

### Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 und Nr.5 BauGB)

- WA Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2, WA3)
- MU Urbanes Gebiet (MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6)
- GbF Flächen für den Gemeindebedarf (GbF01, GbF02)

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

- Nutzungsschablone:
- | Art der baulichen Nutzung   | Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
|---|------------------|---------------------|
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">WA 01</span> | 0,4              | 1,2                 |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">WA 02</span> | 0,3              | 1,2                 |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">WA 03</span> | 0,4              | 1,2                 |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">MU 01</span> | 0,6              | 1,8                 |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">MU 02</span> | 0,6              | 3,0                 |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">MU 03</span> | 0,8              | 2,0                 |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">MU 04</span> | 0,8              | 2,8                 |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">MU 05</span> | 0,8              | 5,0                 |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">MU 06</span> | 0,6              | 2,8                 |

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

- Baulinie
- Baugrenzen

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeindebedarf (§5 Abs. 2 Nr.2a BauGB)

- Flächen für den Gemeindebedarf
- private Grünflächen
- Grünflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)
- intensive Dachbegrünung

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

- Straße
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgänger
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Einfahrtbereich

6. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- private Grünflächen
- Grünflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)
- Spielplatz
- Parkanlage
- intensive Dachbegrünung

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§5 Abs. 2 Nr.7 BauGB)

- Überschwemmungsgebiet (U)

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20/25b BauGB)

- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

9. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (TGA = Tiefgarage, ST = Stellplatz)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Vorhandene Gebäude
- Kataster mit Flurstücksnummern
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale)
- Parkhaus
- Flächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde; registriert im Sächs. Altlastenkataster unter Nr. 87214019 "Heidener Maschinenfabrik"

10. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (TGA = Tiefgarage, ST = Stellplatz)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Vorhandene Gebäude
- Kataster mit Flurstücksnummern
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale)
- Parkhaus
- Flächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde; registriert im Sächs. Altlastenkataster unter Nr. 87214019 "Heidener Maschinenfabrik"

11. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (TGA = Tiefgarage, ST = Stellplatz)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Vorhandene Gebäude
- Kataster mit Flurstücksnummern
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale)
- Parkhaus
- Flächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde; registriert im Sächs. Altlastenkataster unter Nr. 87214019 "Heidener Maschinenfabrik"

12. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (TGA = Tiefgarage, ST = Stellplatz)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Vorhandene Gebäude
- Kataster mit Flurstücksnummern
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale)
- Parkhaus
- Flächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde; registriert im Sächs. Altlastenkataster unter Nr. 87214019 "Heidener Maschinenfabrik"

13. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (TGA = Tiefgarage, ST = Stellplatz)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Vorhandene Gebäude
- Kataster mit Flurstücksnummern
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale)
- Parkhaus
- Flächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde; registriert im Sächs. Altlastenkataster unter Nr. 87214019 "Heidener Maschinenfabrik"

14. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (TGA = Tiefgarage, ST = Stellplatz)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Vorhandene Gebäude
- Kataster mit Flurstücksnummern
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale)
- Parkhaus
- Flächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde; registriert im Sächs. Altlastenkataster unter Nr. 87214019 "Heidener Maschinenfabrik"

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (TGA = Tiefgarage, ST = Stellplatz)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Vorhandene Gebäude
- Kataster mit Flurstücksnummern
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale)
- Parkhaus
- Flächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde; registriert im Sächs. Altlastenkataster unter Nr. 87214019 "Heidener Maschinenfabrik"

### 3. Maßnahmen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß der Pflanzstellung Bäume einer mittel-größtkronigen Baumart (Hochstämme) der Pflanzliste 2 zwischen den Parkbänken sowie auf straßenbegleitendem Grünstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Verlustes sind die Bäume durch Neupflanzung der abgängigen Art in der folgenden Pflanzliste zu ersetzen. Es sind Solitäre zu verwenden mit folgender Mindestqualität: 4x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, mit Ballen, Astansatz mind. 2,2m Höhe. Der Standort von im Plan festgesetzten Bäumen darf bis zu 5 m variieren.
- (2) Auf den öffentlichen Grünflächen sind pro angefangene 350 m<sup>2</sup> mindestens 1 Laub- oder Obstbaum (Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Laubbäume STU 16-18 cm oder Obstbaum STU 12-14 cm) der Pflanzliste 1 und mindestens 5 Sträucher (Solitär, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125-150 cm) der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Dabei kann Gehölzbestand, der erhalten wurde, eingerechnet werden.
- (3) In den Baugebieten sind zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Bäumen standortgerechte Pflanzungen entsprechend der nachfolgenden Festsetzungen vorzunehmen:  
Anzahl:  
WA 02 mind. 1 Baum  
WA 03 mind. 2 Bäume  
MU 01 mind. 2 Bäume  
MU 02 mind. 8 Bäume  
MU 05 mind. 2 Bäume  
MU 06 mind. 3 Bäume  
Gemeindeflächen sind mind. 3 Bäume  
Laub- oder Obstbaum (Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, [Laubbäume STU 16-18 cm oder Obstbaum STU 12-14 cm]) der Pflanzliste 1.

### 4. Maßnahmen und Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- (1) Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und der Gehölzbestand ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Ausgenommen davon sind nur periodische Pflegeschritte der natürlichen Sukzession, um ein Einweichen in oder eine Beeinträchtigung von Nachbarflächen zu vermeiden. Die mit Leitungs- und Gehrechten versehenen Flächen sind von Bepflanzungen frei zu halten.
- (2) Entlang der Heinrich-Heine-Straße sind in den gekennzeichneten Bereichen Sträucher der Pflanzliste 3 zwischen dem Baumbepflanzungs- und der Vegetationsbedeckung ist ein Abfußbelweg von 0,3 dauerhaft zu gewährleisten. Die begrünter Dachflächen sind auf mind. 12cm Substratauflage mit krautigen Pflanzen, Gräsern und Sedum so zu bepflanzen, dass eine geschlossene Vegetationsfläche erzeugt wird. Erhaltende Pflegemaßnahmen sind sicherzustellen.
- (3) An den zu erhaltenden Bäumen ist eine fachgerechte Baumpflege zu veranlassen (Totholzentfernung, Entfernern Misteln, etc.).

### 5. Maßnahmen zur Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- (1) Neu zu errichtende Gebäude sind mit Flachdach auszubilden. Diese sind zu mind. 70% zu begrünen. Bei der Wahl des Schichtaufbaus und der Vegetationsbedeckung ist ein Abfußbelweg von 0,3 dauerhaft zu gewährleisten. Die begrünter Dachflächen sind auf mind. 12cm Substratauflage mit krautigen Pflanzen, Gräsern und Sedum so zu bepflanzen, dass eine geschlossene Vegetationsfläche erzeugt wird. Erhaltende Pflegemaßnahmen sind sicherzustellen.
- (2) Dächer von Gebäuden/Gebäudeteilen mit mehr als 6 Geschossen und Dächer von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Dabei ist ein durchwurzelbarer Substrataufbau mit einer Schichtdicke von mind. 70cm anzulegen. Für anzupflanzende Bäume muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus min. 1m, auf einer Fläche von 12m<sup>2</sup> je Baum, betragen. Auf Gebäuden/Gebäudeteilen mit mehr als 6 Geschossen ist je 100m<sup>2</sup> Dachfläche mind. 1 Baum zu setzen. Auf Dächern von Tiefgaragen ist je 350 m<sup>2</sup> Dachfläche min. 1 Baum zu setzen.

### 6. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 44 BNatSchG)

- (1) Außerhalb von Gebäuden sind bei der Beleuchtung von Verkehrsflächen und innerbetrieblichen Flächen insektenschonende und lichtsensiblen Beleuchtungsmittel einzusetzen. Das Beleuchtungsniveau ist auf das funktionale notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Die Lampenstandorte sind so zu wählen, dass angrenzende Gehölzflächen nicht ausgeleuchtet werden. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Lichtanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.
- (2) Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum von Oktober bis Februar gefällt werden. Ist eine Fällung von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraumes nicht vermeidbar, so ist im Rahmen einer ökologischen Bauleitung durch einen Sachverständigen sicher zu stellen, dass keine Brutstätten geschützter Vogelarten geschädigt werden.
- (3) In der Wochenstubezeit von gebäudebewohnenden Fledermäusen von Juni bis Juli dürfen im Fassaden- und Dachbereich von zu erhaltenden / zu sanierenden Altbau keine baulichen Aktivitäten stattfinden.
- (4) Zu sanierende Altbau sind unmittelbar vor Baubeginn innen und außen auf Vorkommen gebäudebewohnender Vögel und Fledermäuse durch die ökologische Bauleitung zu kontrollieren. Bei Befunden ist der Naturschutzbehörde ein artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept zur Bestätigung vorzulegen und es sind geeignete Artenschutzmaßnahmen durchzuführen.
- (5) Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für das im Plangebiet besetzte Habitatpotential gebäude- und baumbewohnender Vögel und Fledermäuse werden im Plangebiet und in dessen räumlichem Umfeld folgende Ersatzhabitate angelegt: 10 Fledermaus-Universal-Sommerquartiere, 24 Fledermaus-Fassadenquartiere, 20 Halbhöhlenbrüterkästen, 18 Mauersieger-Nistkästen, 11 Schwalbenretter und 2 Hausperlingskästen. Die im Zuge des Abrisses von Altbau bereits realisierten Ersatzquartiere werden auf diese Vorschrift angerechnet.
- (6) An den zu erhaltenden Altbau sowie an zu erhaltenden Altbäumen im Plangebiet werden nach Abschluss der Sanierungsarbeiten zusätzlich 10 Fledermaus-Fassadenquartiere und 10 Halbhöhlenbrüterkästen angebracht. Die genauen Standorte werden von der Ökologischen Bauleitung in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde festgelegt.
- (7) An der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird parallel zur angrenzenden Bahnstrecke vor Baubeginn ein temporärer Reptilenschutzzaun aufgestellt, der ein Einwandern von Zaunedeckern im Plangebiet verhindert. Der Schutzzaun ist über die gesamte Bauzeit hinweg funktionsfähig zu halten und nach Bauende wieder abzubauen.
- (8) Im Plangebiet lebende Zaunedeckern sind vor Baubeginn zu fangen und vollständig auf geeignete Habitatsflächen außerhalb des Schutzzones zu verbringen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der Naturschutzbehörde vorzulegen.

### 7. Grünordnerische Hinweise

- (1) Alle festgesetzten Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzausfälle sind zeitnah zu ersetzen.
- (2) Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterbinden Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinbaren.
- (3) Die Grundsätze des Bodenschutzes wie die Forderungen nach einem schonenden und sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der Schutz des Bodens vor Verunreinigungen, unnötigen Versiegelungen und sonstigen schädlichen Beeinträchtigungen sind bei Umsetzung des Vorhabens zwingend zu beachten.
- (4) Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen durchzuführen.
- (5) An Fassadenteilen mit größerer zusammenhängender (fensterloser) Fläche wird eine Fassadenbegrünung empfohlen. Diese kann mit selbstklimmenden Pflanzen oder mit Hilfe einer an Gebäude zu verankernden Rankhilfe der Pflanzliste 4 erfolgen.

### 8. Pflanzlisten

#### Pflanzliste 1

- Standortgerechte Baumarten (Auswahl):
- Acer pseudoplatanus
  - Aesculus x carnea
  - Alnus incana
  - Betula pendula
  - Carpinus betulus
  - Liquidambar styraciflua
  - Malus domestica
  - Platanus x hispanica
  - Prunus avium
  - Prunus domestica
  - Quercus cerris
  - Quercus petraea
  - Quercus robur
  - Sorbus aria
  - Sorbus aucuparia
  - Tilia spec.

#### Pflanzliste 2

- Standortgerechte Straßebäume (Auswahl) gute - sehr gute Eignung großkronig 15-25 m Kronenbreite
- Ginkgo biloba
  - Juglans cinerea
  - Juglans nigra
  - Platanus x acerifolia
  - Platanus orientalis
  - Quercus petraea
  - Quercus robur
  - Quercus rubra

#### Pflanzliste 3

- Standortgerechte Straucharten (Auswahl)
- Corylus avellana
  - Cornus sanguinea
  - Cytisus scoparius
  - Fraxinus alnus
  - Lonicera nigra
  - Rhamnus cathartica
  - Rosa canina agg.
  - Salix caprea
  - Sambucus nigra
  - Sambucus racemosa
  - Rubus idaeus spec.
  - Syringa vulgaris
  - Spiraea spec.
  - Ribes rubrum spec.
  - Potentilla fruticosa
  - Forsythia x intermedia

#### Pflanzliste 4

- Standortgerechte Kletterpflanzen (Auswahl)
- Aristolochia macrophylla
  - Clematis radicans spec.
  - Campsis tagliabuana
  - Celastrus orbiculatus
  - Clematis in Sorten
  - Euonymus fortunei
  - Hedera spec.
  - Humulus lupulus
  - Hydrangea petiolaris
  - Jasminum nudiflorum
  - Lonicera spec.
  - Parthenocissus quinquefolia
  - Wisteria sinensis

#### Pflanzliste 5

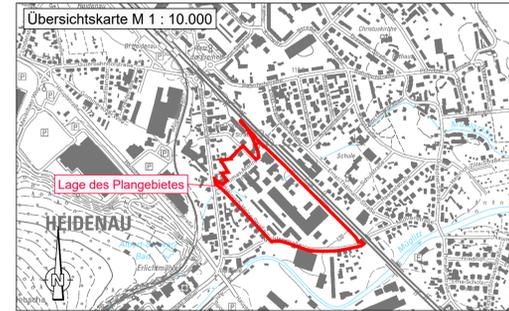
- Standortgerechte Stauden, Sedum- und Gräserarten für extensive Dachbegrünung (Auswahl):
- Achillea millefolium
  - Allium spec.
  - Alyssum spec.
  - Campanula carpatica spec.
  - Lavandula angustifolia
  - Linaria alpina
  - Origanum vulgare
  - Potentilla spec.
  - Pulsatilla vulgaris
  - Salvia nemorosa
  - Saxifraga montana
  - Siene maritima

#### Pflanzliste 6

- Standortgerechte Stauden, Sedum- und Gräserarten für extensive Dachbegrünung (Auswahl):
- Achillea millefolium
  - Allium spec.
  - Alyssum spec.
  - Campanula carpatica spec.
  - Lavandula angustifolia
  - Linaria alpina
  - Origanum vulgare
  - Potentilla spec.
  - Pulsatilla vulgaris
  - Salvia nemorosa
  - Saxifraga montana
  - Siene maritima

#### Pflanzliste 7

- Standortgerechte Stauden, Sedum- und Gräserarten für extensive Dachbegrünung (Auswahl):
- Achillea millefolium
  - Allium spec.
  - Alyssum spec.
  - Campanula carpatica spec.
  - Lavandula angustifolia
  - Linaria alpina
  - Origanum vulgare
  - Potentilla spec.
  - Pulsatilla vulgaris
  - Salvia nemorosa
  - Saxifraga montana
  - Siene maritima



**Stadt Heidenau**  
**Bebauungsplan M13/1**  
**"MAFA-Park"**

**Grünordnungsplan**  
**- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -**  
**Karte 3: Grünordnerische Maßnahmen**

Stand: 07. Juli 2023

Maßstab: M 1 : 1.000

Planverfasser Bebauungsplan: BIELENBERG ARCHITEKTEN  
 Architektur + Städtebau  
 Böhmische Straße 28  
 01099 Dresden  
 Tel. 0351 - 858 43 45

Bearbeitung Grünordnungsplan: **SCHULZ**  
 Umweltplanung  
 Umweltschulz  
 Schloßgasse 10  
 01796 Pirmas  
 Tel.: (03 50 1) 4 60 05 - 0  
 Fax: (03 50 1) 4 60 05 - 18  
 info@schulz-umweltschulz.de