

Teil A - Planzeichnung

I. Festsetzungen durch Planzeichen zur Bebauung und Grünordnung nach §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV 90

3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze nach Pkt. 3.5 PlanzV

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9(1)20, 25 BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Pkt. 13.2.1 PlanzV

Fläche zum Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Pkt. 13.2.2 PlanzV

Erhaltung von Einzelbäumen nach Pkt. 13.2.2 PlanzV

Ausgleichsmaßnahme A 1
Pflanzung einer Eingrünungshecke

Ausgleichsmaßnahme A 2
Anpflanzung einer Streuobstwiese:

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nach Pkt. 15.13 PlanzV

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen nach Pkt. 15.5 PlanzV

II. Sonstige zeichnerische Darstellungen

1. Sonstige unverbindliche zeichnerische Darstellungen

Bemaßung, Angaben in Meter

2. Bestandsangaben

Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummern (Gemarkung Häslich)

Vorhandene Gebäude

3. Leitungsbestand (Nachrichtliche Übernahme, dient nur zu Übersichtszwecken)

- Stromleitung, Freileitung (ENSO)
- Stromleitung, Kabel (ENSO)
- Trinkwasserleitung (ewag kamenz)
- Abwasserleitung (ewag kamenz)
- Regenwasserleitung (ewag kamenz)
- Telekom
- Telekom (außer Betrieb)

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9(1) 2 BauGB)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.
2. Grünflächen (§9(1)15 BauGB / Flächen z. Anpflanzen/Erhalten von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen §9(1)25 BauGB
Pflanzpflichten:

Pflanzpflicht innerhalb Umgrenzungen v. Flächen z. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

Ausgleichsmaßnahme A1: Pflanzung einer Hecke
Pflanzung einer Eingrünungshecke an der Grundstücksgrenze, Baumschulqualität: vHe h 80-100, Mögliche Gehölzarten: Carpinus betulus

Ausgleichsmaßnahme A2: Anlage einer Streuobstwiese
Pflanzung von mind. 10 Stück mittel- oder hochstämmigen standortgerechten Obstbäumen, Baumschulqualität: 2x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 8-10 cm, Ausstattung mit Pfahl/Pfahldreibeck, Wurzel- und Wldverblisschutz, Mögliche Obstsorten:
Äpfel: Rheinscher Bohnapfel, Boskoop, Goldparmäne, Oberlautzter Nelkenapfel, Schöner von Herrnhut, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm
Birnen: Gellert's Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Chameu, Konferenzbirne
Süßkirschen: Kassins Frühe, Schnelders späte Knorpel, Hedelfinger
Pflaumen: Hauszweitsche, Althans Renekode, 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.

II. Hinweise

Landesamt für Archäologie
Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planerarbeiten) mindestens 3 Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.
Das Landesamt für Archäologie 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 unehrschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Natürliche Radioaktivität - Radonschutz
Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Geologie

Baugrunduntersuchungen
Für das geplante Eigenheim wird zu projektbezogenen und standortkonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 geraten. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Tragfähigkeit des Untergrundes erhöht werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

Bohranzeige-/Bohrergebnismittlungspflicht

Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang durchgeführt, bitten wir um Zusendung der Ergebnisse.
Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht hingewiesen.

Landratsamt Bautzen

Untere Naturschutzbehörde
Nach §15 Abs. 4 BNatSchG sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dauerhaft zu erhalten. 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 grünordn. Maßnahmen der unteren Naturschutzbehörde zwecks Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen schriftlich anzuzeigen.
Untere Wasserbehörde
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.

Untere Immissionsschutzbehörde
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 vorbeifahrenden Staatsstraße 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.
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

ewag
Voraussetzung für die Erschließung ist ein Antrag auf Genehmigung zur Installation von Trinkwasseranlagen durch den Bauherren.
Zur Entlastung des Schmutzwasserkanals sollte angestrebt werden, einen Großteil des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu lassen oder in den Mühlgraben einzuleiten.

ensg

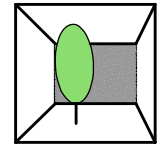
Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachtung gestattet. Außer Betrieb befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden.

LASuV Bautzen

Vor Baubeginn ist ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von der Veränderungssperre bei der Landesdirektion Sachsen zu stellen.
Die Zufahrt ist rechteckig an die S 105 anzubinden. Die Zufahrt ist in einem möglichst großen Abstand zur Einmündung Dorfstraße anzulegen.
Die Zufahrt ist entsprechend der Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstrassen Ausgabe 2006 (RAS 06) zu planen und baulich auszugestalten. 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 Schleppkurrennavchweises zu führen.
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.
Um ein Verdrücken des Gehwegpflasters im Anschlussbereich der S105 zu vermeiden, sollte die Befestigung des frostsicheren Oberbaues bituminös oder gleichwertig erfolgen. 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 Stichtreiecke hergestellt werden (Tiefe 3 m, Länge parallel zur Strasse 70 m)
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.
Der S105 und dem Strassengrundstück dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser aus dem privaten Grundstück zugeführt werden.
Die Lichtraumprofile der S105 und des strassenbegleitenden Gehweges sind von sämtlichen baulichen Anlagen ständig frei zu halten.
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.

Ergänzungssatzung 'Reichenbacher Strasse' OT Häslich, Gemeinde Haselbachtal

INHALT	MASSTAB	PLANNR.	BEARBEITER	DATUM
Satzungsexemplar	M 1: 1.000	1	Dipl.-Ing. Ch. Tenne	16.09.2020



BÜRO für LANDSCHAFTSARCHITEKTUR + FREIRAUMPLANUNG
Dipl.-Ing. Christine Tenne, Architektin für Stadtplanung,
Freie Landschaftsarchitektin, 01917 Kamenz
Pulsnitzstr. 6, Tel. 03578/303393, Fax 03578/306344, kamenz@buero-tenne.de
www.landschaftsarchitektin-tenne.de