



GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- §9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Wasserflächen
REGENRÜCKHALTEBECKEN (Feuerlöschbecken)
- §9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft
REGENRÜCKHALTEBECKEN MIT STANDORTGERECHTER GEHÖLZPFLANZUNG
- §9 Abs.1 Nr.25a BauGB
das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- ZU PFLANZENDER BAUM
- VORHANDENER, ZU ERHALTENDER BAUMBESTAND AUßERHALB DER BEARBEITUNGSGRENZE

M 1 : 500
IM ORIGINAL

Gründorderische Festsetzungen durch Text

1. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 1.1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
§9 Abs.1 Nr.25 a BauGB und §9 Abs.1 Sätze 60
Die Grundflächenzahl von 0,8 darf nicht überschritten werden, die nicht überbaute Grundstücksfläche ist als Vegetationsfläche (mind. 20% des Gesamtgrundstückes) anzulegen. Je 300m² Vegetationsfläche ist ein Baum 1. Ordnung oder zwei Bäume 2. Ordnung sowie eine Strauchpflanzung von 100m² anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Fertigstellung und Bepflanzung der privaten Grünflächen ist spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude abzuschließen.
 - 1.2. Strassenbegleitende Anpflanzung von Bäumen
§9 Abs.1 Nr.25 a BauGB
Pflanzung von Bäumen der Art Baumhasel - *Corylus colurna* (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14 - 15 cm), im straßenseitigen Grundstücksbereich, entsprechend Planeintrag. Ein Verschieben der Standorte entlang der Grundstücksgrenzen ist im Rahmen der Ausführungsplanung möglich (max. 3m).
 2. Bindungen für Bepflanzungen
§9 Abs.1 Nr.25 b BauGB
Die Pflanzungen sind vom Grundstückshalter im Wuchs zu fördern und durch Pflege zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind bei Standortreife artgleich auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.
 3. Private Zufahrten, Stellplätze, Gehwege
§9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Zufahrten, Stellplätze und Gehwege im nicht überbaubaren Grundstücksbereich sind aus Gründen der Minimierung des Versiegelungsgrades offenporig zu gestalten. Möglich sind u.a. Schotterrasen und Rasengittersteine.
 4. Nebenanlagen
§23 Abs.5 BauNVO
Nebenanlagen im Sinne §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§9 Abs.1 Nr.20 BauGB
 - 5.1. Anlegen einer Hecke entlang der Nord- und Westseite, entsprechend Planeintrag. Die Hecke ist dreireihig als halbdurchlässige, gestufte Baumhecke zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Es gilt die Pflanzliste. Um den lockeren Aufbau und damit die "Durchlässigkeit" als Voraussetzung für eine maximale Windschutzwirkung zu erhalten, ist eine einzelstammweise Bewirtschaftung der Hecke (Stocktrieb, Astung) notwendig. An der grundstücksabgewandten Seite ist die Entwicklung einer mindestens 2 m breiten Saumzone zu gewährleisten (1 Mahd/Jahr einzelne Teilbereiche auslassend).
 - 5.2. Entlang der Ostseite ist eine gestufte 5m -7m breite Baumhecke mit Saumzone anzulegen. Es gilt die Pflanzliste. Bewirtschaftung entsprechend Punkt 2.1.
 - 5.3. In der Nordspitze ist entsprechend Darstellung eine extensiv bewirtschaftete Grünfläche (ein- bis zweimalige Mahd/Jahr) mit einzelnen standortgerechten Baum- und Strauchgruppen entsprechend Pflanzliste anzulegen.
 - 5.4. Die Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung sind, unter Berücksichtigung der Zufahrtsmöglichkeit, mit Gehölzen (Pflanzliste, Qualität der Bäume: H: 2 x v, mB: 12 - 14 cm; Sträucher: 2 x v) zu umgrünen. Landschaftsrasen ist einzusäen und extensiv zu pflegen (eine Mahd/Jahr). Das Versickerungsbecken ist naturnah zu gestalten. An den Ufern ist lediglich eine Initialpflanzung mit Sumpf- und Röhrichtpflanzen vorzunehmen.

Gründorderische Empfehlungen

1. Artenwahl für die Neuanpflanzungen in den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen die Gehölze der empfohlenen Pflanzliste Verwendung finden. Ziergehölze sollten auf die Eingangsbereiche beschränkt bleiben und nicht für die Grundstückseinfriedung verwendet werden. Auf Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sollte generell verzichtet werden.
2. Fassaden- und Dachbegrünung
Zur Durchgrünung des Gebietes, sowie der Verbesserung des Mikroklimas und der Wärmedämmung der Gebäude wird Begrünung von Fassaden, insbesondere ungedämmten Giebelwänden (u.a. auch Brandwände, Einfriedungsmauern, Zäune) und Dächern (Flachdächer und Dächer bis 15% Neigung) empfohlen. Es sollten für die Wandflächen der Gebäude auf der Nord- und Westseite immergrüne Kletterer und auf der Südseite mit laubabwerfende Gehölzen verwendet werden. Dächer können extensiv begrünt werden.
3. Pflanzgebot
Zur Durchsetzung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken und Einhaltung der Fristen wird der Gemeinde die Aufstellung eines Pflanzgebots nach § 178 BauGB empfohlen.
4. Regenrückhaltebecken
Gestaltung des Regenrückhaltebeckens und des offenen Versickerungsbeckens als naturnahen Teich. Das Becken sollte in seinem tiefsten Bereichen einen Dauerstau von 1,50 m und unter Wasser stehende flache Uferbereiche (10 - 50 cm Wassertiefe) aufweisen. Beckengrund und Ufer sind mit einem Lehm - Kies - Sand - Gemisch zu bedecken. Die Ufer sollen flacher als 1 : 2 sein. Die Anlage von Flachwasserzonen, insbesondere am nördlichen Gewässerrand, mit einem Böschungswinkel von 1:10 bis 1:5 wird empfohlen.

Pflanzliste

Bäume:	Feldahorn Hängebirke Hainbuche Esche Vogelbeere Vogelkirsche Sleisiche Traubeneiche Winterlinde Feldähme Weide in Arten Erle in Arten Obstbäume als Hochstamm vereidelt	- <i>Acer campestre</i> - <i>Betula pendula</i> - <i>Carpinus betulus</i> - <i>Fraxinus excelsior</i> - <i>Sorbus aucuparia</i> - <i>Prunus avium</i> - <i>Quercus robur</i> - <i>Quercus petraea</i> - <i>Tilia cordata</i> - <i>Ulmus minor</i> - <i>Salix spec.</i> - <i>Alnus spec.</i>
Sträucher:	Blutrot Hartriegel Hasel Schlehe Pfaffenhütchen Gemeiner Schneeball Hundrose Echte Brombeere Himbeere Eingriffiger Weißdorn	- <i>Cornus sanguinea</i> - <i>Corylus avellana</i> - <i>Prunus spinosa</i> - <i>Evonymus europaeus</i> - <i>Viburnum opulus</i> - <i>Rosa canina</i> - <i>Rubus fruticosus</i> - <i>Rubus idaeus</i> - <i>Crataegus monogyna</i>
In geschützten, wärmebegünstigten Lagen außerdem geeignet:	Speierling Eisbeere Stachelbeere Steinweichsel Kornelkirsche Gemeiner Blasenstrauch Wolliger Schneeball	- <i>Sorbus domestica</i> - <i>Sorbus torminalis</i> - <i>Ribes uva-crispa</i> - <i>Prunus mahaleb</i> - <i>Cornus mas</i> - <i>Colutea arborea</i> - <i>Viburnum lantana</i>
Bodendecker:	Efeu Scheinquitt Immergrün Gefleckte Taubnessel Storchschnabel	- <i>Hedera helix</i> - <i>Chaenomeles japonica</i> - <i>Vinca major</i> - <i>Lamium maculatum</i> - <i>Ceranium macrorrhizum</i>

IST - Zustand (Siehe auch Plan der Bestandsaufnahme und Bewertung)

Summen	43.832	12.665
---------------	---------------	---------------

Eingriffs Ausgleichsbilanz

Flächenart	Fläche in m²	Biotyptyp nach dem Modell rheinischen Platz	Punktebewertung	Punkte
1. versiegelte Flächen Verkehrflächen (vorh.) überbaute Flächen GRZ 0,8	3.022	1. versiegelte Flächen	0	0
3. private Grünflächen innerhalb des Gewerbegebietes	6.706	6. Gartenflächen innerhalb des Gewerbegebietes	0,3	2.012
4. Regenrückhaltebecken und Versickerungsteiche, einrichtl. angrenzende Bepflanzung	1.450	26. naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken und Versickerungsteiche	0,6	870
5. Flächen mit Festsetzungen und Bindungen zur Bepflanzung	5.814	12. Flächen mit Festsetzungen und Bindungen zur Bepflanzung	0,6	3.488
SUMMEN	43.832			6.370

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind im GOP - Plan festgesetzt. Der Ausgleich innerhalb der Planung ist mit 50 % gegeben.

Entsprechend der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vom 30.3.1995 wird folgendes vorgeschlagen.

Ausgleichsabgabe
Die Bemessung der Ausgleichsabgabe richtet sich nach der Dauer und Schwere des Eingriffes, dazu wird die NatSchAVO §4 Abs.2 herangezogen "Werden durch den Eingriff überwiegend Funktionen des Naturhaushaltes oder die Tier- und Pflanzenwelt erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt, beurteilen sich Dauer und Schwere des Eingriffes nach der Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen".

Die Ausgleichsabgabe könnte über die NatSchAVO §5 Abs.3 1. Abschnitt geregelt werden "im Falle des § 4 Abs.2 ein Mindestbetrag von 1 DM und ein Höchstbetrag von 5 DM pro Quadratmeter der direkt in Anspruch genommenen Fläche".
Empfohlen wird die Ermittlung der Höhe der Ausgleichsabgabe wie folgt:
Überschlägig 26.837 m² überbaute und für den Naturhaushalt verlorengegangene Fläche x 4,00 DM.
Es käme zu einer gesamten Ausgleichsabgabe von ca. 100.000,- DM, diese Gelder sind im Gemeindegebiet objektbezogen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft wieder einzusetzen.

Gründungsplan zum Bebauungsplan Nr. 12
GEMEINDE MÖLKAU
GRÜNDUNGSPLAN MÖLKAU OST M 1 : 500
Gemarkung Mölkau - Flurstücke - Nr. 117/4, 117/5, 125

Gründorderische Festsetzungen

Auftraggeber: Gemeindeverwaltung Mölkau
Hauptstraße 23
04457 Mölkau

Auftragnehmer: Architektur + Planung
Grundmann Wöpke Hopf
Kantstraße 28
04275 Leipzig **E-214**

Bearbeiter: Dipl. Ing. Anke Grundmann
Landschaftsarchitektin BDLA

Juni 1995