



Hinweis:
Die Darstellung der geplanten Gebäude und Nebenanlagen ist beispielhaft. Verbindlich sind die Festsetzungen zu den geplanten Baufeldern im Rechtsplan des Bebauungsplanes.

Legende

- Maßnahmen**
- Gebäude (Sanierung)
 - Gebäude (Neubau)
 - Zufahrten, Stellplätze, Wege, Terrassen
 - Freiflächen auf bebauten Grundstücken gemäß textlichen Festsetzungen zu begrünen / zu bepflanzen
 - Erschließungsstraße (überwiegend wassergebundene Decke)
 - Müllsammelplatz
 - Flächen zur Erhaltung von Gehölzen
 - Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen
 - Erhaltung von bedeutenden Einzelbäumen, mit Angabe der Baumnummer (vgl. Text)
 - Erhaltung von weiteren Einzelbäumen
 - Anpflanzung von Einzelbäumen

Nachrichtlich

- Grenze des Untersuchungsraumes
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Flurstücksgrenze, Planung

Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Begrünung von Freiflächen auf den privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind mit Landschaftsrasen nach DIN 18917 zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Bepflanzung von Freiflächen auf den privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind zusätzlich mit Gehölzen zu bepflanzen. Pro Baugrundstück ist je 200m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 14-16cm Stammumfang, oder 1 hochstämmiger Obstbaum, mit mindestens 10-12cm Stammumfang, zu pflanzen. Zusätzlich sind je 200m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 5 Straucher, 60-100cm, zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Abgangs in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste 1: Baumarten auf bebauten Grundstücksflächen (Auswahl)

- | | |
|--------------------------------------|--|
| Feldahorn | - Acer campestre |
| Rotblühende Roßkastanie | - Aesculus carnea |
| Hainbuche | - Carpinus betulus |
| Walnuss | - Juglans regia |
| Kulturapfel (regionaltyp. Sorten) | - Malus domestica |
| Süßkirsche (regionaltyp. Sorten) | - Prunus avium |
| Sauerkirsche (regionaltyp. Sorten) | - Prunus cerasus |
| Kultur-Pflaume (regionaltyp. Sorten) | - Prunus domestica |
| Steinweichsel | - Prunus mahaleb |
| Rotdorn | - Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“ |
| Traubeneiche | - Quercus petraea |
| Stieleiche | - Quercus robur |
| Mehlbeere | - Sorbus aria |
| Eberesche | - Sorbus aucuparia |
| Winterlinde | - Tilia cordata |

Pflanzliste 2: Straucharten auf bebauten Grundstücksflächen (Auswahl)

- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| Gewöhnliche Berberitze | - Berberis vulgaris |
| Blutroter Hartriegel | - Cornus sanguinea |
| Gewöhnliche Hasel | - Corylus avellana |
| Eingrifflicher Weißdorn | - Crataegus monogyna |
| Zweigrifflicher Weißdorn | - Crataegus laevigata |
| Besen-Ginster | - Cytisus scoparius |
| Pfaffenhütchen | - Euonymus europaea |
| Faulbaum | - Frangula alnus |
| Liguster | - Ligustrum vulgare |
| Rote Heckenkirsche | - Lonicera xylosteum |
| Schwarze Heckenkirsche | - Lonicera nigra |
| Kreuzdorn | - Rhamnus cathartica |
| Hunds-Rose | - Rosa canina |
| Traubenholunder | - Sambucus racemosa |
| Felsenbirne | - Amelanchier canadensis |
| Rhododendron | - Rhododendron spec. |
| Wacholder | - Juniperus communis |
| Salweide | - Salix caprea |
| Sanddorn | - Hippophae rhamnoides |
| Eibe | - Taxus baccata |
| Schlehe | - Pyracantha coccinea |

Die zusätzliche Anpflanzung von Ziergehölzen auf den privaten Grundstücksflächen, über die oben genannte Pflanzvorschrift hinaus, ist zulässig (z.B. Magnolien, Hortensien, Kirschlorbeer, Buchsbaum, Sommerflieder).

- (3) Pflanzung einer Baumreihe entlang der Pfaffendorfer Straße (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Entlang der Pfaffendorfer Straße sind im Sondergebiet SO 2 an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten insgesamt 6 Rotlaubige Baum-Haseln (*Corylus columna*, „Granat“) als Hochstämme mit mindestens 14-16cm Stammumfang zu pflanzen.
- (4) Heckenpflanzung entlang der Pfaffendorfer Straße (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die in der Planzeichnung entlang der Pfaffendorfer Straße festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ist flächendeckend mit Strauchern (60-100 cm) zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt durchschnittlich ein Gehölz je m². Zu verwenden ist eine Auswahl folgender Arten:
Feuerdorn - Pyracantha spec.
Hainbuche - Carpinus betulus
- (5) Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume und Gehölzflächen sind während der Bauphase gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Falle des Verlustes sind Gehölze durch Neupflanzung der abgängigen Art in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- (6) Anpflanzung von Gehölzen im Sondergebiet SO 1 am Übergang zum Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den in der Planzeichnung im Sondergebiet SO 1 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen am Übergang zum angrenzenden Waldbestand erfolgt eine flächendeckende Bepflanzung mit Straucharten der Pflanzliste 3. Die Pflanzdichte beträgt durchschnittlich 1 Gehölz pro 2m². Die Flächen sind so zu bewirtschaften bzw. auszulichten, dass kein Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes entsteht.

Pflanzliste 3: Straucharten am Waldrand (Auswahl)

- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| Blutroter Hartriegel | - Cornus sanguinea |
| Gewöhnliche Hasel | - Corylus avellana |
| Eingrifflicher Weißdorn | - Crataegus monogyna |
| Zweigrifflicher Weißdorn | - Crataegus laevigata |
| Besen-Ginster | - Cytisus scoparius |
| Pfaffenhütchen | - Euonymus europaea |
| Faulbaum | - Frangula alnus |
| Rote Heckenkirsche | - Lonicera xylosteum |
| Schwarze Heckenkirsche | - Lonicera nigra |
| Kreuzdorn | - Rhamnus cathartica |
| Hunds-Rose | - Rosa canina |
| Traubenholunder | - Sambucus racemosa |
| Schlehe | - Prunus spinosa |

- (7) Dachbegrünung auf Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf Dächern von Nebenanlagen wird eine extensive Begrünung mit trockenheitsverträglichen Gräsern und Kräutern festgesetzt. Die Höhe des Schichtaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.
- (8) Durchführung einer Ausgleichsmaßnahme in der Flur Gohrlich (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Die im Plan gekennzeichneten Teile der Flurstücke Nr. 314 und 315a der Gemarkung Gohrlich werden auf einer Fläche von ca. 1.200m² renaturiert. Dazu erfolgt ein Rückbau von befestigten Flächen und eine Bepflanzung der Fläche mit Straucharten der Pflanzliste 3. Die Pflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 2m². Eine Durchführungsvereinbarung und die Eigentümerinverständniserklärung sind vorzulegen.

- (9) Okokontomaßnahme zur Behebung des berechneten Kompensationsdefizits
Der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich wird über die Anrechnung von Ökopunkten aus der Okokontomaßnahme „Erweiterung des Flächennaturdenkmals Birkwitzer Wiese“, die von der Unteren Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 28.02.2012 anerkannt wurde (Az.: 3.364.411.1-12-002/3), hergestellt. Ein Teil der Maßnahme „Birkwitzer Wiese“, mit einer Aufwertung in Höhe von 14.327 Wertpunkten gemäß „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“, wird der Eingriffskompensation im Rahmen des Bebauungsplanes „Bergblick Gohrlich“ zugeordnet. Dazu ist ein Vertrag zwischen dem Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen und dem Ausgleichspflichtigen abzuschließen, der die Einzelheiten regelt.
- (10) Zeitpunkt der Durchführung grünordnerischer Maßnahmen
Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet ist an die Erschließung des Plangebietes gebunden. Die Grün- und Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sind jeweils spätestens 1 Jahr nach der amtlichen Abnahme der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen. Die externe Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 1 Jahr nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen.
- (11) Flächenbefestigungen auf Wohngrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Befestigung der Wege, Zufahrten und Pkw-Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Ökopflaster, Rasenpflaster, Schotterterrassen).
- (12) Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das auf den Grundstücken auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- (13) Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)
Vermeidungsmaßnahme M 1 - Baufeldfreimachung

Bei der Baufeldfreimachung bzw. bei baulichen Eingriffen in Gebäude, die Strukturen aufweisen, welche als Tagesschlafplätze (Sommerquartiere) von Fledermäusen bzw. Niststätten der Vögel genutzt werden können, ist § 39 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Es ist verboten, Bäume und Gehölze während der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Außerhalb dieses Zeitraumes sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitere Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Diese Vermeidungsmaßnahmen sind durch die Ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit einem Fledermausspezialisten zu begleiten und zu kontrollieren, ggf. sind Einzeltiere zu bergen.

Vermeidungsmaßnahme M 2 - Ökologische Baubegleitung bei Abriss und Sanierung
Für Abrissarbeiten ist zwingend eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Unmittelbar vor dem Baubeginn ist durch die ökologische Baubetreuung mittels einer Detektor- und Quartierkontrolle (Nachsuche aller bisher aufgefundenen potenziellen Quartiere) die Erfassung von Fledermausquartieren zu aktualisieren und ggf. mittels gezielter Vergrämungsmaßnahmen (Einsatz von Folien bzw. Lichtquellen nach Ausflüg in den Abendstunden) eine Gefahrenabwehrung für einfliegende Einzeltiere sicherzustellen. Beim Auftreten von Fledermäusen im Bereich der Baustelle sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und das Artenschutzpersonal ist zur Bergung der Tiere zu informieren. Im Zeitraum April bis Juli ist kurzfristig vor dem tatsächlichen Beginn der Abrissarbeiten eine Nachkontrolle auf einfliegende Vogelarten (hier insbesondere Hausrotschwanz) und im Zeitraum April bis Oktober eine Kontrolle auf einfliegende Fledermäuse durchzuführen. Erfasste Nistversuche bzw. Tagesquartiernutzungen sind in geeigneter Weise durch Vergrämungs- und Verschlussmaßnahmen auszuschließen.

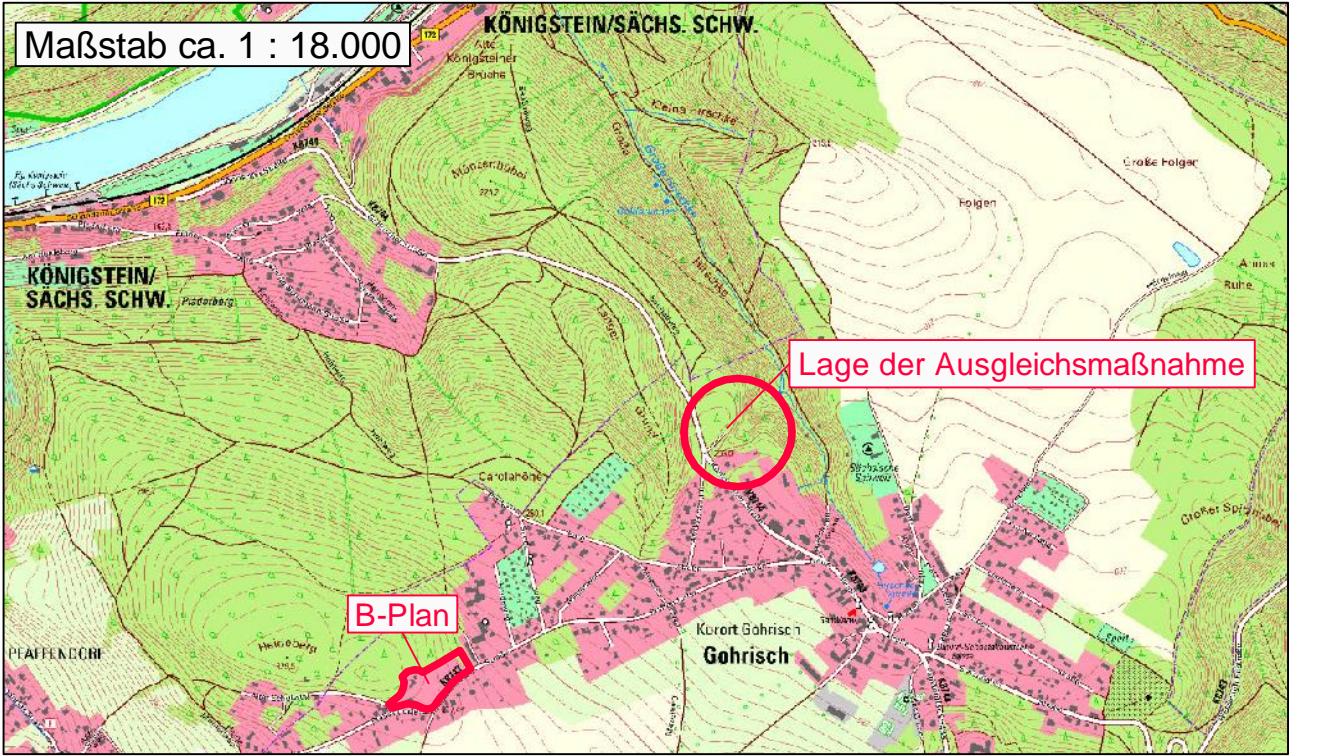
Kompensationsmaßnahme M 3 - Fassadenquartiere für Fledermäuse
Zum Ausgleich baulicher Eingriffe in Tagesquartiere heimischer Fledermausarten ist der Quartierverlust durch 3 Ersatzspaltenquartiere an den Fassaden zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind in einem der Gebäude mit Aktivitätsnachweis einzurichten und bis spätestens zum Beginn der nächsten Aktivitätsphase fertigzustellen. Eine ökologische Baubegleitung sollte dabei sicherstellen, dass die eingerichteten Quartiere fledermausgerecht sind. Diese Standorte sind so zu wählen, dass keine signifikanten Beeinträchtigungen an den Kästen eintreten (Lärm, Licht). Die Fassadenquartiere sind dabei entweder als Unterputzversion (a - Fledermausspaltenquartier Typ 1WI der Firma Schwegler oder vergleichbare Produkte) in die Süd-, Süd- oder Südwestseiten der Fassaden geeigneter Gebäude zu integrieren bzw. als Aufputzversion (b - Fledermausspaltenquartier Typ 1WQ der Firma Schwegler oder vergleichbare Produkte) möglichst an einer geschützten Stelle z. B. unter dem Dachüberstand zu positionieren. Fassadenquartiere müssen mindestens 4 m über dem Erdboden angebracht werden (Anflug).

Kompensationsmaßnahme M 4 - Ganzjahresquartier für Fledermäuse im Dachstuhl
Zum Ausgleich baulicher Eingriffe in Tagesquartiere heimischer Fledermausarten ist der Quartierverlust zusätzlich durch ein Dachbodenquartier in einem Spitzboden zu ersetzen. Im Dachstuhl eines der Gebäude ist nach der Sanierung der Dachhaut und des Tragwerkes ein ca. 3 m langer Abschnitt des Dachstuhls im Spitzboden als Fledermausquartier zu ertüchtigen. Als Zugang sind Dachfensterblenden oder zu integrierende Lüftungssteine als Fledermausstein mit Übergangsstück vorzusehen.

Kompensationsmaßnahme M 5 - Ersatzquartiere für Halbhöhlenbrüter
Bei Eingriffen in den Bestand bzw. die Struktur des Anbaus am nördlichen denkmalgeschützten Gebäude sind mindestens zwei Ersatznistplätze für Halbhöhlenbrüter an dem verbleibenden Gebäudebestand anzulegen. Rechtzeitig vor dem Eingriff vordringlich bis zum Beginn der nächsten Brutperiode heimischer Singvögel sind Halbhöhlenbrüterkästen (Naturschutzprodukte der Firmen Schwegler, Strobel oder vergleichbare Produkte) an geschützten Mauer- oder Fassadenbereichen (unterhalb von Dachkanten, Mauervorsprüngen u. a.) anzuhängen. Die Ausrichtung der Einflüglöcher muss dabei möglichst nach Ost über Süd bis West erfolgen.

Grünordnerische Hinweise

- (1) Archäologische Belange
Sollte es bei Tiefbauarbeiten Bodenfunde geben, sind die Bauarbeiten sofort zu unterbrechen und es ist sofort die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.
- (2) Bodenschutz
Die Wiederverwendung der im Rahmen der Bauvorhaben auszubauenden Bodenmaterialien ist auf der Grundlage der Technischen Regeln der LAGA sicherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen wie z.B. Verdichtung oder Verunreinigung sind abzuwehren.
Der bei den Bauarbeiten anfallende unbelastete Bodenaushub ist zu trennen und soweit wie möglich innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden. Mutterböden sind grundsätzlich gesondert zu gewinnen und bei nicht sofortiger Wiederverwendung getrennt zwischen zu lagern. Für den Oberboden ist während der Zwischenlagerung eine maximale Schütthöhe von 2,00m nicht zu überschreiten und ein Befahren zu vermeiden.
- (3) Radonschutz
Zum vorsorgenden Schutz von erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzunehmen und bei Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden, die Radonsituation durch einen Sachverständigen ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen vorzusehen.



Planungsträger:	Gemeinde Gohrlich, Neue Hauptstraße 116 b, 1824 Kurort Gohrlich	
Projektbezeichnung:	Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Bergblick Gohrlich" - Entwurf	
Projekt-Nr.:	17-14	Gezeichnet: Höhnel
Karte:	Grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet	Gepf. Schulz
Datum:	17.05.2018	
Maßstab:	1 : 500	
Entworfen:	Schneider	
Schulz UmweltPlanung Schüssergasse 10 01796 Pirna Tel.: (03 50 1) 4 60 05 - 0 Fax: (03 50 1) 4 60 05 - 18 info@schulz-umweltplanung.de		