Gemeinde WIEDERITZSCH

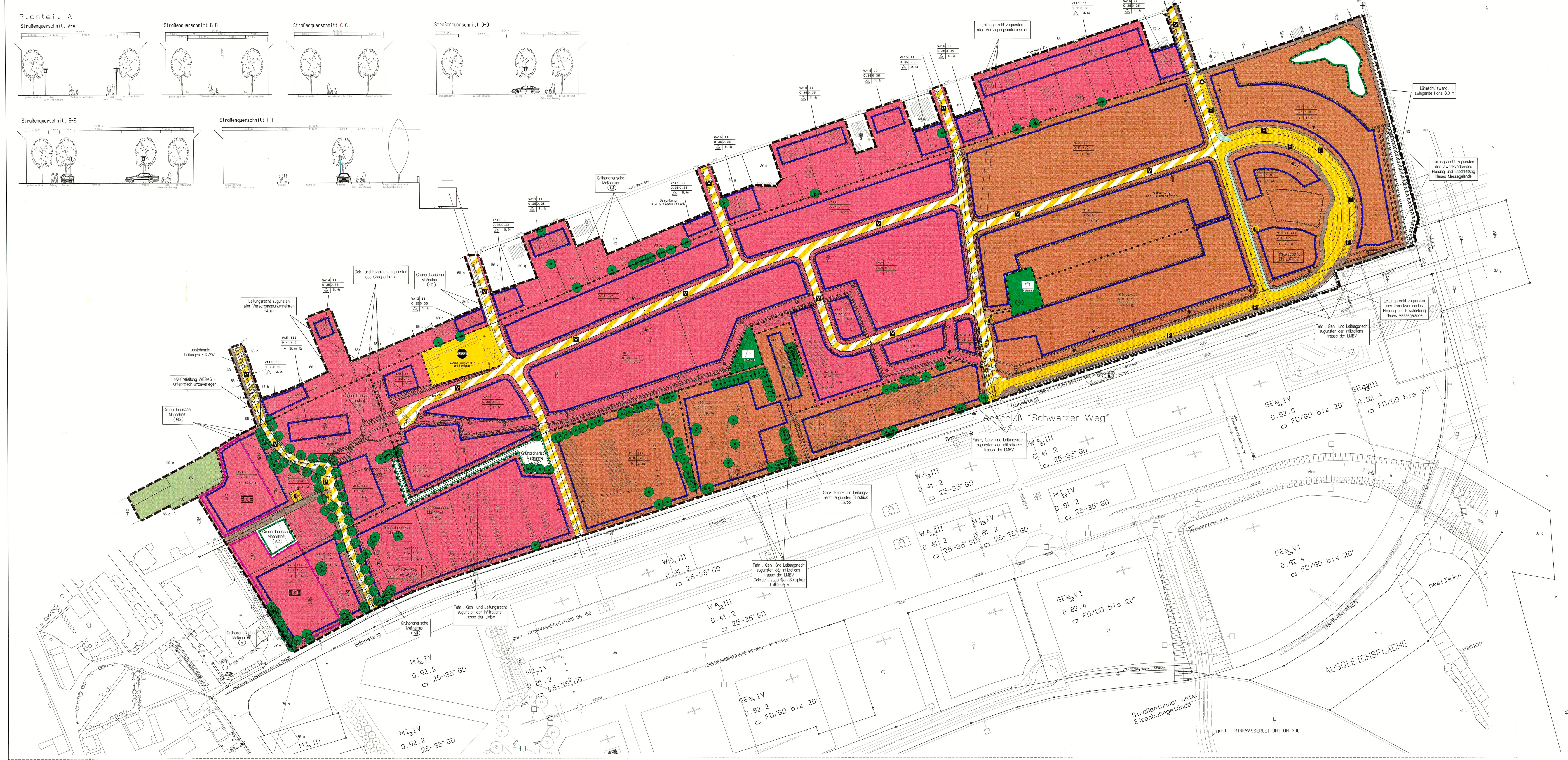
Bebauungsplanung

Bebauungsplan "Nördlich Seehausener Straße"

zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung

Planteil A - Zeichnerischer Teil

Planteil B - Textfestsetzungen



Verfahrensvermerke Bebauungsplan "Nördlich Seehausener Straße" in 04448 Wiederitzsch

(Siegelabdruck)

(Der Bürgermeister)

Gesetzliche Grundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1997 (BGBl. I, S.2081, BauROG).
2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d. Neufassung der Bekanntmachung vom 06.05.1993 (BGBl. I, S.622)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.vom 23.01.1990 (BGBl.I, S.132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbaulandgesetzes (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes) vom 22.04.1993 (BGBl.I, S.466).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991, S.58).
5. Sächsische Bauordnung (SächsBO) 1994 i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.07.1994 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt vom 04.08.1994, S. 1401
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl.I, S.889), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbaulandgesetzes (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes) vom 22.04.1993 (BGBl.I, S.466).
7. Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz SächsNatSchG) vom 16.12.1992 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt vom 28.12.1922, S. 571 ff).
8. Gesetz zur Beschleunigung des Aufbaus im Freistaat Sachsen (Sächsisches Aufbaubeschleunigungsgesetz SächsAufbauG) vom 04.07.1994 i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.07.1994 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt vom25.07.1994, S. 1261 ff).
9. Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren zur SächsBO (VerVSächsBO vom 20.02.1995

Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan

Zeichenerklärung
gem. Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90 vom 18.12.1990

Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA – Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
- MI – Mischgebiet, § 6 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Art der zulässigen Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB, z.B. TGa

Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (hier 3 Vollgeschosse), § 16 (4), § 20 BauNVO
- II-III – Mindestgeschossigkeit, Maximalgeschossigkeit, § 16 (4), § 20 BauNVO
- GRZ – Grundflächenzahl -GRZ-, § 20 BauNVO
- GFZ – Geschoßflächenzahl -GFZ-, § 19 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- o – offene Bauweise, § 22 BauNVO
- a – abweichende Bauweise, § 22 BauNVO
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO
- Baugrenze, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern ... (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
- B – Bürgerhaus

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- kombinierter Geh- und Radweg (öffentlich)
- Verkehrsgrün
- Straßenverkehrsfläche
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- P – öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Trafostation
- Flächen der TELEKOM
- Recycling

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- unterirdisch
- oberirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Spielplatz

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .... (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Baumpflanzgebot
- Baumerhaltungsgebot
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern ...

Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Planteil B

Textfestsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb

1.1 WA = allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

In den WA 1A und WA 2A (Gemeinbedarfsfläche) sind nur die unter § 4 (2) 3 BauNVO - insbesondere Bürgerzentrum mit Bürgersaal zulässig. Ausnahmsweise sind auch die Nutzungen nach § 4 (2) 1 BauNVO zulässig, wenn über den Bauantrag nachgewiesen wird, daß hier alten- und behindertengerechte Wohnungen geschaffen werden.

1.2 Mi = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

In den Mischgebieten sind die nach § 6 (2) 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

In Verbindung mit § 16 (2) 2 BauNVO wird festgelegt, daß nur in den Mi 5 und Mi 6 Nutzungen nach § 6 (2) 3 BauNVO zulässig sind. Die Nutzungen nach § 6 (2) 3 BauNVO sind in allen sonstigen Mi auch ausnahmsweise unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO) entsprechend Planeinschrieb

Ausschließlich in den Mi 5 und Mi 6 werden max. 700 qm Nettoverkaufsfläche zugelassen. Das Sortiment soll der Versorgung des Gebietes dienen.

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 (4) 3 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb

Eine gem. § 19 (4) Bau NVO zulässige Überschreitung der Grundfläche von 55 % soll nur für Stellplätze und seine Zufahrten gelten. Diese sind inkl. ihrer Zufahrten dann ausschließlich mit Schotterrasen und einem Unterbau anzulegen, der einen Abflußbeiwert von 0,3 sicherstellt.
Alle anderen Befestigungen inkl. Garagen sind zu 100 % auf die GRZ anzurechnen.

2.2 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden (§ 21a (5) BauNVO).

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb
In den WA 6 und 7 gilt eine zul. max. Brüstungshöhe von 8 m üb. Straße für Aufenthaltsräume..

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb

3.1 abweichende Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
• wie offene Bauweise, jedoch Gebäude mit über 50 m Länge zulässig - a

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Anlagen i. S. d. § 19 (4) Nr. 1 BauNVO sowie Zufahrten zu Anlagen i. S. d. § 19 (4) Nr. 1 und 3 BauNVO sind auch auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zulässig.

Die zum Rückhalt von anfallenden Niederschlagswässern notwendigen Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen bis zu 3,5 m Höhe oder Tiefe haben; die Flächenausdehnung darf > 300 qm Fläche betragen.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen (§ 9 (1) 6 BauGB
In den WA 6- 16 und MI 8,9,2,3,4,5,6,7 wird festgesetzt, daß pro Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig ist. Ausnahmsweise sind in den Gebäuden entlang der Verbindung Schwarzer Weg - Georg-Herwegh-Straße auch 4 WE pro Wohngebäude zulässig.

4.2 Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB) entsprechend Planeinschrieb

4.3 Die Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)
Verteilerschränke für Kabelmedien der Versorgungsunternehmen sind grundsätzlich zulässig.
• hier: Standorte für Trafostation WESAG entsprechend Planeinschrieb
• hier: Standort für Löschwasserbecken mit jeweils max. 150 m3 Inhalt
Löschwasserbecken, die im Zuge der Genehmigungsplanung notwendig werden, sind unter öffentlichen Flächen generell zulässig.

4.4 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB) entsprechend Planeinschrieb
Bei der Querung von Infiltrationstrasse und Straße sind die Leitungen der Infiltrationstrasse zu schützen. Die Art der Querung bestimmt die LMBV.
In der verlängerten Georg-Herwegh-Straße bis Seehausener Straße liegt eine Telekom-Leitung. Diese darf umverlegt werden, so daß sie unter öffentlichen Verkehrsflächen liegt.
Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegen teilweise unterirdisch Infiltrationsleitungen und oberirdisch Brunnenköpfe der Lausitzer Mitteldeutschen Bergbaugesellschaft. Diese sind vor Beschädigungen zu schützen.
Zutritt für die LMBV zu Revisionszwecken ist zu gestatten.
Bepflanzungen sind mit der LMBV abzustimmen.

4.5 Die Flächen für Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 14 BauGB)
hier: Standorte für Recyclingbehälter
Flächen entsprechend Planeinschrieb
Das Aufstellen von Recyclingbehältern auf den im Bebauungsplan bezeichneten Flächen ist zulässig. Zulässig ist ausschließlich die Aufstellung von Behältern zum Zwecke der Sammlung von Hausmüll, der wiederverwendet werden kann (z. B. Glas, Papier, Kunststoff, Weißblech, etc.). 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.

4.6 Die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 (1) 15 BauGB)
Die als öffentliche Grünfläche auf den Teilflächen A und B ausgewiesenen Flächen dienen der Errichtung eines Kinderspielplatzes.
In öffentlichen Grünflächen verlaufen teilweise Infiltrationsleitungen der Lausitzer Mitteldeutschen Bergbaugesellschaft. Diese sind vor Beschädigungen zu schützen. Jegliche Bepflanzung in diesem Bereich ist mit LMBV abzustimmen.

4.7 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB) entsprechend Planeinschrieb

4.8 Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BauGB)
Dem Bebauungsplan ist das Schallgutachten 613/96 beigefügt.
Mit jedem Bauantrag ist nachzuweisen, daß die nach VDi 2719 zulässigen Innenschallpegel aufgrund der Ausgangswerte dieses Gutachtens nicht überschritten werden.
In den MI 8 und 9 sind Schlafräume auf der Nord- bzw. Westseite (lärmabgewandte Seite) anzuordnen.
In dem WA 3 und MI 1 sind Wohn- und Schlafräume nicht nach Süden zulässig (lärmabgewandte Seite).
In den MI 2,3,4,5 sind Wohnnutzungen nur auf der verkehrsabgewandten Gebäudeseite (Nordseite) zulässig. In den MI 6 und 7 sind Wohnnutzungen nur auf der verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite (Westseite) zulässig. Ergänzend hierzu wird festgelegt, daß über den Bauantrag diejenigen baulichen Maßnahmen nachzuweisen sind, um durch die VDI 2719 festgelegten Innenschallpegel in Aufenthaltsräumen einzuhalten.

4.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Im nordöstlichen Plangebiet ist innerhalb einer Fläche nach § 9 (1) 25a BauGB eine solche Fläche festgesetzt. Der Inhalt bestimmt sich näher im Grünordnungsplan.

4.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)
Im Baugebiet sind an 4 Stellen solche Flächen vorgesehen. Die näheren Inhalte bestimmt der Grünordnungsplan. Die Flächen entlang der Straßen (3 m Streifen) dürfen 1 x pro Grundstück in einer max. Breite von 3 m überfahren werden.
Aneinandergrenzende Einfahrten sollen insgesamt nur 3 m breit sein.
Die Befestigung ist ausschließlich in Schotterrasen anzulegen. Es gilt hier sinngemäß gleiches wie unter Pkt. 2.1.

4.11 Festsetzungen der Höhenlagen (§ 9 (2) BauGB)
Die Rohfußbodenhöhe EG darf nicht tiefer als die Oberkante Straße und nicht höher als 0,8 m über der Oberkante Straße liegen.
Maßgebend für Oberkante Straße ist der tiefste Punkt der Straße, bezogen auf die Gebäudelänge.
Rückstauebene ist Straßenoberkante.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN
(Flurstücke 35/16, 36/17, 35/21)

Minimierung des Versiegelungsgrades
Festsetzung nach § 9 (1) 20 BauGB :

Öffentliche Geh- und Radwege, Kfz-Stellplätze und Terrassen sowie sonstige Wege auf privaten Grundstücksflächen sind mit wassergebundenen Oberflächenbelägen zu versehen (Schotterrasen, wassergebundene Kies- oder Splittdecken, Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster). Bodenversiegelnde Materialien (Beton, Asphalt) sind für diese Bereiche nicht zu verwenden.

Begründung :
Zum Schutz des Bodens bzw. seiner Funktion als Filter-, Puffer-, Schutzschicht und als Vegetationsstandort ist der Versiegelungsgrad zu minimieren. Somit bleibt insbesondere die Filterwirkung des Bodens und die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung durch Versickerung in den genannten Bereichen weiterhin erhalten.

Pflanzung von Baumreihen und -alleen
Festsetzung nach § 9 (1) 25 BauGB :

Entlang der mit einer Begenzungslinie gekennzeichneten im Planungsgebiet vorhandenen Straßen ist beidseitig eine Baum- bzw. Baum- Strauch- Allee anzulegen, die je nach Lage verschiedenartig zu gestalten sind. Folgende Festsetzungen gelten für sämtliche anzulegende Alleen:

- Es ist ein genereller Pflanzabstand für Bäume von 12 m einzuhalten.
- Die Standorte der Bäume bzw. Sträucher können der Grundstückszufahrt angepaßt werden, wobei pro Grundstück der für die Allee vorgesehene Streifen einmal in einer Breite von 3 m überfahren werden darf. Der Oberflächenbelag dieser Überfahrt ist in einer wassergebundenen Form herzurichten.
- Als Baumart für sämtliche Alleen ist Acer platanoides (Spitz - Ahorn) oder eine gleichwertige einheimische und standortgerechte Art zu verwenden.
- In verschiedenen, gesondert genannten Alleen sind die Baumzwischenräume mit Sträuchern (einreihig, Abstand 0,5 m) zu bepflanzen. Folgende Straucharten sind dazu zu verwenden und in annähernd gleicher Mengenverteilung einzusetzen:
  - Prunnus spinosa (Schlehe)
  - Rubus idaeus (Wilde Himbeere)
  - Rosa canina (Hundsrose)
- Die Alleen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen von Gehölzen haben Ersatzpflanzungen zu erfolgen.
- Hinsichtlich der Pflanzqualität und -arbeit sind folgende Restriktionen einzuhalten:
  - Bäume: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 cm,
  - Sträucher: verpflanzter Strauch, Größe 60 - 100 cm
  - es sind ausschließlich Gehölze aus deutschen Anbaugebieten zu verwenden,
  - es hat eine Baumverankerung mit 3 Baumpfählen mit Querverbindungen und Anbindung durch Gurtband zu erfolgen.
  - Nach Abschluß der Pflanzarbeiten ist der Erdboden mit einer 10 cm starken Rindensubstratschicht abzudecken.

In Zusammenhang mit der Darstellung dieser Festsetzung im Plan 3 sind folgende Ausführungen zu machen: Im Plan 3 wurde auf die Darstellung der Baumstandorte verzichtet. Vielmehr ist ein Bereich entlang der Straßen gekennzeichnet in dem diese Pflanzungen zu realisieren sind. Wären die einzelnen Baumstandorte dargestellt worden, würde es sich um Pflanzgebote handeln und die Lage der Zufahrten müßte entsprechend der Gehölzstandorte festgelegt werden.

Für die einzelnen Alleen gibt es folgende spezifische Festsetzungen (Plan 3):

A 1: Entlang der zukünftigen Erschließungsstraße, ausgehend vom südlichen Bereich des Schwarzen Weges zur Fritz-Reuter-Straße, ist, wie im Plan 3 dargestellt, eine Baumallee (A 1) anzulegen. Der für diese Allee offenzuhaltende Streifen besitzt eine Breite von mindestens 2 m. Die Allee kann, wie in Plan 3 dargestellt durch Kfz- Stellplätze und durch die Querung mit der Infiltrationsleitung unterbrochen werden. Im Fall das Kfz-Stellplätze errichtet werden, sind beidseitig der Baumscheiben Bügel zum Schutz der Gehölze anzubringen. Die nicht durch Stellplätze belegten Baumzwischenräume sind mit einer artenreichen Grasmischung zu begrünen.

A 2: Entlang der Straße, ausgehend von der o. g. Erschließungsstraße zur Fritz-Reuter-Straße, ist eine weitere Baumallee anzulegen (A 2), die an die Baumallee A 1 anschließt. Der für diese Allee offenzuhaltende Streifen besitzt eine Breite von 3 m. Die Baumzwischenräume sind entsprechend der o.g. Restriktionen mit Sträuchern zu bepflanzen.

A 3 - A 6: Die restlichen hier angegebenen und in Plan dargestellten Alleen (A 3 - 6) sind in den für die Alleen offengehaltenen 3 m breiten Streifen zu pflanzen. Die Baumzwischenräume sind entsprechend der o.g. Restriktionen mit Sträuchern zu bepflanzen.

Begründung :
Durch diese Pflanzmaßnahmen wird das Erscheinungsbild der Straßen bzw. Wege verbessert. Gleichzeitig wird das Sichtfeld des rollenden Verkehrs auf den Straßen eingeengt und somit ein Beitrag zur Verkehrsberuhigung geleistet. Weiterhin stellen derartige Bereiche einen wertvollen Lebensraum für die Fauna dar.

Stellplatzbegrünung
Festsetzung nach § 9 (1) 25a BauGB :

Je angefangenen 6 ebenerdigen Stellplätzen ist ein hochstämmiger Baum entsprechend der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 cm, großkronig, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6,0 qm vorzusehen. Bei Abgängen haben Ersatzpflanzungen zu erfolgen. Als Baumart ist Acer platanoides (Spitz-Ahorn) oder eine gleichwertige zu verwenden.

Carports und Garagen sind mit einer bepflanzten Pergola zu versehen (Wilder Wein, Efeu) und dauerhaft zu erhalten.

Begründung :
Einerseits kommt es durch diese Stellplatzbegrünung zu einer weiteren Verschönerung des Erscheinungsbildes, andererseits zu einer Verbesserung der klimatischen Gegebenheiten auf den Stellplätzen (Schattenwurf).

Fassadenbegrünung :
Festsetzung nach § 9 (1) 25a BauGB :

Fensterlose Mauern ab einer Fläche von 30 qm, Brandwände und Einfriedungsmauern sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Als Pflanzen werden dazu Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein) und Hedera helix (Gemeiner Efeu) vorgeschlagen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzabstand 0,5 m).

Begründung :
Durch eine derartige Eingrünung werden großflächige Fassaden in das Erscheinungsbild des Gebietes eingepaßt und Lebensräume für die Fauna geschaffen.

Begrünung von Müllsammelplätzen
Festsetzung nach § 9 (1) 25a BauGB :

Müllsammelplätze bzw. die Standorte von Recyclingbehältern sind mit einer mit Rank-, Schling-, oder Kletterpflanzen begrünten Pergola oder mit einer Hecke zu begrünen (Pflanzabstand 0,5 m). Folgende Pflanzenarten sind dafür vorzusehen :

- Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa caesia (Lederblättrige Rose)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
- Hedera helix (Gemeiner Efeu).

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Als Pflanzqualität werden leichte Sträucher, 2x verpflanzt, 60 - 100 cm, vorgeschrieben.

Begründung :
Durch die Umpflanzung der Müllsammelplätze werden solche meist unschön wirkende Bereiche verdeckt bzw. abgeschirmt.

Stillgewässer inklusive Gehölzsaum (FG 1)
Festsetzung nach § 9 (1) 20 BauGB (Stillgewässer) bzw. § 9 (1) 25a (Gehölze):

Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes ist inklusive Ufervegetation ein ca. 2.000 qm großes naturnah gestaltetes Stillgewässer zu errichten. Dieses Feuchtbiotop ist in Erdbauweise zu errichten und wird durch die naturnahe Gestaltung insbesondere der Uferbereiche Lebensraum für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren. Die naturnahe Gestaltung des Gewässers wird versucht durch folgende Restriktionen zu erreichen :
- ein natürliches Gewässerbett
- eine Uferböschungsneigung von 1 : 2 bis 1 : 5
- eine unregelmäßige Ufergestaltung
- eine unterschiedliche Tiefengestaltung
- keine Einzäunung
- standortgerechte Bepflanzung

Das Stillgewässer soll in Zonen mit unterschiedlichen Wassertiefen d.h. möglichst 2,0 m breite Flachwasserzone im Uferbereich, Mindesttiefe von 1,3 m außerhalb der Uferzone ausgebildet und mit einer unregelmäßig geschwungenen Uferlinie gestaltet werden.

Es hat eine standortgerechte Initialbepflanzung des Gewässerrandes bis in den dauernd unter Wasser stehenden Bereich zu erfolgen. Die Pflanzenauswahl soll sich an der Vegetation heimischer aquatischer und semiaquatischer Pflanzengesellschaften orientieren und muß nach dem möglichen Unterhaltsaufwand und der Empfindlichkeit der Arten zusammengestellt werden. Folgende Pflanzen können bei der Gestaltung des Gewässers zur Anwendung kommen:

- aquatische Uferzone:
  Polygonum amphibium (Wasser- Knöterich)
  Ranunculus aquaticus (Wasser- Hahnenfuß)
  Nymphar lutea (Gelbe Teichrose)
- amphibische Uferzone:
  Carex gracilis (Zierliche Segge)
  Juncus effusus (Flatter- Binse)
  Phragmites australis (Gemeines Schilf)
  Typha latifolia (Breitblättriger Rohrkolben)
  Caltha palustris (Sumpf- Dotterblume)
  Lysimachia nummularia (Pfennigkraut)
  Lythrum salicaria (Blutweiderich)
  Myosotis palustris (Sumpf- Vergißmeinnicht)
- terrestrische Uferzone:
  Salix fragilis (Bruch- Weide)
  Salix cenerea (Grau- Weide)
  Salix purpurea (Purpur- Weide)
  Salix alba (Silber- Weide)
  Alnus glutinosa (Schwarz- Erle).

Desweiteren erfolgt um das Stillgewässer eine lockere unregelmäßige Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen (Gehölzinsel 1 - FG 1), wobei der überwiegende Teil des für diese Festsetzung ausgehaltenen Bereiches, bis auf das durch die Gestaltung des Stillgewässers genutzten Platzes, für diese Bepflanzung zu nutzen ist.

Unter Beachtung der Standortansprüche sind folgende ist eine Auswahl aus folgenden Gehölzarten zu treffen:

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
- Betula pendula (Hänge-Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
- Crataegus oxyacantha (Zweigriffliger Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- Quercus robur (Stil-Eiche)
- Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
- Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
- Rosa spp. (einh. Wildrosenarten)
- Rubus caesius (Kratzbeere)
- Rubus idaeus (Himbeere)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Ulmus minor (Feld-Ulme).

Folgende Pflanzqualitäten sind einzuhalten :
- Bäume: Hochstamm, 2x verpflanzt, 10 - 12 cm Stammumfang
- Sträucher: verpflanzter Strauch, Größe 60 - 100 cm.

Ein Pflanzabstand zwischen 0,5 - 5 m ist in Abhängigkeit von den Gehölzen (Baum - Baum, Baum - Strauch usw.) einzuhalten. Es sind mehrheitlich Bäume zu pflanzen. Die Anordnung der Gehölze hat so zu erfolgen, daß sich nach ca. 5 - 10 Jahren ein nahezu geschlossener jedoch stellenweise auch lückiger Bestand entwickelt hat. Bei Abgängen haben Ersatzpflanzungen zu erfolgen. Die Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Die Feldschicht ist in Form einer artenreichen Wiese herzurichten.

Begründung :
Nach wenigen Jahren hat sich ein für Pflanzen und Tieren wertvolles, relativ großflächiges Biotop entwickelt, das aufgrund dessen auch einen Erholungsnutzen für den Menschen besitzt.

Gehölzinsel FG 2
Festsetzung nach § 9 (1) 25a BauGB :

Um die durch die alleeartige Bepflanzung der Straße entstehenden Linearität der Durchgrünung des Planungsgebietes weiter aufzulockern, erfolgt eine weitere relativ ungeordnete Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen in einem Teilgebiet des Mischgebietes (Plan 3). Diese als Gehölzinsel 2 (FG 2) gekennzeichnete Fläche besitzt eine Größe von ca. 9.600 qm.

Ein Pflanzabstand zwischen 0,5 - 3 m ist in Abhängigkeit von den Gehölzen (Baum - Baum, Baum - Strauch usw.) einzuhalten. Die Verwendung von Sträuchern und Bäumen hat in nahezu gleichen Anteilen zu erfolgen. Die Gehölze sind in den Qualitäten 2x verpflanzte Hochstämme (StU 10 - 12 cm) und verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm zu pflanzen. Die Anordnung der Gehölze hat so zu erfolgen, daß sich nach ca. 5 - 10 Jahren ein nahezu geschlossener Bestand entwickelt und sich flächendeckend eine Baum- und Strauchschicht herausgebildet hat, die jedoch geringfügig auch Lücken aufweisen kann. Bei Abgängen haben Ersatzpflanzungen zu erfolgen. Die Feldschicht ist in Form einer artenreichen Wiese herzurichten.

Die Auswahl des Baum- und Straucharten für diese Festsetzung ist der nachfolgenden Gehölzliste zu entnehmen (siehe Feldgehölze entlang der Lärmschutzwand).

Begründung :
Neben den Stillgewässer inklusive Gehölzpflanzung entsteht eine weitere großflächige Grünzone innerhalb des Mischgebietes. Im Zusammenhang mit der Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen (siehe Festsetzung) wird das gesamte Planungsgebiet zu einem großen Teil ansprechend gestaltet, die Bebauung flächenmäßig vergleichsweise geringer erscheinen läßt.

Gehölzinsel FG 3
Festsetzung nach § 9 (1) 25a BauGB :

Ausgehend von der südwestlichen Abgrenzung der Lärmschutzwand, ist der Bereich zwischen dem Gehweg und der Lärmschutzwand flächendeckend mit Feldgehölzen zu bepflanzen. Die Breite des zur Verfügung stehenden Raumes beträgt 4 - 8 m.

Aus folgenden Gehölzen kann eine Auswahl getroffen werden:

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Betula pendula (Hänge-Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
- Crataegus oxyacantha (Zweigriffliger Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)
- Frangula alnus (Faulbaum)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Populus tremula (Zitter-Pappel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa caesia (Lederblättrige Rose)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Ulmus glabra (Berg-Ulme)
- Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
- Ulmus minor (Feld-Ulme)
- Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- Quercus robur (Stil-Eiche)
- Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
- Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
- Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel).

Ein Pflanzabstand zwischen 0,5 - 3 m ist in Abhängigkeit von den Gehölzen (Baum - Baum, Baum - Strauch usw.) einzuhalten. Zu verwenden sind 2x verpflanzte Hochstämme (StU 10 - 12 cm) und verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm. Die Gehölzanordnung ist so vorzunehmen, daß sich nach ca. 5 - 10 Jahren ein nahezu geschlossener Bestand entwickelt und sich flächendeckend eine Baum- und Strauchschicht herausgebildet hat. Bei Abgängen haben Ersatzpflanzungen zu erfolgen.

Begründung :
Es kommt zu einer zusätzlichen Abschirmung des südlichen Teils der Lärmschutzwand und zur Errichtung eines relativ naturnahen Feldgehölzbestandes.

Heckenpflanzungen
Festsetzung nach § 9 (1) 25a BauGB:

Entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 35/25, 35/26, 35/27, 35/19, 35/4, 35/20 und entlang der östlichen Flurstücksgenze des Flurstückes 35/11 ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen eine mindestens 3,0 m breite Hecke aus standortgerechten Gehölzen anzupflanzen. Die Hecke soll einen weitgehend natürlichen Wuchs unterliegen.

Dabei sollen die nachfolgenden Straucharten verwendet werden:

- Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
- Corylus avelana (Gemeine Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rubus fruticosa (Echte Brombeere)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

Begründung:
Derartige extensiv genutzte Hecken bieten Vögeln einen attraktiven Lebensraum. Sie stellen auch eine Bereicherung des Landschaftsbildes dar.

Spielplätze
Festsetzung nach § 9 (1) 25a BauGB :

Auf den im Planungsgebiet vorhandenen Spielplätzen haben vereinzelt Strauch- und Baumpflanzungen zu erfolgen. Auf jedem der zwei Spielplätze sind mindestens 4 Bäume und 6 Sträucher zu pflanzen (Hochstämme, 3x verpflanzt, StU mind. 14 cm bzw. verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm). Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen von Bäumen und Sträuchern haben Ersatzpflanzungen zu erfolgen. Zur Auswahl der Baum- und Straucharten ist die Gehölzliste der privaten Grundstücksflächen heranzuziehen, wobei die Bestimmungen der DIN 18 034 zu beachten sind.

Begründung :
Insbesondere zur Schattenspende und zur Eingrünung der Spielplätze sind diese Pflanzmaßnahmen bestimmt.

Gestaltung der privaten Grundstücksflächen
Festsetzung nach § 83 (1) 4 SächsBO :

Es wird festgelegt, daß mindestens 60 % der nichtüberbauten Grundstücksfläche zu begrünen ist. Dabei dürfen maximal 40 % der nichtüberbauten Grundstücksfläche als Rasenfläche angelegt werden und auf mindestens 20 % der nichtüberbauten Grundstücksfläche sind jeweils zur Hälfte (jeweils 10 %) Bäume und Sträucher zu pflanzen. Ausschließlich folgende Gehölze sind zu verwenden :

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
- Betula pendula (Hänge-Birke)
- Betula pubescens (Haar-Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Clematis vitalba (Waldrebe)
- Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
- Crataegus oxyacantha (Zweigriffliger Weißdorn)
- Daphne mezerum (Seidelbast)
- Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Frangula alnus (Faulbaum)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Hedera helix (Efeu)
- Malus sylvestris (Wildapfel)
- Populus nigra (Schwarz-Pappel)
- Populus tremula (Zitter-Pappel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Pyrus pyraster (Wildbirne)
- Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- Quercus robur (Stil-Eiche)
- Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
- Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
- Rosa spp. (einh. Wildrosenarten)
- Rubus caesius (Kratzbeere)
- Rubus fruticosus agg. (einh. Brombeere)
- Rubus idaeus (Himbeere)
- Salix alba (Silber-Weide)
- Salix aurita (Öhrchen-Weide)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Salix cineria (Grau-Weide)
- Salix fragilis (Bruch-Weide)
- Salix pentandra (Lorbeer-Weide)
- Salix purpurea (Purpur-Weide)
- Salix triandra (Mandel-Weide)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Ulmus glabra (Berg-Ulme)
- Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
- Ulmus minor (Feld-Ulme)
- Viburnum opulus (Wasserschneeball).

Die jeweiligen Standortansprüche sind zu beachten. Als Pflanzmaterial sind mindestens Heister, 2x verpflanzt, 150 - 200 cm bzw. leichte Sträucher, 70 - 90 cm zu verwenden. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen von Bäumen und Sträuchern haben Ersatzpflanzungen zu erfolgen.

Private Stellplätze sind in die gärtnerische Gestaltung einzubeziehen. Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer mindestens 60 cm mächtigen Bodensubstratschicht zu überdecken und zu bepflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Für private Grundstücksflächen ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan nachzuweisen, in dem nachvollziehbare Aussagen über Art, Standort und Umfang der vorgesehenen Anpflanzungen gemacht werden.

Der Einsatz von Herbiziden und Pestiziden ist verboten.

Begründung :
Durch die Pflanzmaßnahmen soll einerseits ein zu hoher Versiegelungsgrad auf den privaten Grundstücksflächen verhindert werden, andererseits wird dadurch ein hohes Potential an landschaftsgerechten Einbindungsmöglichkeiten im Planungsgebiet ausgenutzt.

Erhaltungsgebot
Festsetzung nach § 9 (1) 25a BauGB:

Der vorhandene Gehölzbestand ist weitestgehend zu erhalten. Den Bestimmung der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wiederitzsch und der DIN 18 920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist Folge zu leisten.

Teil B
Grünordnerische Maßnahmen für die restlichen Flurstücke des Bebauungsplanes komplett übernommen vom Landschaftsplanungsbüro Richter, Wachau

1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen

Grundsätzlich ist zwischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen sowie Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen zu unterscheiden. Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen erfolgen auf der beeinträchtigten Fläche, in dem durch die bautechnische bzw. -organisatorische Ausgestaltung des Vorhabens die Beeinträchtigungen weitestgehend von vornherein ausgeschlossen werden oder zumindest sehr stark vermindert eintreten.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen muß auf jeden Fall die vollständige Rückbauung, Tieflockerung und naturnahe Wiederbepflanzung aller temporären Bau- und Lagerflächen auf vorher unversiegelten Bereichen erfolgen.

Der humose Oberboden ist während der Bauzeit sachgemäß zwischenzulagern und nach Abschluß der Baumaßnahme auf den Nebenflächen aufzubringen.

Die konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in dem Lageplan der grünordnerischen Maßnahmen (im Anhang) dargestellt.

Allgemeine Maßnahmen

Vermeidung von Versiegelung

Ziel: Versiegelungsbeschränkung

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

Festsetzung:

Die Versiegelung von Flächen ist nur in einem technologisch unbedingt erforderlichem Umfang zulässig.

Terrassen, Erschließungswege und andere versiegelnde Flächen sind nur in einem untergeordneten Umfang bis maximal 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Wege und Terrassenflächen sind mit Pflaster in einem Fugenabstand von mindestens 0,5 cm ohne Fugenversiegelung verlegt oder mit anderen wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien, insbesondere Beton, Asphalt oder Kunststoff, sowie Betonunterbau für die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen und Terrassen sind zu vermeiden.

Begründung:

Zum Schutz des Bodens bzw. seiner Funktion als Filter-, Puffer- und Schutzschicht sowie als Vegetationsstandort ist der Versiegelungsgrad zu minimieren. Somit bleibt insbesondere die Filterwirkung des Bodens und die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung erhalten.

Ziel: Einschränkung und Standortfestlegung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Festsetzung:

Offene oder geschlossene Garagen und Nebenanlagen, soweit als Gebäude vorgesehen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum sind nur auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplatzbegrünung

Ziel: Stellflächenbegrünung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Festsetzung:

Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm (gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sollen nur standortgerechte Baumarten zur Anwendung kommen.

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6,0 qm vorzusehen. Der Bereich der Baumscheibe ist zu mulchen. Die übrige Fläche soll mit standortgerechten Bodendeckern bzw. Rasenansaat begrünt werden. Aus klimaökologischen Gründen sind die Baumstandorte so zu wählen, daß die Baumschirme über den Stellflächen liegen.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Zufahrtswege zu den Parkstellflächen und die Standflächen mit Rasenschutzwabenplatten, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu befestigen. Eine standortgerechte Grasmischung ist fachgerecht einzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Carports sind mit einer bepflanzten Pergola zu begrünen. Pro Carport - Stellplatz sind insgesamt mindestens 4 Pflanzen z.B. der Arten Wilder Wein oder Efeu fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die privaten Stellplätze sind in die gärtnerische Gestaltung mit einzubeziehen.

Dach-, Fassaden-, Mauerwerks- und Tiefgaragenbegrünung

Ziel: Begrünung von Dächern, Fassaden, Mauern und Tiefgaragen

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

Festsetzung:

Fensterlose Mauern ab einer Fläche von 30 qm, Brandwände, Einfriedungsmauern, 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. selbstklimmenden Wein auf der besonnten Seite zu begrünen.

Die Wand- und / oder Mauerflächenbepflanzung muß so angeordnet werden, daß die Begrünung bei normalen Wuchsverhältnissen die festgesetzte Fläche in spätestens 5 Jahren bewachsen hat.

Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Festsetzung:

Unterflurgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer mindestens 60 cm mächtigen Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken und zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Begründung:

Dieser Bereich in Wiederitzsch (gesamtes Bebauungsplangebiet) wird im Vergleich zu den anderen, bestehenden Ortsbereichen sehr dicht bebaut. Die Vergrößerung des Grünanteils soll zu einem klimaökologischen Ausgleich führen und die anfallenden Niederschlagswässer sollen dauerhaft in den Grundstücken zurückgehalten werden. Wenn auch einzelne Begrünungsfestsetzungen z.T. nur zu geringen Verbesserungen führen, kann im Laufe der Zeit die Summe der realisierten Maßnahmen zu notwendigen Ausgleichsergebnissen führen.

Eingrünung von Müllstandplätzen

Ziel: Eingrünung von Müllstandplätzen

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauO

Festsetzung:

Die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter sind mit einer Pergola mit Rank-, Schling- bzw. Kletterpflanzen oder mit einer immergrünen Hecke (z.B. Eibe) 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.

Erhalt bestehenden Grüns

Ziel: Sicherung des Bestandes

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Festsetzung:

Der vorhandene Grün-, insbesondere der Gehölzbestand sollte grundsätzlich erhalten werden.

Entsprechend der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wiederitzsch vom 25.03.1993 sind
- "alle Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m über dem Erdboden,
- alle Großsträucher mit einer Höhe von mindestens 3,0 m,
- alle Hecken über 1,0 m Höhe,
- alle Klettergehölze höher als 3,0 m und
- alle Gehölze, die aufgrund von Festsetzungen von Bebauungsplänen zu erhalten sind"

als Geschützte Gehölze einzustufen. Diese Gehölze dürfen grundsätzlich nicht beschädigt, beseitigt, verbrannt oder in ihrer Gestalt verändert werden.

Für die Bäume innerhalb der überbaubaren Flächen, die zur Realisierung des Bauvorhabens unbedingt gefällt werden müssen, ist eine Genehmigung zur Fällung bei der Gemeinde Wiederitzsch zu beantragen und es sind die erforderlichen Ersatzpflanzungen entsprechend der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wiederitzsch nachzuweisen.

Bestehende topographische Höhenlagen an den Baumstandorten sind zu erhalten, Ausnahmen können nur in Verbindung mit fachgerechten Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen zugelassen werden.

Anmerkung:

Bei älteren eingewachsenen Vegetationsbestand können Abgrabungen oder Aufschüttungen zu irreparablen Schäden führen. Sollten dennoch Abgrabungen oder Aufschüttungen notwendig werden, ist auf geeignete fachtechnische Verfahren zurückzugreifen, um Schäden zu vermeiden. Die notwendigen Maßnahmen sind mit dem zuständigen Fachamt möglichst frühzeitig abzustimmen.

Ziel: Erhalt bestehender Begrünung und angepaßte Zusatzbepflanzung

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

Festsetzung:

Auf den entsprechend festgesetzten Flächen für Bepflanzung ist die bestehende Vegetation zu erhalten und in ihrer charakteristischen Gehölzzusammensetzung wie im angrenzenden Bereich angepaßt weiter zu entwickeln.

Neuanpflanzungen mit einheimischer standortgerechter Vegetation

Ziel: Neubegrünung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 und Abs. 2 BauGB

Festsetzung:

Baumpflanzungen sind mit einheimischer und standortgerechter Vegetation aus der Pflanzengesellschaft des Eichen - Hainbuchenwaldes vorzunehmen.

Für Bäume gelten folgende Qualitäts- und Größenbindungen als Mindestanforderungen:
- Stammumfang 14 bis 16 cm,
- 3 x verpflanzt, aus extra weiten Stand, mit durchgehend geraden Leittrieb

Es sind nur Pflanzen aus deutschen Anbaugebieten zu verwenden.

Für eine Strauchbegrünung sollen zusätzlich die zur o. g. Vegetationsgesellschaft gehörende Arten, wie z. B. Gemeine Hasel, Eingriffliger Weißdorn, Blutroter Hartriegel, Echte Brombeere in kleinen Gruppen (3 - 5 Stück) gepflanzt werden.

Die Mindesthöhe der Gehölze ist 1 m. Pro qm 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.

Folgende Bäume und Sträucher zählen zu dieser Pflanzengesellschaft:

Bäume:	Acer campestre	Feldahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Betula pendula	Sandbirke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fagus sylvatica	Gemeine Buche
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
	Malus sylvestris	Wildapfel
	Populus tremula	Zitterpappel
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus padus	GewöhnlicheTraubenkirsche
	Pyrus pyraster	Wildbirne
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Quercus robur	Stieleiche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Ulmus minor	Feldulme
Sträucher:	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
	Corylus avellana	Gemeine Hasel
	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
	Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
	Prunus spinosa	Schlehe
	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
	Rosa canina agg.	Hundsrose
	Rubus fruticosus agg.	Echte Brombeere
	Rubus idaeus	Himbeere
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Begründung:

Die für diesen Standort naturnahe Pflanzengesellschaft besteht bei den dort vorgefundenen Boden-, Wasser- und Klimaverhältnissen aus der "Eichen-Hainbuchenwald-Gesellschaft".

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

Ziel: Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksteile

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung:

Es sind mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Grünflächen fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Jedem Bauantrag ist ein Freiflächenplan beizulegen, in dem nachvollziehbare Aussagen über Art, Standort und Umfang der vorgesehenen Anpflanzungen gemacht werden.

Biotoperhalt und -entwicklung

Ziel: Entwicklung von schützenswerten Biotopen / Anbringen von Nisthilfen

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

Festsetzung:

Bei Neubau der Gebäude sind im Dachbereich je 10 lfd. m Mauerlänge mindestens eine Nisthilfe für Fledermäuse ("Fledermausziegel") neu zu schaffen.

Zusätzlich sind an jedem neu- und umgebauten Gebäude Nisthilfen (NH) für folgende Tierarten alternativ anzubringen:

- Mehlschwalbe 1 NH (5m Maschengeflecht)
- oder - Rauchschwalbe 1 NH (in überdachten, freizugänglichen Räumen/Durchgängen)
- oder - Hausrotschwanz 1 NH (Nisthöhlen) u.a. Halbhöhlenbrüter
- oder - Kleinvögel (Höhlenbrüter) 1 NH (Nistkästen)

Neben den Nisthilfen an den Gebäude sind je Grundstück mindestens zwei Nistkästen für Kleinvögel (Lochdurchmesser des Einflugloches 27 bzw. 32 mm) an Bäumen anzubringen. An vorhandenen hohen Laubbäumen sollte zusätzlich ein Turmfalkenkasten o.ä. angebracht werden.

Begründung:

Das Anbringen dieser Nisthilfen ist notwendig, um den noch relativ zahlreichen Bestand an Brutvögeln im Gebiet zu erhalten. Durch Rekonstruktions- und Neu- bzw. Umbaumaßnahmen werden in der Regel die Nistmöglichkeiten für die genannten Vogelarten vernichtet bzw. ungünstige Voraussetzungen geschaffen.

Wasserversickerung

Ziel: Niederschlagswasser zur Grundwasseranreicherung

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

Festsetzung:

Das gesamte, innerhalb der privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist dort dauerhaft zurückzuhalten.

Das Wasser sollte auf dem entsprechenden Grundstück direkt versickert werden. Dazu können Sickergruben, Rigolensysteme oder Versickerungsflächen bzw. -becken (naturnahe Gestaltung vorausgesetzt) zum Einsatz kommen. Das gespeicherte Niederschlagswasser kann z.B. zur Gartenbewässerung verwendet werden. Im Einzelfall kann das Niederschlagswasser auch in Regenwasserzisternen mit einer Sickereinrichtung gespeichert werden. Dabei muß als Speichervolumen mindestens 20 l pro angeschlossenen Quadratmeter Dachfläche vor jeden Regenereignis zur Verfügung stehen. Desweiteren können begrünte Dachflächen zum Einsatz kommen.

Fertigstellung der Grünflächen

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

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.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Maßnahme V

Es sind grundsätzlich alle, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Gehölze zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Insbesondere betrifft dies die, entsprechend der Baumschutzsatzung von Wiederitzsch „Geschützten Gehölze".

Sollten im Ausnahmefall einzelne Bäume vorhabensbedingt gefällt werden müssen, sind diese Baumfällungen entsprechend der Baumschutzsatzung durch das Ordnungsamt der Gemeinde Wiederitzsch zu genehmigen. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen sollen im Bauantrag nachgewiesen werden.

Die Arbeiten an Gehölzen (Fällen, Roden) dürfen, z.B. aus Gründen des Vogelschutzes gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 5. SächsNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden.

Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen

Maßnahme M 1

Alle zu erhaltenden Bäume sind während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen nach DIN 18 920 zu schützen:

1. Schutz vor mechanischen Beschädigungen des Stammes durch einen Brettermantel und eine Abpolsterung oder durch Umwicklung des Stammes mit Dränageschläuchen d 100
2. Schutz des Wurzelbereiches vor Abgraben - Grabungen müssen mindestens 2,0 m vom Stamm entfernt erfolgen (ansonsten ist eine Handgrabung erforderlich).
3. Schutz des Wurzelbereiches gegen Druckschäden durch Überfahren mit schwerer Technik. In diesen Bereichen ist eine Überdeckung mit Kiessand 0/8 vorzunehmen.
4. Schutz des Wurzelbereiches vor Überfüllung mit Erdstoff.

Maßnahme M 2

Erhalt der Gehölzvegetation im nordöstlichen Bereich des Flurstückes 35/4 und Schutz der Vegetation vor Beeinträchtigungen.

2. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)

Die Kompensation der Beeinträchtigungen, insbesondere durch die Flächenversiegelung und die Nutzungskonflikte wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch die grünordnerischen Maßnahmen realisiert. Die Lage der Maßnahmen sind in dem Lageplan der grünordnerischen Maßnahmen dargestellt.

Zur Begrünung des Wohngebietes sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

Gestaltungsmaßnahmen

Maßnahme G 1

Vorgartenflächen (Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. der vorderen Grundstücksgrenze und dem Baukörper) in den WA 13 - WA 16 sind weitgehend unversiegelt anzulegen und zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

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

Die PKW - Parkstellflächen sind mit Rasenwabenplatten o.ä. zu befestigen und mit einer Begrünung durch die Ansaat von wildkräuterreichen Landschaftsrasen zu versehen.

Die Müllsammelbehälter sind mit immergrünen Hecken abzupflanzen. Pergolen oder Holzgitter sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Einfriedungen aus Maschendraht sind mit Hecken und Sträuchern zu hinterpflanzen.

Hecken sollten einen weitestgehend natürlichen Wuchs überlassen werden. Als Heckenpflanzen sind einheimische, standortgerechte Arten wie z.B. Eingriffliger Weißdorn und Hainbuche zu verwenden.

Die Vorgartenflächen sind mindestens zu 20 % mit autochthonen (standortgerechten) Laubgehölzen zu begrünen.

Rasenflächen sind nur in einem untergeordneten Verhältnis bis höchstens 30 % der Vorgartenfläche zulässig.

Maßnahme G 2

Wege und Terrassen der Hausgartenflächen sind nur in einem untergeordneten Verhältnis und mit höchstens 20 % des Flächenanteils zulässig (gültig für die allgemeinen Wohngebiete WA 13 - WA 16).

Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien, insbesondere Beton, Asphalt oder Kunststoff sowie Betonunterbau für die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen oder Terrassen sind insgesamt nur zu höchstens 10 % der Hausgartenflächen zu verwenden.

Mindestens 20 % des Flächenanteils sind mit Laubgehölzen zu begrünen.

Die vorhandenen, standortgerechten Laubgehölze (Laub- und /oder Obstbäume sowie Sträucher) sind zu erhalten und bei Schädigungen entsprechend zu ersetzen. Der Einsatz von Pestiziden und Herbiziden ist verboten.

Je angefangene 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist in diesen o.g. Wohngebieten mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein kleinkroniger Laubbaum und eine Strauchgruppe aus standortgerechten Gehölzen von mindestens 5 qm aus der Pflanzengesellschaft des Stieleichen - Hainbuchen - Waldes anzupflanzen.

Bei den hochstämmigen Obstbäumen sind die jeweils folgenden alten, in Sachsen bewährten Obstsorten zu verwenden:

Kulturapfel:	'Jacob Lebel'
	'Kaiser - Wilhelm'
	'Schöner von Boskoop'
Kulturbirne:	'Clapp s Liebling'
	'Gellerts Butterbirne'
Süßkirsche:	'Büttners Rote Knorpel'
	'Große Schwarze Knorpel'
Pflaume:	'The Czar'
	'Große Grüne Reneclaude'
	'Noncymirabelle'

Werden Grundstücke (Flurstücke) geteilt (verschiedene Eigentümer), verteilen sich die Gehölzpflanzungen entsprechend den Flächenanteilen. Die Mindestanzahl pro geteiltem Grundstück (Flurstück - neu) ist ein Baum.

Gehören mehrere Grundstücke einem Eigentümer, so können im Einzelfall die Gehölzpflanzungen nur auf einem Flurstück realisiert werden, wenn die Gesamtstückzahl bzw. -flächengröße eingehalten wird.

Die Einhaltung der zu pflanzenden Baumanzahl und Strauchflächengröße ist durch einen Freiflächenplan zu jedem Bauantrag nachzuweisen. Vorhandene, standortgerechte Baum- und Strauchbestände können angerechnet werden.

Maßnahme G 3

Auf den privaten Grundstücksflächen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1A, WA 1B, WA 2A, WA 2B, WA 3, WA 4 und WA 5 sowie den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 sind je angefangene 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum und eine Strauchgruppe aus standortgerechten Gehölzen von mindestens 5 qm anzupflanzen. Zur Anwendung sollen die, in Punkt 1 genannten, standortgerechten Gehölzarten kommen.

Neben den autochthonen Laubbäumen können zusätzlich auch hochstämmige Obstbäume alter einheimischer, standortgerechter Sorten der folgenden Arten angepflanzt werden:

Malus domestica	Kulturapfel
Pyrus communis	Kulturbirne
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus domestica	Pflaume

Dabei sind die jeweils folgenden alten, in Sachsen bewährten Obstsorten zu verwenden:

Kulturapfel:	'Jacob Lebel'
	'Kaiser - Wilhelm'
	'Schöner von Boskoop'
Kulturbirne:	'Clapp s Liebling'
	'Gellerts Butterbirne'
Süßkirsche:	'Büttners Rote Knorpel'
	'Große Schwarze Knorpel'
Pflaume:	'The Czar'
	'Große Grüne Reneclaude'
	'Noncymirabelle'

Werden Grundstücke geteilt, verteilen sich die Gehölzpflanzungen entsprechend den Flächenanteilen. Gehören mehrere Grundstücke einem Eigentümer, so können im Einzelfall die Gehölzpflanzungen nur auf einem Flurstück realisiert werden, wenn die Gesamtstückzahl bzw. -flächengröße eingehalten wird.

Die Einhaltung der zu pflanzenden Baumanzahl und Strauchflächengröße ist durch einen Freiflächenplan zu jedem Bauantrag nachzuweisen. Vorhandene, standortgerechte Baum- und Strauchbestände können angerechnet werden.

Maßnahme G 4

Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum der Art

Fraxinus excelsior - Gemeine Esche

oder gleichwertige Arten fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität und Größenbindung: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang (STU) 14 - 16 cm).

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6,0 qm vorzusehen. Der Bereich der Baumscheibe ist zu mulchen. Die übrige Fläche soll mit standortgerechten Bodendeckern bzw. Rasenansaat begrünt werden. Aus klimaökologischen Gründen sind die Baumstandorte so zu wählen, daß die Baumschirme über den Stellflächen liegen.

Die zu bepflanzenden Flächen außerhalb der Baumscheiben sind mit standortgerechten Bodendeckern oder einer wildkräuterreichen Rasenansaatmischung zu begrünen.

Maßnahme G 5

Entlang des Nordweges (siehe Lageplan der grünordnerischen Maßnahmen) sind insgesamt 33 Stück Bäume der Art

Carpinus betulus - Hainbuche

oder gleichwertige Arten entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität und Größenbindung: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, STU 14 - 16 cm).

Maßnahme G 6

Entlang der „verlängerten" Georg - Schumann - Straße (siehe Lageplan der grünordnerischen Maßnahmen im Anhang) sind mindestens 2 Stück Bäume der Art

Acer platanoides - Spitzahorn

oder gleichwertige Arten entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität und Größenbindung: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, STU 14 - 16 cm).

Anmerkung:

Die Festsetzung kann sich in diesem Planungsstadium nur auf den Bereich außerhalb des Baufensters (westlicher Straßenrandbereich im nördlichen Teil dieses Planungsgebietes) beziehen. In Abhängigkeit von der konkreten Bebauung sollte diese kurze Baumreihe (einschließlich der vorhandenen Bäume in diesem Bereich) als Baumallee bis zur Seehausener Straße fortgeführt werden. Der Pflanzabstand sollte dann 10,0 m in der Reihe betragen.

Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme A 1

Entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 35/4 und eines Teiles der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 35/11 ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen eine mindestens 5,0 m breiten Hecke aus standortgerechten Gehölzen anzupflanzen. Die Hecke soll einen weitgehend natürlichen Wuchs unterliegen.

Dabei sollen die folgenden Straucharten verwendet werden:

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosa	Echte Brombeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Flächengröße der Strauchpflanzung beträgt ca. 650,0 qm.

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 ein gestufter Aufbau der Hecke erhalten werden. Die Arbeiten dürfen, z.B. aus Gründen des Vogelschutzes gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 5. SächsNatSchG nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September durchgeführt werden.

Maßnahme A 2

Auf privaten Grünflächen ist die Anlage eines naturnah gestalteten Regenwasserrückhalte-, Verdunstungs- und Versickerungsbeckens vorgesehen, daß die Funktion eines ökologisch wertvollen Feucht - Kleinbiotopes erfüllen soll.

Anmerkung zur Regenwasserversickerung

Grundsätzlich ist die Versickerung von Regenwasser außerhalb von Trinkwasser-schutzzonen möglich und im Sinne des Hochwasserschutzes sowie einer Grund-wasseranreicherung unbedingt empfehlenswert.

Allerdings wächst mit dem Versiegelungsgrad der angeschlossenen Flächen die kurzfristig anfallende Regenwassermenge, deren Zwischenspeicherung für die kontinuierliche Versickerung gleichfalls mit wachsenden Aufwand verbunden ist.

Das von den Dachflächen (außer Bitumendächer) abfließende Regenwassser könnte dezentral über Sickerschächte in den Grundstücken direkt in entsprechende leistungsfähige Schichten versickert werden.

Um den flankierenden bautechnischen Aufwand zu minimieren, sollten Befestigungs-möglichkeiten mit hohen Durchlässigkeitsvermögen unbedingt genutzt werden (z.B. Rasenfugenplatten, Schotterrasen usw.).

Ein hohes Speicher- und Versickerungsvermögen läßt sich auch durch "Sickerkörper" unter den Parkstellflächen, die im Sinne von Sickerrigolen funktionieren, erreichen.

Mit dieser Variante sowie der Dachentwässerung durch Sickerschächte zusammen mit einem Regenwasserrückhalte-, Verdunstungs- und Versickerungsbecken für Extremniederschläge, das gleichzeitig eine wertvolle Funktion als Feuchtbiotop erfüllen kann, würde sich der gesamte Niederschlag versickern lassen.

Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen sollen naturnahe Regenwasserrückhalte-, Verdunstungs- und Versickerungsbecken angelegt werden. Diese Feuchtbiotope sind in Erdbauweise zu errichten und werden durch eine naturnahe Gestaltung insbesondere der Uferbereiche Lebensraum für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren. Die Ufer sollen mit einem geringen Böschungswinkel flach auslaufen.

Konkret bedeutet dies:

- eine Uferböschungsneigung von 1 : 2 bis 1 : 5
- eine unregelmäßige Ufergestaltung
- ein natürliches Gewässerbett
- eine unterschiedliche Tiefengestaltung mit einem Dauerstaubereich
- keine Einzäunung

Die Feuchtbiotope sollen in Zonen mit verschiedenen Wassertiefen d.h. möglichst 2,0 m breite Flachwasserzone im Uferbereich, Mindesttiefe von 1,3 m außerhalb der Uferzonen ausgebildet und mit unregelmäßig geschwungenen Uferlinien gestaltet werden.

Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind den Versickerungsbecken zuzuführen. Die Versickerungsbecken sind mit dem umgebenden Landschaftsraum ökologisch zu vernetzen.

Eine Bepflanzung soll nicht vorgenommen werden, da sich der Bewuchs mit standortgerechten Pflanzen am optimalsten durch natürliche Sukzession herausbildet. Lediglich eine Anpflanzung (Initialpflanzung) mit autochthonen Weidenarten am Gewässerrand ist möglich.

Dabei sollten folgende standortgerechte Arten verwendet werden:

Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide

Nur aus unbedingt gestalterischen Gründen ist eine standortgerechte Bepflanzung bis in den dauernd unter Wasser stehenden Bereich vorzunehmen.

Die Bepflanzung richtet sich danach, ob die Fläche:

a) dauernd unter Wasser steht - aquatische Uferzone -
b) zeitweise überflutet wird - amphibische Uferzone -
c) oberhalb des wechselnden Wasser spiegels liegt - terrestrische Uferzone -

Die Pflanzenauswahl soll sich an der Vegetation heimischer aquatischer und semiaquatischer Pflanzengesellschaften orientieren und muß nach dem möglichen Unterhaltungsaufwand sowie dem zu erwartenden Anfall von Schmutzstoffen und der Empfindlichkeit der Arten zusammengestellt werden.

Folgende Pflanzen können bei der Gestaltung der Versickerungsbecken zur Anwendung kommen:

a) aquatische Uferzone:

Polygonum amphibium	Wasserknöterich
Ranunculus aquaticus	Wasserhahnenfuß
Nymphar lutea	Gelbe Teichrose

Die Anlage soll als Initialpflanzung erfolgen.

b) amphibische Uferzone:

Carex gracilis	Zierliche Segge
Juncus effusus	Flatterbinse
Phragmites australis	Gemeines Schilf
Typha latifolia	Breitblättriger Rohrkolben
Caltha palustris	Sumpfdotterblume
Lysimachia nummularia	Pfennigkraut
Lythrum salicaria	Blutweiderich
Myosotis palustris	Sumpfvergißmeinnicht

c) terrestrische Uferzone:

Salix fragilis	Bruchweide
Salix cinerea	Grauweide

Die gesamte Flächengröße der Versickerungsbecken beträgt entsprechend der Planung ca. 580,0 qm.
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Nördlich Seehausener Straße" in Wiederitzsch

ARCHITEKTURBÜRO MARKURT
AN DER SCHÄFEREI 2, 04469 LÜTZSCHENA-STAHMELN
Tel.: 0341/ 46 787-0, Fax: 0341/ 46 787-11

E- 135

Mitarbeit:
Dipl.-Ing. Markus Petereit, Antti Konola

PLANSTAND: 27.03.1996
geändert: 29.07.1996, 28.10.1996, 10.02.1997, 27.03.1997, 03.12.1997

M 1:1000

0 10 20 30 40 50 m