2.3 PLANGRUNDLAGEN

Grundlage für die Plandarstellung bilden:
- Topographische Karte (N) 1 : 10 000
- Katasterkarte (ALK), Stand Oktober 2019
- Orthofotos des Planbereiches, Internet Geoportal Sachsen, Zugriff Jan. / Okt 2020 bzw. 11/2021
- Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Gottleuba-Berggießhübel
- Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Naumann Heidenau, Planstand 15.04.2020
- Medienträgerabfrage November 2019 für das Flurstück Nr. 60/3
- Medienträgerabfrage für Flurstück Nr. 58/5, 58/6 und 294/13 im Rahmen der Beantragung des Bauvorbescheides März 2020
- Auszug Bauplanmappe zur Beantragung Vorbescheid 633-11-109 Projekt W 7 GmbH vom 01.03.2021

3. BESTAND / GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage des Ortsteiles Friedrichswalde, der Gemeinde Bahretal.
Auf dem Flurstück Nr. 60/9 befindet sich eine große Lagerhalle, die zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt wird. Südlich davon sind 3 kleinere Hallen, die abgebrochen werden sollen.

Die Flurstücke Nr. 58/5, 58/6, 294/13 sind Teil einer ehemaligen Hofanlage und werden als Schafweide genutzt. Weiterhin wurden Teile des Flurstückes 294/9 der Gemarkung Friedrichswalde in den Geltungsbereich einbezogen. Hier verläuft zum Teil ein Feldweg, der zur rückwärtigen Erschließung der Gehöfte an der südlichen Ortsgrenze dient. Dieser soll in Teilbereichen zur Erschließungsstraße mit Wendeanlage umgestaltet werden.

Der südliche Bereich des Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Unteres Osterzgebirge“.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN

In der Gemeinde Bahretal fehlen Bauflächen für die Ansiedlung junger Leute, vorwiegend aus dem Gemeindegebiet.
Mit der Planung sollen 2 Baulücken und die Zufahrt in Richtung Süden zu den landwirtschaftlichen Flächen und zur Gartenanlage auf dem Flurstück Nr. 312/2 neu geordnet werden.
Die unmittelbare Nachbarschaft zu den denkmalgeschützten Gebäuden Friedrichswalde Nr. 35, 37 und 39 erfordert Rücksichtnahme in der Baugestaltung. Dies schlägt sich in der Festlegung von der Gebäudeform nieder.

Das Dorf ist gekennzeichnet von einem Wechsel größerer ehemals landwirtschaftlich geprägter Gebäude und kleinen Siedlungs- bzw. Wohngebäuden, die sich parallel oder senkrecht entlang des Dorfbaches befinden.
Mit diesem Bebauungsplan wird die Formensprache der Umgebung aufgenommen.

Um den Charakter in dieser Ortssituation zu wahren, gehen die Planungen von folgenden Prinzipien aus:

- Beibehaltung des ländlichen Charakters bei der Gestaltung der Gebäude und Freiflächen
- ortstypische Gebäudeform und Größe, lockere Gebäudestellung
- Ausrichtung der Firstrichtungen parallel oder rechtwinklig zur Haupterschließungsstraße
- Anpassung an die topografische Situation
- Schaffung eines Ortsrandes durch Anpflanzung eines Gehölzstreifens am südlichen Rand des Baugebietes als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet
- Berücksichtigung ökologischer Planungsziele

Der Ausschluss der Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5, der Baunutzungsverordnung erfolgt aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes. Diese Einrichtungen würden sich nicht in die städtebauliche Ordnung des Dorfes einfügen.

4.2. BEBAUUNG UND GESTALTUNG

Der Bebauungsplan legt landschaftstypische Hausformen mit einer begrenzten Höhenentwicklung und Gestaltungselementen wie Dachform und -neigung fest.
Die Grundstruktur leitet sich aus der am Standort vorhandenen Nachbarbebauung ab.
Mit der Wählbarkeit der Firstrichtung, parallel oder rechtwinklig zur Verkehrsfläche wird an die Siedlungsstruktur der bestehenden Bebauung angeknüpft und den Anforderungen an energieoptimiertes Bauen Rechnung getragen. Die Festlegung der Baugrenzen sichert eine harmonische Siedlungsstruktur.

4.3 HINWEISE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Bezugnehmend auf die Stellungnahme des Landratsamtes Sächsische Schweiz – Osterzgebirge vom werden folgende Hinweise übernommen:

- In dem ausgewiesenen Mischgebiet sollte mit Rücksicht auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung nicht wesentlich störendes Gewerbe i. R. der Bestimmungen des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angesiedelt werden.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft als gemischte Baufläche ausgewiesen.

- Da dieses neue allgemeine Wohngebiet in einem ländlich geprägten Raum etabliert werden soll, ist mit Rücksicht zu den bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen darauf zu achten, dass die Orientierung der Grundrisse so erfolgt, dass die maßgeblichen Immissionsorte (Wohn- Schlaf- und Kinderzimmer) auf jener der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite auszurichten und schalltechnisch baulich zu schützen sind.
- Insbesondere die Schlafräume der Wohnhäuser im Baufeld 1, 2 und 4 sollten aus Sicht des Schallschutzes an der Westseite der Gebäude (von den Schallquellen abgewandt) angeordnet werden. Für Wohn- und Schlafraumfenster der geplanten Wohnhäuser wird empfohlen, Fenster der Schallschutzklasse III oder IV einzubauen. Die Schallschutzfensterklassen sind in der VDI 2719 aufgeführt und sind ab der Seite 5 erläutert.*) Quelle LRA Stellungnahme vom 16.02.2022

Durch landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld kann es zu geruchs- und lärmtechnischen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommen.

5. ERSCHLIEßUNG

5.1 VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über eine neue Zufahrt von der Gemeindestraße Friedrichswalde aus.
Die bisher vorhandene spitzwinklige Zufahrt direkt am Gebäude Friedrichswalde Nr. 39 entspricht nicht den Erfordernissen einer sicheren Verkehrserschließung. Gefahrloses Abbiegen aus dem Plangebiet ist nur nach Osten möglich.
Mit der Schaffung der neuen Zufahrt soll die Situation entspannt und eine rechtwinklige Einmündung geschaffen werden. Auf Grund der Topographie wird allerdings ein Gefälle von um 10% entstehen.
Mit der geringfügigen Verlegung des Feldweges kann die Straße besser eingepasst und die Höhendifferenz besser ausgeglichen werden. Die Sichtfelder sind auf eine Geschwindigkeit von 50 km/h ausgelegt.

Nach der RASt 06 sollen Stadtstraße eine maximale Längsneigung von 8%, in Ausnahmefällen bis zu 12% besitzen.
Da die Straße "Friedrichswalde" eine Querneigung von ca. 2,3% zum Bebauungsplagebiet besitzt, ist die Anbindung mit einer Wanne auszubilden.
Bei Erschließungsstraßen mit nahezu ausschließlichem PKW-Verkehr kann der Gradienten-Halbmesser Hk auf 20 m reduziert werden. Zum Anschluss an die "Erschließungsstraße "Süd" ist eine Kuppe mit einem Mindeshalbmesser Hw = 50 m erforderlich. Daraus resultiert eine Längsneigung der Erschließungsstraße von ca. 10,0%. Bei dieser Längsneigung ist allerdings keine Barrierefreiheit (max. 6%) gegeben.

Durch die leichte Kurvensituation der Gemeindestraße im Einmündungsbereich soll mit einem Verkehrsspiegel auf dem Flurstück Nr. 61 eine Sichtverbesserung erreicht werden.

Die Gemeinde plant in den nächsten Jahren die Verlängerung des Fußweges vom Ort in Richtung Westen. Aus diesem Grund wurde eine schmale Fläche für die Anlage eines Fußweges planungsseitig festgelegt.

Der Zugang zum Flurstück Nr. 60/7 wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung PW - Privatweg ausgewiesen. Mit der Ausweisung dieser Fläche wird der Anschluss an die öffentliche Straße gesichert.

Für die Parzelle 7, das Flurstück Nr. 58/5 sowie den nördlichen Teil des Flurstückes Nr. 58/6 erfolgt die verkehrstechnische Erschließung direkt von der Ortsstraße Friedrichswalde aus. Parzelle 9 wird über die südlich gelegene Verkehrsfläche erschlossen.
Es wird empfohlen das Gefälle der Verkehrsfläche im Bereich des Flurstück Nr. 60/8 und 294/9 nach Süden zu neigen und in der Grünfläche eine Regenwasserversickerung- bzw rückhaltung zu integrieren

5.2 VER- UND ENTSORGUNG

5.2.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Versorgung mit Trinkwasser kann aus dem öffentlichen Netz sichergestellt werden. Das Plangebiet ist bisher über die östlich angrenzenden Flurstücke Nr. 60/4 und 60/7 angeschlossen.
Zurzeit führt die Leitung östlich durch den Hof bis zum ehemaligen Stall auf dem Flurstück Nr. 60/3 (neu 60/8) und endet als 50er PE-RC-Leitung in einem Verteiler. Von hier aus wird u.a. das Flurstück Nr. 294/11 versorgt.
Mit dem Versorgungsträger, dem Trinkwasserzweckverband Pirna / Sebnitz, wurde eine Neuverlegung in die öffentliche Fläche besprochen.
Die Planung ist noch in Bearbeitung, für das Flurstück Nr. 294/11 zwischenzeitlich vollzogen.

Die in nicht öffentlichen Flächen vorhandenen Leitungen, Kabel und Anlagen liegen gem. DVGW Arbeitsblatt W 400-1 für Dimensionen bis DN 150 mittig in einem 4 m breiten Schutzstreifen. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist die Errichtung von Bauwerken sowie die Lagerung von Schüttgütern und Baustoffen nicht zulässig. Andere Maßnahmen, wie z. B. Geländeregulierungen, bedürfen unserer Zustimmung. Baumpflanzungen sind gem. DVGW Merkblatt GW 125 ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen, welche der Zustimmung des Zweckverbandes Wasserversorgung Pirna / Sebnitz bedürfen, nur in einem Abstand zwischen Außenkante Rohr und Stammachse von mindestens 2,50 m möglich.
Andere Medien müssen zu den vorhandenen Trinkwasserleitungen einen lichten Mindestabstand von 0,40 m bei paralleler Verlegung und von 0,20 m bei Kreuzungen einhalten. Liegt bei einer parallel zur Trinkwasserleitung geplanten Kanalverlegung der Scheitel des Abwasserrohrs auf gleicher Höhe mit der Sohle der Trinkwasserleitung oder darüber, muss der lichte Abstand auf mindestens 1,00 m erhöht werden.

Wenn Versorgungsleitungen bzw. -anlagen in nicht öffentlichen Flächen angeordnet werden, ist eine dingliche Sicherung im Grundbuch erforderlich.

Aus bau- und siedlungshygienischer Sicht ist eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001 i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. März 2016 - BGBl. I S. 459 - in der geltenden Fassung) entsprechende Versorgung sowie eine normgerechte Abwasserbeseitigung auch während der Bauphase zu sichern.
Sollte eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen, auch die für eine eventuelle Notwasserversorgung, erforderlich sein, kann (auch abschnittsweise) durch das Gesundheitsamt eine schriftliche Freigabe angefordert werden. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene dezentrale Trinkwasseranlagen (Brunnen) sind zu schützen.

5.2.2 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG

Die Entsorgung erfolgt über die Kläranlage in Ottendorf des Abwasserzweckverbandes Liebstadt. In der Straße Friedrichswalde verläuft ein Schmutzwasserkanal DN 250 aus Steinzeug.
Die Kläranlage wird im Trennsystem betrieben.
Innerhalb des Plangebietes sind Hauptanschlussleitungen in öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich gesicherten Bereichen zu errichten.
Der Abwasseranschluss und die Anschlussbedingungen sind vertraglich zwischen Eigentümer und Abwasserzweckverband zu regeln.

5.2.3 REGENWASSERENTSORGUNG

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist möglichst zu versickern. Auf Grund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens sind versickerungsfähige Materialien für Rigolen vorzusehen.
Darüber hinaus wird die Sammlung und Rückhaltung des Wassers in Zisternen und dessen Verwendung als Brauchwasser empfohlen.
Die Niederschlagsmengen, die nicht in den Grundstücken zurück gehalten werden können sind vor der Einmündung der neuen Verkehrsfläche in die Straße Friedrichswalde mittels einen Mulde (Einlaufrinne) zu versehen und in den Friedrichswalder Bach abzuleiten. Der Bachlauf fließt ca. 30m nördlich der Straßeneinmündung.

„Wenn die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund (Grundwasser) über technische Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen etc.) erfolgen soll, dann ist eine wasserrechtliche Erlaubnis mit prüffähigen Unterlagen bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
Die Ableitung des Niederschlagswassers von voll- bzw. teilversiegelten Flächen ist nach den Regeln der DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu planen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes muss gewährleistet sein, d. h. der Durchlässigkeitsbeiwert der gesättigten Bodenzone muss kf = $1 * 10^{-6}$ bis $1 * 10^{-3}$ m/s haben.
Alle Anlagen zur Niederschlagsentwässerung müssen so eingerichtet sein, dass abgeleitetes Niederschlagswasser nicht auf umliegende Grundstücke übertreten kann und sind im Fall einer Versickerung entsprechend der gewählten Versickerungsart und des angetroffenen Untergrundes auf