Bebauungsplan Nr. 25 "Baumschulenstraße"
M. 1 : 500

Vermessung nachrichtlich übernommen.

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Axel Hense
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Radeberger Str. 30, 01099 Dresden

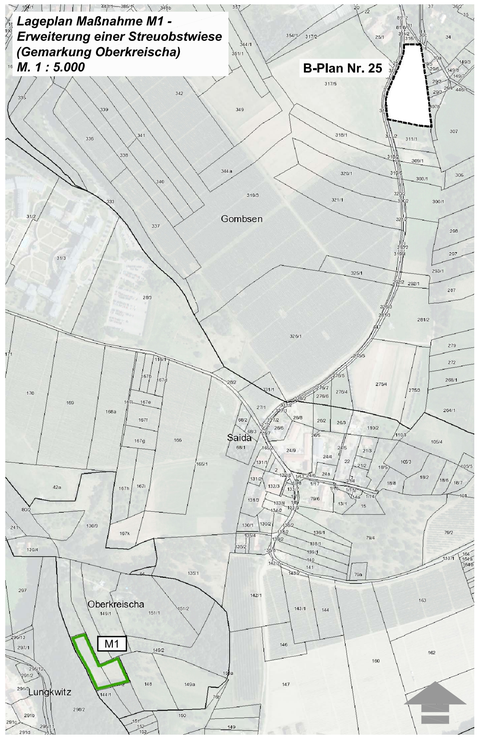
Tel. 0351 / 80 72 80 Fa. 0351 / 80 72 899

Stand: 01.02.2012

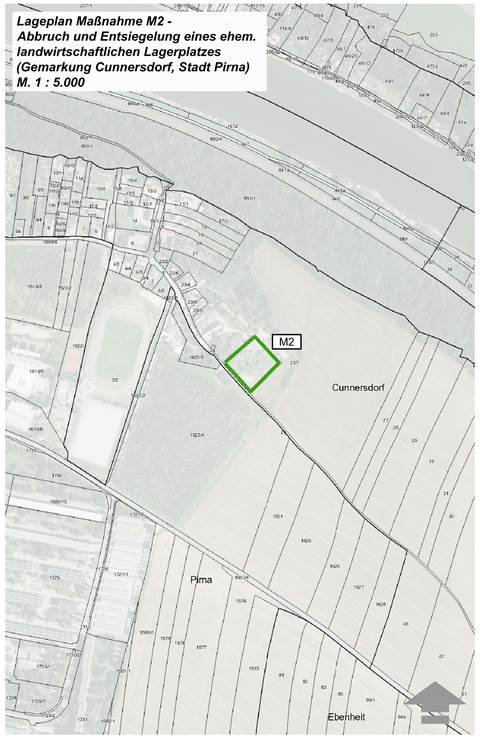
Hinweis:

Der dargestellte Baumbestand wurde soweit nicht eingemessen in der Örtlichkeit im Rahmen einer Biotoptypenkartierung ergänzt!

Lageplan Maßnahme M1 - Erweiterung einer Streuobstwiese (Gemarkung Oberkreischa)
M. 1 : 5.000



Lageplan Maßnahme M2 - Abbruch und Entsiegelung eines ehem. landwirtschaftlichen Lagerplatzes (Gemarkung Cunnersdorf, Stadt Pirna)
M. 1 : 5.000



BEBAUUNGSPLAN

Planungsrechtliche Festsetzungen

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1ff BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maße der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16ff BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

0,9 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

I+D — Zahl der Vollgeschosse
II+D — 1 Vollgeschoss zuzüglich ausgebautes Dachgeschoss
2 Vollgeschoss zuzüglich ausgebautes Dachgeschoss

Bauweise, Baugrenze, Stellung der Baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

a — nur Einzelhäuser zulässig

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

bebaubare Fläche

Hauptfirstrichtung

SD — nur Satteldächer zulässig

SD + PD — Sattel- und Pultdächer zulässig

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

M — Mischverkehr, verkehrsberuhigt

Straßenbegrenzungslinie

Ein- / Ausfahrt

Sichtdreieck von Hindernissen H > 0,8 m freizuhalten

Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch (alle Medien)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) und habitatverbessernden Maßnahmen (CEF)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

a — Pflanzung von standortheimischen Sträuchern

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

b — zu erhaltende Gehölzfläche

zu erhaltender Einzelbaum

Sonstige Grünordnerische Festsetzungen

CEF — Habitatverbessernde Maßnahme für Zauneidechsen:
Anlage von Steinriegeln

M1 — Erweiterung einer Streuobstwiese auf einem Teil der Flurstücke 144/1 und 144/2 Gemarkung Oberkreischa im Umfang von 3.300 m²

M2 — Abbruch und Entsiegelung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Lagerplatzes auf einem Teil des Flurstücks 23/7 Gemarkung Cunnersdorf, Stadt Pirna im Umfang von 1,700 m²

Sonstige Planzeichen

mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Kreischa zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

geplante Parzellierung (unverbindlich)

zu beseitigender Baumbestand

(H) — Höhlenbaum

Textliche Festsetzungen

1. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

1.1 Zisternen

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung und -pufferung zu erstellen (Zisternen). Die Anlagen müssen ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von mindestens 2 m³ pro 100 m² befestigte Dachfläche haben, welches gedrosselt an die Regenwasserableitung abgegeben wird.

1.2 Wasserdurchlässige Befestigung

Private Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z. B, Rasenfugenpflaster).

1.3 Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet

In dem Baugebiet anfallendes überschüssiges Oberflächenwasser mit einer geplanten Menge von 54 l/s ist mittels eines Absturzbauwerks in den Graben "Am Wasserberg" einzuleiten.

2. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.1 Begrünung der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen

Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind zu begrünen oder gärtnerisch zu nutzen. Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1 Pflanzung von standortheimischen Sträuchern

Auf den gekennzeichneten Flächen ist eine Strauchpflanzung entsprechend der nachfolgenden Mindestqualität und Artenauswahl in einer Pflanzdichte von 2 Sträuchern / 3 m² anzulegen. Die Pflanzung ist in der nächsten auf die bauliche Nutzung folgenden Vegetationsperiode fachgerecht anzulegen und zu pflegen und anschließend dauerhaft zu unterhalten.

Mindestpflanzqualität Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm Höhe

Faulbaum	*(Frangula alnus)*	Felsenbirne	*(Amelanchier ovalis)*
Gewöhnlicher Schneeball	*(Viburnum opulus)*	Haselnuss	*(Corylus avellana)*
Hechtrose	*(Rosa glauca)*	Hundsrose	*(Rosa canina)*
Kreuzdorn	*(Rhamnus catharticа)*	Liguster	*(Ligustrum vulgare)*
Rote Heckenkirsche	*(Lonicera xylosteum)*	Schlehe	*(Prunus spinosa)*
Schwarzer Holunder	*(Sambucus nigra)*	Weißdorn, eingriffliger	*(Crataegus monogyna)*
Weißdorn, zweigriffliger	*(Crataegus laevigata)*		

4. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

4.1 Gehölzschutz

Die zur Erhaltung ausgewiesenen Gehölze sind nach DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Die gültige Baumschutzsatzung der Gemeinde Kreischa ist zu beachten.

4.2 Ersatzpflanzungen

Kahlstellen > 10 m² in den zur Erhaltung festgesetzten Gehölzflächen sind mit Sträuchern gemäß Nr. 3.1 zu bepflanzen. Die Pflanzung ist zu pflegen und anschließend dauerhaft zu unterhalten.

5. Sonstige grünordnerische Festsetzungen

5.1 CEF - Habitatverbessernde Maßnahmen für Zauneidechsen

Die Steinriegel sind aus Steinen verschiedener Größen in einer hohlraumreichen Schüttung anzulegen. Mindestens 50 % des Materials soll Mindestdurchmesser von 6 - 20 cm aufweisen, Es sind zwei Steinriegel mit 5 m Länge, 2 m Breite und 1 m Höhe herzustellen (Mindestabmessungen), Die Verwendung von Abfällen ist unzulässig, Die Maßnahme ist spätestens in dem auf die Errichtung der Erschließungsstraße folgenden Jahr durchzuführen, Die Steinriegel sind auf der Südseite dauerhaft von Bepflanzung freizuhalten.

5.2 M 1 - Erweiterung einer Streuobstwiese

Die bestehende Streuobstwiese ist durch eine Obstbaumpflanzung entsprechend der nachfolgenden Mindestqualität und Sortenauswahl in einer Pflanzdichte von 1 Baum / 100 m² zu erweitern, Die Maßnahmenfläche ist aus der vorhandenen Grünlandfläche auszugliedern, Die Pflanzung ist in der nächsten auf die Errichtung der Erschließungsstraße folgenden Vegetationsperiode fachgerecht anzulegen und zu pflegen und anschließend dauerhaft zu unterhalten, Vorhandene Ausfälle sind zu ersetzen, Die fachgerechte Pflanzung und Pflege beinhaltet: Dreibock-Verankerung, Verbissschutz, jährliche Mahd mit Entfernung des Mähguts nach dem 1, Juni, jährliche Zweitmahd ab September, Baumscheibenpflege, jährlicher Erziehungsschnitt in den ersten drei Jahren nach der Pflanzung, Erhaltungsschnitt nach Bedarf in fünfjährigem Turnus.

Mindeststammhöhe bei Neupflanzung 1,80 m

Bokenapfel	Harberts Renette	Jakob Fischer	Albrechtsapfel	Schöner aus Hermhut
Gute Graue	Herzogin Elsa	Petersbirne	Hauszwetschge	Dönnissens Gelbe Knorpel
Dienitzer Amarelle	Ostheimer Weichsel	Walnuss *(Juglans regia)*		

5.3 M 2 - Abbruch und Entsiegelung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Lagerplatzes

Die oberirdischen und unterirdischen Anlagenteile einschließlich Fundamenten und Tragschichten sind vollständig abzubrechen und fachgerecht zu entsorgen, Die Aushubflächen sind mit unbelastetem vegetationsfähigen Boden zu verfüllen und an das angrenzende Gelände anzugleichen, Die Maßnahme ist spätestens in dem auf die Errichtung der Erschließungsstraße folgenden Jahr durchzuführen, Der Standort ist dauerhaft von Bebauung freizuhalten.
Der Beginn der Abbruchmaßnahmen ist der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mindestens 14 Tage zuvor anzuzeigen, Bodenmaterialien für die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht müssen nachweislich den Anforderungen des § 12 BBodSchV entsprechen.

6. Abfall- und bodenschutzrechtliche Festsetzungen (KrWG, SächsABG)

6.1 Abbruch- und Erschließungsarbeiten

Für alle im Rahmen der Abbruch- und Erschließungsarbeiten anfallenden Abfälle ist der Unteren Abfallbehörde im Vorfeld ein Entsorgungskonzept zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

Hinweise

1. Artenschutz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BNatSchG)

1.1 Fällung eines höhlenreichen Einzelbaums

Bei dem zu fällenden höhlenreichen Einzelbaum ist unmittelbar vor der Fällung durch einen von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannten Gutachter eine artenschutzrechtliche Kontrolle auf Besatz als Fledermausquartier sowie auf Besatz mit Totholz bewohnenden Käfern durchzuführen.
Bei Besiedlung mit Fledermäusen sind erforderliche Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Quartierverluste sind durch die Anbringung künstlicher Quartiere an Bäumen bzw. Gebäuden im Umfeld auszugleichen.
Bei Besiedlung mit Totholz bewohnenden Käfern sind die Stämme in die Maßnahmenfläche CEF umzusetzen und aufrecht stehend zu verankern.

1.2 Baumfällungen

Fällungen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

1.3 Beseitigung von Schuttlagerflächen

Zu beseitigende Schuttlagerflächen sind unmittelbar vor der Beseitigung durch einen von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannten Gutachter auf Besiedlung mit Reptilien zu kontrollieren und die Tiere bzw. Gelege in Abstimmung mit der UNB zu bergen und umzusetzen.

2. Bodenschutz (§ 202 BauGB, § 4 Abs. 1 BBodSchG)

2.1 Schutz des Oberbodens

Oberboden ist mit Beginn der Bauarbeiten fachgerecht abzuschieben, in Mieten zwischenzulagern und nach Möglichkeit wieder einzubauen oder zu verwerten.

2.2 Erosionsgefährdete Abflussbahn

Im Bereich der Böschungen ist zum Schutz vor Bodenerosion durch Starkniederschläge auf eine dichte und dauerhafte Bepflanzung zu achten; Kahlstellen sind zu vermeiden.

3. Gewässerschutz (§ 24 SächsWG)

3.1 Gewässerrandstreifen

Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in dem 5 m breiten Randstreifen westlich des Grabens "Am Wasserberg" ist unzulässig.

4. Immissionsschutz (§ 22 Abs. 1 BImSchG)

4.1 Verringerung von Staubimmissionen

Bei Abbrucharbeiten sind Stäube durch Befeuchtung zu binden.

4.2 Verringerung von Immissionen von Außenschallquellen

Bei der Installation von technischen Gebäudeeinrichtungen mit relevanten Außenschallquellen z. B. Luftwärmepumpen, Klein-Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima- Lüftungsanlagen oder andere geräuschintensive Anlagen sind nur solche Anlagen zulässig, die am Nachbarwohnhaus den jeweiligen baugebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach 6,1 TA Lärm für die Nachtzeit um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.
Von Geräuschen, deren vorherrschende Energieanteile unter 90 Hz liegen (tieffrequente Geräusche, z, B, langsam laufende Ventilatoren, Auspuffanlagen langsam laufender Verbrennungsmotoren, Brenner in Verbindung mit Feuerungsanlagen, Kolbenkompressoren, Luft-Wärmepumpen) können schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen, Hier sollte durch ingenieurtechnischen Sachverstand geprüft werden, ob die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.
Sollten die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und entsprechend fachgerecht umzusetzen.

5. Denkmalschutz (§ 20 SächsDSchG)

5.1 Archäologischer Relevanzbereich

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines archäologischen Relevanzbereichs. Für Erdarbeiten ist rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

5.2 Meldepflicht von Bodenfunden

Bodenfunde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie (Tel. 0351-8926 602) zu melden, Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten weitere Bodendenkmale entdeckt werden, ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten, Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

6. Vermessung (§ 6 Abs. 1 und 2 SächsVermKttG)

6.1 Pflichten zur Duldung und zum Schutz von Vermessungs- und Grenzmarken

Eigentümer und Besitzer von Grundstücken oder Gebäuden haben Vermessungs- und Grenzmarken sowie Einrichtungen zum Schutz oder zur Signalisierung dieser Marken auf ihren Grundstücken oder an ihren baulichen Anlagen ohne Entschädigung zu dulden und Handlungen, die deren Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit beeinträchtigen können, zu unterlassen.
Wer Vermessungs- oder Grenzmarken verändert, beschädigt, entfernt oder solches veranlasst, hat die Kosten für die Wiederherstellung einschließlich der erforderlichen Vermessungsarbeiten zu tragen, Wer Arbeiten vornehmen will, durch die die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, hat auf seine Kosten deren Sicherung bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen.

7. Natürliche Radioaktivität

7.1 Vorbeugender Radonschutz

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind, In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden, Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen, Die Empfehlungswerte der EU für Radonkonzentrationen in Gebäuden liegen derzeit für Neubauten bei 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen als unangemessen betrachtet werden, Zum vorbeugenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

8. Geologie

8.1 Grundstücksentwässerung

Wasserdurchlässige Befestigungen von privaten Zufahrten und Stellplätzen sind entwässerungswirksam herzustellen, weil der natürliche und aufgefüllte Baugrund als wasserundurchlässig, wasserempfindlich und frostempfindlich eingestuft ist.

8.2 Baugrund

Für Wohnhausgründungen werden standortkonkrete Nachuntersuchungen zur Ergänzung des vorliegenden Baugrundgutachtens empfohlen.

8.3 Bohranzeigepflicht

Bohraufschlüsse sind vor Bohrbeginn beim geologischen Dienst, Abteilung Geologie, des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie anzumelden und die Bohrergebnisse nach Bohrende zu übergeben.

9. Leitungsbestand

9.1 Mitteldruckgasversorgungsanlagen

Im Geltungsbereich befinden sich Mitteldruckgasversorgungsanlagen der ENSO NETZ GmbH. Im gesamten Bereich darf in der Nähe von Versorgungsanlagen nur von Hand gearbeitet werden.

9.2 Schachtscheine

Auf die Einholung von Leitungsauskünften bei der ENSO NETZ GmbH und allen anderen Versorgungsträgern vor Baubeginn wird hingewiesen.

GEMEINDE KREISCHA

B-Plan Nr. 25 "Baumschulenstraße"
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Gemeinde Kreischa Ortsteil Gombsen
Planzeichnung

Satzung - 15.06.2015

Maßstab: 1 : 500 (im Original)

Haß Landschaftsarchitekten
Schlossstraße 14 01454 Radeberg
Tel. 0 35 28 / 43 82-0 Fax 0 35 28 / 44 13 16
E-Mail: info@hass-landschaftsarchitekten.de

Größe des Planes: 97 x 59,4 cm