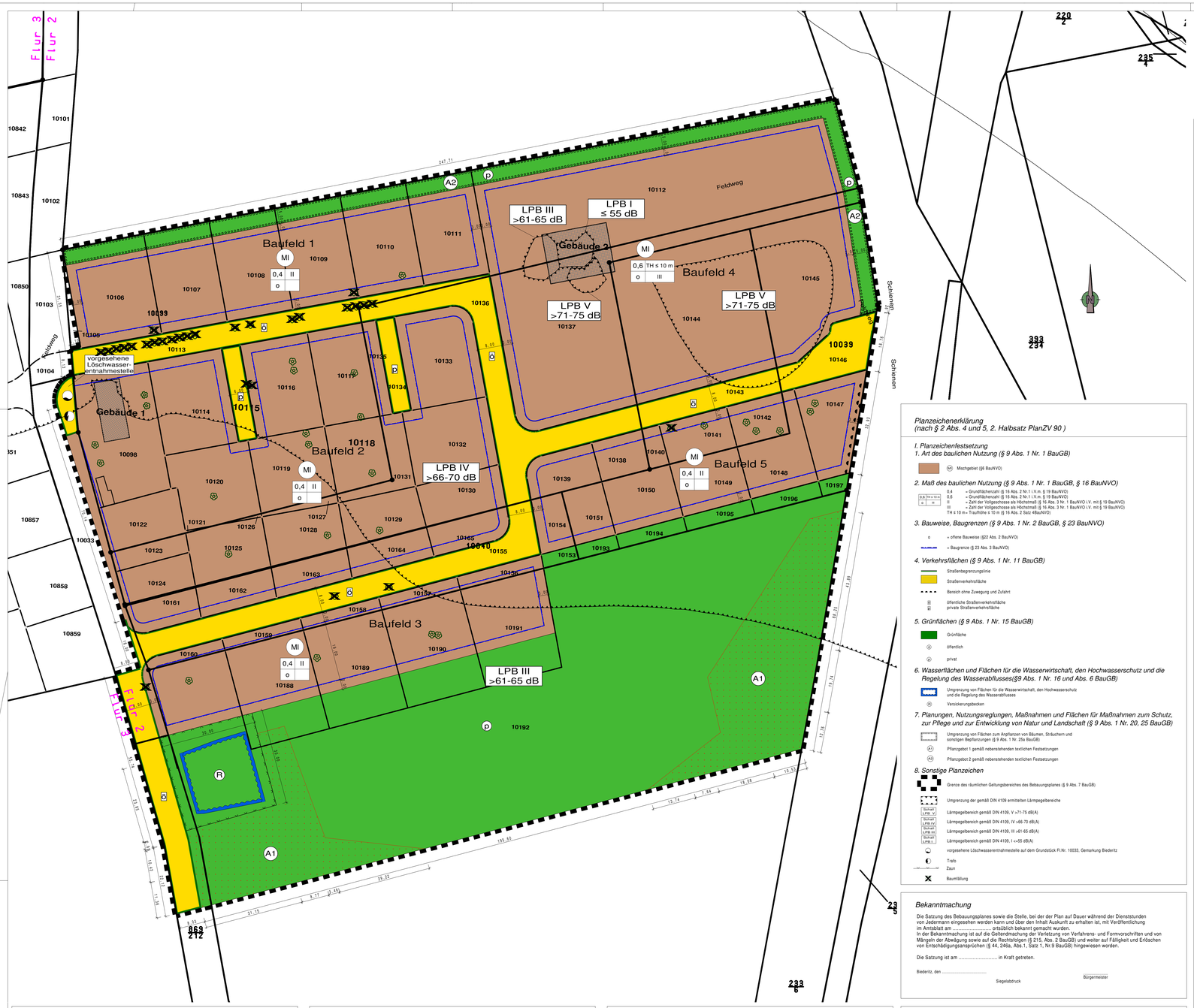

Planzeichenerklärung
(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV 90)

1. Planzeichenfestsetzung
1. Art des baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI — Mischgebiet (§6 BauNVO)

2. Maß des baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 | TH ≤ 10 m
o | III

0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)
0,6 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)
II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 19 BauNVO)
III = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 19 BauNVO)
TH ≤ 10 m = Traufhöhe ≤ 10 m (§ 16 Abs. 2 Satz 4BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

o = offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)
BauGrenze = Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Bereich ohne Zuwegung und Zufahrt
öffentliche Straßenverkehrsfläche
private Straßenverkehrsfläche

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche
öffentlich
privat

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses(§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
RR — Versickerungsbecken

7. Planungen, Nutzungsreglungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
A1 — Pflanzgebiet 1 gemäß nebenstehenden textlichen Festsetzungen
A2 — Pflanzgebiet 2 gemäß nebenstehenden textlichen Festsetzungen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche
Schnitt LPB V — Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, V =71-75 dB(A)
Schnitt LPB IV — Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, IV =66-70 dB(A)
Schnitt LPB III — Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, III =61-65 dB(A)
Schnitt LPB I — Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, I =≤55 dB(A)
vorgesehene Löschwasserentnahmestelle auf dem Grundstück Fl.Nr. 10033, Gemarkung Biederitz
Trafo
Zaun
Baumfällung

Bekanntmachung

Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, mit Veröffentlichung im Amtsblatt am ..... ortsüblich bekannt gemacht wurden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a, Abs.1, Satz 1, Nr.9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Biederitz, den .....
Siegelabdruck — Bürgermeister

Teil B - Textliche Festsetzungen

Aufgrund der gültigen Fassung des BauGB vom 03.11.2017 (BGBL. I S. 3634) und der BauNVO vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung werden in Ergänzung der nebenstehenden Planzeichnung folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 BauGB i.V. m. § 6 BauNVO

(1) Das Gebiet wird als Mischgebiet, gemäß § 6 BauNVO vorgesehen.

§2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 BauGB i.V. m. § 16 BauNVO

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sowie der Traufhöhe festgesetzt.

(2) Als Bezugshöhe zur Bestimmung der Traufhöhe gilt die Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstraße)

§3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB

(1) Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu verbringen. Geeignete Maßnahmen zum Auffangen von Regenwasser (Zisternen o. ä.) sind zu ergreifen.

(2) Je angefangene 150 m² überbaute Grundstücksfläche im Geltungsbereich ist ein standortgerechter einheimischer Baum mit der Pflanzqualität Heister, 150 - 200 cm zu pflanzen und zu pflegen.

(3) Während der Baumaßnahmen ist ein ausreichend großer Abstand (mind. Kronentraufe) zu den zu erhaltenden Bäumen einzuhalten. Bodenverdichtungen,-auftrag und -abtrag im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Einzelbäume sind während der Bauphase durch Abbretterm vor Beschädigungen zu schützen.

(4) Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von überwiegend 0,4 zur Vermeidung einer zusätzlichen Versiegelung,
- Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zur Minimierung der Wirkungen auf das Landschaftsbild

V1 – Erhaltung einer bestehenden Grünfläche
Im Süden des B-Plangebietes wird eine ca. 1.444 ha große Grünfläche, bestehend aus Waldflächen, Gehölzen und Hochstaudenfluren erhalten und weiterentwickelt (s. Maßnahme M1).

V2 – Durchführung der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit
Der Durchführungszeitraum für Fäll- und Rodungsarbeiten an Bäumen und Gehölzen sowie für die Rückbauarbeiten der Gebäude wird auf Anfang Oktober bis Ende Februar festgesetzt (§ 39 (5) BNatSchG).
Bei notwendigen Schnittmaßnahmen an zu erhaltenden Gehölzbeständen (insbesondere Gehölze im Bereich des erforderlichen Lichtraumprofils) sind die Anforderungen der ZTVBaumpflege einzuhalten.
Der Durchführungszeitraum für sämtliche weitere Bauarbeiten wird auf Mitte August Anfang bis Mitte März festgesetzt, um Beeinträchtigungen während der Brutzeit von Vögeln zu vermeiden

V3 – Kontrolle auf Fledermausbesatz
Die zu rodenden Bäume sowie die rückzubauenden Gebäude bergen potenziell Fledermausquartiere.
Deshalb und da bis zum Baubeginn neue Höhlen entstehen können, ist vor der Fällung der Bäume eine Kontrolle durchzuführen. Dabei sind alle zu fällenden Bäume nach Höhlen abzusuchen. Aufgefundene Höhlen sind auf Besatz zu kontrollieren und nach Verlassen zu verschließen. Ebenfalls sind alle rückzubauenden Gebäude auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Werden Fledermausquartiere aufgefunden, ist der Abriss erst nach Verlassen der Quartiere zu beginnen.

(5) CEF-Maßnahmen

CEF1 – Anbringung von Fledermauskästen
Aufgrund des potenziellen Verlustes von Quartierbäumen durch Rodung sind Ersatzquartiere zu schaffen.
Dazu sind in verbleibenden Waldbestand 3 Fledermausflachkästen sowie 3 Fledermaushöhlen anzubringen. Geeignete Orte für die Anbringung sind mit der Ökologischen Baubegleitung bzw. der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Zur Sicherung der langfristigen Funktionsfähigkeit der geschaffenen Ersatzquartiere sind diese einmal jährliche zu reinigen.
Die Umsetzung der CEF1-Maßnahme sowie die Pflege erfolgt durch den Vorhabenträger bzw. wird durch privatrechtliche Verträge festgesetzt.

CEF2 – Fledermausfreundliche Bauweisen
Da durch den Abriss der bestehenden Baraoken potenzielle Quartiere von Fledermäusen verloren gehen, sind diese bei der zukünftigen Bebauung wiederherzustellen. Bei Errichtung der Gebäude ist auf fledermausfreundliche Bauweisen zu achten und es sind an mind. 6 verschiedenen Stellen bspw. Fledermauskästen, Fledermaus-Wandschalen oder -Flachkasten, Quartiersteine, Quartiere hinter Holzverkleidungen oder Fensterläden, Attikaverkleidungen oder Spaltenquartiere auf Dachböden einzubauen. Diese Maßnahmen sind mit der Ökologischen Baubegleitung bzw. der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

CEF3 – Schaffung von Ersatzhabitaten für sowie Umsiedlung von Zauneidechsen
- Auf der Fläche wurde durch Kartierung eine kleine Anzahl von Zauneidechsen erfasst, sodass die Schaffung von Ersatzlebensräumen sowie der Fang und die Umsetzung der Tiere vorzusehen sind.
Es sollen auf der Fläche der Kompensationsmaßnahme A1 als geeignete Habitate Lesesteln-, Totholz- und Sandhaufen angelegt werden. Für die Anlage der vorgesehenen zwei Ersatzlebensräume sind die Flächen der Maßnahme A1 zu mähen. Weiterhin sind folgende Strukturelemente einzubringen:
- Schaffung vegetationsfreier Abschnitte durch Abtrag der Vegetationstragschicht (2 Abschnitte à 20 m²)
- Aufschüttung von 2 Sandlinsen à 4 m² in zuvor 0,5 m tief ausgehobenen Erdgruben
- Schaffung von 2 Steinhaufen à mind. 3 m² aus grobschottrigem, feinanteilosem Material (Körnung 60/180 - 90/90/180, LAGA Z0)
in zuvor mind. 0,5 m tief ausgehobenen Erdgruben
- Anordnung von 2 Totholzhaufen à 2,0 m²
- jährliche Mahd im Zuge der Pflege der Maßnahme A1.

Die Herstellung dieser CEF-Maßnahme muss vor dem Beginn des Abfangens der Zauneidechsen abgeschlossen sein.

Fang und Umsetzung
Ein (jahreszeitlich) möglichst früher Beginn des Eidechsen-Fangs hat mehrere Vorteile:
- durch frühen Fang und Umsiedlung von adulten Tieren erhöht sich die Chance, dass die Weibchen erst dort ihre Eier legen,
- durch die vergleichsweise kühleren Temperaturen im zeitigen Frühjahr sind die Eidechsen deutlich weniger schnell (und somit leichter zu fangen) als im Hochsommer und haben außerdem ein weitaus größeres Bedürfnis sich längere Zeit zu sonnen, was die Fangaussichten erheblich erhöht,
- die noch relativ geringe Wuchshöhe und lichte Deckung der Vegetation begünstigt ebenfalls die Fangaussichten.
So wird ein Abfangen und Umsetzen der Zauneidechsen im Zeitraum Ende April bis Ende Mai (je nach Witterung) vorgeschlagen. Allerdings ist auch ein Abfangen im Juli/August möglich.

(6) Kompensationsmaßnahmen

A1 - Entwicklung von Wildobstbeständen
Im südwestlichen und südöstlichen B-Plangebiet in der Goethestraße Biederitz ist auf einer Ackerfläche sowie auf ruderalen Glatthaferdominanzbeständen die Anlage einer Wildobstwiese auf mesophilem Grünland geplant (HSA, Planwert 15).
Wildobstwiesen bereichern das Landschaftsbild und verbessern die Biotopvielfalt und Vielfalt. Sie dienen als Trittsteinbiotope, die eine Vernetzung von Biotopen z. B. zwischen Gehölzstrüppen und Offenland bewirken. Ebenfalls werden sie Nahrungs- und Rückzugsräume für zahlreiche Tierarten insbesondere Vögel darstellen.
Darüber hinaus ergeben sich aufgrund der Multifunktionalität der Maßnahme auch positive Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Pflanzen. Akuell sind die Teilmaßnahmefläche geprägt von intensivacker und ruderale Glatthaferdominanzbestände mit eingestreuten flächigen Brennesselfluren. In den Randbereichen gehen die Maßnahmeflächen in Gehölzbestände über.
Die beiden Maßnahmeflächen zusammen besitzen eine Gesamtgröße von ca. 3.400 m² und befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches. Vor der Ausführungsplanung ist eine genaue Einmessung der Flurstückgrenzen und der Gesamtfläche notwendig.

Im südwestlichen und südöstlichen B-Plangebiet in der Goethestraße Biederitz ist die Bepflanzung der beiden Teilmaßnahmeflächen mit Hochstämmen zu einer Wildobstwiese auf einer Fläche von ca. 1.423 m² (westliche Teilfläche) und ca. 1.977 m² (östliche Teilfläche) vorgesehen.
Dafür sind möglichst gebietstheimische hochstämmige Obstgehölze in einem Pflanzabstand von ca. 10 m und einem Reihenabstand von 10 m zu pflanzen. Bestehende Gehölze sind ebenfalls mit einem Abstand von 10 m in die Pflanzung zu integrieren.
Bei der Pflanzung ist darauf zu achten, dass die Schutzabstände zu ggf. unterirdischen Versorgungsleitungen und den vorhandenen oberirdischen Leitungen eingehalten werden. Im Vorfeld der Pflanzungen sind die zuständigen Leitungsbetreiber durch den Auftragnehmer einzubeziehen. Der Abstand der geplanten Gehölzpflanzungen zu den Flurstücks- bzw. Nutzungsgrenzen ist entsprechend Nachbarschaftsgesetz einzuhalten. Insgesamt sind mind. 3 m Abstand zu der südlich angrenzenden Ackerfläche und der westlich gelegenen geplanten Verkehrsfläche sowie dem Versicherungsbecken einzuhalten. Für die Pflanzung sind Hochstämme der in der nachfolgenden Liste vorgeschlagenen Gehölzarten in der Qualität HST 3xv. mB. STU 10-12 zu verwenden.

Vorschlagsliste A1: Qualität HST 3xv. mB. STU 10-12 cm

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Herkunft	Anzahl
Vogelkirsche	Prunus avium	Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland (814 02)	9
Kirschpflaume	Prunus cerasifera	Ostdeutsches Tiefland (2.1)	7
Holzapfel	Malus sylvestris	Ostdeutsches Tiefland (2.1)	8
Wildbirne	Pyrus pyraster	Ostdeutsches Tiefland (2.1)	8
Eberesche	Sorbus aucuparia	Ostdeutsches Tiefland (2.1)	7

Die Pflanzung der Gehölze ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Es ist ein Herkunftsnachweis für alle Pflanzen zu erbringen. Die Pflanzscheiben sollen mit Mulch abgedeckt werden.
Die Hochstämme sind mittels Dreibock zu sichern und festzubinden. Zum Schutz vor thermischen und mechanischen Beschädigungen sind die Bäume mit einem Schutzanstrich (ArbofFlex) und einem Einwachsernschutz (Drahthose) zu sichern.
Des Weiteren sollen acht Gießvogelsitzstangen mittig der Gehölzpflanzung errichtet werden. In einem Abstand von 5,0 m zum Gehölzrand ist der angrenzende Acker sind im Bereich der Maßnahmeflächen insgesamt 11 Hartholzpfahlpfähle als Anfahrschutz vor die hochstämme zu pflanzen.
Zur Entwicklung des mesophilen Grünlands ist im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege eine Mahd der gesamten Teilmaßnahmefläche vorgesehen. Eine Mahd der Flächen soll zwei Mal jährlich ab dem 15. Juli erfolgen. Aus Gründen des Wiesenbrüterschutzes sollte die Mahd gestaffelt erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche zu bergen.
Für die Pflanzung ist eine 5-jährige Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege erforderlich. Die Gehölze sind regelmäßig zu wässern. Im Spätwinter bzw. zeitigen Frühjahr jeden Jahres ist eine vorbeugende Behandlung der Stämme vom Stammfuß bis zum Kronenansatzbereich gegen Spätmarkierfalterfraß durchzuführen. Darüber hinaus ist der Begleitwuchs in den Baumscheiben regelmäßig zu regulieren. Zudem ist u. a. eine regelmäßige Hochstammpflege und Mülchen der Baumscheiben vorzunehmen.
Bei Abgang sind die Gehölze innerhalb eines Jahres zu ersetzen, auch für nachgepflanzte Gehölze gilt die fünfjährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Boden-, Pflanz- und Sicherungsarbeiten sowie Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege sind nach den entsprechenden Fachnormen vorzunehmen.
Auch über die 5-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hinaus ist die Pflege des Wildobstes über die Dauer des Eingriffs sowie jährlich ab dem 15. Juli, gestaffelt mind. eine Mahd der Wildobstfläche zu gewährleisten.
Die Flächen sind nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Flächen für Pflanzgebote im B-Plan festzusetzen. Die Wildobstwiesen sind als Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft zu erhalten.
Die Umsetzung der Maßnahme sowie deren Pflege erfolgt durch den Vorhabenträger.

A2 - Pflanzung einer Strauch-Baumhecke
Entlang der nördlichen bzw. östlichen Grenze der Baufelder 1 und 4 ist auf einer ca. 5 m breiten und ca. 311 m langen Fläche (ca. 1.557 m²) eine Strauch-Baumhecke mit gebietstheimischen Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) lt. Pflanzliste zu pflanzen (HM8, Planwert 16).
Diese Gehölzstruktur bereichert das Landschaftsbild und schirmt die Siedlungsfläche zum unmittelbar anschließenden Ackerbereich ab. Darüber hinaus ergeben sich aufgrund der Multifunktionalität der Maßnahme auch positive Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere (u. a. Schaffung von Nahrungs- und Bruthabitat für Vögel).
Die Pflanzung soll in drei Reihen mit einem Reihenabstand von 1 m mit Sträuchern und Bäumen in einem Pflanzabstand von 1,5 m, (3 m bei Heistern, min. 8-10 m zwischen den Hochstämmen) erfolgen. Hierzu sollten die Bäume und Sträucher in der Qualität lt. Vorschlagsliste gepflanzt werden. In der nördlichen/östlichen der drei Pflanzreihen (ackerseitig/Richtung Baugebiet) sollten ausschließlich Sträucher angepflanzt werden. Die Bäume sind in der Grundstückseelgen aber vor allem in der mittleren Pflanzreihe zu verteilen Die Pflanzung der Arten ist in unregelmäßig großen Gruppen (Trupps) vorzunehmen.
Des Weiteren sollen 10 Gießvogelsitzstangen mittig der Pflanzung errichtet werden. Bei der Pflanzung ist darauf zu achten, dass die Schutzabstände zu ggf. unterirdischen Versorgungsleitungen und den vorhandenen oberirdischen Leitungen eingehalten werden. Im Vorfeld der Pflanzungen sind die zuständigen Leitungsbetreiber durch den Auftragnehmer einzubeziehen. Der Abstand der geplanten Gehölzpflanzung zur Flurstücks- bzw. Nutzungsgrenze (zum Acker) ist entsprechend Nachbarschaftsgesetz einzuhalten.

Vorschlagsliste A2:

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Herkunft/ Qualität
Vogelkirsche	Prunus avium	HST 3xv. mB. STU 10-12 cm Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland (814 02)
Kirschpflaume	Prunus cerasifera	HST 3xv. mB. STU 10-12 cm Ostdeutsches Tiefland (2.1)
Holzapfel	Malus sylvestris	HST 3xv. mB. STU 10-12 cm Ostdeutsches Tiefland (2.1)
Wildbirne	Pyrus pyraster	HST 3xv. mB. STU 10-12 cm Ostdeutsches Tiefland (2.1)
Eberesche	Sorbus aucuparia	HST 3xv. mB. STU 10-12 cm Ostdeutsches Tiefland (2.1)
Feldahorn	Acer campestre	Heister 2x, o.B., 100 -125 cm Ostdeutsches Tiefland (2.1)
Traubenkirsche	Prunus padus	Heister 2x, o.B., 100 -125 cm Ostdeutsches Tiefland (2.1)
Hainbuche	Carpinus betulus	Heister 2x, o.B., 100 -125 cm Ostdeutsches Tiefland (2.1)
Hasel	Corylus avellana	Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland (806 02) v.Str. 3 Triebe, H 30-50 cm
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Ostdeutsches Tiefland (2.1) v.Str. 3 Triebe, H 30-50 cm
Kornelkirsche	Cornus mas	Ostdeutsches Tiefland (2.1) v.Str. 3 Triebe, H 30-50 cm
Hunds-Rose	Rosa canina	Ostdeutsches Tiefland (2.1) v.Str. 3 Triebe, H 30-50 cm
Schlehe	Prunus spinosa	Ostdeutsches Tiefland (2.1) v.Str. 3 Triebe, H 30-50 cm Ostdeutsches Tiefland (2.1)

Die Pflanzung der Gehölze ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Es ist ein Herkunftsnachweis für alle Pflanzen zu erbringen.
Die Pflanzscheiben sollen mit Mulch abgedeckt werden. Die Hochstämme sind mittels Dreibock und Anbindung zu sichern. Zum Schutz vor thermischen Rindenschäden sollten die Hochstämme mit einem Schutzanstrich (ArbofFlex) versehen werden.
Zum Schutz der gesamten Gehölzpflanzung ist die Fläche mit einem Wildschutzzaun zu umgeben, insofern keine Umfriedung vorhanden/vorgesehen ist.
Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Gehölze ist über fünf Jahre zu gewährleisten. Die Gehölze sind entsprechend der Witterung regelmäßig zu wässern. Im Spätwinter bzw. zeitigen Frühjahr jeden Jahres ist eine vorbeugende Behandlung der Hochstämme vom Stammfuß bis zum Kronenansatzbereich gegen Spätmarkierfalterfraß durchzuführen. Zudem ist u. a. eine regelmäßige Hochstammpflege und Mülchen aller Gehölzscheiben (Baumund Strauchscheiben) vorzunehmen. Der Begleitwuchs in den Baumscheiben ist regelmäßig zu regulieren. Der Begleitwuchs innerhalb der Gesamtfläche A2 ist 2 mal jährlich ab dem 15. Juli gestaffelt zu mähen.
Bei Abgang sind die Gehölze innerhalb eines Jahres zu ersetzen, auch für nachgepflanzte Gehölze gilt die fünfjährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Boden-, Pflanz- und Sicherungsarbeiten sowie Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege sind nach den entsprechenden Fachnormen vorzunehmen.
Die Fläche ist nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche für Pflanzgebote im B-Plan festzusetzen. Die Strauch-Baumhecke ist als Ausgleichsmaßnahme dauerhaft zu erhalten.
Die Umsetzung der Maßnahme sowie die Pflege erfolgt durch den Vorhabenträger bzw. wird durch privatrechtliche Verträge festgesetzt.

(7) Ökopoolprojekt 22 - Erstaufforstung bei Detershagen „Am Bergschlag"
Das bestehende Kompensationsdefizit wird durch den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökopoolprojekt 22 - Erstaufforstung bei Detershagen „Am Bergschlag" - der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt ausgeglichen. Ziel dieser Maßnahme ist die Anlage und dauerhafte Entwicklung eines strukturreichen Laubmischbestandes durch Anpflanzungen, Ansaaten und Sukzessionsbereiche.
Aus dem Ökopoolprojekt werden 27.931 Wertpunkte erworben, sodass die Eingriffe des Vorhabens ausgeglichen werden können.

Teil B - Textliche Festsetzungen

§6 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

(1) Die Baufläshen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 44 „Goethestraße-Ostseite, Teil 2 – Erweiterung Mischgebiet befinden sich innerhalb der Lärmpegelbereiche LPB III bzw. LPB V, d.h. dass die Fassaden vor schutzwürdigen Wohnräumen einer möglichen Wohnbebauung je nach Lage mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmaß von erf. R'w res = 35 dB bzw. erf. R'w res = 40 dB zu konzipieren sind. Maßgeblich für die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist die in Anlage 2 (schalltechnische Untersuchung) dargestellte Rasterlärmkarte. Für Büroräume kann das erforderliche resultierende Schalldämmmaß um 5 dB reduziert werden.

(2) Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Anforderungen und Nachweis) - vom November 1989 zu erfolgen Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich LPB	erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils R in dB Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	30	
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

(3) Wohnräume und vor allem Schlafräume und Kinderzimmer sind nur hinter den der Lärmquelle Eisenbahnstrasse abgewandten Fassaden anzuordnen. Es ist für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern, z.B. durch Lüftungssysteme, zu sorgen. Das resultierende Schalldämmmaß erf. R'w res der jeweils dafür genutzten Fassade darf sich dadurch nicht verschlechtern.

(4) Beim Ausbau von Dachgeschossen für Wohnzwecke sind die resultierenden Schalldämmmaße erf. R'w res der jeweiligen der Verkehrslärmquelle Eisenbahnstraße zugewandten Gebäudeflassaden für den Dachausbau zu berücksichtigen. Für die Bemessung von Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen ist DIN 4109-1, Abschnitt 7.3 zu beachten.

(5) Außenwohnbereiche wie Balkone oder Terrassen sind ausschließlich vor Südfassaden möglicher Wohnbebauungen zulässig.

(6) Eine Minderung der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:07-2016 für die von den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten ist unzulässig.

§7 Brandschutz 2. Rettungsweg

(1) Entsprechend § 35 (1) und (3) BauO LSA dürfen Nutzungseinheiten, bei denen die niedrigste Brüstungshöhe von Aufenthaltsräumen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Die Feuerwehr der Gemeinde Biederitz verfügt derzeit über kein Hubrettungsgerät. Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen, deren niedrigste Brüstungshöhe mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, sind deshalb nur zulässig, wenn ein zweiter baulicher Rettungsweg sichergestellt wird.

Hinweise:

(1) Der Geltungsbereich befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet. Dies bedeutet, dass die Flächen bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen bzw. bei Überschreiten der Bemessungsgrundlagen, überflutet werden können. Im Hochwasserfall ist mit oberflächennahen Grundwasserständen bis zur Ausbildung freier Wasserflächen zu rechnen. Durch die geplante Bebauung besteht die Möglichkeit, dass die natürliche Wasserführung des Drängewassers bei Hochwasser beeinflusst wird. Derzeit erfolgt ein Abfluss vom Deich in Richtung nahgelegener Kiessee. Dieser wirkt dabei als natürlicher Speicher.

(2) Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans befindet sich gemäß § 2 DenkSchG LSA ein archäologisches Kulturdenkmal. Es handelt sich um ein mehrperiodiges ungeschichtliches Siedlungsgebiet. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung des durch o.g. Planung tangierten archäologischen Kulturdenkmals im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungs-pflicht). Dem Vorhaben kann dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachweis erhalten bleibt (Sekundärer-haltungspflicht). Für die geplante Maßnahme ist eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 14 DenkmSchG LSA bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen. Die Genehmigung beinhaltet Maßgaben zum Umgang mit den archäologischen Kulturdenkmalen im Zusammenhang mit der Realisierung einer geplanten Maßnahme. In den Antragsunterlagen ist der genaue Umfang aller geplanten Erdarbeiten darzulegen. Zur Klärung der archäologischen Erfordernisse Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt empfiehlt sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem LDA.

(3) Die betreffende Fläche wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Sachsen-Anhalt anhand der dort zur Zeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Da der Bereich überwiegend als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten oder sonstigen endengreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Insofern sollte diese Fläche vor dem Beginn von Baumaßnahmen auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden.

Flur 3
Flur 2
Feldweg
Feldweg
Feldweg