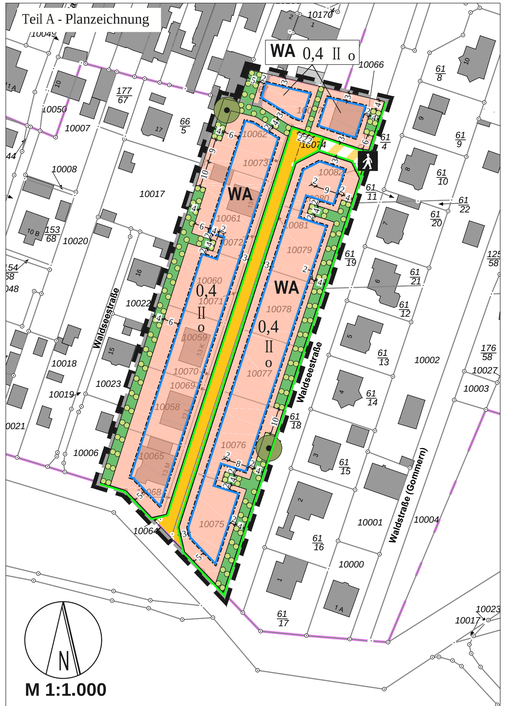
970/297

Teil A - Planzeichnung



Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2018, B22-5011723-18
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

AH 03.2019

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1, 2, 4 und 6

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 6

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 6

Grünflächen

Private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3, 4 und 6

Bäume zu erhalten

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Blaurock IV"

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 14, 16 und 20 BauGB auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten bzw. diffus, flächig zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

2. Je Baugrundstück im WA ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum der Artenliste Bäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

3. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zugleich als private Grünfläche festgesetzt, gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Folgendes:

3.1 Es ist eine zweireihige Strauch-Baum-Hecke aus Bäumen (Pflanzabstand mind. 8m) und Sträucher (Pflanzabstand 2m) im Verhältnis von 1:5 aus den in den Artenlisten aufgeführten Arten zu entwickeln.

3.2 Die Errichtung von Einfriedungen ist in der Anpflanz- bzw. Grünfläche zulässig. Die dafür baulich genutzte Grundfläche, einschließlich der Fundamentfläche, muss an anderen Stellen auf dem jeweiligen Grundstück durch die Anpflanzung einer zweireihigen Strauch-Baum-Hecke gemäß Ziffer 3.1 bzw. einer einreihigen Strauch- oder Schnitthecke im Sinne der Ziffer 3.1 ersetzt werden.

3.3 Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang entsprechend der Artenlisten zu ersetzen.

4. Die Anpflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen Ziffern 2 und 3 sind spätestens in der auf die Beendigung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Zeitraum 1. Oktober bis 30. April) zu realisieren.

5. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft, als Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe im Plangeltungsbereich sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

5.1 Vor Beginn der Baufeldfreimachung sind auf den Flurstücken 70/3, 70/6 und 148/1 der Flur 9 in der Gemarkung Gommern 20 Fledermausquartiere unterschiedlicher Kastentypen (10 eckige Großraumhöhlen, 4 Flachkästen, 5 Rundkästen und ein Fledermausbrett) zu schaffen. Die Quartiere sind jährlich einer Besatzkontrolle und Reinigung zu unterziehen.

5.2 Vor Beginn der Baufeldfreimachung sind 4 Ersatzniststätten für Mehlschwalben, 18 Ersatzniststätten für Rauchschwalben an Häuserfassaden mit freier Anflugmöglichkeit auf den Flurstücken 10166 und 10170 der Flur 9 in der Gemarkung Gommern aus witterungsbeständigem Material zu schaffen.

5.3 Unmittelbar vor Beginn der Baufeldfreimachung sind Ersatzhabitate zur Umsiedlung der Zauneidechsen durch Anlage von Stein-, Sand- und Totholzhaufen auf dem Flurstück 148/1 der Flur 9 in der Gemarkung Gommern zu schaffen, die Umsiedlung und Besatzkontrolle ist fachgerecht vorzunehmen.

6. Die Maßnahmen gem. der textlichen Festsetzungen Ziffer 2 bis 5 werden den Eingriffen des vorliegenden Bebauungsplanes als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1a Abs. 3 BauGB) zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB). Die Bilanzierung erfolgte nach dem Eingriffsmodell des Landes Sachsen-Anhalt (MBl. LSA Nr. 53/ 2004 vom 27.12.2004). 120 Werteinheiten verbleiben zur Zuordnung für andere Projekte (§ 9 Abs. 1a BauGB).

Artenlisten:

Bäume:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Feldahorn (*Acer campestra*), Gemeine Traubenkirsche (*Prunus padus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Rotdorn (*Crataegus laevigata*), Winterlinde (*Tilia cordata*) als Hochstämme, 2x verschult, ohne Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe 14-16 cm, sowie Obstbäume (diverse) als Hoch- oder Halbstämme.

Sträucher (2x verschult, 3 Triebe, 60-80 cm):

Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Gemeine Traubenkirsche (*Prunus padus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hunds-Rose (*Rosa rugosa*), Ein-/Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Hinweis:

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar. Die Baufeldfreimachung darf nur in der Zeit vom 1. November bis 1. März erfolgen.

Stadt Gommern

Blaurock IV, 1. Änderung

Bebauungsplan

Stand: § 3 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig