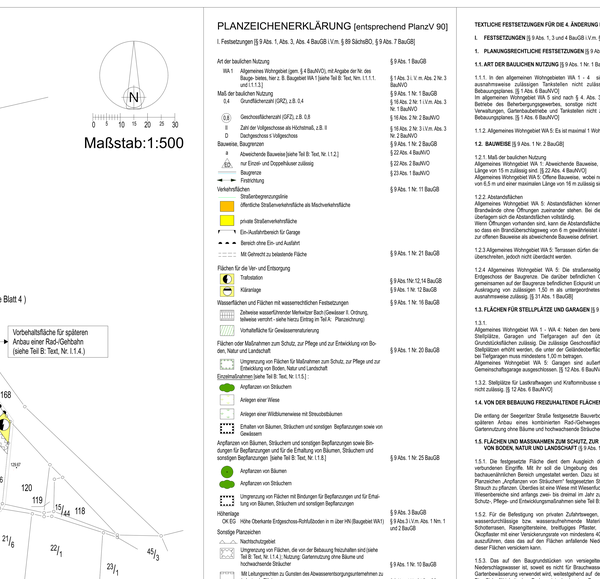
Teil A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG (entsprechend PlanzV 90)

I. Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 Abs. 3, Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 StichtbDO, § 9 Abs. 7 BauGB]

Art der baulichen Nutzung — § 1 Abs. 1 BauGB

WA 1 — Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO), mit Angabe der fei. des Baugebietes, hier: 2. Baugebiet WA 1 (siehe Teil B: Text, Nr. 1.1.1 und 1.1.3.) — § 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4 — § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,8 — § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II — § 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise [siehe Teil B: Text, Nr. 1.1.2] — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

E — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze — § 23 Abs. 1 BauNVO

Überschreitung — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

private Straßenverkehrsfläche

ein-/Ausfahrtsbereich für Garage

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Mit Gehrecht zu belastende Fläche — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Flächen für die Ver- und Entsorgung

Trafostation — § 9 Abs. 1Nr. 12,14 BauGB

Kläranlage — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Zeitweise wasserführender Mischbach Bach (Gewässer II, Ordnung, teilweise verrohrt - siehe hierzu textlichen Teil A. Planzeichnung)

Vorhabenfläche für Gewässerrenaturierung

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erscheinungsbilder [siehe Teil B: Text, Nr. I.1.5.] — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Sträuchern

Anlegen einer Wiese

Anlegen einer Wildblumenwiese mit Streuobstbäumen

Ersatzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [siehe Teil B: Text, Nr. I.1.6.]

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Abwasserentsorgungsverbandes zu belastende Fläche — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4, 14, 22 BauGB

GGa — Gemeinschaftsgarage

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des Gebungsbereiches 4. Änderung (WA 5)

Umzäunung

Waldumrandung

Örliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

SD — Satteldach
WD — Walmdach
27°- 48° DN — Dachneigung
FH — Höhe des Firsts in m über HN (Bezugspkt WA 1)

II. Nachrichtliche Übernahmen — § 9 Abs. 6 BauGB

Kennzeichnung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Überschützte Biotop nach § 26 SächsNatSchG "Merkwitz/ Bachaue" Regelsteinummer: 9.14

Umgrenzung archäologischer Einzeldenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen

55880-D-01 — Mittelalterlicher Dorfkern

55880-D-02 — Mittelalterliche Dorfaustung

Gewässerrandstreifen gemäß § 50 SächsWG [siehe Teil B: Text, Hinweise Nr. 6]

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform und -neigung
max. Höhe Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden	max. Firsthöhe

5,00° — Maßangabe in Meter, z.B. 5 m

IV. Ausgewählte Darstellungen der Plangrundlage

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Flurstücksnummer, z.B. 75/3

Vorhandene Gebäude

Böschung

125,75 — Höhenangabe in m über HN, z. B. 125.75 m HN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25

I. FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB]

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

1.1.1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 4 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. § 1 Abs. 6 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. § 1 Abs. 6 BauNVO.

1.1.2. Allgemeines Wohngebiet WA 5: Es ist maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude zulässig.

1.2. BAUWEISE [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

1.2.1. Maß der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet WA 1: Abweichende Bauweise, wobei nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 15 m zulässig sind. [§ 22 Abs. 4 BauNVO]
Allgemeines Wohngebiet WA 5: Offene Bauweise, wobei nur Einzelhäuser mit einer maximalen Breite von 6,5 m und einer maximalen Länge von 16 m zulässig sind.

1.2.2. Abstandsflächen
Allgemeines Wohngebiet WA 5: Abstandsflächen bleiben als auf 1 m reduziert werden, wenn 2 Brandwände ohne Öffnungen zueinander stehen. Bei diesen entstandenen sogenannten "Dreiecken" darf die Grenzbebauung erfolgen.
Ibenfalls Öffnungen vorhanden sind, kann ein Brandschutzstreifen von 5 m Breite gefordert werden. Das bedeutet, wenn ein Nachbarhaus bereits mit einer Brandwand ausgeführt ist, kann das eigene Haus ohne Brandschutzstreifen ausgeführt werden. Das bedeutet, wenn ein Nachbarhaus bereits mit einer Brandwand ausgeführt ist, kann das eigene Haus ohne Brandschutzstreifen ausgeführt werden. Das bedeutet, wenn ein Nachbarhaus bereits mit einer Brandwand ausgeführt ist, kann das eigene Haus ohne Brandschutzstreifen ausgeführt werden.

1.2.3 Allgemeines Wohngebiet WA 5: Terrassen dürfen die westlichen Baugrenzen um maximal 6,0 m überschreiten, jedoch nicht überdacht werden.

1.2.4 Allgemeines Wohngebiet WA 5: Die straßenseitige Gebäudeseite der Baulücke' liegt im Erdgeschoss der Baugrenze. Die darüber befindlichen Geschossen dürfen ausgenommen von einem gemeinsamen auf der Baugrenze befindlichen Eckpunkt um max. 1,80 m auskragen. Diese erweiterte Auskragung von zulässigen 1,50 m als vorgezogenes Bauteil auf 1,80 m als Hauptbauteil ist ausnahmsweise zulässig. [§ 31 Abs. 1 BauGB]

1.3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN [§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB]

1.3.1.
Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 4: Neben den bereits festgesetzten Stellplätzen sind weitere Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen sowie der überdachten Grundstückstiefen zulässig. Die zulässige Geschossfläche darf um die Flächen von Garagen und Stellplätzen erhöht werden, die unter der Geschossflächenfläche vorgesehen sind. Die Erdgeschossfläche bei Tiefgaragen muss mindestens 1,00 m betragen.
Allgemeines Wohngebiet WA 5: Garagen sind außerhalb der für das WA 5 vorgesehenen Gebäudegrenze zulässig ausgeschlossen. [§ 12 Abs. 6 BauNVO]

1.3.2. Stellplätze für Lastkraftwagen und Kraftfomnibusse sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge sind nicht zulässig. [§ 12 Abs. 6 BauNVO]

1.4. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB]

Die entlang der Seegertzer Straße festgesetzte Bauverbotszone dient als Vorbehaltsfläche für den späteren Anbau eines kombinierten Rad-/Gehweges. Zwischenzeitlich zulässige Nutzung: Gartennutzung ohne Bäume und hochwüchsige Sträucher.

1.5. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

1.5.1. Die festgesetzte Fläche Gemarkung Merkwitz dient der Entwicklung der Bauflächen verbundenen Eingriffe. Mit Ihr soll die Umgebung des Merkwitzer Baches in einen naturnahen bachaueähnlichen Bereich umgestaltet werden. Es sind auf den in Teil A. Planzeichnung mit den Planzeichen „Anpflanzen von Sträuchern" festgesetzten Stellen ein einheimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Überlies ist eine Wiese mit Wiesenbumenmischung, Gattbahter anzusäen. Die Wiesenbereiche sind anhängt zwei- bis dreimal im Jahr zu mähen. Nähere Ausführungen zu diesen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen siehe Teil B: Text, Nr. I.1.2., I.1.8.4 und I.1.8.5.

1.5.2. Für die Befestigung von privaten Zufahrtswegen, Zufahrten, Stellplätzen und Wegen und wasserdurchlässige bzw. wasserauffnehmende Materialien bzw. Gestaltungsvarianten (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflastersteine, Inseln) durchzuführen. Während und nach der Bauphase ist eine Verwickerungsrate von mindestens 40 % zu verwenden. Die Befestigung ist so auszuführen, dass das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

1.5.3. Das auf den Baugrundstücken von versiegelten und überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht zur Grundwasserneubildung (z.B. Toilettenspülung) oder zur Gartenbewässerung verwendet wird, weitestgehend auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Die Beseitigung ist so zu planen, dass die Belange des Gewässerschutzes unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - April 2005) zu erfunden.

1.6. VERBERMNUNGSVERBOT UND VERWENDUNGSBESCHRÄNKUNGEN FÜR LUFTVERUNREINIGENDE STOFFE [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB]

Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 4: Die Verwendung von festen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme ist nicht zulässig. Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kamöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.
Allgemeines Wohngebiet WA 5: Die Verwendung von festen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme ist nicht zulässig. Bei geringerlicher Nutzung kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kamöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden. Windkraftfeder sind nicht zulässig. Bei Einsatz von Luft-Wasser-Wärmepumpen ist nach LAI - Leitfaden für Immissionsschutz bei Wärmepumpen, Ausgabe September Gerätem", Stand: 24.03.2020 zu verfahren.

1.7. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

1.7.1. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in der Seegertzer Straße zugewandten Gebäudeseiten nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise", Ausgabe Nov. 1989 mit einem erforderlichen resultierenden Schallstimmmaß. R'w.res = 30 dB herzustellen. Schallreflektierende Außenwand- und Dachkonstruktionen (Metallfassaden und -dächer) sind nicht zulässig.

1.7.2. Infolge der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes innerhalb des Nachtschutzgebietes des Flughafens Leipzig/Halle ist bei der Errichtung von Wohngebäuden für ausreichenden baulichen Schallschutz, insbesondere für Schlafschutzvorrichtungen für Schlafräume Sorge zu tragen. Diese haben zu gewährleisten, dass durch An- und Abflüge von den beiden Start- und Landebahnen des Flughafens Leipzig/Halle im Mittel weniger als eine zusätzliche Aufschreckton verursacht wird und im Mittel Maximalpegel innen von 65 dB(A) und mehr ausgeschlossen sind. Kann der geforderte Schutz nicht durch dauerhaft erreicht werden, dass die Fenster von Schlafräumen geschlossen gehalten werden müssen, ist mit dem dadurch erforderlichen Einbau der Belüftungseinrichtungen für diese Schlafräume ein Innenpegel von 0.30 dB(A) bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten.

1.8. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

1.8.1. An den im Teil A: Planzeichnung mit dem Planzeichen „Anpflanzen von Bäumen" festgesetzten Stellen ist ein klein- bis mittelwüchsiger einheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum (mit Ballen, zweimal verpflanzt; Stammumfang 8 cm bis 10 cm) zu pflanzen. Die am Pflanzort unversiegelte Fläche (Baumscheibe) muss mindestens 2 m x 2 m groß sein. Die Stämme sind anzupfählen. Eine Veränderung der festgesetzten Baumstandorte bis max. 5 m bei Wahrung der festgesetzten Gehölzanzahl ist zulässig. Gehölze und Pflanzqualitäten entsprechend Anlehnte 1 der Pflanzliste.

1.8.2. Entsprechend den im Teil A: Planzeichnung mit dem Planzeichen „Anpflanzen von Sträuchern" festgesetzten Stellen ist als Abgrenzung zur Aue des Merkwitzer Baches ein einheimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die einreihige Strauchpflanzung ist als freiwachsende (nicht beschnittene) Anpflanzung anzulegen. Eine Veränderung der festgesetzten Gehölzstandorte bei Wahrung der festgesetzten Gehölzanzahl ist zulässig. Gehölze und Pflanzqualitäten entsprechend Anlehnte 2 der Pflanzliste.

1.8.3. Entsprechend den im Teil A: Planzeichnung mit dem Planzeichen „Anpflanzen von Sträuchern" festgesetzten Stellen ist an der Grenze zum Flurstück 191 eine Heckenpflanzung als einreihige, kleinbleibende Strauchreihen in dreireihiger, versetzter Pflanzung vorzunehmen. Die Heckenpflanzung ist als freiwachsende (nicht beschnittene) Anpflanzung anzulegen. Gehölze und Pflanzqualitäten entsprechend Anlehnte 3 der Pflanzliste.

1.8.4. Die noch nicht mit Hecken bestandenen Bereiche an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes sind mit einer dreireihigen Heckenpflanzung zu ergänzen. Gehölzen und Pflanzqualitäten entsprechend Anlehnte 4 der Pflanzliste.

1.8.5. Mindestens 60% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse als Vegetationsflächen anzulegen und zu erhalten. Ein Drittel dieser Flächen ist mit Sträuchern und Bäumen aus den Pflanzlisten zu bepflanzen. Es können auch Obstgehölze angepflanzt werden. Zwergobst darf einen Anteil von 30 % der Anpflanzung nicht überschreiten.

1.8.6. Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 4: An firsterstenen Hauswänden und Mauern ab 10 m ist eine Fassadenbegrünung zu pflanzen. Je laufende 1,5 m ist ein Kletter vorzusehen - Pflanzen und Pflanzqualitäten entsprechend folgender Anlehnte über zu pflanzende Arten.

1.8.7. Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 4: Müllbehälter sind im Grundstück mit aus den Arbeitsstreifen der Pflanzliste ausgewählten Gehölzen zu umgrünen.

1.8.8. Allgemeines Wohngebiet WA 5: Es wird eine Vorbehaltsfläche für das Anlegen eines öffentlich gewidmeten Wandeweges an der südlichen Begrenzung des Bebauungsplanes auf Flur 10 Flurstück 154 ausgewiesen. Diese Fläche ist zum Biotop der Bachaue nach Norden mit Hecken abzugrenzen. Als südliche Begrenzung fungiert die Zauneinrage zur Flur 13 und 14.

1.8.9. Pflanzliste

Arteniste 1: Kleinbleibende Bäume für den Straßenraum

Deutsch	Lateinisch	Höhe (m)	Breite (m)
Feldahorn	Acer campestre	10 - 15	6 - 8
Eingriff. Weißdorn	Crataegus monogyna	5 - 8	3
Zweigriff. Weißdorn	Crataegus laevigata	4 - 8	3
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	10 - 15	6 - 8
Weiere mögliche Arten			
Echte Mehlbeere	Sorbus aria	8 - 15	6 - 8
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	10 - 12	6
Zuckthomen (kleinbleibend und sehr dekorativ)			
Kugel - Ahorn	Acer platanoides "Globosum"	3 - 6	3 - 4
Redorn	Crataegus ("Paul"	3 - 5	3

Arteniste 2: Mittelgroße bis große Bäume zur Ergänzung gegen die Seegertzer Straße und gegen die Bachaue

Deutsch	Lateinisch	Höhe (m)	Breite (m)
Hartriegel	Cornus sanguinea	3 - 4	3
Haselnuss	Corylus avellana	4 - 6	3
Liguster	Ligustrum vulgare	3 - 4	2 - 3
Kirsschn	Rhamnus cathartica	5 - 6	2 - 3
Salweide	Salix caprea	5 - 10	3
Roter Holunder	Sambucus racemosa	3 - 4	3

Arteniste 3: Kleine Sträucher für die Heckenpflanzung an der Grenze zum Grundstück 191

Deutsch	Lateinisch	Höhe (m)	Breite (m)
Hartriegel	Cornus sanguinea	3 - 4	3
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	2 - 3	2 - 3
Wild-Stachelbeere	Rosa sp.	bis 3	1
Brombeere	Rubus fruticosus	bis 2	1,5
Himbeere	Rubus idaeus	bis 2	1,5
Roter Holunder	Sambucus racemosa	3 - 4	3

Arteniste 4: Arten der Heckenpflanzung an der Nordwestgrenze

Deutsch	Lateinisch	Höhe (m)	Breite (m)
Faulbaum	Frangula alnus	3 - 4	1,5
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum	bis 2	1,5
Kratzbeere	Rubus caesius	ca. 1	
Ohrchenweide	Salix aurita	bis 2	1
Grauweide	Salix cinerea	3 - 5	3
Purpurweide	Salix purpurea	bis 3	1
Mandelweide	Salix triandra	6 - 8	3 - 4
Korbweide	Salix viminalis	5 - 8	3
Wasserschneeball	Viburnum opulus	3 - 6	3 - 5

Arteniste 5: Kletterpflanzen zur Begrünung von Außenwänden, Mauern und Zäunen

Deutsch	Lateinisch
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Clematis Waldrebe	Clematis vitalba
Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Klimmwarten	

1.8.10. ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA5: ERGEBNISSE ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG (AFB)
Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
Für die Artengruppen der Fledermäuse, Vögel und holzbewohnenden Käfer sind die folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu verwirklichen. Nur unter tatsächlicher Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen sind für die genannten Artengruppen keine erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen des Vorhabens zu erwarten.

1.8.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung (V-WA5X)

Vu1 – naturverträgliche Bauzeitenregelung
Die notwendigen Baufeldfreimachungen, Rodungen und Baumfällungen werden außerhalb der Vegetationsperiode, der Wochenstubenzeit der Fledermäuse und der Brutzeit der Vögel durchgeführt. Ein mögliches Zeitfenster für die Durchführung der Baufeldfreimachung und Gehölzentnahmen ist von Ende September bis Ende Februar eines jeden Jahres. Zu dieser Zeit sind keine Fledermäuse (jeglicher Art) in Baumhöhlen und in Gebäuden zu erwarten. Die meisten der Fledermäuse befinden sich zu dieser Zeit im Winterquartier. Nur Abendsegler oder Mückenfledermaus können u. U. auch im Winter in Baumhöhlen vorkommen. Die Durchführung der Maßnahme **Vu1** kann ein Töten der ggf. noch in Höhlen verbliebenen Tiere auch innerhalb der Winterperiode oder bei ungünstiger Witterung nicht vermeiden. Die Maßnahme bezieht sich auch auf möglicherweise überseheie oder von Boden aus nicht sichtbare Höhlen.
Vu2 – Einsatzes einer Ökologischen Baubegleitung
Unmittelbar vor Beginn der Fällarbeiten ist eine Kontrolle der bekannten Baumhöhlen auf Besatz mit geschützten Tierarten (Fledermäuse, Insekten) durchzuführen. Während und nach der Fällung der Altbäume sind diese erneut auf das Vorhandensein eventuell überseheiner Höhlen und Quartiere zu kontrollieren. Möglicherweise in Baumhöhlen (bewohnende Fledermäuse oder Bechsteinfledermaus oder Großer Abendsegler, Mückenfledermaus) oder Insekten sind zu bergen. Bei Nachweis weiterer besiedelter Quartiere für Fledermäuse und oder Holzkäfer für BK.05.02.02 (z.B. Selte Spalten), wird bei der Durchführung von **Aus3** und **Aus4** die Anzahl auszubringender Nistkästen/ Quartiere entsprechend erhöht.
Vu3 – Besatzkontrolle vor Fällung
Vor Fällung der Bäume im Biotop „Merkwitz Bachaue" gemäß DIN 18 920 - hier insbesondere des Wurzelbereiches der anstehenden Großbäume (in Kronentraufe + 1,5 m) ist eine erfolgen Sicherungsmaßnahmen (Einzäunen, Bodenplatten) zum Schutz vor Stammschäden, vor übermäßiger Bodenverdichtung durch das ggf. erforderliche Befahren mit Baufahrzeugen und vor Stoffeinträgen bei ggf. erforderlichen Ablagerungen, ist ein baumstiftes Befahren der baumnahen Bereiche nicht erforderlich, kann in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung **(Vw2)** der Ausführung erfolgen. Ist dieses erfolgt aber das Vorhandensein eventuell überseheiner Höhlen und Quartiere zu kontrolieren. Möglicherweise in Baumhöhlen (bewohnende Fledermäuse oder Bechsteinfledermaus oder Großer Abendsegler, Mückenfledermaus) oder Insekten sind zu bergen. Bei Nachweis weiterer besiedelter Quartiere für Fledermäuse und oder Holzkäfer für BK.05.02.02 (z.B. Selte Spalten), wird bei der Durchführung von **Aus3** und **Aus4** die Anzahl auszubringender Nistkästen/ Quartiere entsprechend erhöht. Ist dieses nicht erfolgen, ist die Abbatstätte zwischen den Bäumen an der Weitgrenze vorzuziehen. Hierbei ist im dabischen Gewässerrandstreifen ein Abstand von ca. 10 m ab Böschungsoberkante einzuhalten. Heckenpflanzungen am Rand des Biotops im Süden am öffentlichen Weg und Westen zum Feldweg und zulässig. Sollte die Abbatstätte zwischen den Bäumen der Weitgrenze nicht erfolgen, ist die Gebäudekante anstelle einer Einfahrung als Abbatstätte zu verwenden.
Vu4 – Ersatzes der Vogel- und Fledermauskästen
Alternative Vogelnistkästen sind zu ersetzen. Die Vorplätze zwischen Thomas-Müntzer-Weg und straßenseitiger Gebäudekante sind nicht zu begrünen, sondern mit einer wasserguthundenen Decke oder Pflaster zu belieben. Vorplätze dürfen nicht eingefriedet werden. Eine bestiche Grundstückseinfriedung kann vom Thomas-Müntzer-Weg (siehe Vogel gezeit), zwischen den Häusern in Form einer Mauer oder Hecke erfolgen. Bei der Anordnung sogenannter Fischen der einem Gebäudebestand von 1.0 m ist eine öffnens Zaunfeld zur Sicherung der Belüftung vorzusehen.

2.3.3. Sichtschutz
Als Sichtschutz dürfen zwischen Terrassen und anderen Stirpzitäten Pergolen und Sichtschutzwände als Holzkonstruktion mit einer maximalen Länge von 4,0 m und einer Höhe von höchstens 1,8 m errichtet werden.

2.3.4 Vorplätze
Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 4: Die Vorplätze zwischen Thomas-Müntzer-Weg und straßenseitiger Gebäudekante sind nicht zu begrünen, sondern mit einer wasserguthundenen Decke oder Pflaster zu belieben. Vorplätze dürfen nicht eingefriedet werden. Eine bestiche Grundstückseinfriedung kann vom Thomas-Müntzer-Weg (siehe Vogel gezeit), zwischen den Häusern in Form einer Mauer oder Hecke erfolgen. Bei der Anordnung sogenannter Fischen der einem Gebäudebestand von 1.0 m ist eine öffnens Zaunfeld zur Sicherung der Belüftung vorzusehen.

2.3.5 Sichtschutz
Als Sichtschutz dürfen zwischen Terrassen und anderen Stirpzitäten Pergolen und Sichtschutzwände als Holzkonstruktion mit einer maximalen Länge von 4,0 m und einer Höhe von höchstens 1,8 m errichtet werden.

2.3.4 Abstellräume, Geräteschuppen, Gartenhäuschen und Wintergärten
Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 4: Abstellräume in Verbindung mit Garagen oder den Garagenhöfen oder Wintergärten sind bis zu einer Grundfläche von 6,0 m² zulässig. Eigenständige Gerätehäuschen oder Gartenhäuser sind bis zu einer Grundfläche von 6,0 m² zulässig.
Allgemeines Wohngebiet WA 5: Eigenständige Gerätehäuschen oder Gartenhäuser sind bis zu einer Grundfläche von 6,0 m² zulässig, dürfen jedoch nicht in Vorgärten errichtet werden. Die Ausnahmen ausgewiesenen Fläche und auf dem Vorplatz errichtet werden. Wintergärten sind nicht zulässig.

2.3.5. Werbeanlagen / Antennenanlagen
Allgemeines Wohngebiet WA 5: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 1 m² Größe zulässig. Leuchtreklame ist grundsätzlich ausgeschlossen.
Für jedes Gebäude ist je Wohneinheit nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger zulässig. Empfangs- und Sendeantennen, sind so anzubringen, dass sie von der Straße möglichst nicht einsichtbar sind.

2.3.6. Abfallbeseitigung
Allgemeines Wohngebiet WA 5: Müllbehälter sind ausschließlich in der Fläche für die Gemeinschaftsanlage unterzubringen. [§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB]
Der Standplatz ist baugestaltend so zu gestalten oder zu begrünen, dass er vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar ist.

2.3.7 Bestandsgebäude
Allgemeines Wohngebiet WA 5: Das langgezogene 2-geschossige Gebäude, gekennzeichnet auf der Genehmigung 15/80, als Wirtschaftsgebäude errichtet, beherbergt im Erdgeschoss Lager und Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und im Obergeschoss Wohnbereiche. Es fällt unter Bestandsschutz und soll künftig als Gemeinschaftsanlage das Bebauungskonzept ergänzen.

8. HINWEISE
1. SCHUTZ ARCHÄOLOGISCHER FUNDE

Das Plangebiet befindet sich in einem hochrangigen archäologischen Relevanzbereich. Zur Sicherung eventuell frei gelegter archäologischer und bauarchäologischer Funde sind folgende Bedingungen einzuhalten:

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs-, Abbruch- und Bauarbeiten muss im von Baustellegut betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung (Grabung 1) durchgeführt werden. Das betrifft auch Einzelbaugesuche. Auffreiende Befunde u. Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Die Kosten für die Grabung 1 (Baggerarbeiten) sind gemäß § 14 Abs. 3 SächsDSchG vom Vorhabenträger zu übernehmen. Der Termin für die Grabung 1 ist mit dem Landesamt für Archäologie mindestens drei Wochen vorher zu vereinbaren. Wie Ergebnis der Grabung 1 können sich weitere archäologische Untersuchungen (Grabung 2) ergeben. Deren Zeitrahmen ist in einer zwischen dem Bauherrem und dem Landesamt für Archäologie abzustimmenden Vereinbarung festzulegen.
Die Voruntersuchung bestand im Abtrag der oberen Kultur-Bodenschichten bis auf das archäologisch relevante Niveau. Es wurden 2 Siedlungsarten: Kreisgraben, Großgerät: Pyrdruskiskeppe geschlossenem Bauchungsobjekt nach Meßgabe des wesenntlen Fachentscheidungen.
Unabhängig von dieser Voruntersuchung können bei weiteren Erdarbeiten bisher unbekannte und bauarchäologische Funde freigelegt werden. Zu deren Sicherung sind deshalb folgende Bedingungen einzuhalten: Archäologische Funde sind sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen

Da für die höhlenbewohnenden Tierarten diese Maßnahme erst sehr langfristig greift, da Baumhöhlen sich nur in alten Bäumen entwickeln, sollen für den kurzfristigen Ausgleich der Höhlenverluste zusätzlich die folgenden Ausgleichsmaßnahmen **Aus3** und **Aus4** umgesetzt werden.

Aus3 – Ersatzpflanzungen von Hecken und einer Streuobstwiese
Ersatzmaßnahmen durch allgemeine ökologische Aufwertung der Rodungsfläche sind durch anlegen des Pflanzbeetes möglich. Im Westteil der Grundstücksfläche sind bereits die Anlage von Hecken und einer Streuobstwiese geplant (vgl. Kap. 4 in BIOPLAN (2023a)).
Um eine naturschutzrechtliche Gestaltung sicherzustellen, werden die Maßnahmen wie folgt konkretisiert:

- Bestandsstrauchen sollen aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern ergänzt werden.
- die westliche Hecke am zukünftigen Waldrand sollte als freiwachsende (nicht beschnittene) Anpflanzung angelegt werden, so das sich darauf ein gestufter Waldrand entwickeln kann.
- Geeignete Straucharten für die westliche Hecke wären z.B. Haselnuss (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Gemeines Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) und Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus). Zudem können kleinwüchsige Bäume wie Feld-Ahorn (Acer campestre) oder Vogelbeere (Sorbus aucuparia) eingemischt werden.
- Bei der östlichen Hecke zwischen Gärten und Streuobstwiese können Pflegeschnitte erfolgen.

Aus3 – Anbringen von Vogelnistkästen für Höhlenbrüter
Infolge der Baumfällungen gehen mindestens 5 Bäume mit Baumhöhlen verloren, welche Brutnöhlen von Höhlenbrütern wie Star, Blau- und Kohlmeise gewesen sind. Um den Verlust dieser Brutplätze auszugleichen, sind am Rande des verbliebenen Waldbestandes im Biotop „Merkwitzer Bachaue" in geeigneten Stellen 10 Nistkästen für höhlenbrütende Vögel anzubringen (gleiche Eröhrung um Farbor 2). Die genauen Stellen des Anbringens sind von der Ökologischen Baubegleitung **(Vw2)** nach den erfolgten Rodungen der Waldumwandlung vor Ort festzulegen (Markierung der geeigneten Bäume).

Aus4 – Anbringen von Fledermauskästen
Infolge der Baumfällungen gehen mindestens 5 Bäume mit Baumhöhlen verloren, welche potenziell