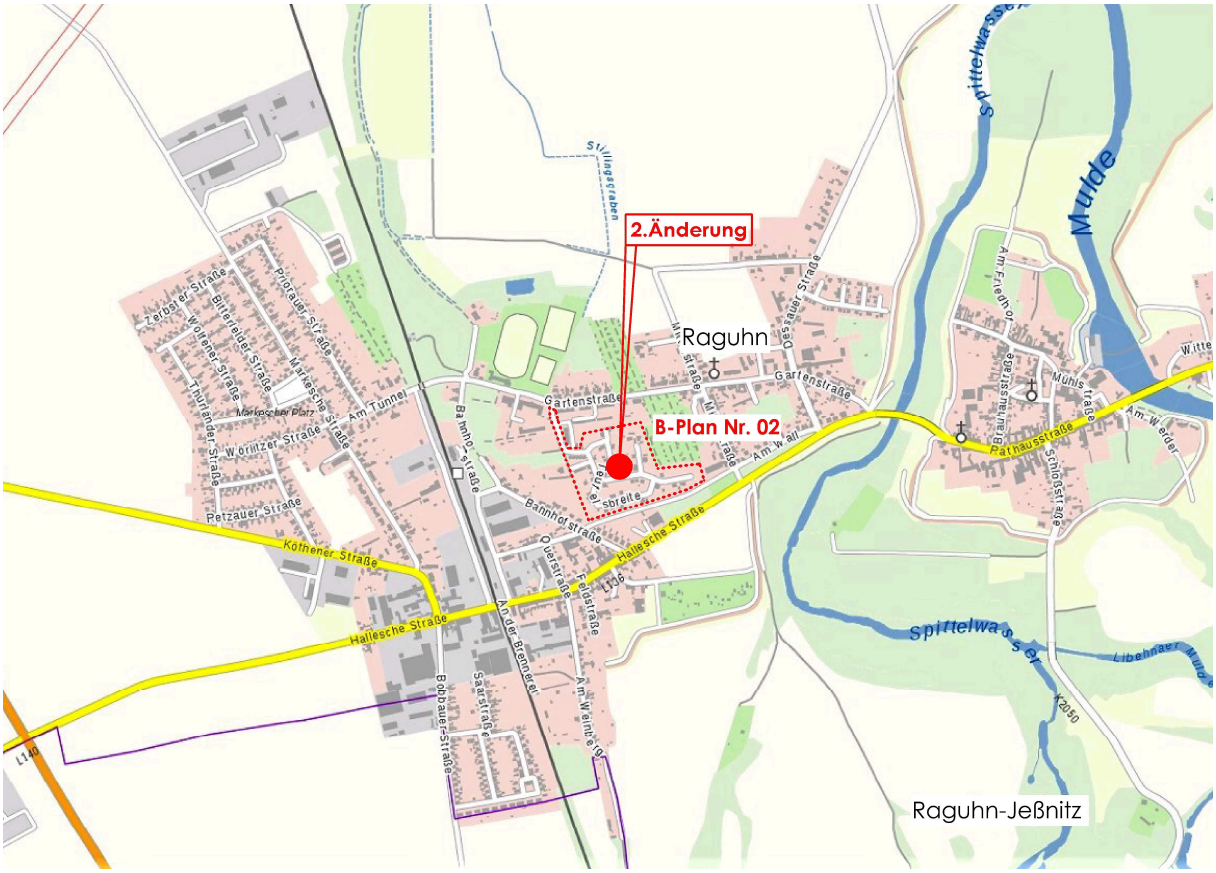
Stadt Raguhn-Jeßnitz

Raguhn B-Plan Nr. 02
allgemeines Wohngebiet "**Teufelsbreite**"
2. Änderung Teilbereich Gemeindezentrum



Begründung

August 2018

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	**Planungsgegenstand**	2
1.1	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	2
1.2	Beschreibung des Gebietes und Abgrenzung	2
1.3	Verfahren	2
2.	**Inhalt des Bebauungsplanes**	3
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	3
2.3	Flächen für den Gemeinbedarf	3
2.4	Baugestaltung	4
2.5	Textliche Festsetzungen	4
3.	**Städtebauliche Flächenbilanz**	5
Rechtsgrundlagen		6
Anhang		
Anhang 1	Textliche Festsetzungen	7
Anhang 2	Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	15

Begründung

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz hat in seiner Sitzung vom 16.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Raguhn Nr. 02 allgemeines Wohngebiet "Teufelsbreite", 2. Änderung Teilbereich Gemeindezentrum beschlossen.
Der Bebauungsplan Raguhn Nr. 02 Allgemeines Wohngebiet „Teufelsbreite“ weist eine Baufläche als „Gemeindezentrum“ aus.
Es ist nicht mehr vorgesehen, ein Gemeindezentrum im Wohngebiet zu realisieren, stattdessen soll das Grundstück ebenfalls als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

1.2 Beschreibung des Gebietes und Abgrenzung

Der Änderungsbereich befindet sich im Zentrum des Bebauungsplangebietes „Teufelsbreite“.
Es erstreckt sich über die Flurstücke 394/42 und 411/12 in der Gemarkung Raguhn, Flur 3.
Der Änderungsbereich ist von zwei Seiten an die Straße „Teufelsbreite“ angebunden; die Ver- und Entsorgung ist über die vorhandenen Leitungen gewährleistet.

Der Änderungsbereich ist bisher unbebaut.

Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 1.476 m².

1.3 Verfahren

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Fläche wird, dem Bebauungsplan entsprechend, als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche orientieren sich an den im jeweiligen Straßenverlauf festgesetzten Vorgaben.
Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c wird nicht angewendet. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet mit eine Geschosszahl von einem Vollgeschoss festgesetzt. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,8 (als Höchstmaß) festgesetzt.

2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für den nördlichen Änderungsbereich wird, als Fortsetzung der Vorgaben für das Baufeld westlich des Flurstücks 657, die offene Bauweise festgesetzt.

Für den südlichen Änderungsbereich wird, als Fortsetzung der Vorgaben in den west- und östlich angrenzenden Baufeldern, festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind.

Lage und Tiefe der Baufenster orientiert sich an den Vorgaben entlang dem jeweiligen Straßenverlauf.

2.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes ausgewiesene Fläche für den Gemeinbedarf (hier: Gemeindezentrum) entfällt zugunsten der Ausweisung als allgemeines

Wohngebiet.

2.4 Baugestaltung

Die zeichnerische Festsetzung zur Baugestaltung gem. § 85 BauO LSA wird entsprechend den Vorgaben der 1. Änderung übernommen. Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Doppelpultdach versetzt.

2.5 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Raguhn B-Plan Nr. 02, allgemeines Wohngebiet "Teufelsbreite", 1. Änderung gelten unverändert fort.
Zur besseren Handhabung sind sie dieser Begründung als Anhang 1 beigefügt.

Stadt Raguhn-Jeßnitz, den .....

Siegel .....
(Bürgermeister)

Städtebauliche Flächenbilanz

	Flächenanteil (in m²)	
	1. Änderung	**2. Änderung**
Gesamtfläche Flurstücke 394/42 und 411/12	1.476	
mit GRZ 0,4 max. mit Hauptanlagen überbaubar	590	590
mit GRZ 0,4 max. mit Nebenanlage überbaubar (§ 19 (4) BauNVO)	296	296
mit GRZ 0,4 mind. unbebaut:	590	590
max. mögliche Geschossfläche bei einer GFZ von 1,0 bzw. 0,8	1.476	1.180

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

- **Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt** (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 28. September 2016 (GVBl. LSA S. 254)

Anhang 1

Wie unter Punkt 2.5 der Begründung zum B-Plan Nr. 02 allgemeines Wohngebiet "Teufelsbreite", 2. Änderung Teilbereich Gemeindezentrum beschrieben gelten die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung gelten unverändert fort.
Diese lauten:

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 und das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.02.1992

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.01 Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB]

- Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Zulässig sind:
  * Wohngebäude,
  * die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  * Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  * Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Unzulässig im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind:
  * Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung

1.02 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB]

- gemäß Eintragung im Bebauungsplan nach § 16 BauNVO
- Im Plangebiet sind aufgrund § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Ein Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig.

1.03 Bauweise [§ 9 (1) 2 BauGB]

- Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- Sofern auf Grundstücken Einzelhäuser mit angebauten Garagen sowie Doppelhäuser mit angebauten Garagen im Bereich der festgesetzten überbaubaren Grund-

stücksflächen eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten, darf an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.

1.04 Von Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen [§ 9 (1) 10 BauGB]

- Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen - Sichtdreiecke - sind Nebenanlagen Im Sinne § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- oder Parkplätze unzulässig.
- Einfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Ausgenommen sind Neuanpflanzungen von Bäumen mit einer unteren Kronenansatzhöhe von 3,0 m.

1.05 Anschluss an Verkehrsflächen [§ 9 (1) 11 BauGB]

- Einfriedungen parallel zu den befahrbaren Wohnwegen müssen einen Mindestabstand von 1,0 m von den äußeren befestigten Einfassungen der Verkehrsfläche einhalten.

1.06 Sicherung des Oberbodens [§ 2 (4) NatSchG LSA]

- Bei allen Bauflächen ist der Oberboden vor Baubeginn abzutragen, sachgemäß zu lagern und zweckentsprechend für Vegetationsflächen weiter zu verwenden.
- Flächen, die durch das Baugeschehen verdichtet wurden, sind vor Auftrag des Oberbodens mindestens 30 cm tief zu lockern.

1.07 Öffentliche und private Grünflächen [§ 9 (1) 15 BauGB]

- Die nicht überbauten und nicht eigens als Flächen für Stellplätze oder Verkehrswege festgesetzten Flächen sind als Grünflächen anzulegen.
- Die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu fördern, zu pflegen, zu erhalten und gegebenenfalls artgleich zu ersetzen.
- Der Grünzug ist von tief- und hochbaulichen Anlagen freizuhalten und im Rahmen einer Objektplanung als Erholungs- und Spielbereich mit hohem Grünanteil und bodenständigen Arten laut Artenliste des Grünordnungsplanes auszustatten.

  Anteile: mind. 20% Gehölzpflanzungen
  max. 15% Wegeflächen
  ca. 60% Rasenflächen

je 200 m² Grünanlage mind. 1 Baum

1.08 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 BauGB]

- Minderung und Ausgleich der Eingriffe [§§ 8, 9, 10, 11, 12, 13 NatSchG LSA] durch die in der Planzeichnung festgelegten Schutzpflanzungen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

1.09 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) 25a BauGB]

- Für die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Planstraßen sind standortgerechte Laubbäume vorzusehen (jede Straße in einer Art) gemäß Artenliste nach Pkt. 1.10 (Baumgruppen mit Pflanzabstand > 7m großkronige Bäume, Baumgruppen mit Pflanzabstand < 7m mittelkronige Bäume)
- Gestaltung der Vorgärten und Gärten:
  * eine flächige Bepflanzung mit Nadelgehölzen ist nicht zulässig,
  * Vorgärten sind nicht als Wirtschaftsgärten zu nutzen,
  * Gärten sind zu bepflanzen bei einer Grundstücksgröße:

bis zu 200 m²	mindestens 1 Großstrauch oder Obstbaum
bis zu 500 m²	mindestens 1 Baum oder 1 Obsthochstamm
bis zu 800 m²	mindestens 1 Großbaum oder 2 Obsthochstämme
über 800 m²	mindestens 2 Großbäume oder 5 Obsthochstämme

- Endgrundstücke bei Reihenhausbebauung mit seitlichem Grenzabstand sind zu bepflanzen:
  * im Vorgartenbereich je 1 Kleinbaum (Art gem. Grünordnungsplan);
- Grundstücke an befahrbaren Wohnwegen sind zu bepflanzen:
  * im Vorgartenbereich je 1 Kleinbaum (Art gem. Grünordnungsplan);
- die struktur- und artenreiche Gestaltung der Gärten mit Bäumen uns Sträuchern ist spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Eigenheime abzuschließen.

1.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) 25b BauGB]

a) Schutzpflanzungen bis Wildpflaumenhecke (Ostseite des Baugebietes):
Anlage von gestufter Gehölzpflanzung in der festgesetzten Breite von 3,0 bis

7,50 m Breite laut Artenliste des Grünordnungsplanes;

Anteile:	15 % Bäume	1.Ordnung
	10 % Bäume	2.Ordnung
	75 % Sträucher	

b) Pufferzone zwischen vorhandener und geplanter Bebauung (Nordseite des Baugebietes):

Sie ist von tief- und hochbaulichen Anlagen freizuhalten und im Rahmen einer Objektplanung als Erholungs- und Spielbereich mit hohem Grünanteil und bodenständigen Arten laut Artenliste des Grünordnungsplanes auszustatten.

Anteile:	mind. 30 % Gehölzpflanzungen
	70 % Wiesenfläche

- Vorhandener Baumbestand innerhalb der festgesetzten Umgrenzung ist zu erhalten, das trifft insbesondere für die Süßkirschenreihe nördlich des „Alten Walls“ einschließlich der Anpflanzung der Klärgrube sowie der Feldgehölzhecke an der Kleingartenanlage zu.

Artenliste lt. Grünordnungsplan siehe unten.

2.0 Baugestalterische Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften [§ 83 BauO]

2.01 Sockel

- Die Oberkante Rohdecke Erdgeschoss darf höchstens 0,50 m über Oberkante Gehweg liegen.

2.02 Traufhöhe

- Die Traufhöhe darf höchstens 7 m über Oberkante Gehweg liegen;
- bei zwingend festgesetzter Zahl der Vollgeschosse muss die Traufhöhe mindestens 5,60 m über Oberkante Gehweg liegen.

2.03 Außenwände

- Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk (Klinker) und/oder mineralischem Putz auszuführen.
- Fensterlose Außenwandflächen > 50 m² sind mit Klettergehölzen zu begrünen laut Artenliste nach Pkt. 1.10.
- Untergeordnete Bauteile können aus anderen Baumaterialien hergestellt werden,

außer Plasteverkleidungen und Riemchen.

2.04 Dach

Dachneigung

- Es wird eine Dachneigung zwischen 28°und 49°festgesetzt.

Dachform

- Als Dachform werden festgesetzt:
  * Satteldach,
  * Walmdach,
  * Krüppelwalmdach,
  * Doppelpultdach versetzt

Dachmaterial

- Hartdeckung auf Hauptdach
- Innerhalb von Reihenhäusern sind nur aufeinander abgestimmte Materialien und Farben zulässig.

Garagen

- Benachbarte Garagen in Grenzbebauung müssen eine einheitliche Dachausbildung erhalten.

2.05 Vorgärten

- Vorgärten sind eben und in gleicher Höhe wie die Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Gehwege bzw. der befahrbaren Gehwege anzulegen.

2.06 Einfriedungen

- Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind zulässig. Sie sind 1,0 m hoch auszuführen;
- Als Einfriedungen sind nicht zulässig:
  * Nadelgehölzhecken,
  * Mauern, Metallzäune,
  * massive Sockel und Pfeiler.
- Einfriedungen auf Grundstücksgrenzen zwischen Nachbargrundstücken sind als 0,80 m hohe Jägerzäune zu errichten.

2.07 Abstandsflächen von Bäumen zu Grundstücksgrenzen

- Grundstücksgrenzen an öffentlichen Verkehrsflächen:
  - öffentliche Freiflächen: 1,5 m
  - Schutzpflanzungen 1,5 m
- zwischen Nachbargrundstücken: 3,0 m

2.08 Sicherung der Niederschläge

- Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien insbesondere Beton, Asphalt und Kunststoff, sowie Betonunterbauten für die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplatz- und Lagerflächen sind auf Grundstücken unzulässig, soweit dies nicht nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich ist.

2.09 Verkehrsflächen

- Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Die Stellplätze für Wohngebäude und für Grundstücke mit nach dieser Satzung zulässigen Nutzung sind grundsätzlich innerhalb der Grundstücksgrenze vorzusehen. Anstelle von Garagen können auch Carports oder eine Kombination von beiden vorgesehen werden.
- Für die Verkehrsflächen einschließlich Gehwegen sind unstrukturierte Beläge nicht zulässig.

2.10 Antennenanlagen

- Eine Verkabelung oder ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage ist vorzusehen

Artenliste zu Pkt. 1.10 der textlichen Festsetzungen:

Es sind bodenständige Pflanzenarten der nachstehenden Liste zu verwenden. Als Pflanzabstand ist ein 1,5 x 1,5 m Raster zugrunde zu legen (je nach Pflanzenart).

Hecken- und Gehölzpflanzungen

<u>Bäume 1. Ordnung</u>

Pflanzqualität: Hei., 2xv., 200-250

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus exelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche

Quercus robur	Stieleiche
Tilia Cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität: Hei., 2xv., 200-250

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Pflanzqualität: Hei., 2xv., 100-150

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vilgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Symphoricarpus albus laevigatus	Schneebeere
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Kleinbäume

Pflanzqualität: 3xv., mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Laburnum anagyroides	Goldregen

Malus sylvestris	Johannisapfel
Prunus avium plena	Gefüllt blühende Traubenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Syringa vulgaris	Flieder

Straßenbäume

Pflanzqualität: Hochstämme, 3xv., mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm

großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum Baumannii	Kastanie, nicht fruchtend
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

mittelkronige Bäume

Aesculus x carnea	Roßkastanie (rote Blüte)
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere

Klettergehölze

Clematis montana	Bergwaldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenoscissus quinquefolia Engelmanii	Wider Wein
Parthenoscissus tricuspitata Veitchii	Jungfernrebe
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

Anhang 2

Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Landesamt für Geologie und Bergwesen

1. Im Bebauungsplangebiet ist mit oberflächennahen Grundwasserständen von weniger als 3 m unter Gelände zu rechnen. In der näheren Umgebung des Vorhabens abgeteufte Bohrungen (Landesbohrdatenbank) trafen in Tiefen zwischen etwa 2 bis 3 m auf leicht gespanntes Grundwasser.

Landesamt für Vermessung und Geoinformation

2. Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.
   Auf die Regelungen nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetztes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510), wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt wird verwiesen.
   Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetztes befolgte Stelle durchgeführt werden.
3. Bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen ist aufzunehmen, dass der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

Landkreis Anhalt-Bitterfeld

<u>Wasserrecht</u>

4. Die Flurstücke befinden sich im Risikogebiet / Hochwassergefahrenbereich der Mulde.
   Gemäß § 78b Abs. 1 WHG Nr. 2 gilt folgendes: Bauliche Anlagen sollen nur in einer

dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

5. Ist die Errichtung einer Heizölanlage vorgesehen, ist auf den Text des § 78c WHG (Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten) hinzuweisen: „*Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten ist verboten. Die zuständige Behörde kann auf Antrag Ausnahmen von dem Verbot nach Satz 1 zulassen, wenn keine anderen weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen und die Heizölverbraucheranlage hochwassersicher errichtet wird.*“

<u>Gewässer</u>

6. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt zwischen 2 m - 5 m unter Flur. Erforderlich werdende bauzeitliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind rechtzeitig beim Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, untere Wasserbehörde, zu beantragen. Grundwasserabsenkungen sind nach §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen.

<u>Wasserentsorgung</u>

7. Soll nicht verunreinigtes von Wohngrundstücken anfallendes Regenwasser mittels einer Flächen-, Mulden- oder Mulden-Rigolen-Versickerung ordnungsgemäß beseitigt werden, so ist dies erlaubnisfrei. Geschieht die Versickerung über eine Rigolen/Sickerbox- oder Schachtanlage, so ist dies nur für das von Dach- und Wegflächen anfallende Regenwasser erlaubnisfrei.

   Für das von Hofflächen anfallende Regenwasser, das über eine Rigole oder einen Schacht versickert wird, ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich entsprechend §§ 8, 9 und 46 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) i.V.m. § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die Erlaubnisfreiheit entbindet jedoch nicht von der Pflicht der ordnungsgemäßen Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend § 79b Abs. 1 WG LSA.

8. Das Wohl der Allgemeinheit darf nicht beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund ist bei Regenwasserauffang- und -sammelanlagen (Zisternen, Regentonnen etc.) ein Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation oder eine Versickerungsanlage nachzuschalten.

9. <u>Abfallrecht</u>

9.1 Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftgesetztes - KrWG vom 24.02.2012, BGBl. I S. 212).

9.2 Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. verwertet werden sollen, wird auf die Technischen Regeln der Bund-/ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen, Merkblatt 20, verwiesen.
In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweise und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) in der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.2003 zu vollziehen.
Die Bewertung von ggf. anfallendem Bauschutt erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.
Wenn bei den geplanten Baumaßnahmen organoleptisch (geruchlich, visuell) auffälliges Material anfällt, ist dieses zu separieren und gesondert zu beproben bzw. zu untersuchen.

9.3 Sollte zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung ortsfremder Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten. Vorrangig ist jedoch standorteigenes, organoleptisch unauffälliges bzw. analytisch geeigne-

tes Material zur Verfüllung zu verwenden.

Beim Einbau in technischen Bauwerken ist eine Verwertung bis zur Einbauklasse Z2 möglich (unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen). Der Einsatz Bodenaushub > Z 0 und von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

9.4 Bei der Anlage von versiegelten Bereichen ist Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (z.B. unterhalb der Bodenplatte, als Frostschutz-/Tragschicht), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung (wasserdurchlässig) vorgesehen (z.B. Herrichtung von Stellflächen, Zuwegungen), sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

9.5 Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gem. § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigeerstattung ist in § 7 Abs.1 Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikek 1 vom 05.12.2013 (BGBl. I S. 4043) geregelt.

9.6 Weiterhin wird vorsorglich auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

9.7 Für die abfallrechtliche Überwachung ist gem. § 32 Abs. 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBl. LSA S. 44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

MIDEWA GmbH

10. Die Trinkwasserversorgung der zwei neu entstandenen Baufelder über das öffentliche Netz ist grundsätzlich möglich. Sofern eine weitere Aufteilung der ausgewiesenen Wohnbauflächen erfolgt, muss sichergestellt werden, dass jedes Grundstück direkten Zugang zu der Straße besitzt, in der sich die Trinkwasseranlagen befinden.

Da entgegen den anderen Baugrundstücken im Zuge der Erschließung noch keine

Trinkwasserhausanschlüsse vorgefertigt wurden, muss für jedes Baugrundstück innerhalb des Änderungsbereiches ein separater Neuanschluss hergestellt werden. Dieser ist vom Bauherren eigenständig zu beantragen. Mei Anschlusslängen über 15 m im Grundstück wird ein Zählerschacht an der Grundstücksgrenze erforderlich.

MITNETZ Gas

11. Eine gastechnische Erschließung ist möglich. Als Ansprechpartner steht die MITNETZ Gas mbH unter der Service-Nr. 0341 120-7699 oder unter Netzanschlussvertrieb@mitnetz-gas.de zur Verfügung.

MITNETZ Strom

12. Zu den vorhandenen Energieversorgungsanlagen der enviaM sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.
    Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.
    Um die Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,30 m sicherzustellen. Ein erforderliches Freilegen von Kabelanlagen ist mit dem Servicecenter abzustimmen.
    Für Mittelspannungs- und Niederspannungskabelanlagen gelten Schutzstreifen von 2,00 m zu beiden Seiten der Trasse.
    Im Bereich unterirdischer Anlagen ist Handschachtung erforderlich.
13. Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung eines erforderlichen bzw. zu erweiternden Versorgungsnetz ist rechtzeitig ein Antrag auf Elektroenergieversorgung mit Angaben zum benötigten Leitungsbedarf der Planflächen einzureichen.
    Für die elektrotechnische Erschließung ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Auf dessen Basis erhält der Antragsteller ein entsprechendes Erschließungskostenangebot.
    Einzelanschlussmaßnahmen an das Netz der enviaM erfolgen auf der Grundlage von Bedarfsanmeldungen des Investors oder des Kunden. Verbindliche Kostenangebote können erst nach Vorlage konkreter Anmeldungen zum Netzanschluss unterbreitet

werden. Es wird um Kontaktaufnahme mit der Abteilung Netzvertrieb im Servicecenter Naumburg gebeten (Ansprechpartner: Herr Schmidt, Telefon: 03445 751-145).

Der zuständige Hausanschlussbearbeiter im zuständigen Servicecenter Köthen ist Herr Maischak, Telefon: 03496 420 263. Die Anmeldeformulare sind im Internet unter www.mitnetz-strom.de in der Kategorie „Stromnetz“ abrufbar.

14. Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den Anlagen der MITNETZ Strom notwendig, so sind diese zu beantragen. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen. Ein entsprechender Antrag ist möglichst frühzeitig zu stellen an:

    Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
    Steinkreuzweg 9
    06618 Naumburg

15. Jede bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand der enviaM (Schachtschein) per Online-Zugriff auf dem Internet-Portal oder im zuständiger Servicecenter einzuholen (https://www.mitnetz-strom.de/online-services/plan--schachtscheinauskunft)

    Nach einmaliger Registrierung wird der Zugriff auf den Leitungsbestand der enviaM zur Verfügung gestellt.