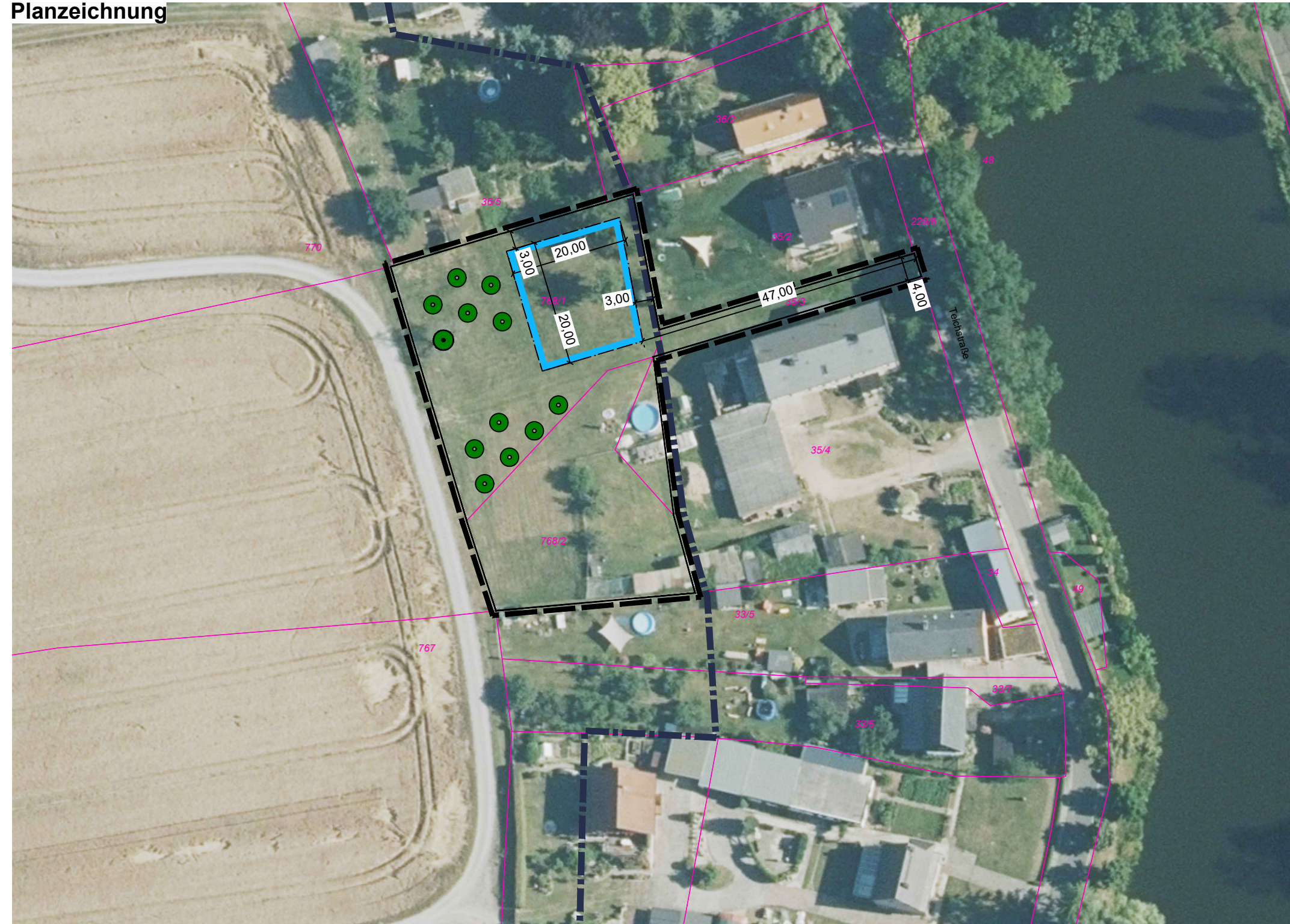







Planzeichnung



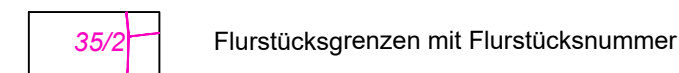
Planzeichenerklärung

1. Planungsrechtliche Regelungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
-  Grenze der Klarstellungssatzung, Ortsteil Wachau vom 18.06.2003
-  Baugrenze

-  Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Bäume
-  Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Bäume

Kartengrundlage



Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

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

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die Flurstücke 35/3, 768/1 und für Teile der Flurstücke 35/4 und 768/2 der Gemarkung Wachau. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung ist in der Planzeichnung dargestellt.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB. Innerhalb der festgesetzten Baugrenze ist Wohnbebauung einschließlich der notwendigen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

§ 3 Grünordnerische Festsetzungen

Der vorhandene Baum wird bis zu seinem biologischen Zerfall zur Erhaltung festgesetzt.

Auf den Flurstücken 768/1 und 768/2 wird die Anpflanzung einer zweireihigen Feldhecke aus standortheimischen Sträuchern auf einer Länge von 30 m mit einer Breite von 4 m festgesetzt.

Auf dem Flurstück 768/1 werden 11 Baumpflanzungen überwiegend heimischer Arten oder Obstbäume festgesetzt.

Die Kompensation des verbleibenden Eingriffs in Natur und Landschaft, im Umfang von 6.190 Werteinheiten, erfolgt auf dem Flurstück 558/2, Gemarkung Wachau im Ortsteil Feldschlösschen der Gemeinde Wachau. Die Maßnahmen umfassen die Anpflanzung einer Feldhecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern auf einer Länge von ca. 138 m.

Die Pflanzungen sind spätestens 12 Monate nach Baufertigstellung auszuführen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind entspr. § 17 Abs. 6 BNatSchG in das Kompensationsflächenkataster Naturschutz (Koka-Nat) einzutragen.

Artenliste zur Gehölzpflanzung:

Baumarten:

Betula pendula (Hängebirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winter-Linde)

Obstbäume:

Malus spec. (Apfel in Sorten), Pyrus communis (Wildbirne), Pyrus spec. (Birne in Sorten), Prunus domestica (Pflaume in Sorten), Prunus spec. (Kirsche in Sorten)

Sträucher und Kleingehölze:

Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder)

Zu vermeidende Arten:

Cotoneaster spec. (insbes. Bodendecker), Picea spec. (gebietsfremde Fichten), Chamaecyparis spec. (Scheinzypresse), Thuja spec. (Lebensbäume), Juniperus spec. (Zypressengewächse)

§ 4 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

V 1 - Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung sowie die Gehölzfällungen sind in Anlehnung an § 39 BNatSchG außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit, d. h. im Zeitraum 1.10. bis 28.2. durchzuführen, um die Tötung / Verletzung von Individuen zu vermeiden.

V 2 - Schaffung von Fledermausquartieren

Es sind auf dem Flurstück zwei Fledermauskästen aufzuhängen.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

2. Hinweise

Ortsgestaltungssatzung

Der Geltungsbereich liegt im Bereich 1 der Ortsgestaltungssatzung Wachau vom 03. Februar 2012.

Versickerungsanlagen

Die Versickerungsanlagen sind entspr. Gutachten zur Baugrunduntersuchung vom 08.11.2023, Anlage 2, zu dimensionieren und auszuführen.

Landratsamt Bautzen

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Nebeneinrichtungen wie Zufahrten und Stellplätze sollten in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

Sollten schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so haben die Verpflichteten nach § 4 BBodSchG unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen.

Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend §§ 15, 17 und 28 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) gemeinwohlverträglich zu entsorgen. Abfälle zur Beseitigung sind gemäß § 17 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen.

Vermessungs- und Flurneuordnungsamt

Die im Vorhaben vorgesehene Fläche befindet sich im Verfahren der Ländlichen Neuordnung Wachau (VKZ LNO 250051).

Mit Tatbestand der Änderung muss die Teilnehmergeinschaft LNO Wachau eine Anpassung der im Flurbereinigerungsverfahren bereits durchgeführten Wertermittlung vornehmen. Insofern ist der Teilnehmergeinschaft in geeigneter Weise die dem Plan unterliegenden Flächen in seinen Grenzen mitzuteilen.

Infolge Miteinbeziehung von Teilen des Flurstückes 768/2 Gem. Wachau muss sichergestellt werden, dass das vom Baukörper des Weges anfallende Niederschlagswasser weiterhin auch im westlichen Teil des Plangebietes ableitbar und versickerbar bleibt. Der westlich am Plangebiet befindliche Weg darf in Funktion und Güte im Zusammenhang etwaiger Bebauung oder sonstiger Umnutzung der Planfläche keine Schäden oder Beeinträchtigungen erleiden.

Landesamt für Archäologie

Sämtliche Bodeneingriffe nach § 14 SächsDSchG bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Radonschutz

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich 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 allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Für die als auffällig charakterisierten geologischen Einheiten wird empfohlen, beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik, einen zusätzlichen Radonschutz einzuplanen und eine der Möglichkeiten nach § 154 StriSchV durchzuführen.

Sachsen Netze HS.HD

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.

Die geforderten Mindestabstände seitens des Versorgungsträgers sind einzuhalten.

Im gesamten Bereich der Mitteldruckgasversorgungsleitungen sowie Steuerkabel der SachsenNetze HS.HD GmbH darf in der Nähe der Versorgungsleitungen nur von Hand gearbeitet werden.

Deutsche Telekom AG

In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Auf diese Anlagen muss Rücksicht genommen werden. Der ungestörte Betrieb der Telekommunikationslinien muss weiterhin gewährleistet werden.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Wasserversorgung Bischofswerda

Bei Planung und Ausführung von Baumaßnahmen im Bereich bestehender Trinkwasseranlagen der WVB gelten die „Richtlinien zum Schutz der Wasserversorgungsleitungen“.

Gemeinde Wachau

Ergänzungssatzung "Teichstraße 39/39a, Gemarkung Wachau"

Flurstücke 35/3, 768/1 und Teile von 35/4 und 768/2

Gemeinde Wachau, Ortsteil Wachau



Satzung vom 07.12.2023

Maßstab: 1 : 750 (im Original)

Haß Landschaftsarchitekten

Schloßstraße 14 01454 Radeberg
Tel. 0 35 28 / 43 82-0 Fax 0 35 28 / 43 82 99
E-Mail: info@hass-landschaftsarchitekten.de