

GROSSE KREISSTADT LÖBAU



Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Ergänzungssatzung Benjamin-Mühle-Straße“

Teil B – Textliche Festsetzungen

Satzung 08.06.2017

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Auf der mit „1“ gekennzeichneten Teilfläche sind Gebäude für die Hauptnutzung zwingend mit drei Vollgeschossen auszuführen.

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

- **Entwicklungsmaßnahme als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme (außerhalb des Satzungsgebietes)**

E1

Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt sind außerhalb des Satzungsgebietes an der Herwigsdorfer Straße unterhalb des Löbauer Berges auf den Flurstücken 915/4 und 915/19 der Gemarkung Löbau vorgesehen. Auf den vorgenannten Flurstücken ist folgende Maßnahme durchzuführen:

- Anpflanzung eines gestuften Waldmantels aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen 2. Ordnung, mit einer Gesamtbreite von 12 m, auf einer Fläche von 3.000 m², südwestlich bis westlich angrenzend an das Waldstück auf Flst. 915/4,
- Die Anpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten; abgängige Exemplare sind zu ersetzen. Die Maßnahmenfläche ist durch Baulast- oder Grundbucheintragung dauerhaft als Kompensationsfläche zu sichern.

Arten der Neupflanzung:

Bäume:	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
	Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)
	Trauben-Kirsche (<i>Prunus padus</i>)
	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Sträucher:	Strauch-Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
	Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
	Feld-Rose (<i>Rosa arvensis</i>)
	Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>)
	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)

1.3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- **A1** (= M4 im Fachkonzept Umwelt und Natur)

Auf der im Planteil als „Fläche für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gekennzeichneten Fläche ist das bestehende Feldgehölz zu erhalten und durch weitere Strauchpflanzungen heimischer Arten der Qualität *Sträucher, h 60-150 cm* zu erweitern.

Arten der Neupflanzung:	Strauch-Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
	Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
	Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>)
	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)

▪ **Pflanzgebote als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme (außerhalb des Satzungsgebietes)**

Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt sind außerhalb des Satzungsgebietes auf den Flurstücken 1016/5, 1017/2, 1027/3 und 1028/1 der Gemarkung Löbau vorgesehen. Die Maßnahmenflächen sind jeweils durch Baulast- oder Grundbucheintragungen dauerhaft als Kompensationsflächen zu sichern. Auf den vorgenannten Flurstücken sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- M1 im Fachkonzept Umwelt und Natur

Entlang des Geh-/Radweges an der Friedrich-Hohlfeld-Straße sind 12 mittelkronige Laubbäume der Qualität *Hochstamm*, 3 x *verpflanzt*, *Stammumfang 16 – 18 cm* zu pflanzen.

Empfohlene Art und Sorte: Ahorn Sorte „Schwedleri“ (*Acer platanoides* ‚Schwedleri‘)

- M2 im Fachkonzept Umwelt und Natur

Die Böschung zwischen Kleingartenanlage und Friedrich-Hohlfeld-Straße soll flächig mit heimischen Sträuchern der Qualität *Sträucher*, h 60-150 cm bepflanzt werden. Die freizuhaltenden Flächen auf den Leitungstrassen werden als extensiv gemähte Wiesenstreifen zwischen den Strauchpflanzungen angelegt.

Arten der Neupflanzung: Strauch-Hasel (*Corylus avellana*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)

1.4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

A 2 (=M5 im Fachkonzept Umwelt und Natur)

- Auf der im Planteil als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gekennzeichnete Fläche sind die vorhandene Baumreihe und die Ligusterhecke zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
- Die im Planteil mit „Erhalt von Bäumen“ gekennzeichneten Bäume (zwei Eschen und ein Berg-Ahorn entlang der Benjamin-Mühle-Straße) sind zu erhalten. Die Erhaltung ist auf das untenstehende Pflanzgebot anzurechnen. Sollte eine Beseitigung für künftige Baumaßnahmen unumgänglich sein, so ist für die Eschen auf dem gleichen Grundstück Ersatz im Verhältnis 1:1 mit einem heimischen Laubbaum der Qualität *Hochstamm*, *3x verpflanzt*, *Stammumfang in 1 m Höhe von mindestens 14-16 cm* zu leisten. Für den Berg-Ahorn wird ein Ersatz von 1:2 der angegebenen Art und Qualität angesetzt. Die Arten sind der nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen.

Pflanzliste - Liste der empfohlenen Bäume und Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
<u>Großkronige Laubbäume</u>	
<i>Acer platanoides</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<u>Klein- und mittelkronige Laubbäume</u>	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i> „Cleveland“	Spitz-Ahorn „Cleveland“

Acer platanoides „Schwedleri“	Spitz-Ahorn „Schwedleri“
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aucuparia „Edulis“	Edel-Eberesche

Obstbäume

Malus in Sorten	Apfelbaum
Prunus in Sorten	Kirsch-, Pflaumen- und Aprikosenbäume
Pyrus in Sorten	Birnenbaum

Sträucher und Wildobst

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

- Pro angefangene 200 m² unbebaute Grundstücksfläche sind ein klein- bis mittelkroniger, heimischer Laubbaum der Qualität *Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe von mindestens 14-16 cm*, ein Obstbaum der Qualität *Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1m Höhe von 10-12 cm* oder zwei Obstbäume der Qualität *Halbstamm des gleichen Stammumfangs* zu pflanzen. Die Arten sind der obenstehenden Pflanzliste zu entnehmen.
- Pro angefangene 200 m² unbebaute Grundstücksfläche sind zwei standortgerechte, einheimische Sträucher in der Mindestqualität *Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm, 3-4 Triebe* zu pflanzen. Die Arten sind der obenstehenden Pflanzliste zu entnehmen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Auf der mit „1“ gekennzeichneten Teilfläche sind Gebäude für die Hauptnutzung mit der längsten Gebäudeseite parallel zur Dr.-Alfred-Moschkau-Straße auszurichten.

2.2. Gestaltung der befestigten Flächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Wege, Plätze und Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise wie Pflasterflächen, wassergebundener Schotterdecke oder Rasengittersteinen usw. zu befestigen. Erschließungsstraßen innerhalb des Satzungsgebiets fallen nicht unter diese Regelung.

HINWEISE

Abfall, Altlasten und Bodenschutz

Sollten im Rahmen der Planungen, Baumaßnahmen oder Ausgleichsmaßnahmen Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so ist dies gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde beim LRA Görlitz (Umweltamt) anzuzeigen. Es sind dann umgehend Sicherungsvorkehrungen zu treffen, die ein Ausbreiten der Kontaminationen verhindern.

Archäologie

Gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) sind Bodenfunde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde zu melden.

Niederschlagswasser

Bei Neubebauung sollte nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser bevorzugt gesammelt und als Brauchwasser einer sinnvollen Wiederverwendung zugeführt werden. Alternativ ist, soweit möglich, eine Versickerung vorrangig über die belebte Bodenzone anzuwenden, bei ungünstigen Bodenverhältnissen sind Versickerungsmulden mit Rigolen möglich.

Bei Ableitung über zentrale Entwässerungsanlagen darf die nachweislich erlaubte Gesamteinleitmenge der Grundstücke nicht überschritten werden bzw. bedarf bei Überschreitung einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Regelungen der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters

Gemäß Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Veränderungen, Beschädigungen oder Entfernen von Marken der Landesvermessung sind zu unterlassen. Es besteht gem. § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken.

Ergeben sich vermessungsrelevante Veränderungen auf den Baugrundstücken, so sind diese spätestens 2 Monate nach Abschluss der Maßnahme aufzunehmen und die Beantragung auf eigene Kosten in das Liegenschaftskataster gem. § 6 Abs. 3 SächsVermKatG zu veranlassen.

Versorgungsleitungen

Leitungsverläufe sind in ihrer Sicherheit und Zugängigkeit nicht zu beeinträchtigen. Bei Bepflanzungen von Trassen sind Mindestabstände von 2,5 m (bei Verwendung von Wurzelschutzeinrichtungen mind. 1,0 m) zwischen Stamm und Leitung einzuhalten. Die Standorte von Bepflanzungen sind mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.