

GEMEINDE WACHAU

BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG FL.-NR. 807/24, GEMARKUNG WACHAU“ IM OT FELDSCHLÖSSCHEN

ENTWURF i.d.F. vom 17.06.2025

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 705)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 636)

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

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)

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 Art. 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2024 (SächsGVBl. S. 500)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.3 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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)

Unterer Bezugspunkt: Unterer Höhenbezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe des Baugebietes im Höhenbezugssystem DHHN 2016.

Obere Bezugspunkte: Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachaußenhaut.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante Attika.

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 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. Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahme von Baugrenzen (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen, zulässig sind:

- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich nicht um Gebäude oder bauliche Anlagen mit Feuerstätten handelt, sowie
- Zufahrten und Stellplätze.

Ein Vortreten von Terrassen ohne Überdachung über die festgesetzte Baugrenze ist außerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen bis max. 5,0 m in östlicher Richtung zulässig.

1.4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Die nördliche Geltungsbereichsgrenze ist zugleich Straßenbegrenzungslinie gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche Grenzweg.

1.5 Flächen für Versorgungsflächen für die Abfallentsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Im Bereich der Flächen des freizuhaltenden Sichtfeldes sind bauliche Anlagen aller Art über 0,8 m Höhe unzulässig.

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Flächen der Leitungsrechte ist mit Leitungsrechten (LR) zugunsten der zuständigen Versorgungsträger und der Nutzer zu belasten. Die Flächen sind für Bau- und Unterhaltungsarbeiten der zuständigen Versorgungsträger zugänglich zu halten und auf Dauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, Gehölzpflanzungen und Ablagerungen frei zu halten.

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Anliegerweg ist zu belasten mit:

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Nutzer der anliegenden Wohngrundstücke sowie der zuständigen Versorgungsträger,
- Geh- und Fahrrechten zugunsten der Besucher der anliegenden Wohngrundstücke,
- Geh- und Fahrrechten zugunsten der Gemeinde Wachau und des Landkreises Bautzen.

1.7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.1 Grundrissgestaltung

Die Anordnung schutzbedürftiger Räume (Wohn-, Schlaf- und Büroräume) sind auf den Grundstücken innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA auf der nordwestlich ausgerichteten Fassade sowie auf dem südlichsten Baugrundstück zusätzlich auf der südwestlichen Fassade unzulässig.

2 Grünordnerische Festsetzungen

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

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

2.1 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Boden- und grundwasserschutzbezogene Regelungen

2.1.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

2.1.1.1 Stellplätze auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von offenen Stellplatzflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasengittersteinen, Verbundsteinen Schotterrassen oder Ökopflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

2.1.1.2 Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sowie private Verkehrsfläche

Eine Befestigung von Wegen auf den Baugrundstücken sowie die Befestigung der privaten Verkehrsfläche ist nur mit teildurchlässigen, im Sand- oder Splittbett verlegten Belägen (z.B. Pflaster) zulässig.

2.1.2 Niederschlagswasserrückhaltung auf den Wohnbaugrundstücken

Das auf überbauten Flächen der Baugrundstücke anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten (z.B. in unterirdischen Zisternen) und zu verwerten (als Brauchwasser) oder gedrosselt und zeitverzögert an den neu zu verlegenden Regenwasserkanal abzugeben. Je angefangene 65 m² überbaute Fläche ist innerhalb des zugehörigen Baugrundstücks ein Rückhaltevolumen von mindestens 1 m³ nachzuweisen. Je Baugrundstück ist eine maximale gedrosselte Einleitung von 2 l/s in den Regenwasserkanal zulässig.

Artenschutzbezogene Regelungen

2.1.3 Artenschutzrechtliche Baumkontrolle vor Fällarbeiten

Unmittelbar vor der Fällung sind die zu fällenden Bäume durch einen Fachgutachter auf mögliche Fledermausquartiere und Bruthöhlen zu kontrollieren. Die Baumkontrolle ist unter Angabe der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren. Bei Vorfinden von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Höhlenbrütern oder Fledermäusen sind Nisthilfen / Ersatzquartiere bereitzustellen.

Im Fall des Vorhandenseins von besetzten Fledermausquartieren ist die weitere Vorgehensweise mit der zuständigen Naturschutzbehörde (z. B. Bergung der Fledermäuse und Überwinterung in geeigneten Räumen) abzustimmen.

2.1.4 Bereitstellen von Fledermaus-Ersatzquartieren und Nisthilfen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Vorfeld des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im vorhandenen Baumbestand Ersatz-Fledermausquartiere sowie Nistkästen für Höhlenbrüter an geeigneten Altbäumen bzw. an oder in Gebäuden anzubringen. Art und Anzahl der anzubringenden künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen wird im Vorfeld der Baumfällungen durch den Fachgutachter anhand der bei der Baumkontrolle festgestellten von Verlust betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgelegt und mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.

Das Anbringen der Fledermaus- Ersatzquartiere und Nistkästen/Nisthilfen hat vor der Fällung der Quartierbäumen bzw. spätestens vor Beginn der nächsten Brutperiode (vor dem 01.03.) zu erfolgen. Die konkreten Montagestandorte sind vor der Montage mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Funktion der Fledermaus-Ersatzquartiere und Nistkästen ist dauerhaft zu gewährleisten.

2.1.5 Schutzmaßnahmen für Amphibien

Während des gesamten Bauzeitraumes ist das Einwandern von Amphibien aus dem angrenzenden Waldgebiet in das Baufeld durch Amphibienschutzzäune zu verhindern. Die Zäune sind entlang der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches aufzustellen. Nach Aufstellung der Zäune ist das Baufeld durch eine sachkundige Person auf Vorkommen von Amphibien zu untersuchen. Sollten sich Amphibien im Baufeld aufhalten, sind diese in die Bereiche jenseits des Amphibienschutzzaunes umzusetzen.

Die Kontrolle, das Abfangen und die Umsetzung sind durch von der unteren Naturschutzbehörde autorisierte Artexperten durchzuführen und zu dokumentieren.

Diese Maßnahme gilt generell für die Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. Bei witterungsbedingt früher Aktivität ist die Maßnahme bereits Mitte Februar umzusetzen. Die Aufstellung der Zäune und die Kontrolle haben vor Beginn der Baumaßnahmen zu erfolgen (bzw. vor dem 15. Februar, wenn die Bauarbeiten außerhalb des Aktivitätszeitraumes begonnen wurden). Die Schutzanlage ist bis zum Ende der Bau- oder Aktivitätszeit funktionstüchtig zu halten und zu sichern.

2.1.6 Absperrung Baubereich, Abfangen und Umsetzen von Reptilien vor der Baufeldfreimachung

Vor Baufeldfreimachung und Baubeginn ist das Baufeld auf Vorkommen von Reptilien abzusuchen. Die Kontrollen sind an mindestens 3 Terminen im Aktivitätszeitraum der Arten zwischen April und Juni und nach den einschlägigen fachlichen Methodenstandards durchzuführen.

Sollten Individuen vorhanden sein, sind diese abzufangen und in bereits vorbereitete Ersatzhabitate zu verbringen. Der von Baumaßnahmen betroffene Bereich ist in diesem Fall unmittelbar vor dem Beginn der Umsiedlung der Reptilien vollständig mit einem durchschlupfsicheren Reptiliensperrzaun zu umgeben, der bis zur Beendigung aller Baumaßnahmen funktionstüchtig vorzuhalten ist.

Die Kontrolle, das Abfangen und die Umsiedlung sind durch von der unteren Naturschutzbehörde autorisierte Artexperten in der vor der Baufeldfreimachung bzw. Baubeginn liegenden Vegetationsperiode durchzuführen und zu dokumentieren. Umfang und Methodik der Umsiedlung sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ein Abfangen und Umsetzen von Tieren darf erst nach Entscheidung der unteren Naturschutzbehörde begonnen bzw. umgesetzt werden.

Mit der Maßnahme wird die Tötung/Verletzung von Reptilien im Zuge der Baufeldfreimachung und der Bauarbeiten vermieden.

2.1.7 M1: Bereitstellen von Ersatzhabitaten für Reptilien

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche M 1 sind Ersatzhabitate für Reptilien zu schaffen bzw. sind die Flächen entsprechend aufzuwerten. Die Ersatzhabitate müssen bereits vor dem Abfangen der Reptilien vollumfänglich funktionstüchtig sein. Erforderliche Pflegemaßnahmen in den Ersatzhabitaten sind dauerhaft und regelmäßig durchzuführen.

Die Maßnahmenplanung für die Herstellung des Ersatzhabitates hat durch ein hinsichtlich Reptilien erfahrendes Fachbüro bzw. Personen mit einschlägiger Sachkunde zu erfolgen. Umfang und Art des Ersatzhabitates müssen ggf. angepasst werden, wenn sich das Erfordernis anhand des bei den Kontrollen nach Textfestsetzung 2.1.6 vorgefundenen Artenspektrums der Reptilien ergibt.

Maßnahme zum Biotopschutz

2.1.8 M 2: Anpflanzung von Strauchhecken

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche M2 ist eine Laubgehölzhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Hecke ist als Mittelhecke (Höhe 1,0-2,5 m) mit lockeren Strukturen und halboffenen Bereichen zu entwickeln. Die Pflanzdichte darf 1 Strauch/m² nicht unterschreiten. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher (Pflanzqualität: 3 - 4 Triebe bzw. 2 x v., h 60 –80 cm) zu verwenden. Gehölze, die sich bereits innerhalb der Maßnahmenfläche M2 befinden, sind zu erhalten und in die zu entwickelnde Heckenstruktur einzubinden.

Die Sichtdreiecke an der Einmündung zum Grenzweg sind von Pflanzungen mit einer Höhe von über 0,8 m freizuhalten.

2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA ist auf jedem Baugrundstück je angefangene 250 m² Grundstücksfläche 1 kleinkroniger oder mittel- bis großkroniger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind in der folgenden Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten am Hauptgebäude herzustellen.

Bereits vorhandene Bäume sind bei der Ermittlung der Gesamtanzahl der zu pflanzenden Bäume des Pflanzgebotes mit anzurechnen.

2.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer sind dauerhaft zu erhalten. Jegliche Eingriffe in die zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer sind unzulässig. Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Gehölze durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigung wirksam zu schützen. Baumpflegemaßnahmen, die der Verkehrssicherheit dienen, sind zulässig. Im Falle eines durch Baumaßnahmen verursachten Verlustes sind die Gehölze durch eine Neupflanzung standortgerechter heimischer Arten in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Eine Einzäunung der Flächen zur Erhaltungsbindung ist unzulässig.

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)

3.1.1 Dachgestaltung

Zur Eindeckung der Hauptdachflächen sind Dachziegel oder Betondachsteine in rötlichen, bräunlichen, schwarzen oder anthrazitene Farbtönen zu verwenden, ebenso sind Naturschiefer oder schieferähnliche Eindeckungen in den genannten Farbtönen zulässig. Dabei ist auf stark glänzende Oberflächen zu verzichten. Bei konstruktiv bedingtem Einsatz anderer Materialien ist eine farbliche Anpassung gefordert. Nebengebäude und Umbauten sollen dem Haupthaus angepasst eingedeckt werden.

3.1.2 Fassaden

Fassaden sind als Putzfassaden mit fein- bis mittelkörnige Glatt-, Reibe- und unstrukturierte Kratzputze ohne Muster mit gleichmäßiger Oberfläche oder als Natursteinmauerwerk, Holz- und Schieferverkleidung in Anlehnung an traditionelle Fassadenausbildungen zulässig.

3.2 **Zahl von Stellplätzen und Garagen**

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO)

Je Wohneinheit sind innerhalb des zugehörigen Baugrundstücks mindestens zwei Stellplätze, Garagen oder überdachte Stellplätze nachzuweisen.

3.3 **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 SächsBO)

3.3.1 Freiflächen

Befestigungen auf den Gebäuden vorgelagerten Flächen und Grundstückszufahrten sind als Pflasterungen, Rasengitterflächen oder Kiesflächen herzustellen. Das Aufbringen von Schwarzdecken und Ortbeton ist unzulässig. Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Eine Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig.

Behälter für verflüssigte Gase dürfen nicht in den einsehbaren Grundstücksbereich aufgestellt werden, wenn die Zufahrt in den nichteinsehbaren Grundstücksbereich möglich ist.

3.3.2 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen.

3.3.3 Grundstückseinfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind bis maximal 1,30 m Höhe zulässig. Blickdichte Materialien sind unzulässig. Die blickdichte gärtnerische Begrünung von Einfriedungen ist zulässig.

Mauern und Zaunsockel sind bis maximal 0,5 m Höhe zulässig. Zur angrenzenden privaten Verkehrsfläche haben Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m einzuhalten. Zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Radeberger Straße (S177) haben Einfriedungen einen Abstand von 5 m einzuhalten. Die Fläche zwischen der Einfriedung und der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind mit Rasen anzusäen.

4 Hinweise

4.1 Pflanzauswahlliste

Pflanzenliste - Heimische und standortgerechte Baumarten

Groß- und mittelgroßkronige Baumarten

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Kleinkronige Baumarten

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus laevigata / monogyna	Weißdorn / Rotdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume

Apfel

Berlepsch, Rheinischer Bohnapfel, Boskoop, Gascoynes Scharlachroter, Goldparmäne, Schöner von Herrnhut, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Ontario, Prinz Albrecht, Gelbe Sächsische Renette, Zimtrenette, Martens Gravensteiner Sämling, Oberlausitzer Nelkenapfel, Oberlausitzer Muscurette

Birne

Gellert's Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneu, Konferenzbirne, Maklone, Poiteau

Pflaume

Althaus Reneklode, (Bautzner) Ganzwetschge, Wangenheimer Frühwetschge

Süßkirsche

Altenburger Melonenkirsche, Große Germersdorfer, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassin's Frühe Herzkirsche, Schneider's späte Knorpelkirsche

Hecken- und Strauchpflanzen

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus laevigata / monogyna	Weißdorn / Rotdorn
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina agg.	Hundsrose
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

4.2 Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung

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. Auch Gebäudeabrissarbeiten sind nur in dieser Zeitspanne vorzunehmen. Für notwendige

Gehölzfällungen im Verbotszeitraum ist bei der Unteren Naturschutzbehörde ein begründeter Antrag auf Befreiung des Verbotes zu stellen. Die Maßnahme ist durch qualifiziertes Personal im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu begleiten.

4.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke entsprechend der SächsBO nachzuweisen. Bei der Anordnung von Garagen auf dem Baugrundstück ist § 3 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung zu beachten.

4.4 Meldepflicht von Bodenfunden

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

4.5 Bodenschutz / Altlasten

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

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG. der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

4.6 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.

4.7 Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen

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 GeolDG), Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach (§ 9 GeolDG) und Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (§ 10 GeolDG).

4.8 Geothermie

Ist zur Beheizung der Gebäude die Errichtung einer Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonden oder eine Wasser-Wasser Wärmepumpe geplant, ist für die dazu 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.

4.9 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/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

4.10 Versorgungsanlagen

Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzanpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten.

Schmutzwasseranlagen

Die vorhandene Schmutzwasserleitung liegt mittig in einem 4,0 m breiten Schutzstreifen. Bei Unterschreitung sind Medienschutzmaßnahmen in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern vorzusehen.

Der im Plangebiet vermessene Brunnen ist der unteren Wasserbehörde nachträglich anzuzeigen (Lageplan, Tiefe und Durchmesser des Brunnens, Schichtenverzeichnis und Auszeichnung so weit vorhanden, aktuelles Foto, Eigentümer und Nutzer des Brunnens).

Soll der im Plangebiet vorhandene Brunnen nur zur Brauchwasserversorgung genutzt werden, ist dies mit dem zuständigen Wasserversorger und der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

4.11 Gewässerschutz und Gewässerrandstreifen

Gemäß § 38 WHG i. V. m § 24 SächsWG sind die Gewässerrandstreifen innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen mit einer Breite von je 5 m beidseits der Böschungsoberkante von Gewässern von baulichen und sonstigen Anlagen (Überbauung, Versiegelung, Aufschüttung, etc.) freizuhalten.

Es besteht eine prinzipielle Sorgfaltspflicht insbesondere beim Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen (§ 5 Abs. 1 WHG).

4.12 Waldabstand

Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Gebäude sowie bauliche Anlagen mit Feuerungsanlagen einen Mindestabstand von 30 Meter zu Wäldern einhalten.

4.13 Immissionsschutz

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten (bei unbebauten Flächen ist der Abstand von der Bebauungslinie zu nehmen, von der nach Planungsrecht die Möglichkeit besteht, ein Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen zu errichten):

Schalleistungspegel	Abstand
59 dB(A)	20 m
57 dB(A)	15 m
53 dB(A)	10 m

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigen-gutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmemittierende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

4.14 Gehölzschutzsatzung

Auf die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Gemeinde Wachau (Gehölzschutzsatzung) wird verwiesen.