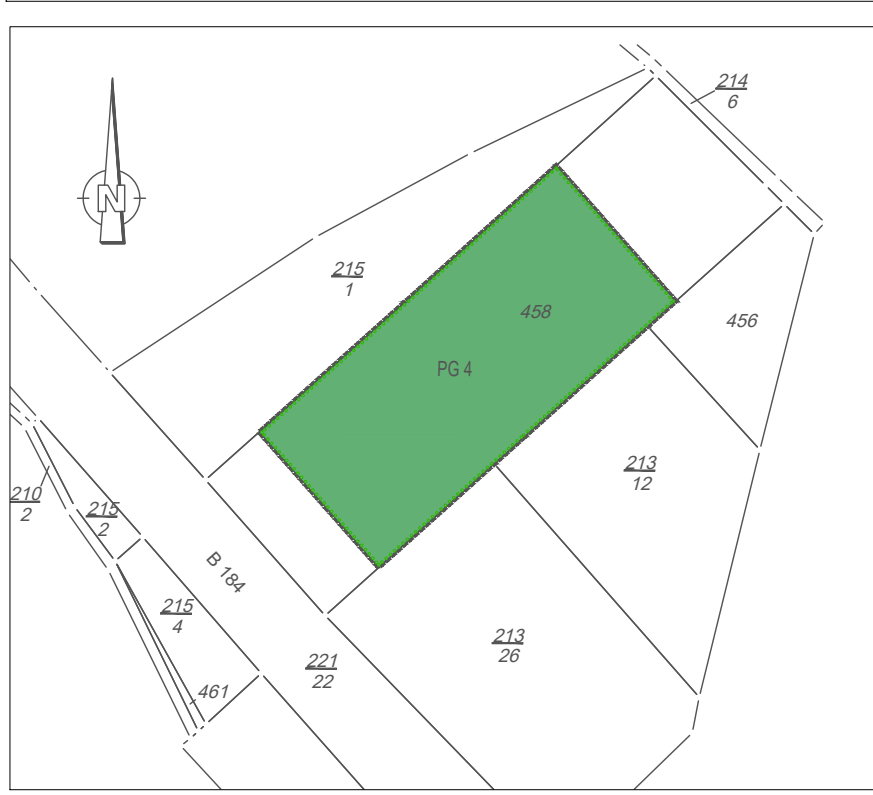
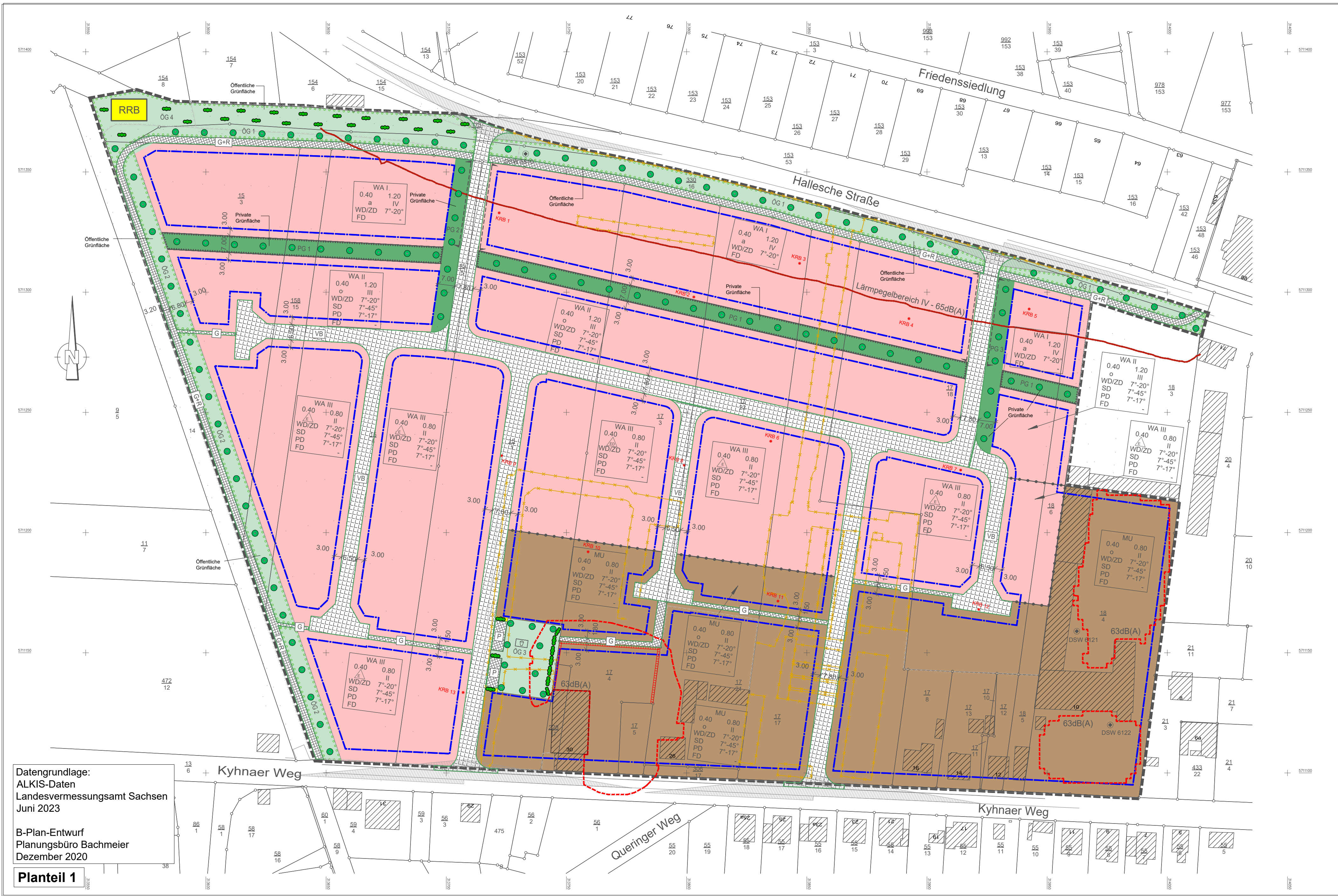




Datengrundlage:
ALKIS-Daten
Landesvermessungsamt Sachsen
April 2022

Plantell 2

Geltungsbereich:
Plantell 1
Gemarkung Delitzsch, Flur 1
Flurstück 15/1, 17/3, 17/22, 17/17, 17/18, 18/6, 18/4, 18/5, 17/8, 17/10, 17/11, 17/12, 17/13, 17/21, 306/17, 17/4, 17/5, 228/17, 15/2, 15/3, 158/15 sowie eine Teilfläche aus dem Flurstück 330/16 und 173/1
Plantell 2
Gemarkung Schenkenberg, Flur 3
Teilbereich aus dem Flurstück 458

Planzeichenerklärung

- § 2 Abs.4 Planzeichenerverordnung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1-15 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
MU	Urbanes Gebiet	(§ 6a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16-21 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)
GFZ	Geschossflächenzahl	(§ 20 BauNVO)
Z	Zahl der Vollgeschosse	(§ 22 BauNVO)

3. Bauweise u. Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB u § 22-23 BauNVO)

O	offene Bauweise	(§ 22 (2) BauNVO)
a	nur Einzelhäuser	(§ 22 (4) BauNVO)
a	abweichende Bauweise	(§ 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

VB	öffentliche Straßenverkehrsfläche	
VB	hier: Verkehrsberuhigter Bereich	
VB	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
G+R	hier: Rad-/Gehweg	
G	hier: Gehweg	
P	hier: öffentlicher Parkplatz	
---	Straßenbegrenzungslinie	
---	Bereich für Ein- und Ausfahrt	

5. Grünflächen (§ 9 (1) 25 BauGB)

OG1-OG4	öffentliche Grünfläche (OG1 - OG4)	
OG1	öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Spielplatz	
PG1-PG3	private Grünfläche (PG1 - PG3)	
PG1	private Grünfläche - Zweckbestimmung Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser	
PG1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 25 BauGB)

RRB	Fläche für Versorgungsanlagen	
RRB	Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken	
RRB	Zweckbestimmung Elektrizität	
RRB	Zweckbestimmung Gas	

7. sonstige Planzeichen

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	
---	Abgrenzung Flächen unterschiedlicher Nutzung	
---	Schallschutzzlinie 63 dB(A)	
---	Schallschutzzlinie 65 dB(A)	
---	Schallschutzwand, h = 2,50 m	
---	Sichtdreieck	

8. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse (Z)
Dachform	Dachneigung
FD	Flachdach
PD	Pultdach
SD	Satteldach
WD	Walmdach
ZD	Zeltdach

9. Plangrundlage

12	Flurstücksnummer (bestehend)	
12	vorhandene Flurstücksgrenze	
12	bestehende Gebäude	
12	Rückbau befestigte Flächen u. Gebäude	
12	bestehende Grundwassermessstelle	
12	Baugrundaufschluss	

10. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen sowie Bindungen

12	Pflanzgebot zu pflanzender Baum/ Obstbaum mit Pflanzbindung	
12	Anpflanzung Sträucher mit Pflanzbindung	

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Öffentliche und private Grünflächen, gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- 1.1.1 Grünflächen werden als öffentliche (OG) und private Grünflächen (PG) gemäß Planzeichnung festgesetzt und sind als dauerhafte Grünflächen zu erhalten und von Ablagerungen aller Art freizuhalten.
- 1.1.2 Die privaten Grünflächen PG2 und PG3 im Wohngebiet WA I können einmalig in einer Breite von max. 8,0 m durch eine Grundstücks-/Tiefgaragenzufahrt überbaut werden.
- 1.1.3 Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind gemäß Festsetzung zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- 1.1.4 Für die Bepflanzung sind folgende Fertigstellungstermine einzuhalten:
OG1 und OG2 – spätestens im Herbst des Jahres, in dem der Rad-/Gehweg fertiggestellt ist
Spielplatz und OG3 – spätestens nach Fertigstellung von 80% der Bebauung
RRB und OG4 – vor bzw. mit Beginn der Erschließung
PG1, PG2 und PG3 – spätestens im Herbst des Jahres, in dem die angrenzende Bebauung fertiggestellt ist
PG4 – spätestens im Herbst des Jahres, in dem mit der Bebauung begonnen wird

1.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a § 135a Abs. 1 BauGB

- 1.2.1 Für alle festgesetzten Grünflächen sind die Grenzabstände gemäß Sächsischem Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.
- 1.2.2 Die öffentlichen Grünflächen OG1, OG2, OG4 und die private Grünflächen PG1 bis PG3 sind mit einer extensiven, herkunftsgebietsheimischen Blühasenmischung (z.B. Blumenwiese HK 3), die private Grünfläche OG3 mit einer strapazierfähigen Gebrauchsrasenmischung - Spielrasen (z.B. RSM 2.3) zu begrünen. Für Rasen- und Saatarbeiten ist DIN 18917 zu beachten.
- 1.2.3 Die private Grünfläche PG4 wird durch Einsaat/Nachsaat mit geeigneter Mischung, z.B. Einsaat/Nachsaat mit zertifiziertem Regioheu aus dem Landschaftsgebiet 5 Mitteldeutsches Tiefland und Hügelland im Produktionsraum 3 Mitteldeutsches Flach- und Hügelland (MB) in eine kräuterreiche, extensiv genutzte Frischwiese (Glatthaferwiese) umgewandelt. Als geeignete Mischungen sind zu verwenden: z.B. Mischung 01 Blumenwiese von Rieger-Hofmann GmbH, jedoch bei Aufwertung vorhandener Grasflächen Kräuteranteil in der Mischung erhöhen, Verhältnis Kräuter zu Gräser mindestens 3:1 (75% Kräuter, 25% Gräser), Kräuteranteil kann auch noch höher als 75% gewählt werden.

Für die Bewirtschaftung gelten folgende Festsetzungen:
- zweischürige Mahd im Jahre Mahd mit Abtransport des Mahdgutes
- mehrjähriges Monitoring zur Erfolgskontrolle

1.2.4 Auf der Pflanzfläche ist mittig eine Baumreihe aus Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus*, *Frans Fontaine*) zu pflanzen; Pflanzabstand in der Reihe 12 m. Im Nährungsbereich von Erdkabeln ist Wurzelschutz einzubauen.

Bepflanzung OG2
Auf der Pflanzfläche ist mittig eine Baumreihe aus Stadtlinde (*Tilia cordata*, *Greenspire*) zu pflanzen; Pflanzabstand in der Reihe 12 m.

Bepflanzung OG3
Auf der Grünfläche sind 10 Bäume der Arten Baumhasel (*Corylus colurna*), Himalaya-Birke (*Betula utilis* var. *jaquemonii*), Wollapfel (*Malus tschonoskii*), Kuchenbaum (*Cercidiphyllum japonicum*), Säulen-Zielkrische (*Prunus serotina*, *Amanogawa*), Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*) zu pflanzen. Zu Versorgungs- und Spielplatzanlagen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten. In Randbereichen sind spielplatzgeeignete Laubsträucher zu pflanzen. Im Bereich der Schallschutzwand können ungünstige Klettergehölze verwendet werden.

Für den Bau von Spielgeräten ist DIN EN 1176 einzuhalten.
Bepflanzung OG4
Auf der Grünfläche ist ein Regenrückhaltebecken (RRB) als naturnaher Teich anzulegen. Die Böschungen sind mit Wiese zu begrünen. Der Umgebungsbereich ist mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern nach Planzeichnung (siehe 1.3.3) zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Im Übergang zur LN ist die Entwicklung eines mindestens 2 m breiten Staudensaums zu fördern.

Bepflanzung PG1
Auf der Pflanzfläche ist eine Baumreihe aus Säulen-Eiche (*Quercus robur*, *Fastigiata*) und Gold-Erle (*Alnus incana*, *Aurea*) zu pflanzen; Pflanzabstand in der Reihe 12 m.

Bepflanzung PG2 und PG3
Auf den Pflanzflächen ist mittig eine Baumreihe aus abwechselnd Säulen-Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*, *Slender Silhouette*) und Säulen-Ginkgo (*Ginkgo biloba*, *Tremonia*) zu pflanzen; Pflanzabstand in der Reihe 10 m.

- 1.2.5 Für das Pflanzgut gelten folgende Festsetzungen:
- Bäume sind als H. 3xv, m. Db, St. 18-20 cm, Kronenansatz bei mindestens 260 cm oder Sol. 3xv, m. Db, Höhe 350-400 cm zu pflanzen.
- Sträucher sind mindestens mit Pflanzqualität v. Str., Höhe 100-150 cm zu pflanzen.
- Klettergehölze sind mindestens mit Pflanzqualität m. TB, 3-4 Tr. zu pflanzen.
An jedem neu gepflanzten Baum ist eine Baumverankerung zu errichten, an welcher der Baum mittels nicht einschneidender Riemen befestigt und so in seinem aufrechten Wuchs gefördert wird. Weiterhin ist der Stamm mittels Stammschutzfarbe bis zum Kronenansatz zu schützen. Für jede Neupflanzung ist Fertigstellungspflege nach DIN 18916 und zweijährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 zu gewährleisten. Baumverankerung und Stammschutzfarbe sind mindestens bis zum Ende der Entwicklungspflege zu erhalten.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 1.3.1 Die Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten), die nicht für Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Abdeckungen von mehr als 10% der Vegetationsflächen mit Kies und Schotter (sog. „Schottergärten“) als Mittel der gärtnerischen Gestaltung.
- 1.3.2 Die nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und möglichst frei von Neophyten, invasiven Arten und Nadelgehölzen zu halten.
- 1.3.3 In WA I und WA II sind gemeinschaftliche Grünflächen vielfältig mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Ausgeschlossen sind baumartige Koniferen, wie Lebensbaum, Zeder, Zypresse und eine vorwiegende Bepflanzung mit Zierformen von Koniferen. Folgende Sträucher sind vorzugsweise zur Gestaltung, Eingrünung und Einfriedung zu verwenden:

Sträucher:	max. Höhenwuchs
Häsel (<i>Corylus avellana</i>)	6 m
Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	6 m
Zweiggrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)	6 m
Hartnagel (<i>Cornus sanguinea</i>)	5 m
Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>)	5 m
Eur. Pfaffenhütchen (<i>Eonymus europaeus</i>)	5 m
Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	5 m
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	5 m
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	4 m
Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	3 m
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	3 m
Weinrose (<i>Rosa rubiginosa</i>)	3 m
Zimtrose (<i>Rosa majalis</i>)	2 m

Heckenrose (<i>Rosa corymbifera</i>)	2 m
Schwarze Johannisbeere (<i>Ribes nigrum</i>)	2 m
Rote Johannisbeere (<i>Ribes rubrum</i>)	2 m
Hainbuche als Heckenpflanze (<i>Carpinus betulus</i>)	
Feldahorn als Heckenpflanze (<i>Acer campestre</i>)	

1.3.4 Alle öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind mit teildurchlässigen Oberflächen herzustellen. Die Versickerungsfähigkeit ist bei Herstellung nachzuweisen. Das Merkblatt Versickerungsfähige Verkehrsflächen, Ausgabe 2013 des FGSV-Verlags ist zu beachten.

1.3.5 Die Grundfläche nicht mehr genutzter Gebäude- und versiegelter Flächen ist vollständig zu entsiegeln und gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan zu gestalten.

1.3.6 Im Bereich öffentlicher Grünflächen sind 10 Stück Holzbeton-Nistkästen für Vögel (z.B. maderischerer Höhlenbrüterkasten) anzubringen und zu erhalten.

Hinweise zur Erhaltung und Pflege der Grünflächen und Naturschutz

Pflanzarbeiten
Die Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen (Wurzelschnitt, Schutz der Wurzel vor Austrocknung, Wässern nach erfolgter Pflanzung und zusätzlich bei Trockenperioden).
Für alle Baumaufpflanzungen in festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind Baumgruben mit Mindestgrößen von L/B/T=1,5/1,5/1,2 m anzulegen. Die Baumgruben sind mit geeignetem, durchwurzelungsfähigem Substrat zu befüllen. Das Substrat soll pflanzenphysiologisch unbedenklich und frei von Wurzelunkräutern sein und aus 45% Oberboden (nach DIN 18916 und DIN 18915), 15% Kompost (Rottegrad 5, Bundesgütegemeinschaft Kompost e.V.), 10% Sand 0/4, 15% Lavaspl. 4/16, 15% Perl. 2/6 bestehen.
Die Pflanz- und Pflegearbeiten sind durch einen Fachbetrieb (zertifizierte Garten- und Landschaftsbaufirma) auszuführen. Es ist eine Fertigstellungspflege nach DIN 18916 und eine zweijährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 zu gewährleisten. Im Rahmen der Entwicklungspflege ist ein Erziehungsschnitt vorzunehmen.

Bodenschonendes Bauen / Bodenaushub
Oberboden und kulturfähiger Unterboden im Baustellenbereich ist vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen, zu sichern und bis zur Wiederverwendung zu pflegen. Ein Vermischen des Oberbodens mit Fremdstoffen ist auszuschließen.
Auf den zu entsiegelnden Flächen ist der nach Abbruch und Entsorgung anstehende Unterboden mindestens 20 cm tief zu lockern und abschließend mit einer mindestens 15 cm mächtigen Oberboden-/Mutterbodenschicht anzudecken.
Bodenschutzrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten, dazu sollen bei Baumaßnahmen insbesondere die DIN-Vorschriften 18300 „Erdarbeiten“, 18915 „Erdarbeiten“, 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ Beachtung finden und die nachfolgenden Hinweise berücksichtigt werden.
Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermindert werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Auf Grund der Vermutung ist neben Bodenaushub ggf. auch mit dem Anfall von mineralischen Materialien (Bauschutt, Beton) und kontaminiertem Bodenaushub zu rechnen. Bodenaushub und Materialien sind gemäß KrWG stofflich zu verwerten oder einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Naturschutz
Während der Bauarbeiten sind Gehölze im Kronen-, Stamm- und Starkwurzelbereich gemäß DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.
Zu fallende Bäume sind auf höhlenreiche Altholzbestände (gemäß § 30 BNatSchG) zu untersuchen. Bei erforderlicher Fällung ist beim Landratsamt Nordsachsen, Umweltamt, SG Untere Naturschutzbehörde, ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 39 BNatSchG zu stellen.
Abzureißende Gebäude sind auf besonders geschützte oder bedrohte Tierarten (EG-ArtSchV, FFH-RL, VS-RL, BArtSchV, BNatSchG) zu untersuchen. Das Untersuchungsergebnis ist vor Beginn des Abrisses vorzulegen. Sollten Lebensräume geschützter Tierarten bzw. die Tiere selbst festgestellt werden, ist beim Landratsamt Landkreis Nordsachsen, als untere Naturschutzbehörde, ein Antrag auf Befreiung gemäß § 30 BNatSchG zu stellen.

Grundwasserschutz
Zum Schutz des Grundwassers ist bei einer Bebauung alles vorzusehen, um ein Versickern von Wasserschadstoffen zu vermeiden.

Denkmalschutz / Archäologie
Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich archaische Kulturdenkmale (frühmittelalterliche und slawische Siedlung, mittelalterliche Ortskerne, unbekannte Siedlungsspuren). Sie zeigen die hohe archaische Relevanz des gesamten Vorhabenareals und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch jeweilige Einzelbaugesuche – müssen durch das Landesamt für Archäologie Dresden im von Bautätigkeit betroffenen Areal archaische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Funde und Befunde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Das Landesamt für Archäologie ist rechtzeitig vor Beginn zu kontaktieren.

Anlage 6 zu DS 19-24

c			
b			
a			
Nr.	Art der Änderung	Datum	Unterschrift
Planung:	Viresco <i>Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung</i> Claudia Neugebauer Auerbachs Hof 10 f, 04416 Markkleeberg Tel./Fax: 0341 / 9904502 E-Mail: claudia.neugebauer@viresco.de	Datum 18.01.2024 gezeichnet 18.01.2024 geprüft	Unterschrift Neugebauer Neugebauer
Auftraggeber:	Messmer Consult Beerendorfer Straße 1 04509 Delitzsch	Projekt-Nr.:	
Vorhaben:	Bebauungsplan Nr.46 "Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße" in Delitzsch	Anlage: Plan-Nr.:	 2 1
Planinhalt:	Grünordnungsplan	Maßstab:	1 : 1000 / 1 : 2000
Leistungsphase:	Entwurf	Freigabevermerk:	