



Festsetzungen zur Grünordnung

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1) BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist auf maximal 20 % der Fläche die Anlage von wasserdurchlässig befestigten Fußwegen zulässig. Als Zweckbestimmung wird die Anlage eines Spielplatzes festgesetzt.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Befestigung von Zufahrten, Park- und Stellplätzen sowie Wegen
 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind notwendige Zufahrten, Stellplätze und Wege nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Anzuflanzende Bäume auf Privatgrundstücken
 Auf jedem Baugrundstück sind je angefangener 200 m² ein Obstbaum der Pflanzliste 1 mit den Qualitätsmerkmalen Hochstamm 3cv, m.Ds., STU 10 - 12 cm zu pflanzen und zu erhalten. Zum Erhalt festgesetzte Bäume können im Verhältnis 1 : 2 angerechnet werden. Die Obstbaumpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung des jeweiligen Einzelbauvorhabens abzuschließen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Auf den zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen sind 3m breite, zweireihige, bei wachsende Strauchreihen anzulegen. Der Pflanzabstand der Sträucher in die Reihe beträgt 1,50 m zueinander. Es sind standortgerechte Gehölze (Str., Zw., 60-100 cm) der Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Pflanzliste beträgt etwa 1 Gehölz pro 3m². Die Flächen und Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgängen durch gleichwertige zu ersetzen. Die Pflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung des jeweiligen Einzelbauvorhabens abzuschließen.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 Die gemäß planrechtlicher Festsetzung als zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle bzw. auf demselben Grundstück durch Neupflanzung von Obstbäumen der Pflanzliste 1 der Pflanzqualität Hochstamm, STU 10 - 12 cm oder mit Edel-Eichen (Quercus robur) der Pflanzqualität Hochstamm, STU 14 - 16 cm in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Während der Bauphase sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18200 wirksam zu schützen.

Pflanzraum
 Die Pflanzungen auf den jeweiligen Grundstücken sind spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung des jeweiligen Einzelbauvorhabens abzuschließen.

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches
E1 - Anlage einer Streuobstwiese auf dem Flst. 172, Gemarkung Großdöblich
 Die Fläche von 3.000 m² des Flurstücks 172, Gemarkung Großdöblich ist eine Streuobstwiese aus ca. 30 Obstbäumen der Pflanzliste 1 mit den Qualitätsmerkmalen Hochstamm 3cv, m.Ds., STU 10 - 12 cm anzulegen. Die Gehölze sind in einem Raster von ca. 10x10 m zu pflanzen. Erhaltenswerte Gehölze sind in das Pflanzschema zu integrieren. Die Fläche ist extensiv zu pflegen. Die Obstbaumpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

E2 - Extensivierung von Grünland mit dem Entwicklungsziel Magerrasen
 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird dem Bauverpflichteten außerhalb des Geltungsbereiches folgende Kompensationsmaßnahme zugewiesen: Die Fläche befindet sich auf dem Flurstück 976/2, Gemarkung Broditzsch und hat eine Größe von ca. 3.000 m². Auf der mit E2 gekennzeichneten Fläche werden Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt. Zur Gewährleistung eines Ersatzhabitates sowie zum Erreichen des Zieltopfes Sandmagerrasen, sind im Vorfeld der Umsetzung der Baumaßnahme folgende Maßnahmen auf Teilen des Flurstückes durchzuführen:

- Verzicht auf Düngung
- abschnittsweise, einschürige Mahd / Jahr (Mitte Ende Oktober) inkl. Abtransport Müllgut
- Beseiten von Algrasflächen in Nähe von Habitatstrukturen
- Entfernen von aufkommenden Gebüschwuchs während der regelmäßigen Unterhaltungsphase

Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)
Vermeidungsmaßnahme V1 - Baueingrenzung
 Um den Verlust von evtl. Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit auch eine Gefährdung oder Tötung von Vögeln zu vermeiden, sind Schreie, Fähe und Rodenarbeiten grundsätzlich nur im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres zulässig. Falls die Baueingrenzung nicht oder nur in Teilbereichen durchführbar ist, erfolgt eine Ortsbegehung zur Erfassung potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Neuntöters, des Gartenrotschwanzes sowie Arten der Heilbren- und Habichtarten vor dem Baubeginn und der Baufeldfreimachung durch einen von Seiten des AG und der Fachbehörden anerkannten Fachgutachter (Artenschutz). Neben der Dokumentation der Ergebnisse (Bestandskarte, kommentierte Artenliste) sollte der Bedarf von Artenschutzmaßnahmen eingeschätzt und Empfehlungen zur Vorgehensweise dargelegt werden. Eine Baufeldfreimachung ist erst nach dem Abfangen von Reptilien und der Freigabe des Baufeldes durch die Ökologische Bauüberwachung zulässig.

Vermeidungsmaßnahme V2 - Ökologische Bauüberwachung
 Die Bauarbeiten werden durch einen von Seiten des Auftraggebers und den Fachbehörden anerkannten Fachgutachter begleitet. In Bezug auf die Reptilien (Herstellung Ersatzhabitatraum, Maßnahme M1) ist die Ökologische Bauüberwachung von einem herpetologischen Sachverständigen durchzuführen.
 Die ökologische Bauüberwachung umfasst die gemeinsame Einweisung der Ausführungsfirmen mit einem Vertreter der zuständigen Ämter, die Teilnahme an Baubesprechungen, die regelmäßige Bauüberwachung im Baufeld einschließlich der Dokumentation. Der Bauüberwacher trifft u.a. in Abstimmung mit dem Auftraggeber und den Fachämtern erforderliche Entscheidungen und Anweisungen insbesondere zur Art und Weise des Artenschutzes, des Baum- und Wurzelenschutzes sowie zum Schutz der Insektenfauna. Die Wahl der einzusetzenden Techniker richtet sich nach dem Zustand der einzelnen Bäume und muss individuell abgestimmt werden. Während der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass die Schutzmaßnahmen eingehalten werden. Mit dem Vorankommen geschützter Tierarten im Baufeld festzustellen, sind Abstimmungen mit den zuständigen Vertretern des Umweltausbaus zu notwendigen Maßnahmen zu treffen. Die ökologische Bauüberwachung behält eine regelmäßige Protokollierung und Fotodokumentation.

Vermeidungsmaßnahme V3 - Vermeidung des Kollisionsrisikos an Glasflächen
 Innerhalb des Geltungsbereiches muss eine auf den Schutz der Amselarten ausgerichtete Planung und Bauausführung zur Vermeidung anlagebedingter Kollisionen erfolgen. In der Nähe von landschaftlich geprägten Randbereichen sind verglaste Fassaden nur unter Berücksichtigung besonderer Maßnahmen gegen Vögelschlag zulässig. Wichtig ist bei der Bauwerksgestaltung das Vermeiden von durchsichtigen Fensterelementen, die zu transparenten Ecksäulen führen, verglaste Durchgänge, Korridore oder Wirtelöffnungen. Spiegelungen der Bepflanzung / Landschaft in ungedeckelten Glasflächen, Vermeidung starker Spiegelungseffekte bei Sonneneinstrahlungen.

Vermeidungsmaßnahme V4crr - Anbringung Nistkästen
 Innerhalb des Geltungsbereiches sind eine in ausreichendem Umfang für ein Nistpaar des Brutpaars des Gartenrotschwanzes und des Festspeers in Altbaum anzubringen. Die Maßnahme muss in der Brutperiode vor Baubeginn zur Verfügung stehen.

Vermeidungsmaßnahme V5crr - Umsiedlung Glattnatter
 Die im Zusammenhang mit dem Eingriff in das Baugebiet stehenden artenschutzrechtlichen Belange in Bezug auf vorkommende Reptilien werden durch eine zeitlich vorgezogene Herstellung und dauerhafte Sicherung einer multifunktionalen Ausgleichsfläche berücksichtigt.
 Die grünordnerische Maßnahme E2 - Extensivierung von Grünland mit dem Entwicklungsziel Magerrasen auf dem Flurstück 976/2, Gemarkung Broditzsch ist neben dem Flächenhaushalt für den Verlust an besonders geschützten Biotopflächen parallel zur Schaffung von Ersatzhabitaten geeignet.

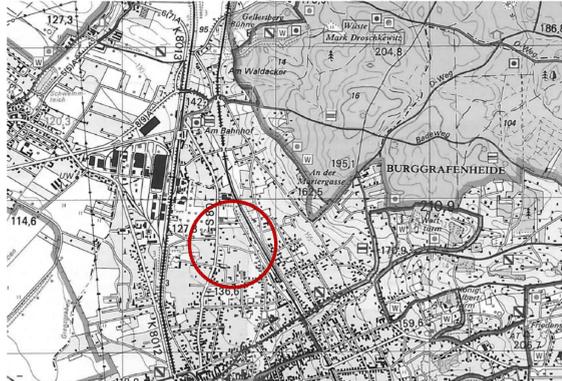
Zum Ausgleich des Habitatverlustes wird die ca. 3.000 m² große Freifläche dauerhaft als Kompensationsfläche gesichert. Das Ersatzhabitat soll in seiner Habitatqualität sowie seiner Flächenmengenordnung im Wesentlichen den in Anspruch genommenen Lebensräumen entsprechen. Die Herstellung des Ersatzlebensraumes erfolgt durch das Einbringen von artgerechten Habitatstrukturen, wie Totholzhaufen, Rebstockhaufen und Steinhaufen.
 Zur Aufrechterhaltung der lokalen Population bzw. des Erhaltungszustandes der überregionalen Vorkommen von Glattnattern findet die Maßnahme in Verbindung mit dem Abfangen und der Umsiedlung eines möglichst großen Anteils von Individuen im Geltungsbereich des Baugebietes statt. Das Abfangen und Umsiedeln erfolgt über die gesamte Aktivitätsperiode der Reptilien (Ende März/Anfang April bis Mitte/Ende Oktober). Die Umsiedlung wird von einem amtlich anerkannten, herpetologischen Sachverständigen durchgeführt.

Vermeidungsmaßnahme V6 - Artenschutzrechtliches Monitoring
 Die gesamten Artenschutzmaßnahmen werden durch Erfolgskontrollen dokumentiert, die auch ein Risikomanagement bzgl. der Maßnahmenwirkung beinhalten. Im Anschluss an die Umsiedlung der Glattnattern werden in den Jahren 2019, 2021 und 2023 je vier Geländebesichtigungen innerhalb der Aktivitätsphasen der Reptilien mit Sichtbeobachtung in der Ausgleichsfläche vorgenommen. Zur Dokumentation von Beobachtung, Reproduktion und Bestandsentwicklung erfolgt eine fotografische Erfassung. Die Ergebnisse der Erfolgskontrollen werden mit Angaben zum Zustand des Vorkommens und ggf. Inhalt und Vorgehensweise zu notwendigen Korrekturmaßnahmen (z.B. Veränderung der Habitatstrukturen) dokumentiert.

PFLANZLISTEN
Pflanzliste 1:
 Pflanzqualität: Hochstamm 3cv, m.Ds., STU 10 - 12 cm
 Apfelarten:
 Altkrone
 Civia
 Erwin Bauer
 Landsberger
 Goldparmäne
 Hammler
 Große Peterbirne
 Gelerte Butterbirne
 Gute Laune
 Gute Crave
 Clapp's Leinling
 Büttner's Rote Knopfel
 Große schwarze Knopfel
 Heideflüge
 Maßlener Hauszweitsche
Pflanzliste 2:
 Sträucher
 Einflügeliger Weißdorn
 Gewöhnlicher Liguster
 Gemeiner Schneeball
 Haselnuss
 Roter Hartriegel
 Rote Heckenrosche
 Schöhne
 Schweizer Holunder
 Wolliger Schneeball
 Wildrosen in Sorten
 Cotoneaster minima
 Ligustrum vulgare
 Viburnum opulus
 Corylus avellana
 Cornus sanguinea
 Lonicera xylosteum
 Prunus spinosa
 Sambucus nigra
 Viburnum lantana
 Rosa in Sorten

- Legende**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
- GRÜN- UND MASSNAHMEFLÄCHEN**
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Anpflanzung von Bäumen
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- BAUFLÄCHEN**
- Baugrenzen
- VERKEHRSLÄCHEN**
- Straßenverkehrsflächen

GEMEINDE WEINBÖHLA



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 Bebauungsplan Nr. 05/2016
 'Wohnbebauung Schindler Straße'**

Entwurf 12.04.2018

Karte 2 : GRÜNORDNUNGSPLAN

Bebauungsplan: planungsbüro ufo schneider architekten - stadtplaner in st
 pflanzlisteziele 7 01099 areden tel 0351/3179341 fax 0351/3179343
 e-mail mail@pschneider.net internet www.pschneider.net

Grünordnungsplan: Landschaftsarchitekturbüro
 Lagotzki, Starke, Grütze
 Schornstraße 70
 01069 Dresden
 Tel: 0351 47 89 - 475 Fax: 0351 47 89 - 148
 E-Mail: mail@lagotzki-starke-gruetze.de

