

Baugenehmigungsamt

Untere Behörde
Bauaufsicht und Denkmalschutz



CHEMNITZ
STADT DER
MODERNE

Stadt Chemnitz · Baugenehmigungsamt · 09106 Chemnitz
Zustellungsurkunde

Bauwerk Chemnitz Immobilien GmbH
Herrn Rico Weiße
Neefestraße 76
09119 Chemnitz

Dienstgebäude Friedensplatz 1
09111 Chemnitz

Datum 22.10.2020
Unser Zeichen 20/3474/3/VB
Durchwahl 0371 488-6372
Auskunft erteilt Frau Hruschka
Zimmer A438
Ihr Zeichen
Ihr Schreiben vom
E-Mail Katrin.Hruschka
@stadt-chemnitz.de
1. Ausfertigung

Vorbescheid Nr. 20/3474/3/VB

Neubau von drei Einfamilienwohnhäusern mit jeweils einer Garage;
Geplant ist der Neubau von drei zweigeschossigen EFH mit den ca.
Außenmaßen von 8,50 x 10,00 m bzw. 9,00 x 9,00 m. Die Häuser sollen
Flachdächer oder Walmdächer 22° erhalten.

Baugrundstück: Kurze Straße
Gemarkung: Oberrabenstein
Flurstück(e): 125/2
Bauherr: Bauwerk Chemnitz Immobilien GmbH
Neefestraße 76
09119 Chemnitz

GEBUCHT

Auf den Antrag vom 09.07.2020, vollständig zum 09.07.2020 wird von der Stadtverwaltung Chemnitz, Baugenehmigungsamt, unbeschadet privater Rechte Dritter folgender

Vorbescheid

erteilt.

1. Unter Bezug auf die Fragestellung zum Vorhaben wird mitgeteilt:
 - 1.1 Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wird nach Art und Maß der baulichen Nutzung bestätigt.
2. Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.

Dieser Vorbescheid gilt drei Jahre ab Erhalt. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 75 SächsBO).
Der Vorbescheid gilt nicht als Baugenehmigung und ermächtigt nicht zu Bauarbeiten.

Telefon 0371 488-6301
Fax 0371 488-6399
E-Mail baugenehmigungsamt
@stadt-chemnitz.de
Internet www.chemnitz.de

Fax 0371 488-
Bauaufsicht 6398
Denkmalschutz 6397
Bautechnik 6396

Erreichbarkeit Bus Sprechzeiten
und Straßenbahn nur nach vorheriger
Haltestelle: Terminvereinbarung
Stefan-Heym-Platz

Ihr direkter Kontakt
zur Stadtverwaltung:
Behördenrufnummer 115
Mo - Fr 08:00 - 18:00 Uhr

Kosten

Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 1, 2, 3, 7, 9 und 15 Verwaltungskostengesetz des Freistaates Sachsen (SächsVwKG).

Die Höhe der Kosten beruht auf §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 2, 6 SächsVwKG in Verbindung mit dem Neunten Sächsischen Kostenverzeichnis (9. SächsKVZ).

Die Festsetzung der Auslagen erfolgte auf Grundlage des § 13 Abs. 1 SächsVwKG.

Die Höhe der Kosten und die Zahlungsart sind nachstehend aufgeführt. Die Zusammenstellung der Kosten (Kostenrechnung) ist der beigefügten Anlage zu entnehmen.

Wir bitten um Überweisung des Gesamtbetrages in Höhe von **987,82** Euro

unter Angabe des Personenkontos: **20050125**

und der Empfängerbezeichnung Chemnitz, Kassen- und Steueramt

innerhalb von 2 Wochen auf eines der nachfolgend genannten Konten der Stadtverwaltung Chemnitz.

Bankverbindungen

Bank	IBAN	BIC
Sparkasse Chemnitz	DE87 8705 0000 3501 0092 82	CHEKDE81XXX
Deutsche Bank AG	DE58 8707 0000 0085 0156 00	DEUTDE8CXXX
UniCredit Bank - HypoVereinsbank	DE07 8702 0086 0002 9140 00	HYVEDEMM497

Sollte diese Zahlung nicht innerhalb der genannten Frist nach Erhalt dieses Bescheides erfolgen, so können nach § 22 SächsVwKG Säumniszuschläge erhoben werden.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich, in elektronischer Form oder zur Niederschrift bei der Stadt Chemnitz, Markt 1, 09111 Chemnitz oder jeder anderen Dienststelle oder Bürgerservicestelle der Stadt Chemnitz einzulegen.

Der Widerspruch kann in der elektronischen Form durch De-Mail in der Sendevariante mit bestätigter sicherer Anmeldung nach dem De-Mail-Gesetz erhoben werden.

Die De-Mail-Adresse lautet: info@stadt-chemnitz.de-mail.de

Bei rechtsanwaltlicher Vertretung kann der Widerspruch auch über das besondere Behördenpostfach (beBPo) erhoben werden und ist an das beBPo "Stadt Chemnitz" zu richten.

Hinweise

1. Bei Einreichung des Bauantrages ist auf diesen Vorbescheid unter Angabe der Nummer Bezug zu nehmen.
2. Die vom Gesetzgeber vorgeschriebene Zustellung einer Kopie des Bescheides an die Eigentümer benachbarter Grundstücke erfolgt nur für die vom Antragsteller in den Bauvorlagen aufgeführten Nachbarn.

3. Hinweise zum Baumschutz

Vom Bauvorhaben ist entsprechend der Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Chemnitz vom 9. November 1994 (Baumschutzsatzung) und dem Sächsischen Naturschutzgesetz in der geltenden Fassung geschützter Baumbestand betroffen.

Das Flurstück 125/2 Gemarkung Oberrabenstein ist zum jetzigen Zeitpunkt mit Gebäuden bebaut.

Der Nadelbaumbestand auf dem Grundstück ist daher nach der geltenden Rechtslage nicht unter Schutz gestellt.

Im vorderen Grundstücksbereich befindet sich eine geschützte Walnuss.

Dieser Baum ist zu erhalten und gegen Beschädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich zu schützen.

Im Wurzelbereich (entspricht Fläche unter der Krone zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten; bei pyramidalen Bäumen plus 5 m nach außen gemessen) dürfen keinerlei Eingriffe wie Bodenauftrag, Bodenabtrag, Versiegelung, Aufgrabung, Ablagerung, Befahrung erfolgen.

Das bedeutet, dass der mittlere geplante Baukörper zu verschieben ist.

Die Festlegungen der §§ 3 Abs. I, II und 6 Abs. VI der Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Chemnitz vom 9. November 1994 und deren Realisierung entsprechend den technischen Regeln der DIN 18920 und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4- Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) sind von den am Bau Beteiligten zu gewährleisten.

- 3.1 Die Landesregierung beabsichtigt eine Änderung des Sächsischen Naturschutzgesetzes noch vor dem Jahreswechsel. Die Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz gilt dann wieder vollumfänglich auf allen Grundstücken im Gebiet der Stadt Chemnitz. Der Bauherr ist verpflichtet, bei Baubeginn die geltende Rechtslage zu beachten. Gegebenenfalls ist noch ein Antrag auf Maßnahmen am Baumbestand beim Grünflächenamt der Stadt Chemnitz zu stellen (gruenflaechenamt@stadt-chemnitz.de).

4. Hinweise der Untere Wasser- u. Bodenschutzbehörde

- 4.1 Gegen die Bebauung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, das Flurstück liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Im südöstlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Teich. In historischen Karten ist zudem ein das Grundstück von Nord nach Süd querender kleiner Wasserlauf als Zufluss zum Riedbach dargestellt, der vermutlich auch den vorhandene Teich speist. Falls der Bachlauf noch vorhanden ist, dürfte er infolge der Gebietsbebauung nur noch äußerst geringe Wassermengen führen. Mit einer Fließlänge von unter 500 m sind gemäß § 1 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) die wasserrechtlichen Bestimmungen nicht darauf anzuwenden. Im Rahmen der weiteren Baugrunduntersuchungen sollte dennoch geprüft werden, ob dieser noch existiert, um zum einen die Wasserversorgung des Teiches weiter zu gewährleisten und zum anderen unkontrollierte Vernässungen zu vermeiden.
- 4.2 Bei der weiteren Planung ist zudem darauf zu achten, den Anteil versiegelter Flächen möglichst zu minimieren, um den Oberflächenwasserabfluss zu begrenzen. Zudem sind bei der Entwässerungsplanung die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zu berücksichtigen.

Danach ist anfallendes Niederschlagswasser vorrangig auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern oder auf kurzem Weg in ein Gewässer abzuleiten. Nur wenn das nachweislich nicht möglich ist, darf eine Einleitung in den Mischwasserkanal des ESC erfolgen.

Im Auftrag



Wilfried Hahn
Abteilungsleiter