	Wohngebiet ländlich geprägt	7	1.840,00 m <sup>2</sup>	12.880,00
<b>Gesamtfläche</b>			<b>2.865,00 m<sup>2</sup></b>	<b>WE gesamt 36.380,00</b>

### 9.2.3 Vergleich der Wertigkeit vor der Baumaßnahme und nach der Baumaßnahme

#### **Bilanzierung:**

Ausgangswert der Biotope - 34.650,00 WE

Zustandswert der Biotope nach dem Eingriff  
einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen A1 + A2 + 36.380,00 WE

**Gesamtbilanz** + **1.730,00 WE**

### 9.3 Beschreibungen der Ausgleichsmaßnahmen

#### **A1**

Als Ausgleichsmaßnahme 1 wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Pkt 13.2.1 PlanzV festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche wird die Pflanzung einer Eingrünungshecke aus Heckensträuchern vStr. 80-100 festgesetzt. Als Gehölzart wurde *Carpinus betulus* (Hainbuche) ausgewählt. Die Hecke ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

#### **A2**

Als Ausgleichsmaßnahme 2 wird eine weitere Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Pkt 13.2.1 PlanzV festgesetzt. Zum Ausgleich des Eingriffes wird die Anpflanzung einer Streuobstwiese aus mindestens 10 Stück mittel- oder hochstämmigen Obstbäumen 2xv mB StU 8 - 10 festgesetzt. Der Abstand der Bäume soll ca. 7 - 8 m betragen.

Als Obstsorten sind aus der Liste der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bautzen ausgewählt worden:

Äpfel: Rheinischer Bohnapfel, Boskoop, Goldparmäne, Oberlausitzer Nelkenapfel, Schöner von Herrnhut, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm,

Birnen: Gellert's Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneux, Konferenzbirne

Süßkirschen: Kassins Frühe, Schneiders späte Knorpel, Hedelfinger

Pflaumen: Hauszwetsche, Althans Reneklode, Wangenheimer

Die Obstbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu pflegen, nicht zu düngen oder mit Bioziden zu behandeln. Sie ist 1 - 2 mal im Jahr zu mähen und das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

### **10. Hinweise**

Im Zuge der Vorentwurfsplanung wurde eine erste Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Nachfolgende Hinweise wurden dazu geäußert und werden hiermit in die Satzung integriert.

#### **LANDRATSAMT BAUTZEN**

##### **UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE**

In den B-Plan ist aufzunehmen, dass nach §15 Abs. 4 BNatschG die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dauerhaft zu erhalten sind.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gem. §82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Nach §17 Abs. 7 BNatSchG ist die Fertigstellung der grünordnerischen Maßnahmen der unteren Naturschutzbehörde zwecks Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen schriftlich anzuzeigen.

#### **LANDRATSAMT BAUTZEN**

##### **UNTERE WASSERBEHÖRDE**

Im Standortbereich sind keine Wasserschutzgebiete gem. §51 oder Überschwemmungsgebiete nach §76 Wasserhaushaltsgesetz festgesetzt. Somit gelten diesbezüglich keine wasserrechtlich begründeten Grundstücksnutzungsbeschränkungen.

Gem. §§ 50 und 56 WHG i.V. m. §§43 und 50 Sächs. Wassergesetz sind öffentliche TW-Versorgung sowie Abwasserbeseitigung kommunale Pflichtaufgaben. Das Grundstück kann an die verfügbaren öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen angeschlossen werden. Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig vor Ort schadlos zu versickern.

In unmittelbarer Nähe zum Vorhabensgebiet befindet sich das oberirdische Gewässer Mühlgraben des Haselbaches (II. Ordnung). An deren Böschungsoberkante bzw. Ufer schließt sich landeinwärts der

Gewässerrandstreifen an. Dieser ist 10 m, innerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile 5 m breit. Er dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer, der Wasserspeicherung sowie der Sicherung des Wasserabflusses und der Verminderung von diffusen Stoffeinträgen. Aus diesem Grund sind im §24 Abs. 3 SächsWG Verbote zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers und des Hochwasserschutzes festgelegt. Danach ist unter anderem das Errichten von baulichen oder sonstigen Anlagen sowie die Ablagerung von Gegenständen die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, verboten. Der Unteren Wasserbehörde ist keine gültige Einleiterlaubnis in der Nähe des Flurstückes 48, Gemarkung Häslich, in den angrenzenden Mühlgraben bekannt.

Sollte die Nutzung dieser oder einer eigenen Leitung angestrebt werden, sind bei der Unteren Wasserbehörde die entsprechenden Gestattungen mit allen angeschlossenen Flächen zu beantragen.

#### **LANDRATSAMT BAUTZEN**

#### **UNTERE DENKMALSCHUTZBEHÖRDE**

Mit der geplanten Maßnahme können archäologische Belange betroffen sein. Die Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie ist einzuholen.

Der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bzw. Zustimmung der Denkmalbehörde bedarf, wer Erdarbeiten oder Bauarbeiten an einer Stelle, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, ausführen will. (§14 SächsDSchG)

Eventuell vorhandene Meilensteine, Wegsteine, Grenzsteine, Trockenmauern u.ä. sind Kleindenkmale im Sinne des §2 Abs. 1 SächsDSchG.

#### **LANDRATSAMT BAUTZEN**

#### **UNTERE IMMISSIONSSCHUTZBEHÖRDE**

Es wird empfohlen, den folgenden Text unter Hinweise in die Satzung aufzunehmen:

Zum Schutz vor nächtlichen Schallimmissionen durch die Staatsstraße S105 wird empfohlen bei einer Wohnbebauung mindestens ein Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzter Räume an einer nicht zur Strasse zugewandten Fassade anzuordnen.

Alternativ kann auch ein Einbau einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung erfolgen, wenn die Anordnung von Fenstern von überwiegend zum Schlafen genutzter Räume so nicht gewollt wird.'

Der Hinweis ist damit zu begründen, dass von der vorbeiführenden Staatstrasse S105 einer überschlägigen Berechnung zufolge am Baufeld Schallimmissionen tags/nachts 58/49 verursacht werden. Im Beiblatt 01 zur DN 18005 Teil 1 wird angemerkt, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster, ungestörtes Schlafen häufig nicht mehr möglich ist.

Des Weiteren wird empfohlen den folgenden Absatz unter Hinweise in die Satzung aufzunehmen:

„Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung einzuhalten

Schalleistungspegel (dB(A)) 62 – Abstand 20 m

Schalleistungspegel (dB(A)) 60 – Abstand 15 m

Schalleistungspegel (dB(A)) 56 – Abstand 10 m

#### **LANDRATSAMT BAUTZEN**

#### **UNTERE ABFALL- UND BODENSCHUTZBEHÖRDE**

Bei der Ausführung der künftigen Baumaßnahmen sind die allgemeinen Grundsätze des Bodenschutzes wie sparsamer und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der Schutz des Bodens vor Verunreinigungen, unnötigen Versiegelungen und Verdichtungen sowie sonstigen schädigenden Einflüssen zu beachten. Nebeneinrichtungen wie Zufahrten und Stellplätze sollten in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

Zum Erhalt des Bodens im Sinne §202 BauGB gelten aus fachlicher Sicht für die Bauausführung folgende Hinweise:

- Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen und Nebeneinrichtungen zu sichern
- das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Mutterboden und Unterboden zu gewinnen und zu lagern

- nicht vermeidbarer Bodenaushub sollte auf dem Grundstück belassen oder sinnvoll verwendet werden
- Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern
- Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden.
- Bautätigkeit und Baustellenverkehr sind auf das Gelände der zu bebauenden Bereiche zu beschränken. Freiflächen sind vom Baustellenverkehr freizuhalten. Nebeneinrichtungen wie Zufahrten, Ablagerungsplätze für Baumaterial und Baustellencamps sind nach dem Bauende vollständig und unter Herstellung Nutzungsgerechter Bodenverhältnisse zu beseitigen.

#### Abfallrecht

Für die im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung entstehenden nicht vermeidbaren Abfälle ist nach den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft eine stoffliche oder energetische Verwertung sicher zu stellen. Nicht wieder verwertbare Abfälle und Abfälle an deren Entsorgung besondere Anforderungen gestellt werden, sind zu separieren und entspr. §§ 15, 17, 28 und 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes ordnungsgemäß und nachweislich zu entsorgen.

### **LANDESAMT FÜR STRASSENBAU UND VERKEHR NL BAUTZEN**

Unter Beachtung nachfolgender Prämissen

Bestehen seitens des Landesamtes für Strassenbau und Verkehr Bautzen keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben.

1. Vor Baubeginn ist ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von der Veränderungssperre bei der Landesdirektion Sachsen zu stellen. Dem Antrag sind aussagekräftige Planunterlagen beizufügen.

(Planung zur Gestaltung der Zufahrt an:

Landesdirektion Sachsen Dienststelle Dresden, Herr Lentzen Tel.: 0351 8253210 und Frau Sabine Storch, Landesamt für Straßenbau und Verkehr NL Bautzen, Frau Funke, Tel.: 03591 6842119)

2. Die Zufahrt zum B-Plan ist in einem möglichst großen Abstand zur Einmündung der Dorfstrasse anzulegen. (mind. 30 m)

3. Die Zufahrt ist rechtwinklig an die S 105 anzubinden.

4. Die Zufahrt ist entsprechend der Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstrassen Ausgabe 2006 (RAS 06) zu planen und baulich auszugestalten.

5. Die Breite der Zufahrt ist so zu bemessen, dass in Abhängigkeit des größten zum Einsatz kommenden Fahrzeuges beim Ein- und Ausfahren die jeweilige Gegenfahrspur der S105 nicht mit benutzt wird und der Gehwegbord, die Fahrbahnkanten und Bankette nicht beschädigt werden. Der Nachweis ist anhand eines maßstäblichen Schleppkurvennachweises zu führen.

6. Im Anschlussbereich zur S105 ist der frostsichere Oberbau der Zufahrt gem. den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen – Ausgabe 2012 in einer Stärke von mindestens 50 cm auszuführen.

7. Um ein Verdrücken des Gehwegpflasters im Anschlussbereich der S105 zu vermeiden, sollte die Befestigung des frostsicheren Oberbaues bituminös oder gleichwertig erfolgen.

8. Für die Zufahrt sollten gem. Punkt 6.3.9.3 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstrassen, Ausgabe 2006 (RAS 06) unter Beachtung der vorhandenen Bedingungen möglichst ausreichende Sichtdreiecke hergestellt werden. (Tiefe 3 m, Länge parallel zur Strasse 70 m)

9. Die Zufahrt ist mit einem Längsgefälle größer 2,5 % von der S105 und dem Gehweg weg zu versehen. Ist dies nicht möglich, so ist im Anschlussbereich zum Gehweg die Zufahrt mit einer ausreichend dimensionierten Entwässerungsrinne zu versehen. Eine Ableitung vom Oberflächenwasser aus dem privaten Grundstück auf den Gehweg, die S105 oder deren Entwässerungseinrichtungen ist nicht gestattet.

10. Der S105 und dem Strassengrundstück dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser aus dem privaten Grundstück zugeführt werden.

11. Die Lichtraumprofile der S105 und des strassenbegleitenden Gehweges sind von sämtlichen baulichen Anlagen ständig frei zu halten.

12. Einem Tor im Anschlussbereich der S105 wird nur zugestimmt, wenn der Stauraum (eine Fahrzeuglänge + 0,50 m) freigehalten wird bzw. sich das Tor bei Annäherung automatisch öffnet. Türen und Tore dürfen nicht in den Verkehrsraum aufschlagen.

### **LANDESAMT FÜR ARCHÄOLOGIE**

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens 3 Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Bei allen anderen Maßnahmen bitten wir die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß §20 SächsDSchG hinzuweisen.

Gründe:

Die Genehmigungspflicht für das Vorhaben ergibt sich aus §14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die archäologische Relevanz des Vorhabensareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld (historischer Ostskern 52040-D-01). Es gilt darüber hinaus stets zu beachten, dass die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale nur die bislang bekannten und dokumentierten Fundstellen umfasst. Tatsächlich ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer archäologischer Kulturdenkmäler nach §2 SächsDSchG zu rechnen.

Hinweise:

Das LA f. A. weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Es kann zu baubegleitenden Untersuchungen kommen. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

### **LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE**

#### **Hinweise zum Radonschutz**

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Diese Pflicht ist erfüllt, wenn die nach den anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchtschutz eingehalten werden.

#### **Hinweise zur Geologie/Baugrund**

Der Planungsbereich befindet sich in der Bachaue des Haselbaches. Gem. Geodatenarchiv stehen hier holozäne Auesande und -kiese mit Schluff - und Tonlagen an. Infolge der Auenlage sind im Planungsbereich flurnahe bis flurgleiche Grundwasserstände charakteristisch.

Der Grundwasserstand unterliegt zudem jahreszeitlichen Schwankungen. Vor allem nach stärkeren Niederschlägen und der Schneeschmelze ist von einem höheren Wasserangebot auszugehen.

Für das geplante Eigenheim wird daher zu projektbezogenen und standortkonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN4020 und DIN1997-2 geraten. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Tragfähigkeit des Untergrundes erhöht werden. Darüber wird sichergestellt, dass Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

Es ist von einer Lage im grundwassergesättigten oder grundwasserbeeinflussten Bereich auszugehen, zumindest temporär bei Grundwasserhochständen oder Hochwasserereignissen. Daher sind an einzubindende Baukörper und in Gründungsbereichen Grundwasseraufstauungen zu beachten sowie der Auftrieb von Fundamenten zu berücksichtigen.