

**Legende**

**Siedlungsbereiche, Infrastruktur und Industrieanlagen**

- Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,3 mit Festsetzungen zur Begrünung und baulichen Nutzung
- Baugrenze

**Verkehrsflächen**

- Wirtschaftsweg, unbefestigt [09.07.130 g3 (Schotterterrassen Teilfläche WA 1)]
- Weg, unbefestigt [09.07.130 g1 (Scherrasen; Teilfläche WA 1)]

**Grün- und Freiflächen**

- Garten, naturnah gestaltet und extensiv bewirtschaftet (Teilfläche des WA 1)

**Gebüsche, Hecken und Gehölze**

- Erhalt von Bäumen und Baumgruppen
- Erhalt gewässerbegleitender Gehölze [07.01.130 (Teilfläche der WAs)]
- Heckenanpflanzung A3 (Teilfläche des WA 1)
- Steinhaufen (Kreuzotterhabitat, A3)

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**

- Wasserfläche (Rotes Wasser, Gewässer 2. Ordnung)

**Nachrichtlich**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Gebäude Bestand
- Flurstücksnummern und -grenzen
- Landschaftsschutzgebiet "Oberes Osterzgebirge"
- Geschütztes Biotop: Bergwiese (Biotop Nr. §10245)
- Gewässerrandstreifen (§ 24 SächsWG, § 38 WHG)

**Grünordnerische Maßnahmen**

Die grünordnerischen Maßnahmen orientieren sich am Charakter des Gebietes und haben das Ziel, eine strukturierte Wohnlandschaft zu entwickeln, die außer der Wohnnutzung auch ökologische Funktionen erfüllt. Das Wohngebiet soll dabei gut durchgrünt werden.

**Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- (1) Die Befestigung der Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb der privaten Grundstücke sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Im WA 1 ist eine unbefestigte Zufahrt zulässig.
- (2) Gehölzfällungen dürfen nur im naturschutzrechtlich zulässigen Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen. Sollten Fällungen außerhalb dieses Zeitraumes unvermeidbar sein, so ist eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen und die Fällungen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu beaufsichtigen. Bei Befunden sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere durchzuführen.
- (3) Das auf den privaten Grundstücken auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, wenn möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln, zu nutzen und über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Wenn nachweislich keine Versickerung möglich ist, kann in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde eine gedrosselte Einleitung erfolgen.
- (4) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Wohngebiet sind mit Rasen zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten. Davon sind im WA1 150 m<sup>2</sup> zusammenhängende Gartenfläche mit 2 Obstgehölzen (Hochstämme, 3 x verpflanzt, 16-18 cm STU) aus der Pflanzliste 1 und eine Gebüschgruppe (2x verpflanzt, 60-100 cm H, 3 Triebe) auf 50 m<sup>2</sup> der Pflanzliste 2 zuzubepflanzen. Es ist eine artenreiche Blühwiese aus regionalem Saatgut herzustellen. In der Folge ist eine extensive Bewirtschaftung mit 2 x Mahd pro Jahr durchzuführen.
- (5) Flachdächer von Garagen und Carports sind zu begrünen. Zu verwenden ist mindestens eine extensive Begrünung als Systemaufbau gemäß FLU-Richtlinie bestehend aus einer Substratschichtdicke von mindestens 10 cm, Schutz- und Speichermatte, Drainageelemente und Filtervlies. Herzustellen und dauerhaft zu unterhalten ist eine naturnahe Vegetation bestehend aus mehrjährigen Stauden, Gräsern und Sedumarten gemäß Pflanzliste 3. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden.
- (6) Externe Kompensationsmaßnahme: Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff werden Ökokontomaßnahmen zugeordnet, und zwar in Höhe von 2.081 Wertpunkten für WA1 und von 5.386 Wertpunkten für WA2. Die Kompensationsdefizite werden jeweils über eine genehmigte und realisierte Ökokontomaßnahme ausgeglichen. Ein entsprechender Vertrag wird spätestens bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

**Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)**

**CEF1 - Artenschutzgerechte Beräumung des Holzlagers und die Stein-Ablagerungen**  
Im Spätsommer (bis Ende August) vor der Baufeldfreimachung sind die Stein-Ablagerungen und das Holzlager auf Tierbesatz zu kontrollieren und abzuräumen, bevor Reptilien (Kreuzotter) dort ihr Winterquartier aufsuchen.

**V1 - Ökologische Baubegleitung**

Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sind der Bungalow und die Garagen unmittelbar vor dem Abriss auf Tierbesatz zu kontrollieren. Bei Befund sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

**V2 - Baufeldfreimachung im Zeitraum November bis Februar außerhalb der für Tierarten besonders sensiblen Zeiträume**

Baubedingte Tötungen im Zusammenhang mit brütenden Vogelarten (v.a. Gelege und Nestlinge) sind durch eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten der Vögel zu vermeiden. Das bedeutet, dass vorhabenbedingte Gehölzbeseitigungen und die Beseitigung sonstiger Vegetation (z. B. Ruderalfuren) im Zeitraum November bis Februar zu erfolgen haben. Abweichend hiervon können in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde Teilflächen außerhalb dieses Zeitraumes freigestellt werden, wenn unmittelbar vorher durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass sich keine Tiere auf den relevanten Flächen befinden. Für den Fall der Verwendung von Bauzäunen ist darauf zu achten, dass zum Schutz von Kriechtieren am Boden eine mindestens 10 cm hohe Lücke zu lassen ist.

**V3 - Insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtung**

Außerhalb von Gebäuden sind bei der Errichtung neuer Beleuchtungsanlagen von Verkehrsflächen und gebäudenahen Flächen insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel einzusetzen. Das Beleuchtungsniveau sollte auf das funktional notwendige Mindestmaß begrenzt werden. Angrenzende Bäume, Gehölzflächen und Hecken sollen nicht ausgeleuchtet werden und die Beleuchtung soll gerichtet erfolgen. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.

**V4 - Bautätigkeiten im Sommer auf die Tageszeit beschränken**

Die Bautätigkeiten sind während der Monate April bis September auf die Tageszeiten zu beschränken, d.h. ab frühestens einer Stunde nach dem Sonnenaufgang bis eine Stunde vor dem Sonnenuntergang. Damit wird sichergestellt, dass auch während der Dämmerungszeiten keine bauzeitlichen Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht und Erschütterungen auftreten.

**A1 - Ersatznistkästen**

Als Ausgleich für den Verlust von Brutstätten für Vögel sind an zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet in südöstlicher Ausrichtung und in 3-4 m Höhe Halbhöhlenbrüterkästen anzubringen. Die Kästen sind mind. 15 Jahre zu erhalten und regelmäßig zu prüfen (1x im Jahr nach der Brutzeit), im WA 1 = 2 Halbhöhlenbrüterkästen  
im WA 2 = 4 Halbhöhlenbrüterkästen

**A2 - Hecken- und Gebüschpflanzungen im WA 2**

Als Ausgleich für den Verlust von Lebensraum für freibrütende Vogelarten sind im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) einreihige Hecken von mindestens 10 m Länge und 1 m Breite aus Arten der Pflanzliste 2 anzulegen. Diese sollen nach Möglichkeit zu den Rändern hin liegen, dicht in einem Pflanzabstand von wenigstens 30 cm und höchstens 50 cm stehen. Der Anteil von Beeren tragenden Sträuchern soll mindestens 40 % betragen. Alternativ können mindestens 7 Großsträucher im WA 2 aus der Pflanzliste 2 gepflanzt werden.

**A3 - Heckenpflanzungen und Verbesserung Kreuzotterhabitat im WA 1**

Als Ausgleich für den Verlust von Lebensraum für freibrütende Vogelarten soll im WA 1 eine zwei- bis dreireihige Feldhecke (Reihenabstand 1,5 m) mit 5 m Breite und 22 m Länge gemäß der Pflanzlisten 1 und 2 angelegt werden. Dem vorgelagert sollen Steinhaufen in mind. 5 m Länge und 1,5 m Breite als Lebensraum für die Kreuzotter dienen. Die Steinhaufen sind an der südwestlichen Planungsgrenze anzulegen. Es ist darauf zu achten, dass diese nicht von den Sträuchern beschattet werden. Lücken in der Hecke bzw. abschnittsweise einreihige Pflanzungen sind zulässig. Bei Fertigstellung der Maßnahme ist die Untere Naturschutzbehörde darüber zu informieren.

**Sonstige Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung**

**S1 - Schutz der Berg-Mähwiese**

Die angrenzende geschützte Bergwiese darf nicht bauzeitlich in Anspruch genommen werden. Baustelleneinrichtungs- bzw. Lagerflächen sind entweder innerhalb des Plangebietes oder auf einer anderen Fläche in genügendem Abstand zur Bergwiese zu wählen. Zur Abgrenzung der geschützten Fläche ist ein Bauzaun aufzustellen, der eine 10-15 cm hohe Lücke zwischen Boden und Zaun aufweist.

**Erhalt von Gehölzen**

- (1) Die im Grünordnungsplan festgesetzten Einzelbäume, Baumgruppen und sonstige Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.
- (2) Sofern geschützte Bäume beseitigt werden, besteht Ausgleichspflicht nach örtlicher Baumschutzsatzung.
- (3) Während der Bauphase sind die Bäume gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (Schutz von Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich). Im Falle des Verlustes sind Gehölze durch Neupflanzung der abgängigen Art in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

**Grünordnerische Hinweise**

- (1) Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach der Inbetriebnahme des Objektes fertigzustellen.
- (2) Alle Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzausfälle sind unverzüglich zu ersetzen.
- (3) Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitungen zu vereinbaren.
- (4) Bei baulichen Arbeiten bekannt werdende Altlasten bzw. selbst verursachte schädliche Bodenveränderungen sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG unverzüglich dem Landratsamt, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen und die Arbeiten bis zur Feststellung der Kontamination und Festlegung der erforderlichen Maßnahmen einzustellen.
- (5) Gemäß des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten, bei denen archäologische Bodenfunde entdeckt werden, diese unverzüglich dem Landesamt für Archäologie und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und zu sichern.
- (6) In festgesetzten Hochwasserentstehungsgebieten gelten bestimmte Schutzvorschriften (§ 78d WHG). Für die Bebauung ist zu beachten, dass keine wassergefährdenden Stoffe zum Einsatz kommen dürfen.
- (7) Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen zu Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG.
- (8) Sofern größere Glasflächen geplant werden, sind in gefährdeten Bereichen geeignete Maßnahmen zu treffen, um Kollisionen mit Vögeln zu vermeiden. Als Richtwert kann die Broschüre der Schweizer Vogelschutzwerke Sempach verwendet werden; Schmid, H., Doppler, W., Heynen D., Rössler, M. (2012): „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“.

**Pflanzliste 1:**

- Standortgerechte Gehölze (Auswahl)
- |                  |   |                                      |
|------------------|---|--------------------------------------|
| Malus domestica  | - | Apfel (regionaltypische Sorten)      |
| Prunus avium     | - | Süßkirsche (regionaltypische Sorten) |
| Prunus domestica | - | Pflaume (regionaltypische Sorten)    |
| Pyrus communis   | - | Birne (regionaltypische Sorten)      |
| Sorbus aria      | - | Mehlbeere                            |

**Pflanzliste 2:**

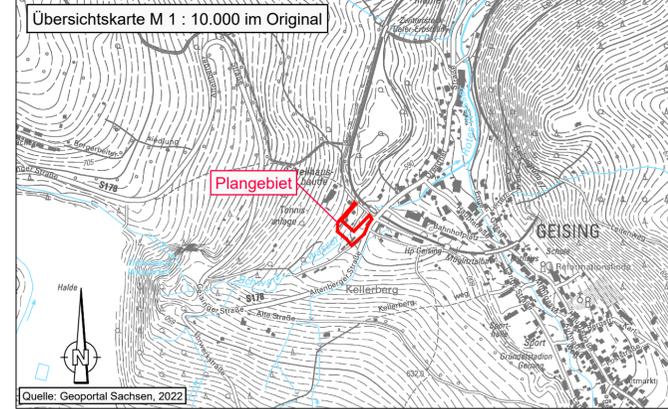
- Standortgerechte Straucharten (Auswahl)
- |                    |   |                         |                    |   |                     |
|--------------------|---|-------------------------|--------------------|---|---------------------|
| Carpinus betulus   | - | Hainbuche               | Rhamnus cathartica | - | Kreuzdorn           |
| Cornus sanguinea   | - | Blutroter Hartriegel    | Ribes alpinum      | - | Alpen-Johannisbeere |
| Corylus avellana   | - | Gewöhnliche Hasel       | Rubus ideaus spec. | - | Himbeere in S.      |
| Crataegus monogyna | - | Eingrifflicher Weißdorn | Salix caprea       | - | Salweide            |
| Cytisus scoparius  | - | Besenginster            | Sambucus nigra     | - | Schwarzer Holunder  |
| Prunus padus       | - | Traubenkirsche          | Sambucus racemosa  | - | Roter Holunder      |
| Prunus spinosa     | - | Schlehe                 | Viburnum opulus    | - | Gemeiner Schneeball |

**Pflanzliste 3:**

- Dachbegrünung: Stauden und Gräser (Auswahl)
- |                        |   |                         |                              |   |                          |
|------------------------|---|-------------------------|------------------------------|---|--------------------------|
| Achillea millefolium   | - | Gew. Schafgabe          | Hieracium pilosella          | - | Kleines Habichtskraut    |
| Anthemis tinctoria     | - | Färber-Hundskamille     | Jasione montana-Berg         | - | Sandglockchen            |
| Arenaria serpyllifolia | - | Quendel-Sandkraut       | Knaulia arvensis-Acker       | - | Witwenblume              |
| Aster amellus          | - | Berg-Aster              | Leucanthemum vulgare         | - | Magerwiesen-Margerite    |
| Campanula spec.        | - | Glockenblume in Sorten  | Myosotis sylvatica alpestris | - | Alpen-Vergissmeinnicht   |
| Carex montana          | - | Berg-Segge              | Origanum vulgare             | - | Wilder Majoran           |
| Centaurea jacea        | - | Wiesen-Flockenblume     | Salvia pratensis             | - | Wiesensalbei             |
| Centaurea scabiosa     | - | Scarbiosen-Flockenblume | Saponaria ocyroides          | - | Rot-Seifenkraut          |
| Dianthus spec.         | - | Nelke in Sorten         | Saxifraga granulata          | - | Knöllchen-Steinbrech     |
| Echium vulgare         | - | Gew. Natternkopf        | Sedum reflexum               | - | Dickreisetiges Fettblatt |
| Euphorbia cyparissias  | - | Zypressen-Wolfsmilch    | Sedum rupestre               | - | Felsen-Fetthenne         |
| Erodium cicutarium     | - | Gew. Reiher Schnabel    | Sempervivum spurium          | - | Teppich-Fetthenne        |
| Festuca ovina          | - | Schaf-Schwingel         | Teucrium chamaedrys          | - | Edel-Gamander            |
| Galium verum           | - | Echtes Labkraut         | Thymus serpyllum             | - | Sand-Thymian             |

**Stadt Altenberg**

**Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Am Roten Wasser, Geising"**



Planungsstand:	Entwurf
Planbezeichnung:	Karte 3: Grünordnerische Maßnahmen
Maßstab:	ca. 1 : 500
Planungsträger:	Stadt Altenberg, Platz des Bergmanns 2, 01773 Altenberg
Bearbeitung:	Schulz Umweltplanung Schössergasse 10, 01796 Pirna Tel. 03501 460050
Datum:	20.12.2022

