

## **GEMEINDE WACHAU**

### **BEBAUUNGSPLAN**

### **„EPILEPSIEZENTRUM KLEINWACHAU - WERKSTÄTTEN FÜR BEHINDERTE MIT FÖDERBEREICH UND ZENTRALKÜCHE“**

## **2. ENTWURF**

---

### **TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) i.d.F. vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 134)

---

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung "Soziale Zwecke"

Die Sondergebiete SO1, SO2 und SO3 dienen der Einordnung von Einrichtungen, die der Arbeit mit Behinderten dienen und im funktionalen Zusammenhang mit dem Epilepsiezentrum Kleinwachau stehen.

Zulässig sind:

- Werkstätten für Behinderte (Produktionsräume, Lagerräume, Freilager, Fahrzeugpflege, Büro- und Besprechungsräume, Umkleide- und Sozialräume für Mitarbeiter) und Werksverkauf
- Inklusionsunternehmen für Behinderte (Arbeitsräume, Lagerräume, Fahrzeugpflege, Büro- und Besprechungsräume, Umkleide- und Sozialräume für Mitarbeiter)
- Förder- und Betreuungsstätten für Behinderte
- eine zentrale Koch- und Spülküche
- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung des Sondergebietes
- Stellplätze und Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

Zusätzlich sind in SO2 und SO3 insgesamt bis zu 300 PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher des Epilepsiezentrums Kleinwachau zulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 – 21a BauNVO)

#### **1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Maßgebend für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachaußenhaut.

#### **1.2.2 Ausnahme von der Höhenbeschränkung**

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine, Solaranlagen oder ähnliches, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.

### **1.3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind in SO1 Gebäudelängen bis zu 65 m und in SO2 Gebäudelängen bis zu 90 m zulässig.

### **1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,0 m zulässig.

Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **2 Grünordnerische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

### **2.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Geltungsbereiches folgende Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

#### **2.1.1 Begrenzung der Bodenversiegelung der Stellplätze**

Die Befestigung von Stellplatzflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

#### **2.1.2 Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung**

Das auf den überbauten Flächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Baugebietes vollständig zurückzuhalten und zu versickern oder zu verwerten (als Brauchwasser).

Weist in den Baugebieten SO1 und SO2 ein standortkonkretes Versickerungsgutachten nach, dass Versickerung aufgrund des anstehenden Untergrunds nicht möglich ist, so ist das auf den überbauten Flächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes in ausreichend dimensionierten Regenwasserrückhalteinrichtungen (unterirdische Rückhalteinrichtungen oder offenes, naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken) und zu verwerten (als Brauchwasser) oder gedrosselt und zeitverzögert über vorhandene Regenwasserleitungen und offene Gräben in Richtung Liegau-Augustusbad zur Vorflut "Große Röder" abzuleiten.

#### **2.1.3 Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen**

##### **2.1.3.1 Fällzeitenregelung / Einschränkung der Zeiten für den Gebäudeabriss**

Die Fällung und Rodung von Bäumen und Sträuchern ist gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Der Abriss von Gebäuden ist ebenfalls nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Außerhalb dieser Zeiten ist die Fällung und Rodung von Bäumen sowie der Abriss von Gebäuden nur unter Nachweis, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt sind und nur mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

##### **2.1.3.2 Artenschutzrechtliche Kontrolle vor Fäll- und Abrissarbeiten**

Unmittelbar vor der Fällung sind die zu fällenden Bäume durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter auf mögliche Fledermausquartiere (Spalten und Höhlen) und Nester / Bruthöhlen zu kontrollieren.

Unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten sind die abzureißenden Gebäude durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter auf mögliche Fledermaus-Winterquartiere und Brutplätze / Nester gebäudebewohnender Vogelarten zu kontrollieren.

Die Baumkontrolle / Gebäudekontrolle ist unter Angabe der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

Werden Fledermäuse gefunden, so sind die Tiere durch geeignete Maßnahmen durch den Fachgutachter zu versorgen.

##### **2.1.3.3 Bereitstellen von künstlichen Fledermausquartieren und Nisthilfen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten künstliche Fledermausquartiere und Nistkästen für Höhlen- und Gebäudebrüter an geeigneten Altbäumen bzw. an Gebäuden anzubringen. Die Art und die Anzahl der anzubringenden künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen ist durch den Fachgutachter anhand der bei der Baum- / Gebäudekontrolle festgestellten von Verlust betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festzulegen und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Anbringen der künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen/Nisthilfen hat vor der Fällung von Bäumen / dem Abriss von Gebäuden bzw. spätestens vor Beginn der nächsten Brutperiode (vor dem 01.03.) zu erfolgen.

#### **2.1.4 M1 - Anlage frei wachsender Hecken**

Innerhalb der Maßnahmenflächen „M1“ sind jeweils auf einer Breite von 5 m eine dichte strukturreiche frei wachsende Hecke zu entwickeln. Je 1,5 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 heimischer und standortgerechter Strauch und je 50 m<sup>2</sup> mindestens 1 heimischer und standortgerechter Baum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Gehölze werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet.

Die Maßnahme ist in der folgenden Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten am Hauptgebäude herzustellen.

Die Fertigstellung der Maßnahme ist der unteren Naturschutzbehörde zwecks Abnahme schriftlich anzuzeigen (§ 17 Abs. 7 BNatSchG).

#### **2.1.5 Rückbau und Entsiegelung auf dem Flurstück 666/6**

Auf dem Flurstück 666/6 sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche M1 die vorhandenen baulichen Anlagen und versiegelten Flächen zurückzubauen (inkl. Unterbau) und zu entsorgen. Der anstehende Unterboden ist zu lockern.

### **2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### **2.2.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten, Fußwege oder Terrassen genutzt werden, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **2.2.2 Anpflanzen einer Baumreihe**

Gemäß Planeintrag ist eine Baumreihe zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind aus verkehrs- oder erschließungstechnischen Gründen um bis zu 2 m zulässig. Es ist eine heimische und standortgerechte Art zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

#### **2.2.3 Stellplatzbegrünung**

Stellplatzanlagen sind mit mindestens 1 Baum je 4 Stellplätze zu bepflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Die Bäume sind in eine mindestens 5 m<sup>2</sup> große offene Bodenfläche zu pflanzen, die vor Befahren zu schützen ist. Vorhandene Bäume werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

#### **2.2.4 Fassadenbegrünung**

Ungegliederte, geschlossene Wandflächen sind mit kletternden oder rankenden Kletterpflanzen zu begrünen.

#### **2.2.5 Dachbegrünung**

Flachdächer an Hauptgebäuden sind als extensiv begrünte Dächer auszubilden. Die Dachbegrünung ist mit Magersubstrat anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzsubstrataufbau ohne Drain- und Filterschicht ist mit mind. 0,10 m Stärke auszubilden.

#### **2.2.6 Mindestgröße der zu verwendenden Pflanzen (Pflanzqualitäten)**

- Bäume für Baumreihe und Stellplatzbegrünung: Hochstamm, 3 x v., StU 16-18 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung
- Bäume für Hecke: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung
- Sträucher: 3-4 Triebe bzw. 2 x v., 60-100 cm Höhe

### 2.2.7 Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen

Die Gehölzpflanzungen sind in der folgenden Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten am Hauptgebäude herzustellen.

### 2.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Flächen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Im Falle des Verlustes sind die Gehölze durch eine Neupflanzung mit standortgerechten Arten in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

## 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

### 3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

#### Dachgestaltung

Dächer sind mit harter Dacheindeckung in roten bis rotbraunen oder anthraziten Farbtönen zu decken. Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Für Flachdächer gilt die Textfestsetzung 2.2.5.

Es ist ein Dachüberstand von maximal 1,0 m zulässig.

Dachaufbauten sind für technische Einrichtungen (Zu- und Abluftanlagen) zulässig. Sie müssen vom Giebel einen Mindestabstand von 3,5 m einhalten. Die Länge der Dachaufbauten darf maximal 30 % der zugehörigen Trauflänge betragen. Die Höhe der Dachaufbauten darf 2,0 m nicht überschreiten. Maßgebend hierbei ist der Schnittpunkt ihrer Vorderkante mit der Dachhaut.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

## 4 Hinweise

### 4.1 Pflanzauswahlliste

#### Heimische und standortgerechte Baumarten

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

#### Heimische und standortgerechte Straucharten

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata / monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

#### **Kletterpflanzen**

Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis	Waldrebe (in Sorten und Wildformen)
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia / tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Kletter-Knöterich
Wisteria sinensis	Glyzine

#### **4.2 Archäologie / Meldepflicht von Bodenfunden**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Relevanzbereiches. Der Bauherr hat für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Plangebiet rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen. Mit den Maßnahmen darf erst nach Erteilung der Genehmigung begonnen werden.

Für Bodenfunde besteht Meldepflicht gemäß § 20 SächsDSchG. Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen.

#### **4.3 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken**

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

#### **4.4 Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen**

Für alle geplanten Bauvorhaben wird zu projektbezogenen und standortkonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 geraten.

Gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG (§ 8 GeoIDG), Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach (§ 9 GeoIDG) und Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (§ 10 GeoIDG).

#### **4.5 Regenwasserrückhalteanlagen / Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung**

Bau und Betrieb von Regenrückhalteanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 55 Abs. 2 SachsWG vom 12.07.2013. Speichervolumina sind nach dem DWA-Arbeitsblatt DWA-A 117 zu errechnen. Diese Berechnung ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Für Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Vor der Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds und der Grundwasserflurabstand standortkonkret nachzuweisen. Die Versickerungsanlagen sind nach DWA-A 138 ausreichend zu bemessen. Weiterhin ist eine Bewertung der Zuflüsse nach ATV DVWK M 153 erforderlich einschließlich Schlussfolgerungen für evtl. erforderliche Vorbehandlungsmaßnahmen. Es darf nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickert werden. Laut DWA-A 138 ist zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und der höchsten zu erwartenden Grundwasseroberfläche ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

#### **4.6 Bodenschutz / Altlasten / Abfall**

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 7 KrWG einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.

Im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) ist an der Straßeneinmündung der K 9257 zur S 177 links und rechts eine Altablagerung registriert (AKZ: 92100304). Im Jahr 2002 wurde bei Straßenbauarbeiten ein Teil dieser Ablagerungen ausgekoffert und entsorgt (Hausmüll, Asche, Schrott und Bauschutt). Inwieweit dort noch weitere Abfälle lagern, ist nicht bekannt.

Bei Eingriffen in diesem Bereich sollte die Möglichkeit des Vorfindens belasteter Aushub- bzw. Bauschuttmaterialien in Betracht gezogen werden.

Darüber hinaus bestehen drei grundstücksgrenznahe Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen (SALKA AKZ: 92100305, 92100308 und 92200010). Sollten sich während der Erschließung in diesen oder anderen Bereichen Hinweise auf anthropogene, schädliche Bodenveränderungen bzw. Auffüllungen ergeben, sind unverzüglich die zuständige untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zu informieren und diese Bereiche gemäß der DWA-A 138 (i.d.R. Versagen von Niederschlagsversickerung in Altlasten) von den Planungen auszusparen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination wirksam verhindert wird.

Für die im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauvorhaben und der Neuordnung des Gesamtgeländes entstehenden, nicht vermeidbaren Abfälle ist nach den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft eine stoffliche oder energetische Verwertung sicherzustellen. Nicht wieder verwertbare Abfälle und Abfälle, an deren Entsorgung besondere Anforderungen gestellt werden, sind zu separieren und entsprechend den §§ 15, 17, 28 und 50 KrWG ordnungsgemäß und nachweislich zu beseitigen

#### **4.7 Vorsorgender Radonschutz**

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Zum Schutz vor Radon wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

#### **4.8 Altbergbau**

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Bekannt ist das unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzende Restloch einer alten Lehmgrube/Ziegelei. Im östlichen Plangebiet ist daher mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten. Es wird empfohlen, alle Baugruben und sonstigen Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrunderkundung) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues bzw. auf eventuelle Auffüllungen/Verfüllungen überprüfen zu lassen.

#### **4.9 Versorgungsleitungen**

Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzanpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung sind Medienschutzmaßnahmen in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern vorzusehen.

#### **4.10 Straßenrecht Staatsstraße S 177**

Folgende Vorgaben sind an der S 177 zu beachten:

- Anbauverbotszone: In einer Entfernung bis zu 20 m von der äußeren befestigten Fahrbahnkante der S 177 besteht die Anbauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 SächsStrG. Diese ist von jeder Art der Bebauung sowie Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs ständig freizuhalten.
- Anbaubeschränkungszone: In einer Entfernung bis zu 40 m von der äußeren befestigten Fahrbahnkante der S 177 besteht die Anbaubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 SächsStrG. In dieser bedarf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.
- Die vorhandenen Sichtbeziehungen im Einmündungsbereich der K 9257 in die S 177 sind zu erhalten (Verweis auf die Richtlinien für die Anlage von Landstraßen 2012 - RAL 12).
- Die Entwässerung bzw. die Entwässerungsanlagen des Straßengrundstücks dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Entwässerung des Plangebietes darf nicht in die Straßenentwässerungsanlagen erfolgen.
- Bei der Errichtung von Anlagen der Außenwerbung ist § 24 Abs. 7 Sächsisches Straßengesetz zu beachten.

#### **4.11 Verfahrensgebiet Ländliche Neuordnung Wachau**

Das Flurstück 690/1 liegt innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens der Ländlichen Neuordnung Wachau (VKZ LNO).