

**ERGÄNZUNGSSATZUNG „DRESDENER STRASSE 10 + 12“
GEMEINDE WACHAU, OT LEPPERSDORF**

Die Gemeinde Wachau erlässt auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 des Baugesetz-buch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), folgende Ergänzungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die Flurstücke 91/d und 91/e der Gemarkung Leppersdorf. Die Grenzen für den Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1.000) ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, Festsetzungen

- (1) Hauptgebäude sind im Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung mit einem bis zwei Vollgeschossen unterhalb des Dachgeschosses zu errichten. Das Dachgeschoss kann zusätzlich als Vollgeschoss i.S. § 90 Abs. 2 SächsBO errichtet werden.
- (2) Alle Gebäude im Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung sind mit einem Satteldach mit mindestens 35° Dachneigung zu errichten.
- (3) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Flächen für externe Ausgleichmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Für die erforderlichen Ausgleichmaßnahmen ist innerhalb des Geltungsbereichs auf dem von der Straße aus gesehen rückwärtigen Grundstücksbereich der Flurstücke 91d und 91e an der westlichen Grundstücksgrenze zum Kindergarten eine 5 bis 10 m breite Heckenpflanzung mit heimischen Sträuchern regionaler Herkunft mit einer Wuchshöhe von 2 bis 5 m anzulegen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.
Die Maßnahme ist spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Baubeginn umzusetzen.

Hinweise:

Ortsgestaltungssatzung

Die Flächen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung liegen im Bereich 2 der Ortsgestaltungssatzung Wachau vom 03. Februar 2012.

Untere Immissionschutzbehörde

Von der vorbeifahrenden Kreisstraße werden in 10 m Entfernung Sachallimmissionen nachts von 45 dB(A) verursacht. Nach der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 ist ungestörtes Schlafen bei ange-kipptem Fenster ab einem Außenpegel von 45 dB(A) häufig nicht mehr möglich. Es wird deshalb empfohlen, einen Mindestabstand vom Wohngebäude zur Straßenmitte von 10 m einzuhalten.

Untere Wasserbehörde

Planung und Bemessung der notwendigen Versickerungsanlagen haben nach dem einschlägigen technischen Regelwerk DWA-A 138 – „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu erfolgen.

Ist zur Beheizung des Gebäudes die Errichtung einer Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonden oder eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe geplant, ist für die dafür benötigten Bohrungen eine Anzeige von Erdaufschlüssen gemäß §49 Abs. 1 Satz 1 WHG i.V.m. § 41 Abs. 1 SächsWG erforderlich sowie ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §8 und §9 Abs.2 Ziffer 2 WHG i.V.m §5 SächsWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu stellen.

Grenz- und Vermessungsmarken

Grenz- und Vermessungsmarken sind gemäß §6 SächsVermG besonders geschützt.

Untere Naturschutzbehörde

Auf den Grundstücken ggf. als Trockenmauer ausgebildete Stützwände ist zu erhalten, da Trockenmauern gesetzliche geschützte Biotope gemäß §30 BNatSchG in Verbindung mit §21 SächsNatSchG sind.

Meldepflicht von Bodenfunden

Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß §20 SächsDSchG hingewiesen.

Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde im Juli 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet, in dem zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben wurde. Dieser Referenzwert ist zum 31. Dezember 2018 in Kraft getreten.

Versickerung

Für die Rigolenversickerung ist die tatsächliche Versickerungsfähigkeit des Untergrundes am Standort konkret zu prüfen und nachzuweisen. Hinweise zu den Untergrundanforderungen und Planungsgrundsätzen für Regenwasserversickerungsanlagen sind im Arbeitsplatt DWA-A 138 ausgeführt.

Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht

Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

Telekom

Für die Verlegung der notwendigen Leitungen wird eine Koordinierung mit den anderen Medien vorgeschlagen. Die Erschließungsarbeiten sind 16 Wochen vor Beginn bei der Deutschen Telekom anzuzeigen.

ENSO Strom

Die Bereitstellung von Elektroenergie für den allgemeinen Bedarf ist möglich.

Wasserversorgung Bischofswerda GmbH

Die Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser ist gegeben. Die Anbindung für eine Erschließung kann an die vorhandene Versorgungsleitung in der Dresdener Straße erfolgen. Der Wasserbedarf für das geplante Gebäude ist bei üblichen Bedarfsmengen gewährleistet. Es gelten die „Allgemeinen Forderungen des WVU“. Hervorzuheben dabei ist gemäß Punkt II der Abschluss eines Erschließungsvertrages, der auf Anforderung des Erschließungsträgers vom WVU vorbereitet wird. Bei Baumaßnahmen sind grundsätzlich die „Richtlinien zum Schutz der Wasserversorgungsleitungen“ zu beachten.

Wasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Das Schmutzwasser kann in den in der Dresdener Straße vorhandenen Kanal DN 200 GGG eingeleitet werden, dabei sind auf Grund der Höhenlage der Grundstücke unter OK Straße geeignete Maßnahmen zur Schmutzwassereinleitung und zur Vermeidung eines Rückstaus zu ergreifen.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist in der Gemeinde sichergestellt.

Feuerlöschwasser

Die Löschwasserversorgung ist durch Nachweis des Versorgungsträgers, der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH, im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Wachau, den
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Wachau hat am ... mit Beschluss Nr. ... die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Dresdener Straße 10 + 12“ OT Leppersdorf nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht am ... im Amtsblatt „die Radeberger“

Wachau, den ...
.....
Veit Künzelmann
Bürgermeister

Der Gemeinderat Wachau hat am ... mit Beschluss Nr. ... den Entwurf der Ergänzungssatzung „Dresdener Straße 10 + 12“ OT Leppersdorf in der Fassung vom ... gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

Wachau, den ...
.....
Veit Künzelmann
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind mit Schreiben vom ... über die Offenlage informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden mit Frist bis zum ...

Wachau, den ...
.....
Veit Künzelmann
Bürgermeister

Der Entwurf der Ergänzungssatzung „Dresdener Straße 10 + 12“ OT Leppersdorf hat in der Zeit vom ... bis einschließlich ... nach § 3 Abs. 2 BauGB im Gemeindeamt ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... im Amtsblatt „die Radeberger“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wachau, den ...
.....
Veit Künzelmann
Bürgermeister

Der Gemeinderat Wachau hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am ... (Beschluss Nr. ...) geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom ... mitgeteilt worden.

Wachau, den ...
.....
Veit Künzelmann
Bürgermeister

Die Ergänzungssatzung „Dresdener Straße 10 + 12“ OT Leppersdorf ist am ... mit Beschluss Nr. ... gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Wachau, den ...
.....
Veit Künzelmann
Bürgermeister

Die Ergänzungssatzung „Dresdener Straße 10 + 12“ OT Leppersdorf wird hiermit ausgefertigt.

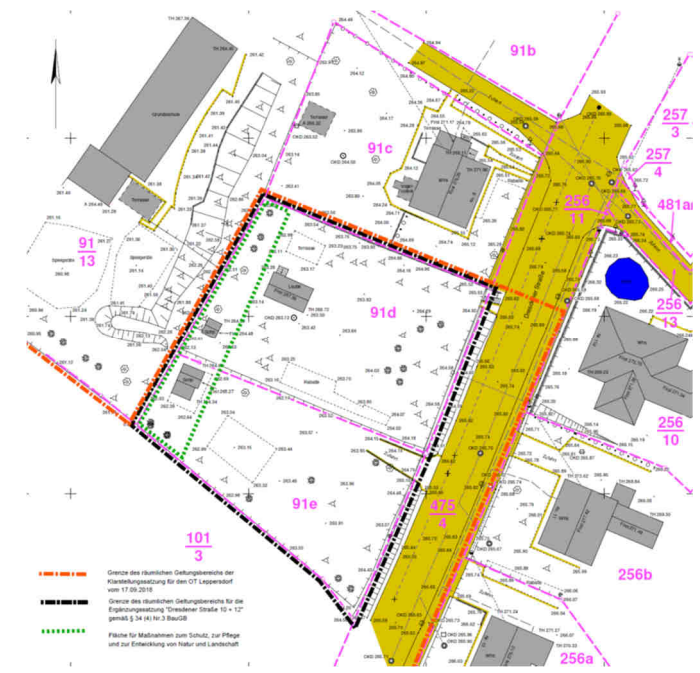
Wachau, den ...
.....
Veit Künzelmann
Bürgermeister

Der Beschluss der Ergänzungssatzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... ortsüblich im Amtsblatt „die Radeberger“ bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Wachau, den ...
.....
Veit Künzelmann
Bürgermeister

Planzeichnung



Projekt:
Ergänzungssatzung „Dresdener Straße 10+12“ OT Leppersdorf

Planbezeichnung:
Lageplan

Geltungsbereich:
Flurstücke 91/d + 91/e Gemarkung Leppersdorf

Gemeinde:
**Gemeinde Wachau
Teichstraße 4
01454 Wachau**

geprüft und freigegeben:

Datum: _____
Unterschrift, Stempel

Planung:
**Dipl.-Ing. Architekt M. Teichmann
Klotzscher Hauptstraße 23
01109 Dresden
T.: 0172 3133007
E-Mail: Teichmann@AB-Teichmann.de**

geprüft und freigegeben:

Datum: _____
Unterschrift, Stempel

Leistungsphase:
Satzung i.d.F. vom ... mit red. Änd. vom ...

Gezeichnet: _____
mat

Maßstab:
M 1:1.000

