

GEMEINDE BAHRETAL

LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ - OSTERZGEBIRGE



Bebauungsplan „Gersdorfer Höhe“ im Ortsteil Gersdorf

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL B

SATZUNGSENTWURF

Projekt: 1909

*22.11.2021, geändert am 29.04.2022, mit redaktionellen Ergänzungen vom
17.08.2022*

xxx – Änderung gegenüber der Fassung vom 02.06.2021

xxx - Änderung gegenüber der Fassung vom 22.11.2021

xxx - Änderung gegenüber der Fassung vom 29.04.2022

Kommunalplan Ingenieurbüro Ehart Neustadt in Sachsen – Tel. 03596 - 566 0 330
Fax 03596 - 566 0 381

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3.	BAUWEISE.....	5
4.	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	5
5.	ENTFÄLLT.....	6
6.	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	6
7.	VERKEHRSFLÄCHEN	6
8.	FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG, SOWIE ABWASSERLEITUNGEN	7
9.	FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG UND RÜCKHALTEN VON NIEDERSCHLAGSWASSER.....	7
10.	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	8
11.	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	8
11.1	VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMASSNAHMEN	8
11.1.1.	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BAUZEITBESCHRÄNKUNG (KVM1)	8
11.1.2.	KONTROLLE DER ZU FÄLLENDE BÄUME AUF FLEDERMÄUSE (KVM 2)	8
11.2.	KOMPENSATIONSMAßNAHMEN IM PLANGEBIET	9
11.2.1	ANPFLANZEN EINER STREUOBSTREIHE – PFLANZGEBOT (PFG) 1	9
11.2.2	HECKENPFLANZUNG -- PFLANZGEBOT (PFG) 2	9
11.2.3	HECKENPFLANZUNG -- PFLANZGEBOT (PFG) 3	9
11.2.4	PFLANZUNG VON OBSTGEHÖLZEN – PFLANZGEBOT (PFG) 4	9
11.2.5	ANFORDERUNGEN AN ANPFLANZUNGEN / PFLANZENQUALITÄT	9
11.3	MAßNAHMEN INNERHALB DES GEMEINDEGEBIETES	10
11.3.1	M1 - EXTENSIVIERUNG VON GRÜNLAND	10
11.3.2	M2 – ENTWICKLUNG EINER MAGEREN FRISCHWIESE	10
11.3.3	M3 - REVITALISIERUNG EINER ABGÄNGIGEN STREUOBSTWIESE	12
11.4.	ZEITLICHE UMSETZUNG DER KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	12
12.	LEITUNGSRECHTE	13
13.	VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN.....	13
II.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	13
1.	ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN	13
2.	GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHE.....	14
3.	EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG	15
III.	HINWEISE	16
1.	BODENSCHUTZ	16
1.1	ERDAUSHUB	16
1.2	MUTTERBODEN	16
2.	MELDEPFLICHT	16
2.1	BODENBELASTUNGEN	16
2.2	BODENFUNDE	16
2.3	GEOLOGISCHE DATEN	17
3.	VERMESSUNGS- UND GRENZMARKEN	17

ANLAGE: PFLANZLISTE

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), *zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021*
3. Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch *das Gesetz vom 01. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366)*
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert *durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)*
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch *Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)*
6. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)
7. Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.07.2013 (SächsGVBl. Nr. 10 S. 503), zuletzt geändert durch *Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 144)*
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts "Wasserhaushaltsgesetz" (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch *Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)*
9. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch *Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578)*
10. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch *Art. 7 des Gesetzes vom 25.2.2021 (BGBl. S 306)*
11. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
12. Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (Sächs-KrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
13. Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch *Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 9.12.2020 I 2873*

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen, Teil A, des Bebauungsplanes vom 29.04.2022, mit redaktionellen Ergänzungen vom 17.08.2022 im Maßstab 1 : 1.000 werden folgende

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6, sowie § 4 BauNVO)

1.1 Die Eintragungen zur **Art der baulichen Nutzung** in der Nutzungsschablone gemäß Planzeichnung, Teil A, bedeuten:

WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Ausnahmsweise zulässig sind:

3. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Weitere Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO sind nicht zulässig

MI - Mischgebiet

gem. § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude

Nicht zulässig sind:

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe

- 5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 6. Gartenbaubetriebe
- 7. Tankstellen
- 8. Vergnügungsstätten, sowie Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der BauNVO.

1.2 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung, Teil A) für die verschiedenen Bereiche des Bebauungsplans über die

GRZ : Grundflächenzahl gem. § 17 Abs.1 BauNVO **0,4**

GFZ : Geschoßflächenzahl gem. § 17 Abs.1 BauNVO **0,8**

EGFbH maximale Erdgeschossfußbodenhöhe

GH maximale Gebäudehöhe

Z = II: Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
Anzahl der Geschosse II, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden kann,
festgesetzt.

Eine Überschreitung der nach § 19 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl wird ausgeschlossen.

2.2 Garagen innerhalb von Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche bleiben gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

2.3 *Die max. Erdgeschoßfußbodenhöhe wird in der Planzeichnung in Höhenangaben gemäß DHHN2016 als absolute Höhe geregelt. Gleiches wird für die Gesamtgebäudehöhe festgeschrieben.*

3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Offene Bauweise (o) gemäß Planeinschrieb als Einzelhäuser.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung, Teil A, durch Baugrenzen bestimmt.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen, wie Balkonen, Wintergärten, Hauseingängen, vorspringenden Gestaltungselementen mit einer Tiefe bis zu 1,00 m ist das Überschreiten der Baugrenzen bis zu einer Länge von 1/3 der Gebäudeseite an max. 2 Gebäudeseiten, zulässig.

5. ENTFÄLLT

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 5,5 m zu halten.

Für Gebäudezuwegungen und Stellflächen ist eine wasserdurchlässige Befestigung vorgeschrieben.

Zulässig sind Pflasterflächen mit unversiegelten Fugen, Rasenpflaster, Schotterrasen und Rasengitterbeläge oder vergleichbare wasserdurchlässige Materialien.

7. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Die Erschließungsstraße
Verkehrsflächen sind als Mischfläche mit Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer (Zeichen 325/326 StVO) auszubauen.

7.2 Ausfahrtsbereiche

Die Ausfahrtsbereiche sind so zu gestalten, dass durch Ausbildung von Sichtdreiecken ein gefahrloses Ausfahren in den öffentlichen Verkehrsraum ermöglicht wird.

Entsprechend der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006) sind die Sichtfelder an Grundstückszufahrten von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, Mauern, etc. von mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Gleiches gilt für das Sichtfeld im Bereich der Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße.

Im Anbindebereich der Zufahrt entlang des Fahrbahnrandes der Kreisstraße ist ein abgesenkter Hochbord mit einem Bordanschlag von 3 cm anzulegen.

7.3 Fußweg

Gemäß Eintragung in der Planzeichnung werden verkehrsberuhigte Flächen mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ entlang der Kreisstraße und als Verbindung zur inneren Erschließung *festgelegt*.

7.4 Parkflächen

Gemäß Eintragung in der Planzeichnung werden verkehrsberuhigte Flächen mit der Zweckbestimmung „Parken“ im nordwestlichen und östlichen Bereich der inneren Erschließungsstraße festgelegt.

8. FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG, SOWIE ABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Versorgungsleitungen sind, soweit dies wirtschaftlich und technisch möglich ist, im öffentlich-rechtlich gesicherten Raum - in der Regel im Bereich der Straßen, Wege und mit Leitungsrecht gekennzeichneten Grünflächen - zu führen.

9. FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG UND RÜCKHALTEN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

Das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten (z.B. in unterirdischen Zisternen) und zu verwerten (als Brauchwasser) oder gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Der Abfluss der Zisterne ist mit einer Drosseleinrichtung zu versehen, der Ablauf ist auf 2,0 l/s zu begrenzen. Pro 100 m² bebaubare Fläche ist ein Rückhaltevolumen von 1m³ vorzuhalten. Der Brauchwasservorrat ist zusätzlich nachzuweisen. Der Nachweis zur Regenwasserrückhaltung ist mit der Bauanzeige zu erbringen.

Die Anlage der Rückhalteeinrichtungen ist auf den jeweiligen Grundstücken so anzuordnen, dass durch den Notüberlauf sowohl eigene Gebäude wie auch Grundstücke Dritter nicht beeinträchtigt werden.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem öffentlichen Bereich (Überlauf der Zisternen aus den Wohnbauflächen und öffentlichen Straßen und Wegen) wird eine Rückhaltung in einem Stauraumkanal festgesetzt. Dazu wird eine Fläche westlich der Parzelle 5 reserviert.

Die Nutzung erfolgt teilweise als PKW-Stellplatz bzw. dessen Zuwegung bzw. als Grünfläche.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Die Anzeigepflicht für die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) ist im § 53 Abs. 1 SächsWG geregelt und hängt gemäß § 8 Abs. 3 der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (SächsVAwS) - Sächsische Anlagenverordnung von der Lagermenge ab.

Sollte eine anzeigepflichtige Lagerung derartiger Stoffe vorgesehen sein, so ist diese nach § 8 Abs. 1 SächsVAwS mit Anzeigeformblatt bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

10. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen sind als Wiese mit Ortsrandeingrünung zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Das Anlegen von Versickerungseinrichtungen ist zulässig.

11. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMASSNAHMEN

11.1.1. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BAUZEITBESCHRÄNKUNG (KVM1)

Der Zeitraum der Baufeldfreimachung (Entfernung der Vegetation, Abschieben des Oberbodens, Abgrabungen, Auffüllungen) wird auf Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt.

11.1.2. KONTROLLE DER ZU FÄLLENDE BÄUME AUF FLEDERMÄUSE (KVM 2)

Unmittelbar vor den Baumfällarbeiten im Bereich des Flurstück Nr. 40/1 sind alle zu fällenden Bäume auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren.

Im Fall des Vorhandenseins von besetzten Fledermausquartieren muss mit der zuständigen Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise abgestimmt werden (z. B. Bergung der Fledermäuse und Überwinterung in geeigneten Räumen)

11.1.3. BEREITSTELLUNG VON AUSWEICHQUARTIEREN FÜR FLEDERMÄUSE BZW. NISTKÄSTEN FÜR HÖHLENBRÜTER

Vor der Baumfällung bzw. vor der auf die Fällung folgenden Vegetationsperiode (vor Ende Februar) sind für jedes zerstörte Baumhöhlen bzw. Spaltenquartier bzw. für jede zerstörte Bruthöhle an geeigneten Altbäumen Fledermauskästen bzw. künstliche Nisthilfen für Baumhöhlenbrüter anzubringen.

Pro zu fällendem Baum mit quartiergeeigneten Baumhöhlen und Spalten sind 2 Fledermauskästen bzw. 1 Fledermauskasten und 1 Höhlenbrüterkasten an stärkeren Bäumen innerhalb der Ortslage Gersdorf anzubringen.

Die Fledermauskästen sind möglichst in Gruppen zu 5 Kästen aufzuhängen (Abstand in der Gruppe 3 bis 5 m, Abstand der Gruppen mind. 50 bis 100 m). Pro Kastengruppe ist mind. ein Höhlenbrüterkasten für kleinere Höhlenbrüter (z.B. Meisen, Einflugöffnung 32 mm) aufzuhängen.

11.2. KOMPENSATIONSMABNAHMEN IM PLANGEBIET

11.2.1 Anpflanzen einer Streuobstreihe – Pflanzgebot (PFG) 1

Um die Bebauung in das Siedlungsbild einzubinden, wird ein Streuobststreifen bestehend aus Hochstämmen angelegt. Der Pflanzabstand soll 10 x 10 m (versetzt) betragen. Die Wiesenflächen zwischen den Obstgehölzen sind extensiv zu bewirtschaften.

Innerhalb des Pflanzgebotes ist eine unbefestigte Zufahrt in einer Breite von 3 m erlaubt.

Siehe Punkt 6.2.4 für die Anforderungen an die Pflanzqualität.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.

11.2.2 HECKENPFLANZUNG – Pflanzgebot (PFG) 2

Der nordwestliche Abstandsgrünstreifen zur Grenze des Bebauungsplangebietes *zum Ort hin* wird mit einer *ca. 5 – 6 m* breiten Anpflanzung von Heckengehölzen versehen.

Diese Grünfläche ist *mit standortgerechten heimischen Gehölzen (Großsträucher und Sträucher) der Pflanzliste gemäß Anlage zu bepflanzen.*

Das Anpflanzen von *giftigen Arten und* Nadelgehölzen innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.

11.2.3 HECKENPFLANZUNG – Pflanzgebot (PFG) 3

Der westliche und südliche Abstandsgrünstreifen zur Grenze des Bebauungsplangebietes wird mit einer mindestens 8 m breiten Anpflanzung von Heckengehölzen versehen. Diese Grünfläche ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen *der Pflanzliste Anlage 1* zu bepflanzen.

Das Anpflanzen von *giftigen Arten und* Nadelgehölzen innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.

11.2.4 PFLANZUNG VON OBSTGEHÖLZEN – Pflanzgebot (PFG) 4

Entlang der Kreisstraße sind im Bereich der Parzellen 5 und 9 Obstbäume gemäß Eintragung in der Planzeichnung und Pflanzliste Anlage 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

11.2.5 ANFORDERUNGEN AN ANPFLANZUNGEN / PFLANZENQUALITÄT

Alle Pflanzgebote und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die erstellten Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur einheimische, standortgerechte Laubbäume, Obstbäume und Sträucher gemäß der Anlage Pflanzliste zulässig.

Als Mindestpflanzqualität wird festgesetzt:

- Für hochstämmige Obst- oder Laubbäume ein Stammumfang von 10 – 12 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m.
- Obstbäume gelten nur dann als „Baum“, wenn sie als Halb- oder Hochstamm auf starkwachsender Unterlage herangezogen wurden. Alle anderen Anzuchtformen werden als „Strauch“ eingestuft.
- Für Großsträucher gilt: mind. 1,0 bis 1,5 m Höhe
- Für Sträucher gilt: mindestens 0,60 bis 1,0 m Höhe und 3 bis 4 Triebe.

11.3 MAßNAHMEN INNERHALB DES GEMEINDEGEBIETES

11.3.1 M1 - EXTENSIVIERUNG VON GRÜNLAND

Auf den Flurstücken 26/1 und 32/1 der Gemarkung Friedrichswalde ist auf einer Gesamtfläche von 5.900 m² (2.400 m² auf Flst. 32/1 und 3.500 m² auf Flst. 26/1) artenreiches Feuchtgrünland zu entwickeln.

Die Wiesenflächen sind zur Erreichung des Zielzustandes durch späte Mahd mit Abtransport des Mahdgutes 2-mal jährlich zu pflegen.

Diese Pflege ist auch nach Erreichung des Zielzustandes weiterzuführen.

Auf den Einsatz von Düngemitteln ist zu verzichten.

Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauarbeiten vorzunehmen.

Die Maßnahme wird dem Bebauungsplan zugeordnet.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Bahretal.

11.3.2 M2 – ENTWICKLUNG EINER MAGEREN FRISCHWIESE

Auf Teilen der Flurstücke 125/2 und 130/3 der Gemarkung Göppersdorf ist eine Fläche von insgesamt 15.700 m² als magere Frischwiese zu entwickeln.

Artenanreicherung

Das Einbringen von heimischen Kräutern und Gräsern hat entweder durch Mahdgut-Übertrag oder durch eine Nachsaat mit gebietsheimischem Saatgut zu erfolgen.

Mahdgutübertrag:

Für die Übertragung von Mahdgut ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine geeignete Spenderfläche im Umfeld der Maßnahmefläche zu bestimmen. Diese sollte mindestens doppelt so groß sein, wie die streifigen Einsaatflächen auf der Empfängerfläche und viele Blütenarten aufweisen.

Giftarten und Problemarten (Invasive Arten) sollten nicht vorkommen.

Auf den Empfängerflächen muss nach der ersten Mahd ein zusätzlicher Tiefschnitt erfolgen. Anschließend wird der Boden auf mehreren Streifen z.B. durch Fräsen gelockert und für das Ausbringen vorbereitet.

Die Streifen sollten dabei ca. 25 % der Gesamtfläche einnehmen. Die Mahd auf der Spenderfläche sollte zum Zeitpunkt der Samenreife der meisten vorkommenden Arten (meist Mitte Juli) durchgeführt werden. Um Samenverluste zu vermeiden ist das Schnittgut direkt aufzuladen und auf die vorbereiteten Streifen der Empfängerfläche zu verbringen. Bei feuchter Witterung kann es erforderlich werden, das Schnittgut in den ersten Wochen zu wenden, um Schimmelbefall zu verhindern.

Nachsaat:

Bei der Nachsaat ist die Fläche mit einer Mischung aus gebietsheimischem, krautreichem Saatgut ein-zusäen. Die Ansaat sollte im Frühjahr, nach den letzten Frösten erfolgen. Nach der Aussaat benötigen die Samen mindestens 6 Wochen durchgehende Feuchtigkeit um optimal keimen zu können. Sollte die Witterung nach der Ansaat sehr trocken ausfallen, ist die Fläche zu gießen. Eine ganzjährige Ansaat ist ebenfalls möglich, jedoch nur unter entsprechender Feuchthaltung mit mehreren Gießvorgängen.

Es ist eine Saatmenge von 3-5 g/m² zu verwenden. Zur leichteren Ansaat und um ein Entmischen der verschiedenen Korngrößen zu verhindern, sollte das Saatgut vor der Ausbringung auf ca. 10-20 g/m² mit Sand aufgemischt werden.

*Zu verwenden ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Regiosaatgut - für die **Herkunfts-region 8** - Erz- und Elbsandsteingebirge bzw. aus dem **Produktionsraum 5 (SO)**: Südost- und Ost-deutsches Bergland für eher bodensaure Standorte. Anbieter von Regiosaatgut sind z.B. Saaten Zeller GmbH & Co. KG und Rieger-Hofmann GmbH.*

Der Nachweis über die Verwendung von geeignetem Regiosaatgut ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Ansaatpflege (1. Jahr)

Da einige Kräuter sich nur langsam entwickeln ist (insbesondere nach einer Frühljahrsaussaat) nach 6 bis 8 Wochen nach der Aussaat bzw. dem Mahdgutübertrag je nach Wüchsigkeit der Wiese ein Schröpf-schnitt auf ca. 10 cm empfehlenswert. Der Schröpf-schnitt dient der Eliminierung eventuell vorhandener, stark wüchsiger Konkurrenz-Arten die nicht zur Samenreife gelangen sollten. Das Mahdgut ist immer abzutragen

Entwicklungs- und Biotoppflege (2. Jahr und Folgende)

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu unterhalten. Dazu ist die Ausgleichsfläche in den Folgejahren extensiv zu pflegen (1-2 malige Mahd pro Jahr). Die Mahd erfolgt abschnittsweise, das heißt dass bei jeder Mahd etwa 10 - 30% der Fläche mit ihrer Vegetation und den daran lebenden Insekten ungemäht bleiben. So kann bei jedem Mahdtermin ein Teil der Insektenpopulationen überleben, sich weiter entwickeln und später von hier aus die gemähten Bereiche wieder besiedeln.

Der erste Mähgang muss so spät liegen, dass möglichst viele Kräuter Samen entwickeln können (ab etwa Mitte Juli). Ein zweiter Schnitt erfolgt im Spätsommer.

Das Mähgut ist nach Trocken auf der Fläche, damit die Samen der Kräuter ausfallen können (Heu), immer zu entfernen.

Auch über den Winter muss ein Teil der Vegetation erhalten werden, weil daran Raupen und Puppen die kalte Jahreszeit überdauern.

Die Maßnahme ist spätestens zwei Jahre nach Inkrafttreten des B-Planes zu realisieren.

Die Maßnahme wird dem Bebauungsplan zugeordnet.

11.3.3 M3 - REVITALISIERUNG EINER ABGÄNGIGEN STREUOBSTWIESE

Direkt benachbart zum geplanten Baugebiet auf dem Flurstück 615/4 der Gemarkung Gersdorf befindet sich eine Streuobstwiese, welche zum Teil abgängig ist und große Lücken aufweist. Der westliche Teil des Flurstückes ist als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG kartiert, der östliche hingegen weist keinen Schutzstatus auf. Durch die gezielte Nachpflanzung von Obstgehölzen und einer extensiven Pflege der Wiesenflächen auf ca. 2.500 m² kann die derzeit als Ruderalflur ausgeprägte Fläche wieder den Status einer Streuobstwiese erlangen.

Zur Revitalisierung der Streuobstwiese sind auf der Fläche 25 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten in Abstimmung mit dem Eigentümer der Fläche und der Unteren Naturschutzbehörde zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm; Kronenansatz ab 1,8 m; StU >7 cm) und einer fachgerechten 5-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu unterziehen. Der Mindestabstand der Bäume untereinander sowie zwischen den bestehenden Bäumen soll 10 m betragen, das Raster der bestehenden Gehölze soll aufgegriffen werden.

Die Fläche ist dauerhaft extensiv als Streuobstwiese zu bewirtschaften (extensive Mahd oder Beweidung).

Im Falle einer Beweidung sind die Neupflanzungen sind durch die Anlage eines Dreibocks für Weideflächen vor Einwirkungen durch die Weidetiere zu schützen. Abgängige, im Zuge des B-Planverfahrens gepflanzte Obstbäume sind durch Neupflanzung zu ersetzen. Dies gilt für 10 Jahre nach Erstpflanzung.

Die Pflanzmaßnahme ist als Herbstpflanzung durchzuführen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Beginn der Umsetzung der Planung zu realisieren und dinglich durch Grundbucheintrag zu sichern.

Die Maßnahme wird dem Bebauungsplan zugeordnet.

11.4. ZEITLICHE UMSETZUNG DER KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Die oben genannten Maßnahmen M1 bis M3 sind spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes umzusetzen.

12. LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) - siehe Eintragungen im Plan

Zur rechtlichen Sicherung der Erschließungsleitungen bzw. der Schmutz- und Regenwasserableitung werden Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger, der Gemeinde Bahretal, der Leitungseigentümer, sowie des Abwasserverbandes Liebstadt festgelegt.

Zur rechtlichen Sicherung der Anlagen zur Regenwasserrückhaltung wird die Fläche mit dem Leitungsrecht LR 1 zu Gunsten der Gemeinde Bahretal belegt.

Darüber hinaus wird in den Bauflächen südlich der Kreisstraße K 8755 ein Leitungsrecht (LR 2) für die Telekom festgeschrieben.

13. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bereich der Parzellen 1, 5, 9 und 13 wird zum Schutz vor Straßenverkehrslärm der Kreisstraße K 8755 empfohlen für Schlafräume an der NO-Fassade fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Grundlage ist der dargestellte Lärmpegelbereich gemäß Anhang 5.1.1. Schallimmissionsprognose.

Die Einhaltung der Grenzwerte ist mit der Bauanzeige nachzuweisen.

Grundsätzlich sollte bei der projektbezogenen Gebäudeplanung darauf geachtet werden, besonders schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafräume) und Außenwohnbereiche (z. B. Balkon, Terrasse) nicht zur "lautesten" Fassade (hier NO-Fassade) auszurichten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 2 SächsBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

1.1 Dachform

Es sind nur Sattel-, und Walm- bzw. Krüppelwalmdächer mit einer Abwal- mung von max. ¼ der Giebelbreite zulässig.

Für Nebengebäude mit einer Grundfläche bis 30 m² sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

Garagen sind auch mit begrüntem Flachdach zulässig.

- 1.2 **Dachneigung**
Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone der Planzeichnung, Teil A, festgesetzt, sie ist von 25° / bzw. 35° bis 45° festgelegt.
- 1.3 **Dacheindeckung**
Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind in roten, rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen Tönen und nicht reflektierendem Material aus Ziegel, Betondachsteinen oder Schiefer einzudecken.
Auf eine rein schwarze Eindeckung *ist* aus gestalterischen Gründen *zu verzichten*.
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.
Für Dächer von Nebengebäuden mit einer Dachneigung größer 15° ist das Bedachungsmaterial dem des Hauptgebäudes anzugleichen.
- 1.4 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**
Als Dachaufbauten sind von den Giebeln mindestens 1,0 m entfernt anzuordnen.

Gauben einer Hauseinheit und einer Dachfläche sind in gleicher Breite und gleicher Höhe als Satteldach-, Dreiecks-, Schlepp- und Fledermausgauben oder Zwerchgiebel auszuführen.

Dacheinschnitte sind nur in den nicht der Verkehrsfläche zugewandten oder nicht von dort einsehbaren Seiten zulässig.
- 1.5 **Äußere Gestaltung / Fassaden**
Fassaden sind aus natürlichen Materialien wie Putz, Klinker oder aus Holz herzustellen.
Materialien für Verkleidungen wie Kunststoff und Metall sind unzulässig.
Es sind langrechteckige Hauptgebäude mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1 : 1,25 festgelegt.

Die Farbwahl der Fassaden ist auf gedeckte, gebrochene, warmfarbige Pastelltöne - Fassadenfarben innerhalb der Farbskala von braun, grün, beige, gelb und weiß beschränkt. Ungebrochenes Weiß, grelle und reflektierende Farbgebungen sind unzulässig.
- 1.6 **Werbeanlagen**
Für Werbeanlagen gelten § 10 und § 61 der Sächsischen Bauordnung.
Werbeanlagen im Dachbereich sind nicht zulässig.
2. **GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
- 2.1 **Unbebaute Flächen und Vorgärten**
Die nicht befestigten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet sind als Hausgärten bzw. Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind

gärtnerisch ortstypisch zu gestalten (Obstwiese, Staudenbeete, Wiese, Hausbaum, u.a.).

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Zur Bepflanzung der Gartenflächen über diese Festsetzung hinaus ist eine Auswahl aus der beiliegenden Pflanzliste (Anlage) zu treffen.

Vorgärten dürfen grundsätzlich nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Es sind nur insektenschonende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten mit nach oben abgekapseltem Gehäuse) zu verwenden.

2.2 Anschüttungen

Geländeanschüttungen sind bis max. 0,8 m Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

Anschüttungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen, *dabei darf das max. Böschungsverhältnis 1:2 nicht unterschritten werden.*

Der Boden an Böschungen ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Bepflanzung, Böschungsmatten) vor Erosion zu schützen.

2.3 Private Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Pkw-Stellflächen (Garage und/oder Freistellplatz bzw. Carport) anzulegen.

2.4 Anlagen zur Müllbeseitigung

Freistehende Müllbehälter müssen so untergebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht eingesehen werden können.

3. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

Zulässig sind:

Hecken max. 1,50 m hoch,

Holzzäune durchgängig max. 1,50 m hoch,

Maschendrahtzäune, max. 1,5 m hoch, nur an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. *Ausgeschlossen werden sie entlang der Kreisstraße und der innerörtlichen Erschließungsstraße.*

Drahtzäune sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen bzw. zu beranken.

Stützmauern sind bis 1,2 m, vorzugsweise als Trockenmauer zulässig.

Sonstige Höhendifferenzen sind hinter den Zäunen oder Trockenmauern als begrünte Böschungen auszugleichen.

Zur Einhaltung der Sichtfelder bei Grundstücksausfahrten ist straßenseitig die Grundstückseinfriedung nicht höher als 0,80 m anzulegen.

Entsprechend der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006) sind die Sichtfelder an Grundstückszufahrten von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, Mauern, etc. von mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Gleiches gilt für das Sichtfeld im Bereich der Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße.

III. Hinweise

1. BODENSCHUTZ

1.1 ERDAUSHUB

Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwertung zuzuführen

Der Erdaushub ist getrennt nach Oberboden (Mutterboden) und Unterboden zu lagern.

1.2 MUTTERBODEN

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wiederzuverwenden oder einer landwirtschaftlich / gärtnerisch genutzten Fläche zuzuführen.

Auch für den Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten / Baulager / Baustelleneinrichtungen u.ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das mindest mögliche Maß beschränken.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthalten die DIN 18 915, - Anweisungen zum Umgang mit dem humosen Oberboden (Mutterboden), sowie die DIN 19731 zum fachgerechten Umgang mit Bodenaushub und dessen Verwertung.

2. MELDEPFLICHT

2.1 BODENBELASTUNGEN

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem zuständigen Umweltamt zu melden.

Sollte im Zuge der Erd- oder sonstigen Arbeiten ein unbekannter Kontaminationsherd (z.B. verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkippungen von Chemikalien u.a.) berührt oder angeschnitten werden, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Umweltschutzbehörde (Umweltamt des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge) unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

2.2 BODENFUNDE

Das Landesamt für Archäologie ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten.

(1) Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen,

bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

(2) Der Passus unter (1) ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.

(3) Der Passus unter (1) ist schriftlich im Wortlaut den Einzelbauherren zu übermitteln und muss an deren Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.

2.3 GEOLOGISCHE DATEN

Gemäß § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) vom 22.02.2019 sind Ergebnisse von Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Geotechnische / Baugrundgutachten, Versickerungsgutachten) der zuständigen Behörde zu übergeben bzw. das Abteufen von Bohrungen anzuzeigen.

Zuständig ist das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

*Nach den **Geologiedatengesetz (GeolDG)** sind dem LfULG geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen nach GeolDG spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal des LfULG „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 GeolDG).*

3. VERMESSUNGS- UND GRENZMARKEN

Während der Baumaßnahmen dürfen Vermessungs- und Grenzmarken entsprechend Sächsischem Vermessungsgesetz (SächsVermG) vom 12. Mai 2003, veröffentlicht im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 7/2003 nicht entfernt noch verändert werden.

Sollten Maßnahmen getroffen werden, wodurch genannte Punkte gefährdet sind, ist ein Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Sicherung und gegebenenfalls der Wiederherstellung der betroffenen Punkte zu beauftragen.

Schietzold
Bürgermeister

Anlage 1 Pflanzliste

PFLANZLISTE

ANLAGE 1

Die Pflanzenempfehlungen beruhen unter anderem auf der Veröffentlichung „Baum- und Straucharten Sachsen“ der LAF (Sächsischen Landesanstalt für Forsten).

BÄUME

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Amelanchier-Arten</i>	Felsenbirne
<i>Betula pendula</i>	Weißbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

GROßSTRÄUCHER

<i>Cornus spec.</i>	Hartriegel-Arten
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

STRÄUCHER

<i>Aronia-Arten</i>	Apfelbeere
<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Forsythia intermedia</i>	Forsythie
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe (geeignet für Gebüsch frischer Standorte)
<i>Rosa-Arten</i>	Strauchrosen
<i>Ribes</i>	Johannisbeere
<i>Rubus Arten</i>	Brombeer-Arten
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Spiraea spec.</i>	Spierstrauch-Arten
<i>Syringa spec.</i>	Flieder

FASSADENBEGRÜNUNG

Clematis-Arten	Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera-Arten	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

HECKENPFLANZEN FÜR SCHNITTHECKEN

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Gemeiner Liguster</i> ^{xx}
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere

xx – nur für Hecke am Flurstück Nr. 40/1

EMPFOHLENE EINHEIMISCHE OBSTGEHÖLZE

Apfel:

Carola	Goldparmäne	Geflammtter Kardinal
Clivia	Bittenfelder Sämling	Rheinischer Krummstiel
Coulonrenette	Herma	Boskoop
James Grieve	Lunow	Blenheim
Jakob Lebel	Prinzenapfel	Großer Rheinischer Bohnapfel
Kaiser-Wilhelm	Roter Eiserapfel	Weizenapfel
Spartan	Winterrambour	Zabergäu-Renette

Birne:

Conferenze	Bunte Juli	Trivox
Clapps Liebling	Amanlis Butterbirne	Köstliche von Charneu
Lucius	Phillipsbirne	Gellerts Butterbirne
Gute Graue	Marianne	Poiteau

Sauerkirsche:

Schattenmorelle	Kelleris
-----------------	----------