



Legende

- Geplante Baufelder für Gebäude gemäß B-Plan
- Freiflächen auf bebauten Grundstücken gemäß textlichen Festsetzungen privat zu begrünen / zu bepflanzen
- Freifläche auf bebauten Grundstücken mit Versickerungsmulde gemäß textlichen Festsetzungen zu begrünen
- öffentliche Freiflächen
- Geplante Parkplätze gemäß B-Plan
- Geplante Verkehrsflächen / Erschließungsstraße gemäß B-Plan
- Geplante Fläche zur Behandlung von Niederschlagswasser
- Anpflanzung von Gehölzen
- Entwicklung eines Feldgehölzes
- Erhaltung von Gehölzen
- Baum, zu pflanzen
- Baum, zu erhalten
- Nachrichtlich**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Unterirdische Rigolen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Vom Amt für Bodenordnung durch Grenzverhandlung bestimmte Grenze
- Flurstücksgrenze und - nummer

Grünordnerische Festsetzungsvorschläge

1. **Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 20, 25a und 25b BauGB)**
 - (1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Wohngebiet sind mit Rasen zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten.
 - (2) An der südwestlichen Grundstücksgrenze ist entsprechend der Plandarstellung (PFG 1) ein kleiner Wall, zum Schutz vor möglicher Erosion, mit dem entstehenden Bodenaushub in der Breite nach Plandarstellung und ca. 0,5-1,0 m Höhe zu gestalten. Dieser ist mit standortgerechten Gehölzen nach Pflanzliste 1 und 2 zu bepflanzen. Nach Pflanzliste 1 ist alle 10 m ein Heister zu setzen. Dazwischen sind zweireihig im Abstand von je 1,5 m zueinander Straucharten der Pflanzliste 2 zu pflanzen. An Engstellen verjüngt sich die Hecke auf 2,5 m Breite. Die Straucharten der Pflanzliste 2 sind an den Engstellen zweireihig mit einem Reihenabstand von 1 m, versetzt mit 1,5 m Pflanzabstand zu setzen.
 - (3) An den weiteren Grundstücksgrenzen ist entsprechend der Plandarstellung (PFG 2) eine Hecke von 4,0 m Breite mit standortgerechten Gehölzen nach Pflanzliste 1 und 2 zu bepflanzen. Nach Pflanzliste 1 ist alle 10 m ein Heister zu setzen. Dazwischen sind zweireihig im Abstand von je 1,5 m Abstand zueinander Straucharten der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Straucharten der Pflanzliste 2 sind an den Engstellen zweireihig mit einem Reihenabstand von 1 m und 1,5 m Pflanzabstand zu setzen.
 - (4) Die privaten Grünflächen sind zusätzlich gemäß der nachfolgenden Pflanzvorschrift zu bepflanzen.
 - (5) Die Grundstücksflächen im Wohngebiet sind zusätzlich mit Gehölzen der Pflanzlisten 1 und 2 zu bepflanzen. Pro Baugrundstück ist je angefangener 200m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbäum als Hochstamm mit mindestens 14-16 cm Stammumfang oder 1 hochstämmiger Obstbaum mit mindestens 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen. Zusätzlich sind je angefangener 400m² mindestens 3 Sträucher, 60-100cm, zu pflanzen.
 - (6) Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Abgangs in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
 - (7) Pflanzliste 1: Bäume auf bebauten Grundstücksflächen (Auswahl):
 - Feldahorn - Acer campestre
 - Hängebirke - Betula pendula
 - Hainbuche - Carpinus betulus
 - Kulturapfel (regionaltyp. Sorten) - Malus domestica
 - Süßkirsche (regionaltyp. Sorten) - Prunus avium
 - Sauerkirsche (regionaltyp. Sorten) - Prunus cerasus
 - Kultur-Pflaume (regionaltyp. Sorten) - Prunus domestica
 - Steinweichsel - Prunus mahaleb
 - Wildbirne - Pyrus pyrastrer
 - Sal-Weide - Salix caprea
 - Eberesche - Sorbus aucuparia
 - (8) Pflanzliste 2: Sträucher nur auf bebauten Grundstücksflächen (Auswahl)
 - Gewöhnliche Berberitze - Berberis vulgaris
 - Blutroter Hartriegel - Cornus sanguinea
 - Gewöhnliche Hasel - Corylus avellana
 - Ginster - Cytisus scoparius
 - Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
 - Faulbaum - Frangula alnus
 - Liguster - Ligustrum vulgare
 - Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
 - Schwarze Heckenkirsche - Lonicera nigra
 - Schlehe - Prunus spinosa
 - Kreuzdorn - Rhamnus cathartica
 - Hunds-Rose - Rosa canina
 - Traubenholunder - Sambucus racemosa
 - Felsenbirne - Amelanchier canadensis
 - (9) Die zusätzliche Anpflanzung von Ziergehölzen auf den privaten Grundstücksflächen, über die oben genannte Pflanzvorschrift hinaus, ist zulässig.
 - (10) Die im Plan zum Anpflanzen festgesetzten Einzelgehölze entlang der Straße sind nach der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Hier sind kleinkronige Baumarten zu verwenden. Von dem festgesetzten Pflanzstandort kann aus erschließungstechnischen Gründen bis zu 5m abgewichen werden. Die festgesetzten Bäume entlang der Straße können mit der unter Punkt 5 festgelegten Anzahl an Laubbäumen / Obstgehölzen verrechnet werden.
 - (11) Pflanzliste 3: Kleinkronige Bäume entlang der Straße (Auswahl):
 - Feld-Ahorn - Acer campestre
 - Hainbuche - Carpinus betulus
 - Wild-Apfel - Malus sylvestris
 - Vogelkirsche - Prunus avium
 - Holz-Birne - Pyrus pyrastrer
 - Eberesche - Sorbus aucuparia
 - Echte Mehlbeere - Sorbus aria
 - Schwedische Mehlbeere - Sorbus intermedia
 - (12) Die im Plan zum Erhalt festgesetzten Einzelgehölze mit den Nummern: 2 - 5, 7, 8, 11- 15 sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 zu schützen.
 - (13) An der südlich angrenzenden Fläche ist als Ausgleichsmaßnahme ein Feldgehölz mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzlisten 4 und 5 zu entwickeln. Die Größe des Feldgehölzes beträgt 3.952 m². Nach Pflanzliste 5 ist eine mindestens 5m breite Feldhecke entlang der Flächengrenzen gemäß Plandarstellung zu pflanzen. Die Sträucher sind dreireihig mit je 1,5m Abstand zueinander zu setzen. Innerhalb der Feldhecke sind Bäume gemäß Pflanzliste 4 mit einem Abstand von je 5m zu pflanzen. Pflanzmaterial: Heister, 100-150 cm; Sträucher, 60-100cm. Für das Feldgehölz ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vorzusehen.

- (14) Es ist ein temporärer Wildschutzzäun um das zu entwickelnde Feldgehölz mit einer Höhe von 1,6 m für drei Jahre aufzustellen. Nach Bedarf kann der Wildschutzzäun bei erhöhtem Wilddruck längere Zeit bestehen bleiben.
- (15) Pflanzliste 4: Bäume auf südlich angrenzender Ausgleichsfläche (Auswahl):
 - Berg-Ahorn - Acer pseudoplatanus
 - Hainbuche - Carpinus betulus
 - Kultur-Pflaume - Prunus domestica
 - Silberweide - Salix alba
 - Süßkirsche - Prunus avium
 - Traubeneiche - Quercus petraea
 - Walnuss - Juglans regia
 - Winterlinde - Tilia cordata
- (16) Pflanzliste 5: Sträucher auf südlich angrenzender Ausgleichsfläche (Auswahl):
 - Brombeere - Rubus fruticosus
 - Gewöhnliche Hasel - Corylus avellana
 - Gewöhnlicher Schneeball - Viburnum opulus
 - Hundsrose - Rosa canina
 - Schlehe - Prunus spinosa
 - Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
- (17) An der östlichen Grundstücksgrenze ist entsprechend der Plandarstellung (PFG 3) eine Hecke von 2,5 m Breite mit standortgerechten Gehölzen nach Pflanzliste 6 zu bepflanzen. Die Sträucher sind mit einem Reihenabstand von 1 m und je 1,5 m Abstand zueinander versetzt zu setzen.
- (18) Pflanzliste 6: Sträucher mit geringerer Wuchshöhe (PFG 3) (Auswahl):
 - Gewöhnliche Berberitze - Berberis vulgaris
 - Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
 - Schwarze Heckenkirsche - Lonicera nigra
 - Brombeere - Rubus fruticosus
 - Hundsrose - Rosa canina
 - Purgier-Kreuzdorn - Rhamnus cathartica
 - Roter Holunder - Sambucus racemosa
- (19) Die nördliche Bestandshecke (PFG 4) ist gemäß Plandarstellung mit Picea abies, 60-100cm aufzupflanzen, sodass die Lücke geschlossen wird. Die Gehölze sind mit einem Reihenabstand von 1m und je 0,5 m Abstand zueinander versetzt zu setzen.
- (20) Die Befestigung der Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb der privaten Grundstücke sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- (21) Die öffentlichen Grünflächen sind mit artenreichem Regioaatgut zu begrünen und extensiv zu bewirtschaften. Die Grünflächen sind 1-2 mal im Jahr zu mähen und das Mahdgut ist von der Fläche abzutragen.
- (22) Die Grünflächen zur Versickerung bzw. Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser sind mit artenreichem Regioaatgut für feuchte Standorte zu begrünen. Die Mulden sind 1-2 mal im Jahr zu mähen und das Mahdgut zu entfernen. Nach Bedarf ist angeschwemmtes Erdmaterial auszukoffern und die Funktion der Versickerungsmulde wieder herzustellen.
- (23) Die Grünordnerischen Festsetzungsvorschläge sind von den privaten Grundstückseigentümern umzusetzen.

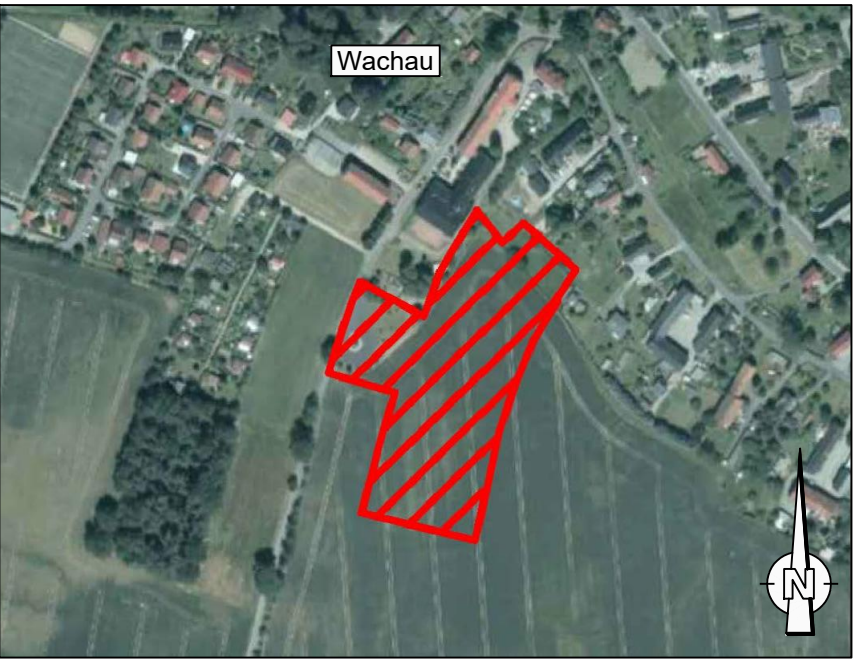
2. Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

- (1) Gehölzfällungen dürfen nur im naturschutzrechtlich zulässigen Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen. Sollten Fällungen außerhalb dieses Zeitraumes unvermeidbar sein, so ist eine naturschutzrechtliche Ausnahme genehmigung zu beantragen und die Fällungen sind durch eine Ökologische Baubegleitung zu beaufsichtigen. Bei Befunden sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere durchzuführen.
- (2) Bei der Beleuchtung von Verkehrsflächen sind insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel zu verwenden. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.

3. Grünordnerische Hinweise

- (1) Die festgesetzten Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen auf den privaten und öffentlichen Grünflächen sind spätestens 1 Jahr nach der Herstellung des jeweiligen Objekts fertigzustellen.
- (2) Alle Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzausfälle sind unverzüglich zu ersetzen.
- (3) Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinbaren.
- (4) Die Grundsätze des Bodenschutzes wie die Forderungen nach einem schonenden und sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der Schutz des Bodens vor Verunreinigungen, unnötigen Versiegelungen und sonstigen schädlichen Beeinträchtigungen sind bei Umsetzung des Vorhabens zwingend zu beachten.
- (5) Das anfallende Niederschlagswasser wird mittels Rigolen dezentral auf den einzelnen Grundstücken versickert. Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist über Rigolen im Straßenbaukörper zu versickern.

Übersichtskarte: M 1: 5.000 im Original



GEMEINDE WACHAU
BEBAUUNGSPLAN
"WOHNGEBIET AN DER SCHULE" WACHAU
ENTWURF

EINGRIFFS- AUSGLEICHSPLAN

Karte 2: MASSNAHMEN

STAND: 13.01.2022
 MASSSTAB: 1 : 1.000

ERSCHLIEßUNGSTRÄGER:

Immobilienwert Sachsen AG
 HorSt-Viedt-Straße 19, 01445 Radebeul

BEARBEITER BEBAUUNGSPLAN:

WERKplan GmbH
 DIPL.- ING. HARDY WOLF ARCHITEK VDA
 Burgartstraße 77a, 01705 Freital, Tel. 0351/6505115, Fax 0351/6505116

BEARBEITER EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG:

Schulz
 UmweltPlanung
 Schössergasse 10
 01796 Pirna
 Tel.: (03 50 1) 4 60 05 - 0
 Fax: (03 50 1) 4 60 05 - 18
 info@schulz-umweltplanung.de