

Baugenehmigungsamt

Untere Behörde
Bauaufsicht und Denkmalschutz



Stadt Chemnitz · Baugenehmigungsamt · 09106 Chemnitz
Zustellungsurkunde

Frau

[REDACTED]

Dienstgebäude Friedensplatz 1
09111 Chemnitz

Datum 17.02.2020
Unser Zeichen 19/4916/2/VB
Durchwahl 0371 488-6363
Auskunft erteilt Frau Thümer
Zimmer A442
Ihr Zeichen
Ihr Schreiben vom
E-Mail Heidi.Thuemer
@stadt-chemnitz.de
1. Ausfertigung

Vorbescheid Nr. 19/4916/2/VB

Erstellen eines Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von 90 qm

Baugrundstück: Hedwigstraße
Gemarkung: Harthau
Flurstück(e): 127

Bauherr:

[REDACTED]

Auf den Antrag vom 10.10.2019, vollständig zum 20.01.2020 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 unter folgenden Bedingungen bestätigt:
 - hochwasserangepasste Bauweise,
 - Ausgleich des Rückhalteraumes,
 - Aufnahme der Baulinie der anderen Wohnhäuser (siehe Hinweise 4 bis 6).
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 Mo, Di, 08:30 - 12:00 Uhr
Haltestelle: Do, 08:30 - 12:00 Uhr
Stefan-Heym-Platz 14:00 - 18:00 Uhr

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 **324,51 Euro**

unter Angabe des Personenkontos: **20048171**

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.

Wird der Widerspruch in elektronischer Form eingelegt, so ist das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur im Sinne des Vertrauensdienstegesetzes zu versehen und über das elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (www.egvp.de) einzureichen. Die technischen Voraussetzungen sind unter der vorgenannten Internetseite abrufbar.

Der Widerspruch kann auch mittels des auf der Internetseite http://www.chemnitz.de/chemnitz/de/stadtservices/kontakt_elektronischer_zugang.html bereitgestellten Kontaktformulars eingelegt werden, welches ebenfalls mit einer qualifizierten elektronischen Signatur im Sinne des Vertrauensdienstegesetzes zu versehen ist.

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. Das Grundstück befindet sich teilweise und der geplante Bauort für das Einfamilienhaus befindet sich vollständig im Überschwemmungsgebiet der Würschnitz. Als Überschwemmungsgebiete werden Gebiete festgesetzt, die bis zu einem Hochwasserereignis, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ100), überschwemmt werden. Das Überschwemmungsgebiet wurde auf dieser Grundlage ausgewiesen und gilt gemäß § 100 Abs. 3 Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2004, kraft Gesetzes. Die an der Würschnitz durch die Landestalsperrenverwaltung geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen können aufgrund topographischer und hydraulischer Gegebenheiten im Einzugsgebiet nur ein Schutzziel HQ25 realisieren. Das bedeutet, die Maßnahmen gewähren nur einen Schutz bis zu Hochwasserereignissen, wie sie statistisch einmal in 25 Jahren zu erwarten sind. Hinsichtlich der Ausdehnung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes wird es deshalb auch nach Abschluss der Hochwasserschutzmaßnahmen keine Veränderungen geben. Für die Anwohner in diesem Gebiet bedeutet dies, dass bei einem Hochwasser größer als HQ 25 immer mit Überflutungen zu rechnen ist. Laut vorliegenden Hochwassergefahrenkarten ist bereits bei einem HQ50 bis zu 2m hohen Wasserständen zu rechnen.
4. Gemäß § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches in Überschwemmungsgebieten untersagt. Entsprechend § 78 Abs. 5 WHG kann abweichend vom generellen Verbot die Errichtung baulicher Anlagen nur dann genehmigt werden, wenn die in § 78 Abs. 5 WHG genannten Bedingungen
 - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d) hochwasserangepasst ausgeführt wirderfüllt sind oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Die Ausnahmegenehmigung nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird für das Bauvorhaben in Aussicht gestellt unter der Bedingung, dass das Gebäude hochwasserangepasst gebaut wird. Die Einhaltung der Anforderungen an die hochwasserangepasste Bauweise (§ 78 Abs. 5 WHG) ist bei Wasserständen von mindestens 2m nachzuweisen (entsprechend der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (www.bmvbs.de) bzw. bei Neuerscheinung des Bundesumweltministeriums hinsichtlich baulicher Schutz- und Vorsorgemaßnahme in hochwassergefährdeten Gebieten). Demnach sind z.B. Holzbauteile ungeeignet und der Nachweis der Auftriebssicherheit ist erforderlich. Der Nachweis dazu ist durch den Bauherren im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
5. Wasserrechtlich wird eingeschätzt, dass durch Abriss der vorhandenen Garagen auf dem Grundstück der Rückhalteraum entsprechend § 78 Abs. 5 Satz 1 Nr. a) WHG ausgeglichen werden kann. Der Abbruch der Gebäude ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

6. Um den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser und den Hochwasserschutz (§ 78 Abs. 5 Satz 1 Nr. b und c) nicht zu beeinträchtigen, ist die Baulinie der anderen Wohnhäuser mit dem geplanten Gebäude aufzunehmen.
7. Weiterhin ist in Überschwemmungsgebieten nach § 78 a unter anderem untersagt:
 1. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,
 2. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
 3. die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen,
 4. das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
 5. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche.
8. Wir weisen nochmals darauf hin, dass am geplanten Bauort bei Hochwasserereignissen nicht nur sehr hohe Wasserstände auftreten, sondern auch sehr hohe Fließgeschwindigkeiten. Das Hochwasserrisiko für die auf dem Grundstück bestehenden und errichteten Anlagen liegt ausschließlich beim Grundstückseigentümer. In § 5 Abs. 2 WHG wird dazu Folgendes ausgeführt: Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.
9. Zurzeit beginnt der Bau der Hochwasserschutzmaßnahmen M 3 an der Würschnitz in Chemnitz-Harthau einschließlich des Ersatzneubaus der Brücke Hedwigstraße. Es wird darauf hingewiesen, dass der geplante Bauort bis mindestens Ende 2021 mit Baufahrzeugen nicht zu erreichen ist.
10. Das beantragte Vorhaben befindet sich im Bereich des in der Stadt Chemnitz später aufgegangenen Siedlungs- bzw. Dorfkerns von Chemnitz-Harthau. Dessen Ortslage stellt eine hochrangige archäologische Relevanzzone im Sinne von § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDschG) vom 03.03.1993, zuletzt geändert am 02.04.2014, dar. Mit archäologischen Funden und Befunden ist hier zu rechnen.

Im Auftrag



Wilfried Hahn
Abteilungsleiter