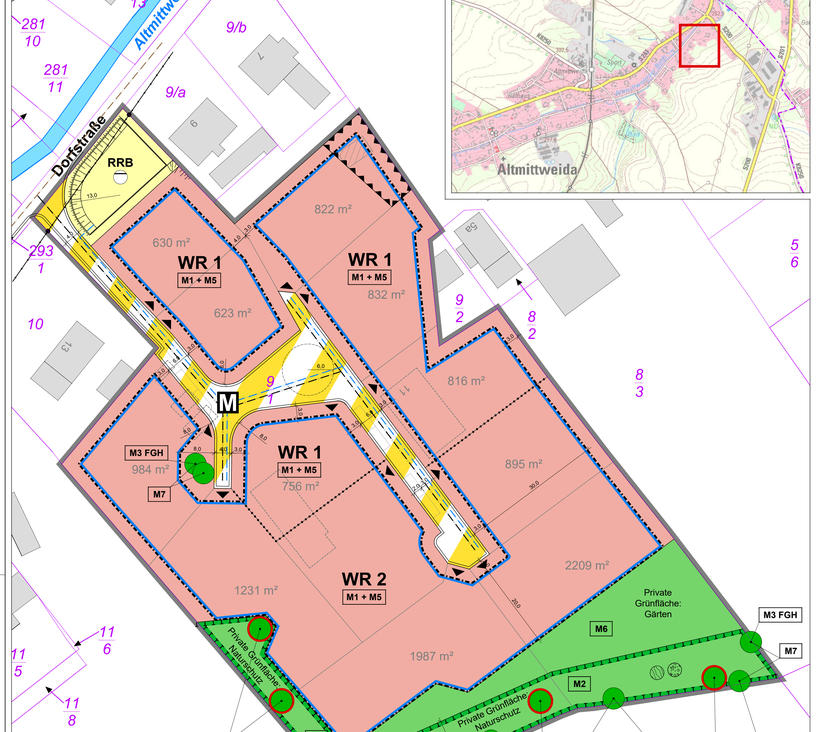
Druckformat: 990 mm x 620 mm
Beschnittformat: 970 mm x 594 mm

Teil A: Planzeichnung

Maßstab 1:500



Auszug Topographische Karte (maßstabslos)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)

- 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
- II — max. Anzahl Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o — offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- M — Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
- Grundstückszufahrt

Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- RRB — Regenwasserrückhaltebecken (RRB)

Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Niederspannungsfreileitung (oberirdisch)
- Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch, schematisch (Strom, Trinkwasser, Telekomm., Schmutzwasser)
- Niederschlagswasserableitung unterirdisch, schematisch (Zulauf und Sammlung in Regenwasserrückhaltebecken)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Gärten / Naturschutz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- M1 — Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Erhaltung: Bäume
- Erhaltung: Bäume (geschütztes Biotop nach § 21 SächsNatSchG)
- Schaffung: Steinhaufen (vgl. Festsetzung 3.2)
- Schaffung: Totholzhaufen (vgl. Festsetzung 3.2)

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Umgrenzung für Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImschG - siehe textl. Festsetzung 1.6
- Abgrenzung des Maßes der baul. Nutzung (GRZ)

Darstellungen ohne Normcharakter

- 80 / 3 — Flurstücksbezeichnung mit Flurstücksnummer
- 87 — Bestandsbebauung mit Hausnummer
- 69 — Bestandsbebauung (innerhalb Geltungsbereich)
- Objektrückbau mit Hausnummer
- 620 m² — Parzellierungsvorschlag mit Angabe der Grundstücksgröße
- SD/WD/ZD — Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zeltdach
- DN 22° bis 50° — Zulässige Dachneigungen: zwischen 22 und 50 Grad

Teil B: Textliche Festsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gemäß § 3 BauNVO ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Dorfstraße 11" ein Reines Wohngebiet (WR 1 und WR 2) festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO).
Andere Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige Anlagen für soziale Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.1 Für das Reine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (WR 1) bzw. 0,3 (WR 2) festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
1.2.2 Es sind bauliche Anlagen mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Als Bauweise ist eine offene Bauweise, Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen sowie überdachte Stellplätze und Garagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Der Mindestabstand von Garagen und überdachten Stellplätzen zur Verkehrsfläche beträgt 6 m. Ein Zurücktreten von überdachten und nichtüberdachten Stellplätzen sowie von Garagen hinter die maßgebliche Rückseite der Hauptanlage ist nicht zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1.5.1 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Errichtung baulicher Anlagen ist erst nach Errichtung und erfolgreicher Bauabnahme des Regenrückhaltebeckens zulässig.
1.5.2 Das gesamte anfallende Schmutzwasser ist dem Schmutzwasserkanal in der Dorfstraße zuzuleiten. Die Schmutzwasseranschlüsse sind unmittelbar auf dem Baugrundstück mit den notwendigen erdeingebauten Hauspumpwerken auszurüsten.
1.5.3 Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist über ein öffentliches Regenrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen mindestens 293 m³ ohne Dauerstau in den Vorfluter Altmittweidaer Bach gedrosselt einzuleiten. Als Drossel ist ein gegeptes Drosselorgan (senkrechte Q/H-Kennlinie) mit einem konstantem Drosselabfluss von 10 l/s einzubauen.

1.6 Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)
1.6.1 Ist die Anordnung schutzbedürftiger Räume (bspw. Schlafräume) mit einer Orientierung von Fenstern in Richtung der maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschquellen (Hauptstraße und Neusorger Straße) und innerhalb der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorgesehen, so sind an ihnen zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen bzw. bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen (z.B. Festverglasungen, Prallglasscheiben).
Außenbauteile, einschließlich der Fenster und Türen, innerhalb dieser Flächen müssen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w,res) von mindestens 30 dB aufweisen.
1.6.2 Bei einem Einsatz von Wärmepumpenaggregaten innerhalb des B-Plangebietes sind die in der folgenden Tabelle angegebenen Mindestabstände zur nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung in Abhängigkeit des Schallleistungspegels einzuhalten.

Schallleistungspegel L_{WA} der Wärmepumpenaggregate [in dB(A)]	Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und der nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung in einem „Reinen Wohngebiet" [in m]
50	7
55	12
60	22
65	38

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dachform / Dachneigung
Für das Wohngebiet sind die Dächer der Wohngebäude (Hauptanlagen) als Satteldach, Walmdach und Zeltdach mit einer Dachneigung von ≥ 22° bis ≤ 50° zulässig.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Außenwände
Die Außenwände sind zu verputzen. Holzverkleidungen sind zulässig. Die Verkleidung der Außenwände mit glänzenden Materialien oder Materialimitaten ist nicht zulässig.

2.3 Errichtung von Fahrzeugstellplätzen
Auf jedem Grundstück ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz zu errichten.

2.4 Einfriedungen
Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,50 m bezogen auf das Niveau der grundstücksrelevanten erschließenden Verkehrsfläche zulässig. Blickdichte Zäune und Mauern entlang der Verkehrsflächen sind unzulässig.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1.1 Maßnahme 1 (M1): Die Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Plätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand versickern kann.
Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

3.1.2 Maßnahme 2 (M2): Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Süden des Plangebietes ist als Reptilienlebensraum anzulegen. Dazu sind gemäß zeichnerischer Festsetzung:
- 2 Steinschüttungen (2 m Breite; 4 m Länge und ca. 1 m Höhe) und
- 1 Totholzhaufen aus grobem Holz (Wurzelteller, Baumstubben, Stammteile, Stärkäste; Durchmesser: 2 - 3 m; Höhe ca. 1 m)

herzustellen.
Vor dem Materialauftrag ist unter den Totholzhaufen der Boden 25 cm tief und unter den Steinschüttungen punktuell bis 100 cm tief abzutragen und mit dem jeweiligen Material zu füllen.
Die Steinschüttungen sind wie folgt aufzubauen: 60 % der Steine müssen eine Körnung von 20 bis 40 cm aufweisen, so dass sich das gewünschte Lückensystem einstellt. Im Inneren sind größere Steine zu verwenden (20 - 40 cm), welche mit kleineren Gesteinen zu bedecken sind (10 - 20 cm). Im Randbereich ist ein Sandkranz von 50 cm Breite und 30 cm Höhe aufzutragen.
Die gesamte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist um die Bäume und zwischen den Aufschüttungen dauerhaft als Extensivwiese herzustellen. Gehölzneupflanzungen innerhalb der Fläche M 2 sind, außer Nachpflanzungen im Rahmen der Maßnahmen M 7 und M 8, unzulässig.

3.1.3 Maßnahme 3 (M3): Gemäß zeichnerischer Festsetzung sind an den zum Erhalt festgesetzten Bäumen (M 7 und M 8) vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten zwei Fledermausflachkästen (FFK), die mit dem Typ 1FF der Firma Schwegler vergleichbar sind, sowie 3 Fledermausgroßraumhöhlen (FGH), die mit dem Typ 1FS der Firma Schwegler vergleichbar sind, als Quartiere in einer Höhe von 4 bis 5 m in östlicher bis südöstlicher Exposition fachgerecht anzubringen.
Je Baum darf nicht mehr als ein Fledermausquartier angebracht werden. Die Fledermausquartiere sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Beim Ausfall des Baumes sind die Quartiere an geeignete Bäume im Umfeld in der beschriebenen Art und Weise umzuhängen.

3.1.4 Maßnahme 4 (M4): Das Grünland auf der mit M 4 gekennzeichnete Fläche ist unter den zu erhaltenden Obstbäumen (vgl. M 8) als Extensivwiese zu entwickeln.

3.1.5 Maßnahme 5 (M5): Je angefangene 200 m² Baugebietsfläche ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm) oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang mindestens 6 - 8 cm) zu pflanzen. Weiterhin sind 5 % der Baugebietsfläche mit mittelgroßen oder hochwüchsigen Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzdichte 4 Stück je 10 m²; Höhe des Pflanzgutes 60 bis 100 cm). Abgänge sind zu ersetzen.
Vorhandene Bäume, welche die vorbenannten Anforderungen erfüllen, sind anzurechnen.

3.1.6 Maßnahme 6 (M6): Je angefangene 200 m² privater Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärten ist mindestens ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang mindestens 6 - 8 cm) zu pflanzen.
Abgänge sind zu ersetzen.

3.2 Bindungen für Bepflanzungen und Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

3.2.1 Maßnahme 7 (M7): Die mit M 7 gekennzeichneten standortlich festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Abgänge sind durch Pflanzung großkroniger Laubbäume (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) zu ersetzen.
Die Ersatzpflanzung hat in einem Umkreis von bis zu 3 m um den alten Baumstandort zu erfolgen.

3.2.2 Maßnahme 8 (M8): Die mit M 8 gekennzeichneten standortlich festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen, wobei je ausgefallenen Baum ein halb- oder hochstämmiger Birnen-, Apfel- oder Süßkirschbaum (Stammumfang 8 - 10 cm) zu pflanzen ist.
Die Ersatzpflanzung hat in einem Umkreis von bis zu 3 m um den alten Baumstandort zu erfolgen.

Teil C: Hinweise

Archäologie

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmal. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SachsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes (mittelalterlicher Ortskern [D-45010-01]).
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet dieses Bebauungsplanes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstraßen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Radonschutz

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.
Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.
Das zu überplante Gebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgebereiches. Es befindet sich jedoch in einer geologischen Einheit, in er die zu erwartende durchschnittliche Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft als auffällig/erhöht charakterisiert ist. Es wird daher empfohlen, beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchtescutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einen zusätzlichen Radonschutz einzuplanen und eine der Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen.

Stromversorgung - Niederspannungsfreileitung

Im Bereich der Freileitung beträgt der einzuhaltende seitliche Mindestabstand 3,0 m (20 kV) bzw. 1,0 m (1 kV) zum ausgeschwungenen Leiterseil. Unter Freileitungen sind keine Aufschüttungen von Erdmassen zulässig. Bei Veränderung der Straßenhöhe (Geländehöhe) gegenüber der Freileitung ist der Nachweis zu führen, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung der Mindestabstände ist die Veränderung der Freileitung bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom) zu beantragen.

Grünordnung

Grenzabstände für Bäume und Sträucher: Bei allen Gehölzpflanzungen sind die im Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) festgelegten Grenzabstände für Bäume und Sträucher einzuhalten, sofern zwischen den Nachbarn keine abweichende Vereinbarung (nach § 3 SächsNRG) getroffen wurde.
Abstände gemäß § 9 SächsNRG: Pflanzungen innerhalb von Ortschaften müssen mind. 0,5 m und bei Gehölzen mit einer Höhe von über 2 m mind. 2 m entfernt von der Grundstücksgrenze erfolgen.
Abstände gemäß § 10 SächsNRG: Ist das Grundstück des Nachbarn landwirtschaftlich genutzt, ist zu diesem mindestens ein Abstand von 0,75 m oder, falls die Bäume, Sträucher oder Hecken über 2 m hoch sind, ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten, wenn der Schattenwurf die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstückes erheblich beeinträchtigen würde.

Erhalt und Pflege der Pflanzung: Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind, insoweit es die Standortverhältnisse zulassen, auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.

Roden und Zurückschneiden von Gehölzen: Das Abschneiden oder das auf den Stock setzen von Bäumen und Sträuchern außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzter Flächen, haben gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.
Abweichungen von dieser Regelung erfordern einen Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.

Fertigstellung der Grünflächen und Ersatzpflanzungen (§ 178 BauGB): Die Fertigstellung der Bepflanzung der Baugrundstücke und Grünflächen müssen spätestens 12 Monate nach Bezug der Wohngebäude abgeschlossen sein. Ebenso sind Ersatzpflanzungen bei Abgängen der zum Erhalt festgesetzten Bäume (M7 und M 8) innerhalb von 12 Monaten nach Abgang des Baumes zu durchzuführen.

Baugrund, Boden und Bodenschutz

Zu einer sicheren Planung für Neubaumaßnahmen von Erschließungsbauwerken und Eigenheimen werden der Bauherrenschaft zur Reduzierung des Baugrundrisikos standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. Din EN 1997-2 empfohlen. Insbesondere, wenn sich die Grundstücksparzellen im Bereich rückgebauter Altbebauung befinden.
Geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen sind nach Geologiedatengesetz (GeoIDG) spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 8 GeoIDG). Für diese Anzeige wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an unsere Einrichtung zu übergeben (§ 9, 10 GeoIDG).

Im Baugebiet befinden sich Bereiche mit hoher Grundwasserflurabstand, d.h. der Oberboden auf den angrenzenden Flächen ist – geländemorphologisch und bodenphysikalisch bedingt – bei Starkniederschlägen/ Oberflächenwasseranfall/Ablauf einer erhöhten Erosionsgefahr ausgesetzt. Zumindest ist eine erosive Wirkung dieser Wässer zu besorgen! Bei allen Erdbau- und Erschließungsarbeiten sollten bereits planungsseitig entsprechende Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Die genaue Lage der erosionsgefährdeten Gebiete kann dem Fachinformationssystem Boden (FIS Boden) entnommen werden.

Bodenmaterial, welches bei Baumaßnahmen anfällt, ist gemäß § 7 Abs. 2 KrWG zu verwerten. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung. Ergeben sich im Rahmen der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen i. S. der § 2 Absätze 3 und 6 BBodSchG (z.B. alttaserniveelarente Sachverhalte, organoleptische Auffälligkeiten oder neu entstandene schädliche Bodenveränderungen) besteht für den Verursacher, den Grundstückseigentümer oder den Inhaber der tatsächlichen Gewalt sowie weitere Verpflichtete gemäß BBodSchG und SächsKrWBodSchG die Pflicht, dies der für die Überwachung zuständigen Behörde, hier der Landkreis Mittelsachsen als untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, unverzüglich anzuzeigen. Vor Fortsetzung der Bauarbeiten ist mit dieser eine Abstimmung durchzuführen, hinsichtlich der erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung oder zur Durchführung von Untersuchungen, die evtl. erforderlich sind, um festzustellen, ob eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Artenschutz)

V 1: (Flächenumnutzung; Lebensraumveränderung; erheblich verzögerter Baubeginn): Bei einer Änderung der Flächennutzung oder der Lebensraumausstattung, insbesondere bei einem um mehrere Jahre verzögerten Baubeginn, ist im Vorfeld einer Bebauung eine erneute artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung erforderlich. Eine Umnutzung der Fläche ist beispielsweise gegeben, wenn die im Plangebiet nach Durchführung der Abbruchmaßnahmen befindlichen, erdigen Oberflächen mit annuellen Ruderalfluren in Erwartung des Baubeginnes für längere Zeit (zwei Vegetationsperioden) brach liegen.

V 2: Begrenzung der Zeit der Baufeldfreimachung: Zum Schutz der Vögel darf die Baufeldfreimachung (insbesondere die Beräumung von Stein- und Erdhaufen u.a. abgelagerten Materialien) einschließlich dem Abbruch des verbliebenen Gebäudes nur außerhalb der Brutzeit, welche von Anfang April bis Ende August dauert, erfolgen. Vegetationsbestände (insbesondere Gehölze und Ruderalfluren) sowie abgelagerte Materialien dürfen nur außerhalb dieser Zeit beseitigt/beräumt und das Gebäude nur außerhalb dieser Zeit abgebrochen werden. Auch sind die auf der Fläche M 2 anzulegenden Steinschüttungen und Totholzhaufen außerhalb der Brutzeit einzubringen.
Muss die Baufeldfreimachung einschließlich dem Abbruch des Gebäudes innerhalb der Brutzeit erfolgen bzw. soll die Vegetation innerhalb dieser Zeit beseitigt werden oder sollen die Steinschüttungen, Totholzhaufen auf der Fläche M 2 innerhalb der Brutzeit eingebracht werden, ist alternativ V 3 durchzuführen.

V 3 (alternativ zu V 2): Bestandsaufnahme und weitere Prüfungen: Zeitnah zur Baufeldfreimachung bzw. dem Einbringen der Strukturen auf der Fläche M 2, ist eine Begehung zur Feststellung des Brutvogelvorkommens innerhalb des entsprechenden Bereiches notwendig (vgl. bezüglich der Gebäude auch V 4). Ist im Ergebnis der Untersuchungen festzustellen, dass das Schädigungs- bzw. Störungsverbot eintreten könnte, so ist zu prüfen ob:
- die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und
- ob die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Ist dies der Fall, dann ist weder das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG noch das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt und es kann innerhalb der Brutzeit gebaut werden bzw. die Maßnahme M 2 hergestellt werden.
Treten das Schädigungsverbot und / oder das Störungsverbot ein, sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen oder alternativ muss mit der Baufeldfreimachung bis zum Ende der Brutzeit gewartet werden.

V 4 Schutz gebäudebewohnender Tierarten: Unmittelbar vor dem Abbruch oder der Durchführung von Sanierungs- bzw. Umbaumaßnahmen des verbliebenen Gebäudes, ist das Bauwerk auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten zu prüfen. Die Untersuchungen sind zeitnah vor dem Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen. Kommen entsprechende Arten vor, ist das Auslösen des Schädigungs- und Störungsverbot erneut zu prüfen. Insbesondere ist beim Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten zu klären, ob es sich um standortntreue Arten handelt.
Kommen endsprechende Arten vor, ist im Einzelfall zu prüfen inwieweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte noch gewahrt werden kann ggf. sind weiterführende Maßnahmen notwendig.

V 5: Schutz baumbewohnender Tierarten: Die Bäume Nr. 7, 9, 13 und 14 weisen Quartiereigenschaften für baumbewohnende Fledermäuse und evtl. auch für baumhöhlenbewohnender Vogelarten auf. Auch wird vermutet (vom Boden aus nicht einsehen), dass in den Bäumen Nr. 3 und 4 Baumhöhlen sind. Bäume heimischer Arten mit Baumhöhlen erfüllen die Kriterien für einen höhlenreichen Einzelbaum nach § 21 SächsNatSchG und sind daher geschützt. Weiterhin bieten die mittelalten bis alten Stieel-Eichen Nr. 5, 6, 8 und 10 sowie der Baum Nr. 12, welcher Teil des Streuobstwiesenrudiments ist, gehölzbewohnenden Tierarten (potentiell) einen Lebensraum. Die artenschutzrelevanten Bäume sind zu erhalten.

V 6: Schutz des Eisvogels: Um eine Brut des Eisvogels innerhalb des Plangebietes zu verhindern, ist die nach dem Abbruch der Gebäude entstandene Steilwand vor Beginn der nächsten Brutsaison (vor dem 31.03.2021) mit Bauplanen oder Vlies abzudecken.

V 7: Schutz der Zauneidechse: Vor Durchführung von V 7 ist, wie in M 2 beschrieben, vor Baubeginn die Fläche „ZE 1" als Zauneidechsenlebensraum zu optimieren. Für den Fall, dass eine Zauneidechse auf der Fläche gefangen wird (s.u.) oder gesichtet wurde, ist die Fläche „ZE 1" sofort (d.h. am selben Tag) mit einem Amphibienschutzzaun einzufassen. Die Umsiedlung ist solange zu unterbrechen, bis der Zaun steht und darf erst danach fortgesetzt werden.
1. Zum Absammeln und Fangen der Zauneidechse sind auf den Brachflächen für das Fangen der Tiere geeignete Fallen aufzustellen. Dabei sind als Fallen Eimerfallen mit Fangkreuzen aus für Reptilien nicht übersteigbarem Material (i.d.R. Amphibienzaun) je 200 m² Grundfläche für die Umsetzung von V 7 einzusetzen.
2. Aufgrund des dynamischen Zustands der Fläche ist die Lage der Eimer vor Beginn des Abfangens mit der Naturschutzbehörde abzustimmen (siehe auch Maßnahme V1)
3. Im Zeitraum Ende April / Anfang Mai bis Anfang Oktober sind die Zauneidechsen abzufangen und in den abgezäunten Bereich umzusiedeln. Die Eimer sind mindestens täglich bei höheren Temperaturen, Starkniederschlägen etc. öffer zu kontrollieren. Das „Absammeln" erfolgt mit Hilfe der Fallen und parallel per Handfang bzw. Fang mit Schlinge. Dass Absuchen und Fangen ist solange zu wiederholen bis keine Zauneidechsen mehr nachgewiesen werden.
4. Werden bis Mitte Juni keine Zauneidechsen aufgefunden, kann in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde die Maßnahme abgebrochen oder modifiziert werden. Klargestellt wird, dass zwischenzeitliche Rückgänge der Fänge oder zwischenzeitlich fehlende Sichtungen normal und kein zwingender Hinweis darauf sind, dass die Population weitgehend abgefangen wurde. Die Maßgabe den Fang ab Mitte Juni abbrechen oder modifizieren zu können, gilt deshalb nur, wenn bis zu diesem Zeitpunkt kein Nachweis erbracht werden konnte.
5. In einem nächsten Schritt ist auf den Brachflächen abgelagertes Material, wenn möglich per Hand im Beisein einer ökologischen Baubegleitung von Nord nach Süd zu beräumen. Dabei sind die Vorgaben V 2 zu beachten. Wird beim Beräumen Technik eingesetzt, so hat das Abtransportieren nur vom Rand aus zu erfolgen, ein Überfahren der Ablagerungsflächen und der Ruderalfluren ist zu vermeiden bzw. auf die unbedingt notwendigen Flächen zu minimieren. Werden beim Beräumen Zauneidechsen aufgefunden, sind auch diese in den Bestand „ZE 1" umzusiedeln.
6. Die Ausführung der Umsiedlung ist entsprechend § 17 Abs.7 BNatSchG in einem Bericht zu dokumentieren.
7. Der Fang ist grundsätzlich durch ausgewiesene Feldherpetologen mit einschlägiger Erfahrung im Eidechsenfang vorzunehmen. Fang, Handling, Transport und Aussetzung der Tiere müssen so schonend wie möglich erfolgen.

V 8: Einrichtung einer ökologischen Bauüberwachung: Es ist eine ökologische Bauüberwachung einzurichten, die das Durchführen der Maßnahmen V 1 bis V 7 bzw. M 2 und M 3 überwacht. Die Person, die die ökologische Bauüberwachung durchführt, muss entsprechend qualifiziert sein.

Die Vorgaben des besonderen Artenschutzes (vgl. §§ 44 ff. BNatschG) sind bei der Planung und Ausführung von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung zwingend zu beachten.
Der Zustand der Naturausstattung kann sich während der Geltungsdauer der Satzung verändern. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass auch nach Satzungsbeschluss Bereiche, welche dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen, hinzutreten.

Pflanzlisten

Besonders geeignete hochwüchsige Sträucher:
Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel; Corylus avellana - Gemeine Hasel; Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn; Prunus spinosa - Schlehe

Besonders geeignete mittelgroße Sträucher:
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball; Rosa dumalis - Graugrüne Rose; Rosa caesia - Lederblättrige Rose; Rosa canina - Hundsrose; Rubus fruticosa - Brombeere; Rubus idaeus - Himbeere
Mittelgroße Sträucher erreichen eine Höhe von 1,5 bis 3 m und hochwüchsige Sträucher werden über 3 m hoch.

Besonders geeignete hochwüchsige Bäume für das Plangebiet:
Acer campestre - Feldahorn (mk); Acer platanoides - Spitzahorn (gk); Acer pseudoplatanus - Bergahorn (gk); Betula pendula - Sandbirke (mk - gk); Carpinus betulus - Hainbuche (mk - gk); Fagus sylvatica - Gemeine Buche (gk); Fraxinus excelsior - Gemeine Esche (gk); Populus tremula - Zitterpappel (mk - gk); Prunus avium - Vogelkirsche (mk); Pyrus pyraster - Wildbirne (mk); Quercus petraea - Traubeneiche (gk); Quercus robur - Stieleiche (gk); Tilia cordata - Winterlinde (gk); Ulmus minor - Feldulme (gk) *(Abkürzungen: mk-mittelkronig; gk-großkronig)*

Besonders geeignete Obstsorten:
Apfelsorten: Altländer Pfannkuchenapfel, Auralia, Bittenfelder, Blenheim, Bohnapfel, Brettacher, Carola, Coulon-Renette, Dülmener Rosenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Fischer, Gefammter Kardinal, Glockenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Halberstädter Junfernapfel, Helios, Jakob, Kaiser Wilhelm, Krügers Dickstiel, Lunower, Maurzen, Melrose, Minister von Hammerstein, Piros, Prinz Albrecht von Preußen, Prinzenapfel, Reka, Reilinda, Retina, Rheinischer Krummstiel, Riesenboiken, Rote Sternrenette, Roter Eiserapfel, Roter Gravensteiner, Schöner von Hermhut, Schöner von Nordhausen, Winterrambour, Zabergäu-Renette
Birnensorten: Armida, Bunte Jüllbirne, Clairgeau, Eckehard, Gute Graue, Köstliche von Charneu, Lucius, Marianne, Paris, Pastorenbirne, Petersbirne, Phillipsbirne, Pitmaston, Poiteau, Thimo, Triumph von Vienne
Süßkirschen: Altenburger Melonenkirsche, Bianca, Büttners Rote Knorpel, Dönissens Gelbe, Drogans Gelbe Knorpel, Dunone der Vignola, Fromms Herz, Kassins Frühe, Namara, Teickners Schwarze Herzkirsche, Türkine Namosa

Vorverfahrensablauf

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13b BauGB wurde am 02.12.2019 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Gemeinderat hat am 10.03.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. v