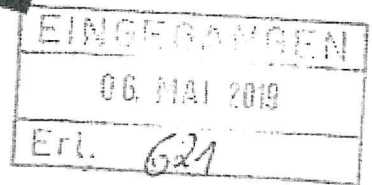


K O P I E

im Dürrröhrsdorf-Dittersbach



Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Landratsamt



Landkreis Sächs. Schweiz-Osterzgebirge Postfach 10 02 53/54 01782 Pirna

Zustellungsurkunde

Frau/Herrn
Heike und Falk Hering
Hauptstraße 132
01833 Dürrröhrsdorf-Dittersbach

Datum: 30.04.2019
Amt/Bereich: Bauamt/Bauaufsicht
Ansprechpartner/in: Frau Mende
Besucheranschrift: 01744 Dippoldiswalde
Weißentzstraße 7
Gebäude/Zimmer: DW HG.212
Telefon: 03501 515 3223
Telefax: 03501 515 83223
Aktenzeichen: 00164-19-214
E-Mail: tanja.mende@landratsamt-pirna.de

Aktenzeichen	00164-19-214
Vorhaben	Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses
Antragsteller	Frau/Herr Heike und Falk Hering, Hauptstraße 132, 01833 Dürrröhrsdorf-Dittersbach
Grundstück	Dürrröhrsdorf-Dittersbach (01833), Dürrröhrsdorf-Dittersbach, Hauptstraße 122
Lage	Gemarkung Dürrröhrsdorf, Flurstück 64/2
eingegangen	22.01.2019

Vollzug der Baugesetze:

Das nach § 3 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) örtlich und nach § 57 Abs. 1 Nr. 1 Sächsische Bauordnung (SächsBO) sachlich zuständige Landratsamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge erlässt auf der Grundlage der §§ 29 ff. Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 75 SächsBO folgenden

Vorbescheid

1. Das beantragte Vorhaben zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 64/2 der Gemarkung Dürrröhrsdorf ist unter Beachtung der Nebenbestimmungen zulässig.
2. Der bestätigte Lageplan vom 22.01.2019 ist Bestandteil dieses Bescheides.
3. Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens. Die Kostenfestsetzung ergeht als gesonderter Bescheid.

In folgende Unterlagen wurde Einsicht genommen:

- Antrag auf Vorbescheid vom 22.01.2019,
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster M 1:1000 vom 30.01.2019,
- Stellungnahme der Gemeindeverwaltung Dürrröhrsdorf-Dittersbach vom 21.03.2019.

Hinweis: Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente. Die Möglichkeit der verschlüsselten elektronischen Kommunikation besteht über die E-Mail-Adresse: kontakt@landratsamt-pirna.de

Hauptsitz:
Schloßhof 2/4
01796 Pirna

Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung)
Telefax: +493501 515-1199
Internet: www.landratsamt-pirna.de

Öffnungszeiten:

Montag	08:00 - 12:00 Uhr
Dienstag/Donnerstag	08:00 - 12:00 Uhr
Mittwoch	13:00 - 18:00 Uhr
Freitag	Schließtag
	09:00 - 12:00 Uhr

Hinweis:

Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen. Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.



Bedingungen der unteren Bauaufsichtsbehörde:

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist mit Bauantrag der Nachweis der gesicherten Erschließung zu erbringen. Die dabei in den Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange enthaltenen Bedingungen und/oder Forderungen sind einzuhalten. Zur Erschließung gehören die rechtlich gesicherte Zuwegung, die gesicherte Wasserversorgung (Trink- und Löschwasserversorgung) sowie die Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung).

Auflagen der unteren Wasserbehörde:

Das Einfamilienhaus ist wasserrechtlich nur genehmigungsfähig, wenn es den Wasserstand und Hochwasserabfluss des Stürzaer Baches nicht nachteilig verändert, hochwasserangepasst ausgeführt wird, die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust an verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird.

Begründung:

Das Baugrundstück befindet sich vollständig im geplanten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) des Stürzaer Baches. Entsprechend der uns vorliegenden hydraulischen Berechnung ist bei einem HQ100 des Stürzaer Baches für das Flurstück 64/2 von einer Wasserspiegelhöhe von 0,9–1,0 m auszugehen.

Nach § 78 Abs.4 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Errichtung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des BauGB in festgesetzten ÜSG grundsätzlich verboten.

Eine wasserrechtliche Genehmigungsfähigkeit ist für das Vorhaben im Einzelfall gegeben, wenn die Anforderungen des § 78 Abs. 5 WHG erfüllt werden, d.h.

- Wasserstand und Hochwasserabfluss nicht nachteilig verändert werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust an verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- die bauliche Anlage selbst hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
- die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Die Hochwassersituation darf sich für Dritte und die Allgemeinheit nicht verschlechtern.

Die zwingende Beachtung des Gebots der hochwasserangepassten Bauausführung führt dazu, dass auch das Schadenspotenzial an der baulichen Anlage selbst minimiert wird.

Zur hochwasserangepassten Bauweise wird auf die gemeinsame Handlungsempfehlung vom Sächsischen Ministerium des Innern (SMI) und des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) zur Bautätigkeit in ÜSG Stand Mai 2011 und die Hochwasserschutzfibel des BMVBS mit Stand Juli 2013 verwiesen.

Zum Beispiel stellt die flutungsfähige Ausführung des Erdgeschosses eine Art von hochwasserangepasster Bauweise dar. Die haustechnischen Anlagen, welche im Überschwemmungsfall beschädigt werden oder selbst Schaden verursachen könnten, sind in einer hochwasserfreien Etage unterzubringen. Die Prüfung einer Ausgleichspflicht für verloren gehenden Retentionsraum bezieht sich hier auf das Bauwerk bis zur HQ₁₀₀-Linie.

Alternativ wäre eine Errichtung des Einfamilienhauses auf Stützen denkbar. Bei einer Höhe der untersten Geschossplatte oberhalb der HQ₁₀₀-Linie wäre in diesem Fall ein Ausgleich des Retentionsraumverlustes für den Raum der Stützen erforderlich.

Ausdrücklich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der gewählte Standort als Baufläche für ein EFH schlecht geeignet ist, weil das Grundstück im HQ-100-Fall unter Wasser steht.



Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landratsamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Schloßhof 2/4, 01796 Pirna einzulegen. Die Frist wird auch durch Einlegung bei der Landesdirektion Sachsen, Alchemnitzer Straße 41, 09120 Chemnitz gewahrt.

Ergänzende Erläuterungen zu Fragestellungen aus dem Antragsformular:

- Zu 1 und 3.: Es wird auf die Ziffern 1 und 2 des Tenors dieses Bescheides verwiesen.
- Zu 2.: Gemäß der Stellungnahme der Gemeindeverwaltung Dürrröhrsdorf-Dittersbach vom 21.03.2019 ist die gesicherte Erschließung des Flurstückes 64/2 der Gemarkung Dürrröhrsdorf gegeben.

Hinweise der unteren Wasserbehörde:

1. Das anfallende nicht oder nur gering verunreinigte Niederschlagswasser, was nicht als Brauchwasser genutzt werden kann, ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu verbringen. Ist eine Versickerung nicht möglich sein, sollte das auf dem Grundstück anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser auf kurzem Wege einem Vorfluter zugeführt oder in ein entsprechendes Entwässerungssystem eingeleitet werden.

Die Versickerung bedarf gemäß der Verordnung des SMUL über die Erlaubnisfreiheit von bestimmten Benutzungen des Grundwassers (Erlaubnisfreiheits-Verordnung – ErlFreihVO) keiner Erlaubnis, wenn das Niederschlagswasser nicht häuslich, landwirtschaftlich, gewerblich oder in anderer Weise gebraucht, das Grundstück nicht gewerblich genutzt und das Dach nicht kupfer-, zink-, oder bleigedeckt wird.

Die Ableitung von nur gering verschmutztem Niederschlagswasser aus nicht gewerblichen Einzelgrundstücken in ein oberirdisches Gewässer stellt einen Gemeingebrauch gem. § 16 Abs.1 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) dar und bedarf ebenfalls keiner Erlaubnis.
2. Bei der Lagerung von Treibstoffen, Alt- und Frischöl und Pflanzenschutzmitteln sind je nach Anlagenart u. Lagermenge die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.
3. Die Errichtung von Erdwärmegewinnungsanlagen (Wasser/Wasser- oder Wasser/Sole-Wärmepumpe) erfordern grundsätzlich eine Bohranzeige gemäß § 49 Abs.1 WHG.

Hinweise des Landesamtes für Archäologie Sachsen:

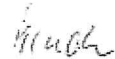
Es wird darum gebeten, die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz hinzuweisen.

Hinweise der unteren Bauaufsichtsbehörde:

1. Das Flurstück 64/2 /Der laut Antrag vorgesehene Teil des Flurstückes 64/2 der Gemarkung Dürrröhrsdorf wird dem Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zugeordnet.
2. Mit diesem Vorbescheid wurde nur die Bebaubarkeit des Grundstückes festgestellt. Dieser Vorbescheid berechtigt nicht zum Baubeginn.



3. Nach § 75 SächsBO gilt dieser Bescheid drei Jahre. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.
4. Mit dem Bauantrag sind Unterlagen auf der Grundlage der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) und der Durchführungsverordnung zur SächsBO in den jeweils gültigen Fassungen zu erarbeiten und bei der unteren Bauaufsichtsbehörde 3fach einzureichen.
5. Den Unterlagen sind die Bauvorlageberechtigung des Entwurfsverfassers für den Freistaat Sachsen gemäß § 65 SächsBO und der statistische Erhebungsbogen beizufügen.
6. Durch diesen Vorbescheid wird die in Rechtsvorschriften oder Verträgen festgelegte Verantwortung der an der Vorbereitung oder Nutzung von Bauwerken Beteiligten nicht berührt.
7. Die aufgeführten gesetzlichen Bestimmungen sind im Internet nachzulesen:
 - Sächsische Bauordnung, Verwaltungskostengesetz für den Freistaat Sachsen und Sächsisches Kostenverzeichnis unter www.revosax.sachsen.de
 - Baugesetzbuch (BauGB) unter www.gesetze-im-internet.de
8. Listen der bauvorlageberechtigten Ingenieure, qualifizierten Tragwerksplaner, Prüflingenieure und Sachverständigen sind unter www.ing.sn.de (Ingenieurkammer Sachsen) zu finden.



Mende
Sachbearbeiterin

Anlage
Bauherrenexemplar der Akte
Kostenfestsetzung

Verteiler
Gemeindeverwaltung Dürrröhrsdorf-Dittersbach
z. d. A.