

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt und umfaßt die Flurstücke 65/7, 65/8, 65/2, 65d, 65/5, 65/9 und Teile von 47/1 der Gemarkung Großwiederitzsch.

Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn (Strecke Halle-Leipzig- Flurstück 47/1).

Im Westen grenzt das Plangebiet unmittelbar im Verlauf der Rietzschke an Leipziger Flur (Standort stillgelegtes Heizwerk).

Im Süden wird das Plangebiet begrenzt durch die Dauerkleingartenanlage "Naturheilkunde Gohlis" auf dem Flurstück 62 und der nördlichen Bebauungsgrenze der Siedlung "Martinshöhe" mit der Robert- Blum- Straße.

Im Osten grenzt das Plangebiet an das Flurstück 65/4 und wird im Bereich des Flurstückes 47/1 an den B-Plan "WA-Martinshöhe" anschließen.

1.2 Fläche

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt 13,5 ha.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB

Dieser Textteil hat nur in Verbindung mit der Planzeichnung Gültigkeit.

2.1 Bauliche Nutzung

Die zur baulichen Nutzung bestimmten Flächen des Plangebietes ist im Bildteil mit MI gekennzeichnet.

2.1.1 Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.2, 4, 5 BauNVO)

Mischgebiet (§ 1 Abs.2 Nr.6, § 6 BauNVO)= MI

2.1.1.1 Soweit nachfolgend nichts anderes festgesetzt sind die in § 6 Abs.2 Nr.1-6 BauNVO genannten Anlagen zulässig (§ 1 Abs.2 Nr.6, Abs.3 BauNVO).

Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs.2 Nr.7+8 BauNVO) sind nicht zulässig (§ 1 Abs.5 BauNVO) und können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden (§1 Abs.6 BauNVO).

Oberhalb des 1. OG ist ausschließlich Wohnnutzung (§6 Abs.2 Nr.1 BauNVO) zulässig (§1 Abs.7 BauNVO).

Das Mischgebiet ist in 14 Baufenster untergliedert, die mit MI 1-14 beziffert sind.

In dem MI 14(Gemeinbedarfsfläche) sind ausschließlich die unter § 6 Abs.2 Nr.5 BauNVO genannten

Nutzungen zulässig. Hier ist eine Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB festgesetzt worden.

Zum Schutz vor unangemessenen Lärmbelastigungen sind die für geplante Nutzungsart nach BauNVO die Orientierungswerte entsprechend Beiblatt 1, DIN 18005, Teil 1 einzuhalten und solche baulichen Maßnahmen nach VDI 2718 vorzunehmen, daß mindestens die Anhaltswerte für den Innenschallpegel nach VDI 2719 in den Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen gewährleistet wird.

2.1.1.2 In den Baufenstern MI 1, MI 12 und MI 13 ist Wohnnutzung nur oberhalb 1.OG zulässig (§ 1 Abs.7, Abs.8 BauNVO). Ausnahmsweise können Wohnungen auch in anderen Geschossen zugelassen werden (§ 1 Abs.7, Abs.8 BauNVO).

2.1.1.3 In den Baufenstern MI 3-10 sind nur die in § 6 Abs.2 Nr.1-4 BauNVO genannten Anlagen zulässig (§ 1 Abs 5 BauNVO). Ausnahmsweise können Anlagen gem. § 6 Abs.2 Nr. 5 und 6 BauNVO zugelassen werden (§ 1 Abs.5 BauNVO).

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1.2.1 Die Höchstmaße für die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr.3, § 20 BauNVO), die Grundflächenzahl -GRZ- (§ 16 Abs.2 Nr.1, § 19 BauNVO) und die Geschößflächenzahl -GFZ- (§ 16 Abs.2 Nr.2, § 20 BauNVO) ergibt sich aus den Festsetzungen im Bildteil i.V.m. den Regelungen des Zweiten Abschnitts des BauNVO.

Das Höchstmaß für die GFZ erhöht sich um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, höchstens jedoch um eine GFZ von 0,2 (§ 21a Abs.5 BauNVO).

Bebauungsplan "Mischgebiet Martinshöhe" der Gemeinde Wiederitzsch

In Verbindung mit § 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO wird festgelegt, daß die Bruttogeschosßfläche der gesamten Einzelhandelseinrichtungen im MI-Martinshöhe zusammen 700 m² nicht überschreiten darf.

2.1.2.2 In Abhängigkeit von dem Höchstmaß der Vollgeschosse entsprechend den Festsetzungen im Bildteil ist folgendes zulässig (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO, § 18 BauNVO)

In den einzelnen Baufenstern sind bei Angabe folgender Vollgeschosse folgende Höhen der baulichen Anlagen bis zur Traufe zulässig:

Vollgeschosse	Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlage <u>bis zur Traufe</u>
III+DG oder III	12m
II+DG oder II	8m
I+DG oder I	4,5m

Unterer Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen ist bei allen Baufenstern die Fahrbahnmitte der am nächsten gelegenen Erschließungsstraße.

Oberer Bezugspunkt ist die Traufhöhe (§ 18 Abs.1 BauNVO). Als Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Die aufgeführten Festsetzungen werden zusätzlich mit der Dachneigung und der Bauweise durch den Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgelegt.

Eine Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist nur bis zu einer Höhe von 20 m über Grund (einschließlich Kaminen, Antennen, u.ä.) zulässig.

2.1.3 Die Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Festlegung der Bauweise ergibt sich aus dem Bildteil. Soweit abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO) festgesetzt ist, gilt folgendes:

Zulässig sind nur Einzelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von mindestens 50m. Hausgruppen können auch auf mehreren aneinandergrenzenden Grundstücken errichtet werden. Auf den Baufenstern MI 4-5 und MI 7-11 ist ein Grenzabstand nicht erforderlich.

Für die Baufelder MI 13 und 14 gilt geschlossene Bauweise (§ 22 Abs.1 BauNVO).

Im MI 2 gilt offene Bauweise bis auf den runden Baukörper, für den geschlossene Bauweise festgesetzt wurde.

Die Abgrenzung zwischen den verschiedenen Bauweisen im MI 2 ist im Plan dargestellt.

2.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Bildteil eingetragenen Baulinien und Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgelegt.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (§ 23 Abs.5 BauNVO).

2.1.5 Die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die festgelegte Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Bildteil.

2.1.6 Die Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Oberirdisch angelegte Stellplätze (St.) und erdüberdeckte Garagen (TGa), sowie Einfahrten zu erdüberdeckten Garagen dürfen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen, sowie auf den im Bildteil ausgewiesenen Flächen angeordnet werden. Tiefgaragenabfahrten sind mit einer Pergola zu überdecken, die zu bepflanzen ist.

Tiefgaragen sind so auszubilden, daß eine Oberbodenüberdeckung von min. 80cm möglich ist.

Die Bepflanzung soll im wesentlichen mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bodendeckern oder Magerrasen erfolgen.

2.1.7 Dachform und Dachneigung (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. §83 Abs.1 Nr.1, Abs.4 SächsBO)

Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Bildteil. Ergänzend wird festgesetzt, daß der Dachüberstand an allen Gebäudeteilen in den Baufenstern MI 2-11 mindestens 0,40 m betragen muß. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen sind fensterlose Hausseiten unzulässig. Metallische Fassadenbekleidungen sind generell unzulässig.

2.1.8 Die Gestaltung der unbebauten Flächen, die Art, Gestaltung, Höhe von Einfriedungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 83 Abs.1 Nr.4 SächsBO), die Gestaltung der Stellplätze für KFZ und der Abstellflächen für Fahrräder (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 83 Abs.1 Nr.4 SächsBO)

2.1.8.1 Alle Gehwegflächen, die nicht unter § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB fallen, sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Anfallende Oberflächenwasser sollen dem natürlichen Wasserkreislauf durch seitliche Versickerung in die Grünflächen wieder zurückgeführt werden.

2.1.8.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Der Einsatz von Pestiziden und Herbiziden ist verboten.

2.1.8.3 Umfassungsmauern als Einfriedungen sind zu begrünen.

2.1.8.4 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus Naturholz, weißen Mauern, Schmiedeeisen oder Maschendrahtgewebe, allerdings mit durchgehender Hinterpflanzung (Hecken/Sträucher) herzustellen.

Im Baufeld MI 1, MI 12 und MI 13 sind Einfriedungen nur als Maschendrahtgewebe zulässig und zu begrünen. Die Höhe der Einfriedung darf hier 1.8m über Gehweg nicht überschreiten.

Generell sind Sockelmauern in glattem Sichtbeton auszuführen. Torpfeiler dürfen in glattem Sichtbeton oder verputztem, weiß gestrichenen Mauerwerk ausgebildet werden; die Gestaltung von Torpfeilern und Mauern ist

aufeinander abzustimmen. Zaunsäulen sind hinter die durchlaufenden Zaunfelder zu setzen, zu verkleiden und zu überlatten. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80m über Ok Gehweg nicht überschreiten. Die Beschränkung gilt nicht für Hecken. Einfriedungen sind dem Gebäude anzupassen und in Höhe und Gestalt mit den benachbarten Einfriedungen möglichst abzustimmen.

2.1.8.5 Die Zufahrtsbreite vor Garagen, Tiefgaragen oder Stellplatzflächen darf pro Grundstück einmal max. 6,00m betragen, es sei denn in der Planzeichnung ist etwas anderes durch Festlegung eines Einfahrtbereiches dargestellt. Treffen Garagen/TGa-zufahrten an Grundstücksgrenzen zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten/Zufahrten anzuordnen. Abfahrten zu TGa, soweit sie nicht innerhalb von Gebäuden liegen, sind mit Pergolen zu überbauen und zu begrünen. Die Grundstückszufahrten dürfen die als öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün), unüberbaubare Grundstücksflächen und die als Geh-/Radwege festgesetzten Bereiche durchschneiden.

2.1.8.6 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen müssen dort, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter und beweglicher Materialien zu erwarten ist, wasserdurchlässig gestaltet werden (Pflaster mit großen Fugen z. B.).

2.1.8.7 Die gesamten unbelasteten Oberflächenwässer sollen auf der Vorhabensfläche versickert werden.

2.1.8.8 Fassaden sind gem den Festsetzungen unter Punkt 2.2.7.7 zu begrünen.

2.2 Sonstige Nutzung

2.2.1 Verkehrsflächen, sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

2.2.1.1 Die Aufteilung der Verkehrsfläche in Fahrbahnen, Radwege und Fußwege ergeben sich aus dem Bildteil. Dort sind auch Einfahrtbereiche von 3,0 m Breite eingezeichnet, wo Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nicht an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. In diesen Bereichen ist eine Parkierung nicht zulässig.

2.2.1.2 Alle Wohnstraßen und Wohnwege sind zu pflastern.

2.2.1.3 Begrenzung für die Erschließungsstraßen, Wohnstraßen und Wohnwege mit Hochbordsteinen ist nicht zulässig. Stattdessen müssen Pflasterreihen (z.B. Granit- Einzeiler, Beton- Pflaster bzw. Pflastermulden verwendet werden.

2.2.1.4 Für die Deckschichten der Gehwege sind bitumengebundene Einstreudecken oder Pflasterbeläge zulässig.

2.2.1.5 Die im Plan ausgewiesene Fläche parallel zu den Wohnstraßen und der Erschließungsstraße ist entweder als Pflasterflächen mit Rasenfuge, als Fläche aus Rasengittersteinen oder als Schotterrasen zu erstellen, um parkierenden Verkehr aufzunehmen. Die Parkplätze sind nicht detailliert eingezeichnet, sondern ergeben sich in den Bereichen zwischen den Baumstandorten und den Einfahrtbereichen .

2.2.1.6 Der in der 16. Verordnung zur Durchführung zum Bundesimmissionschutzgesetz für ein allgemeines Wohngebiet festgelegten Immissionsgrenzwerte von 59 dB (A) am Tag am IP 4 (Allgemeines Wohngebiet) wird durch den KFZ Verkehr auf der Südtangente plus Schienenverkehr eingehalten. Nachts wird der zulässige Grenzwert für ein WA von 49 dB(A) bereits durch den Schienenverkehr überschritten.

Ohne zusätzliche Maßnahmen auf der Südtangente kann sich dieser Wert sogar noch erhöhen.

Um dies zu verhindern wird festgelegt:

- auf der Südtangente ist zwischen 22 und 6 Uhr die Fahrgeschwindigkeit auf Tempo 30 km/h zu begrenzen

- der Straßenbelag ist zusätzlich so herzustellen, daß in Ergänzung zur Geschwindigkeitsbegrenzung nachts die Immissionsgrenzwerte, die durch den Schienenverkehr bereits auf das Allgemeine Wohngebiet ausgehen, nicht noch überschritten werden. Dies ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

2.2.2 Die Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

2.2.2.1 Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Bildteil.

2.2.3 Die Flächen für die Abfallentsorgung, sowie für Ablagerungen, hier: Standort für Recyclingbehälter (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Das Aufstellen von **Recyclingbehältern** zum Zwecke der Sammlung von Hausmüll, der wiederverwendet werden kann (z.B. Glas, Papier, Kunststoff, Weißblech, etc) ist generell zulässig.

Die Flächen für Standorte sind nicht im zeichnerischen Teil festgelegt worden. Vom Vorhabenträger sind der Gemeinde 2 geeignete Standorte zu überlassen.

Die Flächen sind so anzulegen, daß sie von Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können. Es sind Depotcontainer zu verwenden. Diese sollen so ausgebildet sein, daß ihre Benutzung nicht zu Belästigungen der Anwohner führt (DIN 18005- "Schallschutz im Städtebau"). Eine offene Ablagerung ist unzulässig. Die Sammelflächen sind optisch durch Bepflanzungen abzuschirmen.

2.2.4 Die öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

2.2.4.1 Die Festsetzungen bezüglich öffentlicher Grünflächen ergeben sich aus dem Bildteil. Die mit "Fußweg" gekennzeichnete Fläche dient der Anlage eines Jogging- Pfades und Naherholungszwecken. Die innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf liegende öffentliche Grünfläche dient der Anlage einer Rasenfläche für Zwecke der dort zu errichtenden Einrichtung für den Gemeinbedarf.

2.2.5 Die privaten Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

2.2.5.1 Die entsprechend der Kennzeichnung im Bildteil als private Grünfläche ausgewiesene Fläche dient der Errichtung und Zulassung von Dauerkleingärten i.S. des § 1 Kleingartengesetz.

2.2.6 Festsetzungen bezüglich des Anpflanzens von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB); Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB); Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

2.2.6.1 Es gilt die **Baumschutzsatzung** der Gemeinde Wiederitzsch vom 25.03.1993 (s. Gemeindebote Nr.6 v. 23.7.93).

2.2.6.2 Alle neu zu pflanzenden Bäume sind mit einheitlichen Baumscheiben nach Maßgabe der Gemeindeverwaltung auszustatten. Diese sind offen zu halten und mit einem Belüftungs- und Bewässerungsring auszustatten. Die Mindestfläche je Baumgrube hat 4m² zu betragen. Offene Baumscheiben sind mit einer Magerrasenmischung einzusäen. Es sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden.

2.2.6.3 Die Grünflächen sind mit standortgerechten Gehölzen und Pflanzen gemäß den für die jeweiligen Flächen getroffenen Aussagen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen; eingegangene Pflanzen sind ,soweit es die Standortverhältnisse zulassen, artengleich zu ersetzen.

2.2.6.4 Überbaubare Flächen, die nicht baulich oder als Verkehrs- oder Andienungsfläche, Stellplätze etc genutzt werden, sind als Grünanlage gärtnerisch anzulegen.

2.2.6.5 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Gehölzen und Pflanzen gem. den für die jeweiligen Flächen getroffenen Aussagen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Eingegangene Pflanzen sind , soweit es die Standortverhältnisse zulassen, artengleich zu ersetzen.

2.2.6.6 Stellplatzbegrünung

Planungsrechtliche Grundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit
Nr. 25 a BauGB

Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, der Arten Winterlinde, Stieleiche oder gleichwertige fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 4 m² vorzusehen.

Aus klimaökologischen Gründen sind die Baumstandorte so zu wählen, daß die Baumschirme über den Stellflächen liegen. Zur Minimierung des Versiegelungs-grades sind die Zufahrtswege und Standflächen mit Rasenschutzplatten, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu befestigen.

2.2.6.7 Fassaden- und Mauerwerksbegrünung

Planungsrechtliche Grundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Fensterlose Mauern ab einer Fläche von 30 m², Brandwände, Einfriedungs-mauern, ggf. auch Zäune sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Es wird empfohlen, die Außenwandflächen der Gebäude z. B. mit Efeu oder Kletterhortensien auf der sonnenabgewandten Seite und mit z. B. selbstklimmen-den Wein auf der besonnten Seite zu begrünen.

Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

2.2.6.8 Neuanpflanzungen mit einheimischer standortgerechter Vegetation

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen mit einheimischer und standortgerechter Vegetation aus der Pflanzengesellschaft des Eichen-Hainbuchenwaldes bepflanzt werden.

Für eine Strauchbegrünung sollen zusätzlich die zur o. g. Vegetationsgesellschaft gehörende Arten, wie z. B. Gemeine Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Schwarzer Holunder, Echte Brombeere in kleinen Gruppen (3 - 5 Stück) gepflanzt werden. Die Mindesthöhe der Gehölze ist 1 m. Pro m² ist ein Gehölz zu pflanzen.

Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Eingegangene Pflanzen sind, insoweit es die Standortverhältnisse zulassen, artengleich zu ersetzen.

Begründung:

Die für diesen Standort naturnahe Pflanzengesellschaft besteht bei den dort vorgefundenen Boden-, Wasser- und Klimaverhältnissen aus der "Eichen-Hainbuchenwald-Gesellschaft" (siehe separater Grünordnungsplan Punkt 5.4.).

Bei einer Pflanzung mit den o.g. Baum- und Straucharten entwickeln sich im Laufe der Zeit naturnahe Biotope, die pflegearm sind und sich ohne besondere Pflegemaßnahmen selbst regenerieren und sich zu schützenswerten Biozönosen (Lebensgemeinschaften) entwickeln können.

2.2.6.9 Fertigstellung der Grünflächen

Die Fertigstellung und Bepflanzung der privaten und öffentlichen Grünflächen muß spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude abgeschlossen sein.

2.2.6.10 Erhalt und Pflege der Pflanzung

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

2.2.6.11 Zur Begrünung des Mischgebietes, einschließlich der Verkehrsrandflächen sind folgende Maßnahmen vorzunehmen, die im Grünordnungsplan eingezeichnet sind:

Maßnahme 1

Die Südtangende soll als Gestaltungsschwerpunkt einer begrünten Ost - West - Achse in Form einer Allee und als Abgrenzung des Mischgebietes zur Eisenbahntrasse mit insgesamt 167 Stück

Tilia cordata	-	Winterlinde
---------------	---	-------------

als straßenbegleitendes Grün mit einem Pflanzabstand von 10,0 m bepflanzt und auf Dauer erhalten werden (Qualität und Größenbindung: 3 x verpflanzt mit Ballen, 16 - 18 cm Stammumfang).

Der Grünstreifen an dem nördlichen Fahrbahnrand (2,0 m Breite) ist vom östlichen Plangebietsrand bis zum Verlassen der Flurstücksgrenze der Eisenbahnliegenschaft auf einer Länge von 715 m mit einer etwa 2,5 m hohen Hecke zu begrünen, die fahrbahnseitig regelmäßig geschnitten werden muß. Diese Hecke soll das unbefugte Betreten der Gleisanlagen verhindern und einen harmonischen Übergang zu den Hochhecken auf dem Flurstück 65/7 bilden (Flächengröße: 1.430 m²).

Es sollen dabei folgende Arten verwendet werden:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe

Der westliche Bereich des nördlichen Grünstreifens (Fläche ca. 340 m²) ist mit einer wildkräuterreichen Ansaatmischung zu begrünen (siehe Maßnahme).

Der südliche Grünstreifen (2,0 m Breite) ist ebenfalls mit einer wildkräuterreichen Ansaatmischung zu begrünen. Die Flächengröße dieses Randstreifens beträgt 1.566 m².

Maßnahme 2

Entlang der südlich des Mischgebietes verlaufenden Erschließungsstraße sind als Straßenbegleitgrün und zur Stellplatzbegrünung 53 Bäume der Art

Carpinus betulus	-	Hainbuche
------------------	---	-----------

mit einem Pflanzabstand von 14 m fachgerecht zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (Qualität und Größenbindung: 3 x verpflanzt mit Ballen, 16 - 18 cm Stammumfang).

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 4 m² vorzusehen, die mit einheimischen Bodendeckern oder Rasenansaat (wildkräuterreich) zu begrünen ist.

Die entlang der Erschließungsstraße entstehenden Randbegrünungsflächen, die als Parkstellflächen (ca. 70 % der Grünflächen, entspricht etwa einer Fläche von 969 m²) verwendet werden sollen, sind mit Rasenschutzplatten zu versehen.

Sowohl die Parkstellflächen als auch die verbleibende Fläche des 2,0 m breiten Grünstreifens (Fläche ca. 415 m²) sind mit einer wildkräuterreichen Mager-rasenmischung zu begrünen.

Bebauungsplan "Mischgebiet Martinshöhe" der Gemeinde Wiederitzsch

Maßnahme 3

Als straßenbegleitendes Grün und zur Stellplatzbegrünung entlang dieser Erschließungsstraße des Wohngebietes sind 9 Stück Bäume der Art

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

mit einem Pflanzabstand von 14 m fachgerecht zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (Qualität und Größenbindung: 3 x verpflanzt mit Ballen, 16 - 18 cm Stammumfang).

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 4 m² vorzusehen, die mit einheimischen Bodendeckern oder Rasenansaat (wildkräuterreich) zu begrünen ist.

Die entlang dieser Erschließungsstraße entstehenden Randbegrünungsflächen, die als Parkstellflächen (ca. 70 % der Grünflächen, entspricht etwa einer Fläche von 168 m²) verwendet werden sollen, sind mit Rasenschutzplatten zu versehen.

Sowohl die Parkstellflächen als auch die verbleibende Fläche des 2,0 m breiten Grünstreifens (Fläche ca. 72 m²) sind mit einer wildkräuterreichen Mager-rasenmischung zu begrünen.

Maßnahme 4 gem § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Zur Begrünung der Parkstellplätze entlang dieser kurzen Verbindungsstraße zwischen der Südtangende und der dazu parallel verlaufenden Haupteerschließungsstraße sind 2 Bäume der Art

Acer platanoides - Spitzahorn

mit einem Pflanzabstand von 14 m fachgerecht zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (Qualität und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen, 16 - 18 cm Stammumfang).

Die Parkstellflächen sind mit Rasenschutzplatten zu versehen.

Sowohl die Parkstellflächen als auch die verbleibende Fläche des 2,0 m breiten Grünstreifens (Flächengröße des gesamten Randstreifens ca. 46 m²) sind mit einer wildkräuterreichen Magerrasenmischung zu begrünen.

Maßnahme 5

Die Straßenrandstreifen dieser in Nord - Süd - Richtung im Wohngebiet verlaufenden Erschließungsstraße sind zur Begrünung der Parkstellplätze mit 9 Stück Bäumen der Art

Ulmus minor - Feldulme

fachgerecht zu bepflanzen (Pflanzabstand 14 m) und auf Dauer zu erhalten (Qualität und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen, 16 - 18 cm Stammumfang).

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 4 m² vorzusehen, die mit einheimischen Bodendeckern oder Rasenansaat (wildkräuterreich) zu begrünen ist.

Die entlang dieser Erschließungsstraße entstehenden Randbegrünungsflächen, die als Parkstellflächen (ca. 70 % der Grünflächen, entspricht etwa einer Fläche von 154 m²) verwendet werden sollen, sind mit Rasenschutzplatten zu versehen.

Sowohl die Parkstellflächen als auch die verbleibende Fläche des 2,0 m breiten Grünstreifens (Fläche ca. 66 m²) sind mit einer wildkräuterreichen Mager-rasenmischung zu begrünen.

Bebauungsplan "Mischgebiet Martinshöhe" der Gemeinde Wiederitzsch

In der Mitte des kleinen Platzes ist ein Baum der Art

Tilia cordata

- Winterlinde

fachgerecht zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (Qualität und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen, 16 - 18 cm Stammumfang).

Es ist eine offene Bodenfläche von mindestens 4 m² vorzusehen, die mit einheimischen Bodendeckern oder Rasenansaat (wildkräuterreich) zu begrünen ist.

Maßnahme 6

Im Bereich des größeren Teiles des Mischgebietes, dessen zu bepflanzende Grünfläche insgesamt 14.855 m² beträgt, kann eine konkrete Bepflanzung erst in der Phase der Ausführungsplanung festgelegt werden. Mit Ausnahme der Fassadenbegrünung und der Eingrünung der Pergolen der Tiefgaragenzufahrten sollen nur heimische, standortgerechte Pflanzenarten zur Anwendung kommen.

- Bäume (ca. 37 Stück)

Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Quercus petraea
Quercus robur
Ulmus minor

- *Feldahorn*
- *Sandbirke*
- *Hainbuche*
- *Gemeine Buche*
- *Traubeneiche*
- *Stieleiche*
- *Feldulme*

- Sträucher (Anteil ca. 35 % - ca. 5.200 m²)

Corylus avellana
Cornus sanguinea
Rosa canina
Viburnum opulus

- *Gemeine Hasel*
- *Blutroter Hartriegel*
- *Hundsrose*
- *Gemeiner Schneeball*

- Bodendecker (Anteil ca. 10 % - ca. 1.485 m²)

Hedera helix
Lamium maculatum

- *Efeu*
- *Gefleckte Taubnessel*

- Rasen (Anteil ca. 55 % - ca. 8.170 m²)

Die Pergolen der Tiefgaragenzufahrten sind mit folgenden Pflanzenarten zu begrünen und dauerhaft zu erhalten:

Akebia trifoliata
Campsis radicans
Lonicera caprifolium
Parthenocissus tricuspidata
Vitis vinifera

Zur Fassadenbegrünung fensterloser Mauern über 30 m² Fläche sind folgende Arten zu verwenden:

Hedera helix
Hydrangea anomala ssp. *petiolaris*
Lonicera caprifolium
Parthenocissus quinquefolia

Bebauungsplan "Mischgebiet Martinshöhe" der Gemeinde Wiederitzsch

Maßnahme 7

Die im Grünordnungsplan festgesetzten Begrünungsflächen im kleineren Teilbereich des Mischgebietes von insgesamt 2.996 m², bestehend aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen sind unter Verwendung der heimischen Vegetation fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für diese Flächen gilt analog das unter Maßnahme 6 dargelegte. Die Pflanzenarten für die Freiflächen sowie zur Fassaden- und Pergolenbegrünung sind der Maßnahme 6 zu entnehmen.

Folgende Mengen und Flächenanteile sind vorzusehen:

- Bäume (ca. 10 Stück)
- Sträucher (Anteil ca. 35 % - ca. 1.048 m²)
- Bodendecker (Anteil ca. 10 % - ca. 300 m²)
- Rasen (Anteil ca. 55 % - ca. 1.648 m²)

Im Bereich dieser zu begrünenden Flächen sollten so viel wie möglich von dem vorhandenen Gehölzbestand (Bäume, insbesondere Sandbirken, und Sträucher), der sich auf dem Flurstück 65/5 befindet, erhalten werden.

Maßnahme 8

Im Bereich dieses Mischgebietsteiles (Flurstück 65/9) können von dem vorhandenen Baumbestand (insbesondere Sandbirken) sowie einige Sträucher in den geplanten Innenhöfen und auf den Grünflächen erhalten werden.

Die zu begrünenden Flächen von insgesamt 5.604 m² Flächengröße sind unter Verwendung der heimischen Vegetation fachgerecht zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Begrünung erfolgt mit Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen. Die konkrete Bepflanzung für die einzelnen Teilflächen kann erst in der Ausführungsplanung erfolgen. Die Pflanzenarten für die Freiflächen sind der Maßnahme 6 zu entnehmen.

Folgende Mengen und Flächenanteile sind vorzusehen:

- Bäume (ca. 15 Stück)
- Sträucher (Anteil ca. 20 % - ca. 1.121 m²)
- Bodendecker (Anteil ca. 10 % - ca. 560 m²)
- Rasen (Anteil ca. 70 % - ca. 3.923 m²)

Maßnahme 9

Die im Grünordnungsplan festgesetzten Grünflächen im Bereich der Geschosswohnungsbauten von insgesamt 7.022 m² sind unter Verwendung der heimischen Vegetation mit Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen fachgerecht zu bepflanzen. Die konkrete Bepflanzung der Teilflächen erfolgt in der Phase der Ausführungsplanung.

Folgende Arten sollen verwendet werden:

- | | |
|------------------------|-------------|
| - Bäume (ca. 21 Stück) | |
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Betula pendula | - Sandbirke |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |

Bebauungsplan "Mischgebiet Martinshöhe" der Gemeinde Wiederitzsch

	Fagus sylvatica	-	Gemeine Buche
	Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
	Quercus petraea	-	Traubeneiche
	Quercus robur	-	Stieleiche
	Ulmus minor	-	Feldulme
-	Sträucher (Anteil ca. 30 % - ca. 2.107 m ²)		
	Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
	Rosa canina	-	Hundsrose
	Rosa corymbifera	-	Heckenrose
	Rosa majalis	-	Mairose
	Rosa tomentosa	-	Filzrose
-	Bodendecker (Anteil ca. 10 % - ca. 702 m ²)		
	Hedera helix	-	Efeu
	Lamium maculatum	-	Gefleckte Taubnessel
-	Rasen (Anteil ca. 60 % - ca. 4.213 m ²)		

Die Sträucher sind vor allem entlang der Grenze zur Kleingartenanlage als Eingrünung zu pflanzen.

Maßnahme 10

Die ca. 3.577 m² große, parkartig anzulegende Fläche soll Teil des Grünzuges entlang des Grenzgrabens werden, die gleichzeitig eine gewisse Pufferfunktion für die Feuchtbiotope unmittelbar am Grenzgraben übernimmt.

Auch bei dieser Fläche kann die konkrete Bepflanzung der einzelnen Teilflächen erst in der Ausführungsplanung erfolgen.

Folgende standortgerechte, heimische Arten sollen zur Begrünung der Fläche verwendet werden:

-	Bäume (ca. 19 Stück)		
	Acer campestre	-	Feldahorn
	Betula pendula	-	Sandbirke
	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Fagus sylvatica	-	Gemeine Buche
	Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
	Quercus petraea	-	Traubeneiche
	Quercus robur	-	Stieleiche
	Ulmus minor	-	Feldulme
-	Sträucher (Anteil ca. 40 % - ca. 1.431 m ²)		
	Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
	Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
	Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
	Prunus spinosa	-	Schlehe
	Rosa canina	-	Hundsrose
	Rubus fruticosus	-	Echte Brombeere
	Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
-	Bodendecker (Anteil ca. 5 % - ca. 179 m ²)		
	Hedera helix	-	Efeu
	Lamium maculatum	-	Gefleckte Taubnessel

Bebauungsplan "Mischgebiet Martinshöhe" der Gemeinde Wiederitzsch

- wildkräuterreicher Rasen (Anteil ca. 55 % - ca. 1.967 m²)

Die Sträucher sind vor allem entlang der Grenze zu den Feuchtbiotopen am Grenzgraben zu pflanzen. Dabei sind an diesem Standort die Arten Schlehe und Echte Brombeere zu bevorzugen.

Die Wiesenfläche ist extensiv zu pflegen, das heißt keine Düngung, keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln usw. sowie eine zweimalige Mahd im Jahr.

Maßnahme 11

Bei der Bepflanzung dieser öffentlichen Grünfläche entlang des befahrbaren Erschließungsweges zwischen den Reihenhäusern mit einer Größe von ca. 180 m² sind 6 Stück Bäume der Art

Quercus robur	-	Stieleiche
---------------	---	------------

(Qualität und Größenbindung: 3 x verpflanzt mit Ballen, 16 - 18 cm Stammumfang)

und Sträucher folgender heimischer Arten zu verwenden:

Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Rubus fruticosus	-	Echte Brombeere
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Maßnahme 12

Vorgartenflächen (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und dem Baukörper) sind unversiegelt anzulegen und zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz- oder Lagerflächen genutzt werden.

Geh- und Fahrflächen, Parkstellplätze usw. dürfen insgesamt 20 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Hecken zwischen den Gärten dürfen nicht höher als 80 cm gehalten werden.

Einfriedungen aus Maschendraht sind mit Hecken und Sträuchern zu hinterpflanzen.

Die Vorgartenflächen sind mindestens zu 30 % mit Laubgehölzen zu begrünen.

Maßnahme 13

Wege und Terrassen der Hausgartenfläche sind nur in einem untergeordneten Verhältnis und mit höchstens 20 % des Flächenanteils zulässig.

Wegeflächen sind unversiegelt anzulegen.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Mindestens 30 % des Flächenanteils sind mit Laubgehölzen zu begrünen.

Pro Mehrfamilienhaus und Doppelhaushälfte ist mindestens ein großkroniger Laubbaum und pro Reihenhäuser mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (Laubbäume aus der Pflanzengesellschaft des Eichen - Hainbuchen - Waldes, siehe unter Punkt 5.4.).

Der Einsatz von Pestiziden und Herbiziden ist verboten.

Bebauungsplan "Mischgebiet Martinshöhe" der Gemeinde Wiederitzsch

Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	-	Schlehe
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

3. Randgehölze (mittelhohe Sträucher)

Rosa canina	-	Hundsrose
Rubus idaeus	-	Himbeere
Rubus fruticosus	-	Echte Brombeere

4. Saumzone

Ansaat mit Spezial - Wildkräuter - Rasenmischung

Folgende Ansaatmischung soll für die Erreichung einer naturnahen Grünlandgesellschaft zur Anwendung kommen:

Spezial - Einsaat "Wildblumen - und Kräuterwiese"

1,5%	Achillea millefolium
7,0%	Alopecurus pratensis
20,0%	Arrhenatherum elatius
4,0%	Avena elatior
2,0%	Campanula rotundifolia
1,0%	Carum carvi
4,0%	Cerastium arvense
1,5%	Daucus carota
20,0%	Festuca pratensis
1,0%	Hypericum perforatum
3,0%	Linaria vulgaris
3,0%	Leucanthemum vulgare
2,0%	Lotus corniculatus
4,0%	Lupinus perennis
4,0%	Medicago lupulina
0,5%	Peroselinum segatum
7,0%	Phleum pratense
1,5%	Pimpinella saxifraga
4,0%	Potentilla argenta
1,0%	Polygonum aviculare
7,0%	Trifolium dubium
1,0%	Trifolium repens

Die Grünlandfläche ist extensiv zu pflegen, das heißt keine Düngung, keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln usw. sowie eine zweimalige Mahd im Jahr.

Maßnahme 22

Dieses Feuchtbiotop, das gleichzeitig die Aufgabe als Regenwasser - Rückhalte - und Versickerungsbecken erfüllt, soll in Erdbauweise errichtet und durch eine naturnahe Gestaltung insbesondere der Uferbereiche mit autochthonen Pflanzenarten Lebensraum für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren werden.

Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind dem Rückhaltebecken zuzuführen.

Bebauungsplan "Mischgebiet Martinshöhe" der Gemeinde Wiederitzsch

Salix alba	-	Silberweide
Salix fragilis	-	Bruchweide
Salix purpurea	-	Purpurweide

Die Flächengröße des Feuchtbiotopes einschließlich des Uferbereiches beträgt 2.610 m².

Dieses Kleingewässer soll perspektivisch als Amphibienlaichgewässer entwickelt werden. Für den Fall der Ansiedlung einer individuenreichen Erdkrötenpopulation sollte der Durchfluß des Grenzgrabens unter der Südtangende so gestaltet werden, das er sowohl von der Herpetofauna als auch von Kleinsäugetern und anderen Tierarten als Verbindungsweg zwischen den Flächen nördlich und südlich der Straße genutzt werden kann.

Maßnahme 20

Entlang des Grenzgrabens, der derzeit wieder offen gelegt wird (Beseitigung der Verrohrung) und einen naturnahen, leicht mäandrierenden Verlauf erhalten soll, ist die Anlage eines Feuchtbiotopes als Ausgleichsfläche vorgesehen.

Dieses Feuchtbiotop soll gleichzeitig die Funktion eines Regenwasserrückhalte- und Versickerungsbeckens erfüllen. Dazu wird ein mindestens 10 m breiter Streifen parallel zum Grenzgraben so gestaltet, daß sich Flächen mit Abdichtung (Dauerstaubereiche) und Flächen mit sickerfähigen Untergrund abwechseln.

Für die Gestaltung und die Begrünung des Feuchtbiotopes gilt das bei der Maßnahme 19 dargestellte.

Das Feuchtgebiet nimmt eine Fläche von 2.210 m² ein.

Maßnahme 21

Als östliche Eingrünung des Wohngebietes, als Ausgleichsfläche im Sinne des § 9 SächsNatSchG sowie als Schutzpflanzung gegen die Emmissionen des Mischgebietes ist eine 12 m breite Hecke (siehe Schnitt B - B) fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Die zu bepflanzende Fläche untergliedert sich in ca. 1.080 m² Heckenpflanzung und 1.620 m² wildkräuterreiche Rasenansaat.

Zur Anlage der Heckenpflanzung sollen folgende heimische Arten verwendet werden:

1. Leitgehölze (Bäume)

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Ulmus minor	-	Feldulme

Leitgehölze (Qualität und Größenbindung: Hochstämme 2 x verpflanzt mit Ballen, 12 - 14 cm Stammumfang)

2. Begleitgehölze (hohe Sträucher)

Bebauungsplan "Mischgebiet Martinshöhe" der Gemeinde Wiederitzsch

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)

Zur Minderung des Eingriffs und zur Schaffung eines Ausgleichs sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

Maßnahme 14

Die, entlang der Eisenbahntrasse auf der Böschung bzw. der Liegenschaft der Reichsbahn befindlichen Gehölze (Bäume und Sträucher) sowie die krautige Ruderalflora sind, insoweit sie nicht unmittelbar dem direkten Straßenverlauf der Südtangende weichen müssen, zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Maßnahme 15

Die Feldhecke, die sich entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 65/5 befindet, sollte zu einem wesentlichen Anteil zwischen der kurzen Verbindungsstraße und der westlichen Grenze des kleineren Gewerbegebiets-teiles erhalten und entwickelt werden.

Maßnahme 16

Von den, im Flurstück 65/5 befindlichen Sträucher und Bäume (ca. 80 Stück), etwa 95 % davon Sandbirken, sollten im Bestand erhalten und in die Begrünung des Mischgebietes integriert werden (siehe Maßnahme 7).

Maßnahme 17

Die, entlang der südwestlichen Grenze des nördlichen Teiles der Lagerfläche im Flurstück 65/9 vorhandenen 34 Sandbirken sind zu einem Teil für die Begrünung der Innenhofflächen und der Außengrünanlagen des Gewerbegebietes zu erhalten (siehe Maßnahme 8).

Maßnahme 18

Das Flurstück 65/7 ist für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des §9 SächsNatSchG vorgesehen. Es erfolgt die Anlage von 10 m breiten Hochhecken entlang der Eisenbahntrasse und entlang der Südtangende. Diese Hecken haben neben ihrem eigenen hohen ökologischen Wert die Funktion einer Pufferzone für das geplante Feuchtbiotop gegenüber der Eisenbahn- und der Straßentrasse.

Die Hecken werden als gestufte Baum- bzw. Hochhecken mit Kern-, Mantel- und Saumzone ausgebildet (siehe Schnitt A - A).

Die Hecken sind nach dem Schema "Heckenbausteine 9 m" (Pflanzabstand 1 x 1 m) fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Dabei sind folgende einheimische Arten aus der Pflanzengesellschaft des Eichen-Hainbuchen - Waldes zu verwenden:

1. Leitgehölze (Bäume)

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus petraea	-	Traubeneiche

Bebauungsplan "Mischgebiet Martinshöhe" der Gemeinde Wiederitzsch

Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Leitgehölze (Qualität und Größenbindung: Hochstämme 2 x verpflanzt mit Ballen, 12 - 14 cm Stammumfang)

2. Begleitgehölze (hohe Sträucher)

Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	-	Schlehe
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

3. Randgehölze (mittelhohe Sträucher)

Rosa canina	-	Hundsrose
Rubus idaeus	-	Himbeere
Rubus fruticosus	-	Echte Brombeere

4. Saumzone

Ausbildung durch Sukzession

Die Gesamtfläche der Heckenpflanzung beträgt 2.600 m².

Es wird ein gestufter Heckenaufbau (Hochhecke) angelegt, der durch die weitgehende Geschlossenheit eine gute Abschirmung des Feuchtbiotopes gewährleistet und von vielen Tierarten als Lebensraum bevorzugt wird.

An den Randbereichen muß genügend Platz für die Entwicklung einer krautigen Saumzone (mindestens je 1,0 m) gelassen werden. Eine unregelmäßig geschwungene Führung des Gehölzrandes schafft zusätzliche Nischen für verschiedene Tierarten.

Sich selbst überlassene Hecken überaltern im Laufe der Jahre. Das kann eine Verarmung der Strukturvielfalt und ein Verschwinden vieler Pflanzen- und Tierarten zur Folge haben. Durch ein gezieltes "Auf - Stock - Setzen" einzelner Gehölze (etwa aller 10 bis 20 Jahre) kann der gestufte Aufbau erhalten werden (siehe Skizzen). Die Arbeiten dürfen nur in der Zeit der Vegetationsruhe durchgeführt werden und müssen aus Gründen des Vogelschutzes spätestens im März abgeschlossen sein.

Maßnahme 19

Der Feuchtbiotop, der durch den Grenzgraben gespeist wird, soll in Zonen mit verschiedenen Wassertiefen d. h. mindestens 2 m breite Flachwasserzone im Uferbereich, Mindesttiefe von 1,5m außerhalb der Uferzonen ausgebildet und mit unregelmäßig geschwungenen Uferlinien gestaltet werden.

Die Anlage dieses Kleingewässers erfolgt analog dem Längsschnitt des Rückhaltebeckens, der in der nachfolgenden Skizze dargestellt ist.

Eine Bepflanzung ist nicht vorzunehmen; der Bewuchs mit standortgerechten Pflanzen soll sich durch Sukzession herausbilden. Lediglich eine Anpflanzung mit autochthonen Weidenarten am Gewässerrand ist möglich.

Folgende Arten sollen zur Anwendung kommen:

Bebauungsplan "Mischgebiet Martinshöhe" der Gemeinde Wiederitzsch

Für die Gestaltung und die Begrünung dieses Feuchtbiotopes gilt das bei den Maßnahmen 19 und 20 dargestellte.

Das Feuchtgebiet einschließlich der Uferbereiche nimmt eine Gesamtfläche von 1.050 m² ein.

Mit der Planung der Außenanlagen, soweit sie der Öffentlichkeit zugänglich sind, insbesondere der Parkanlage, der Grünflächen im Bereich der Geschossbauten und der Ausgleichsflächen (Feuchtbiotope und Heckenpflanzungen), ist ein anerkannter Landschaftsarchitekt zu beauftragen, dessen Gestaltungsplan einschließlich der Pflanzenarten dem Bauauftrag zuzufügen ist.

Regenwasserversickerung

Maßnahme 23

Um die Forderungen des Sächsischen Wassergesetzes zu erfüllen, ist vor der Einleitung der, von der Verkehrsfläche der Südtangende abfließenden Regenwässer in das Regenwasserrückhaltebecken ein Absetzbecken mit Leichtölabscheider angeordnet.

Die Ufer dieses Absetzbeckens sind naturnah mit standortgerechten Weidenarten zu bepflanzen (siehe Maßnahme 19).

Eine mögliche Gestaltung des Absetzbeckens ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

2.2.6.12 Die Müllstandplätze sind mit Rank-, Schling-, Kletterpflanzen oder mit einer immergrünen Hecke dauerhaft zu begrünen. Die Bepflanzung ist fachgerecht und so vorzunehmen, daß der Müllstandplatz in spätestens 5 Jahren eingegrünt ist; sie ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.2.6.13 Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächenplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der grünordnerischen Maßnahmen hervorgeht. Dieser Freiflächenplan ist zwingend.

2.2.6.14 Die für die Flurstücke 65/41, 65/42 und 65/43 durch das Büro Dr. Bormann bilanzierten Ersatzmaßnahmen (s. Anhang) sind rechtsverbindlicher Teil der 1. Planänderung und sind über die einzelnen Bauanträge nachzuweisen

2.2.7 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

Die Flächen ergeben sich aus dem Bildteil. Auf der von Flurstück 65/11 zum Flurstück 65/9 verlaufenden Fläche ist ein Gehrecht zur Erhaltung der Begehrbarkeit eines privaten Weges zugunsten der Allgemeinheit und zur Sicherung des Zugangs zu Versorgungsanlagen zwecks Bedienung und Wartung zugunsten des Erschließungsträgers durch Baulast (§ 80 SächsBO) zu sichern. Die senkrecht verlaufende Fläche zwischen dem Flurstück 65/9 und 65/4 dient der Verlegung, Unterhaltung und Wartung einer Versorgungsleitung. Dies soll durch Baulast zugunsten des Erschließungsträgers gesichert werden. Gleiches gilt für die Fläche auf dem Flurstück 65/10.

2.2.8 Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr.23 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Abfälle zur Beheizung von Gebäuden oder zur Abfallbeseitigung nicht verbrannt werden.

2.2.9. Die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Zur Einhaltung der Lärm-Immissionswerte (bezüglich des gewerblichen Lärms) soll eine Einzelfallprüfung im Rahmen der Baugenehmigung für die einzelnen Gewerbebetriebe durchgeführt werden. Dabei soll der

Bebauungsplan "Mischgebiet Martinshöhe" der Gemeinde Wiederitzsch

flächenbezogene Schallleistungspegel (L_w) am Tage nicht mehr als 60 dB(A)/m² und in der Nacht nicht mehr als 50 dB(A)/m² insgesamt für die Gewerbefläche betragen.

Die "Südtangente" ist baulich so herzustellen, daß keine zusätzliche Lärmbelastung auf die Wohngebiete in der Bahnhofstraße ausgeht. Dazu ist z.B. Flüsterasphalt zu verwenden

Hinweis: Die Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr überschreiten schon heute die zulässigen Grenzwerte im Allgemeinen Wohngebiet "Bahnhofstraße"- insbesondere nachts, so daß es in Bezug auf die Südtangente darum geht, die Belastungen nicht über die Immissionsbelastungen der Bahn noch zu erhöhen. Dies ist mit den Genehmigungsunterlagen nachzuweisen.

3. Kennzeichnungen (§ 9 Abs.5 BauGB) und sonstige Hinweise

3.1 Es besteht für den räumlichen Geltungsbereich kein **Altlastenverdacht**.

3.2 Das **Landesamt für Archäologie** Dresden weist darauf hin, daß der Bebauungsplan "MI-Martinshöhe" im archäologischen Relevanzbereich liegt.

3.3 Das Plangebiet liegt innerhalb des **Bauschutzbereiches des Flughafens Leipzig/Halle**. Es ist mit Fluglärm zu rechnen, da dieses Gebiet im An- und Abflugsektor liegt.

3.4 Staatl. Vermessungsamt

Da die Flurstücksgrenzen im Rechtsplan nicht örtlich ermittelt wurden, wird darauf verwiesen, daß die Darstellung des Grenzverlaufs und die Bezeichnung der Flurstücke den Katasterangaben aus den Flurkarten Großwiederitzsch M 1:2730 entnommen wurde. Maße dürfen von den dargestellten Grenzen erst nach örtlicher Überprüfung abgeleitet werden.

3.5 Die Verfahrensvermerke sind auf der Planzeichnung angebracht.

4. Hinweise (§ 9 Abs.6 BauGB)

4.1 Allgemeine Hinweise zur Erstellung der Unterlagen bei der Durchführung der Abbrucharbeiten

- Planmäßige Darstellung der von Abbrucharbeiten betroffenen Gebäudesubstanz.

- Darstellung der Vorgehensweise während der Abbrucharbeiten. Dabei ist zu erläutern, welche Anlagenteile, Installationen u. ä. vor dem Abbruch entfernt werden sollten.

- Anfertigung von Recherchen über die Vornutzung der Gebäude, um daraus auf mögliche Kontaminationen schließen zu können.

Umfang der zu untersuchenden Parameter, sofern die Recherche zu keinen eindeutigen Ergebnissen führt:

<u>Eluat-Test</u>	<u>Original-Substanz</u>
<u>Leitfähigkeit</u>	<u>Arsen</u>
<u>Phenol-Index</u>	<u>Blei</u>
<u>Arsen</u>	<u>Cadmium</u>
<u>Blei</u>	<u>Chrom, ges.</u>
<u>Cadmium</u>	<u>Nickel</u>
<u>Chrom, ges.</u>	<u>Kupfer</u>
<u>Nickel</u>	<u>Quecksilber</u>
<u>Kupfer</u>	<u>Zink</u>
<u>Zink</u>	<u>IR-KW</u>
<u>Quecksilber</u>	<u>PAK</u>
<u>Ammonium</u>	<u>Phenol-Index</u>
<u>Chlorid</u>	<u>EOX</u>
<u>Sulfat</u>	
<u>Nitrat</u>	
<u>Cyanid, ges.</u>	

AOX

- Erstellung von Massenbilanzen anhand der Beprobung getrennt nach den entsprechenden Kontaminationen.
- Anfertigung von Angaben zur Verwertung/Behandlung/Entsorgung der einzelnen Fraktionen anhand der ermittelten Massenbilanzen.
- Erbringen der Nachweise über die vertragliche Bindung der entsprechenden zugelassenen Firmen.

4.2 Bereich Geologie (StUFA)

Zum Vorhaben gibt es aus geologischer Sicht keine Vorbehalte.

Hinweis:

Es ist folgendes geologisches Normalprofil zu erwarten (ohne Berücksichtigung von Aufschüttungen und Abtragungen):

<u>Mächtigkeit</u>	<u>Geol. Bezeichnung</u>	<u>Geol. Alter</u>
<u>12 bis 14 m</u>	<u>Geschiebelehm und -mergel mit Sandlagen</u>	<u>Quartär, Saalekaltzeit</u>
<u>8 bis 10 m</u>	<u>Sand und Kies (Flußschotter)</u>	<u>Quartär, Saalekaltzeit</u>

Die Sandlagen sind in den Geschiebelehm bzw. -mergel sehr unregelmäßig eingeschaltet. Sie können eine Mächtigkeit von mehreren Metern erreichen und führen in Abhängigkeit von den Niederschlägen oberes Grundwasser. Wegen der wechselhaften Baugrundverhältnisse empfehlen wir, besonders im Hinblick auf die geplanten Tiefgaragen, von einem anerkannten Ingenieurbüro Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

4.3. Bodenbelastungen

- Bei erkennbaren Bodenbelastungen im Baugebiet hat nach § 10 Abs. 3 EGAB eine Meldung an die zuständigen Behörden zu erfolgen.
- Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelastetem Boden zu separieren und einer Sanierung zuzuführen. Nur in begründeten Ausnahmefällen sollte eine Entsorgung vorgesehen werden.
- Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden.
- Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß beschränkt bleiben (§ 7 Abs. 2 EGAB) und sind nach Bauabschluß zu beseitigen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die DIN 18920 zu verweisen.

4.4 Anforderungen des Bodenschutzes zur Vermeidung baubetrieblicher Bodenbelastungen

Nach § 7 Abs. 3 EGAB vom 12.08.1991 und § 1 Abs. 5 BauGB werden im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden sowie zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen folgende Hinweise gegeben:

4.4.1. Flächenversiegelung

4.4.1.1- Untergeordnete Verkehrs-, Park- und Hofflächen sind wasserdurchlässig (z. B. weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegdecken) zu gestalten.

4.4.1.2- Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zurückzubauen und zu rekultivieren.

4.4.2. Erdaushub

4.4.2.1- Das im Zuge des Erdaushubs anfallende Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen möglich. Innerhalb des Bauvorhabens ist ein Massenausgleich anzustreben.

4.4.2.2- Boden wird grundsätzlich nach Bodenarten getrennt. Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist nicht zulässig.

4.4.2.3- Nach § 202 BauGB ist der Oberboden (Mutterboden) im Bereich der Baustelle zu Beginn der Baumaßnahmen abzuschleppen und zu sichern. Vorhandene, nicht zu bebauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten.

4.4.2.4- Der Unterboden ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten (Substrattypen) getrennt zu lagern und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen.

4.4.2.5- Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist ebenso wenig zulässig wie die Abdeckung andersartiger Stoffe mit Boden. Im Zuge einer Wiederverwertung von Erdaushub an Ort und Stelle bzw. einer Rekultivierung der Baustellenfläche sind Ansättigungen auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen.

4.4.2.6- Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten, bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, daß Verdichtung, Vernässung und Erosion vermieden werden.

4.4.2.7- Aufschüttungen > 200 m³ und > 2 m Höhenunterschied zum Gelände sind genehmigungspflichtige Anlagen (§ 62 i.V.m. § 2 (1) SächsBO).

4.5 Oberflächenentwässerung in den Grenzgraben (Nördliche Rietzsche)

Einleitungen in die "Nördliche Rietzsche" dürfen wegen der hohen Inanspruchnahme des Wasserlaufs 2,0 l/s*ha nicht überschreiten.

Die Errichtung von wasserwirtschaftlichen Anlagen bedarf gem. § 67 des Sächs. Wassergesetzes vom 23.02.1993 (SäGVBl.Nr.13/93 vom 12.03.1993) der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.