



Legende

	Baufelder (WA, MI)
	Private Freilflächen in Wohngebieten (WA)
	Private Freilflächen in Mischgebieten (MI)
	Sonstige Grünflächen
	Einzelbaum, zu pflanzen
	Einzelbaum, zu erhalten
	Spielplatz
	Verkehrsfläche, Stellplätze
	Fußweg, versiegelt
	Fußweg, unversiegelt
	Retentionsfläche
	Terrasse Bäder
	Abgrenzung des Plangebietes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Flurstücksgrenze mit -nummer
	Begradigter / ausgebauter Fluss mit naturnahen Elementen (Müglitz)
	Tiefgarage
	Grundstücke, neu
	Brücke, geplant

Grünordnerische Maßnahmen

- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Spielplatz**

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind folgende Anlagen zulässig:

 - Weg- und Platzflächen mit wassergebundener Befestigung
 - Spiel- und Bewegungsflächen
 - Spielgeräte

Außerhalb der befestigten Wege- und Spielflächen sind die Spielplatzflächen mit einem Spiel- und Sportrasen zu begrünen und auf mindestens 10% der Spielplatzflächen mit Gehölzen der Pflanzlisten 2 und 3 zu bepflanzen. Giftpflanzen dürfen nicht verwendet werden.
- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20, 25a und 25b BauGB)**
 - Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der festgesetzten Baugebiete sind zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten.
 - Begrünung von Freiflächen über Tiefgaragen**

Die nicht überbaubaren Flächen über Tiefgaragen sind zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten. Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung der Geschossoberfläche der Tiefgarage (Oberkante) muss mindestens 20cm betragen.
 - Dachbegrünung**

Die Dächer sind nur als Flachdächer mit einem Gründachanteil von 70% auszuführen und mit einem maximalen Gefälle bis zu 2,5% zulässig. In den Mischgebieten darf der Anteil des Gründachs auf 60% reduziert werden. Es ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Dafür werden auf einer mageren Substratschicht von mindestens 10cm trockenheitsverträgliche Gräser, Kräuter und Sukkulenten ausgebracht.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Rückbau versiegelter Flächen**

Die im Ist-Zustand versiegelten Flächen des Plangebietes sind zurück zu bauen und außerhalb der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen gemäß den grünordnerischen Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen.
 - Flächenbefestigungen**

Die Befestigungen der Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb der privaten Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA2 ist in wasserdurchlässigem Aufbau (ungebundene Bauweise, Fugenanteil mindestens 20%) herzustellen.
 - Gewässerandstrahlen**

Das Ufer der Müglitz ist mit einem Gewässerandstreifen auszubilden. Der Gewässerandstreifen muss mindestens eine Breite von 5,00m ab der Böschungsoberkante bzw. Ufermauer aufweisen. Der Gewässerandstreifen der Müglitz ist naturnah zu gestalten und zu pflegen. Hier sind Flächenversiegelungen einschließlich Unterbau komplett zu beseitigen. Die zurückgebaute Uferflächen sind zu renaturieren, indem ein extensiver Grünlandbestand hergestellt wird (Verwendung von gebietsheimischem Regioheu). Bereits in einem unversiegelten, naturnahen Zustand befindliche Teile des Gewässerandstreifens werden erhalten. Hier vorhandene Ufergehölze sind zu erhalten.
 - Beseitigung invasiver Neophyten**

Zur Eindämmung und langfristigen Beseitigung des invasiven Neophyten Japanischer Staudenknöterich (Fallopia japonica) im Uferbereich der Müglitz sind naturschutzfachliche Maßnahmen erforderlich. Dazu erfolgt eine regelmäßige, mindestens monatliche Mahd vom Beginn bis zum Ende der Vegetationszeit, über mindestens 5 Jahre. Gesträuch bzw. ausgereifte Pflanzenteile müssen sachgemäß entsorgt werden. Die Verteilung von Pflanzenteilen auf dem Boden oder im Fluss fördert die Ausbreitung und ist zu vermeiden.
 - Niederschlagswasser**

Das auf den Frei- und Dachflächen der privaten Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, zurückzuhalten (Rückhalt, Speicher) und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorflut (Müglitz) einzuleiten.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

An den innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzten Standort sind schmalkronige Einzelbäume (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20cm) zu pflanzen. Dabei ist durchgängig eine der in Pflanzliste 1 genannten Baumarten zu verwenden. An den Pflanzstandorten ist ein Baumbewässerungssystem zu installieren. Die Bäume sind mit einem Drobok zu sichern. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte der Straßenbäume können bis zu 6m vom technisch festgesetzten Standort abweichen, falls aus nachzuweisenden erschließungstechnischen Gründen eine Bepflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist.

Pflanzliste 1: Straßenbäume	
Acer campestre „Elsrijk“	- Feld-Ahorn
Acer platanoides „Columnare“	- Säulenförmiger Spitz-Ahorn
Acer platanoides „Globosum“	- Kugel-Spitzahorn
Amelanchier arborea „Robin Hill“	- Felsenbirne
Carpinus betulus „Fastigiata“	- Säulen-Hainbuche
Cotoneaster lavigata „Paul’s Scarlet“	- Echter Roldorn
Fraxinus excelsior „Globosa“	- Kugel-Esche
Liquidambar styraciflua „Paart“	- Schmal-kroniger Amberbaum
Quercus robur „Fastigiata“	- Säulenförmige Stieleiche
Sorbus intermedia „Brouwers“	- Schwedische Mehlbeere
Pflanzliste 2: Bäume auf Wohngrundstücken	
Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Fraxinus excelsior	- Esche
Malus domestica	- Kultur-Äpfel (regionaltypische Sorten)
Prunus avium „Pena“	- Gefülltblühende Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus calleryana	- Kultur-Birne (regionaltypische Sorten)
Pyrus communis	- Birne
Sorbus aucuparia	- Rote Stachelbeere
Ulmus minor	- Feld-Ulm
Pflanzliste 3: Sträucher auf Wohngrundstücken	
Amelanchier lamarckii	- Kupfer-Felsenbirne
Cornus sanguinea	- Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Ligustrum vulgare	- Gewöhnlicher Liguster
Loniceria caprifolium	- Echtes Gelbblatt
Loniceria xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Pyracantha coccinea	- Feuerdorn
Rosa canina	- Hunds-Rose
Salix purpurea	- Purpurweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Spiraea spec.	- Spierstrauch
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

- Anteilige Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind je errichtetem Hauptgebäude mindestens ein Baum aus Pflanzliste 2 zu pflanzen (Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16cm) sowie mindestens 5 Sträucher aus Pflanzliste 3 (zweimal verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm).
- Grünordnerische Hinweise**
 - Gehölzschutz**

Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum von Oktober bis Februar gefällt werden. Ausnahmegenehmigungen sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Sätzung der Stadt Heidenau zum Schutz von Bäumen und anderen wertvollen Gehölzen (Gehölzschutzsatzung) in ihrer gültigen Fassung zu beachten.
 - Abstand von Gehölzpflanzungen zu Leitungen**

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mindestens 2,5m 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.
 - Pflege von Gehölzpflanzungen**

Bei allen Gehölzpflanzungen ist eine mindestens dreijährige Herstellungs- und Entwicklungspflege mit ausreichender Wässerung vorzusehen.
 - Zeitpunkt der Durchführung von Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen**

Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der auf die bauliche Fertigstellung folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.
 - Erhalt von Begrünungen und Bepflanzungen**

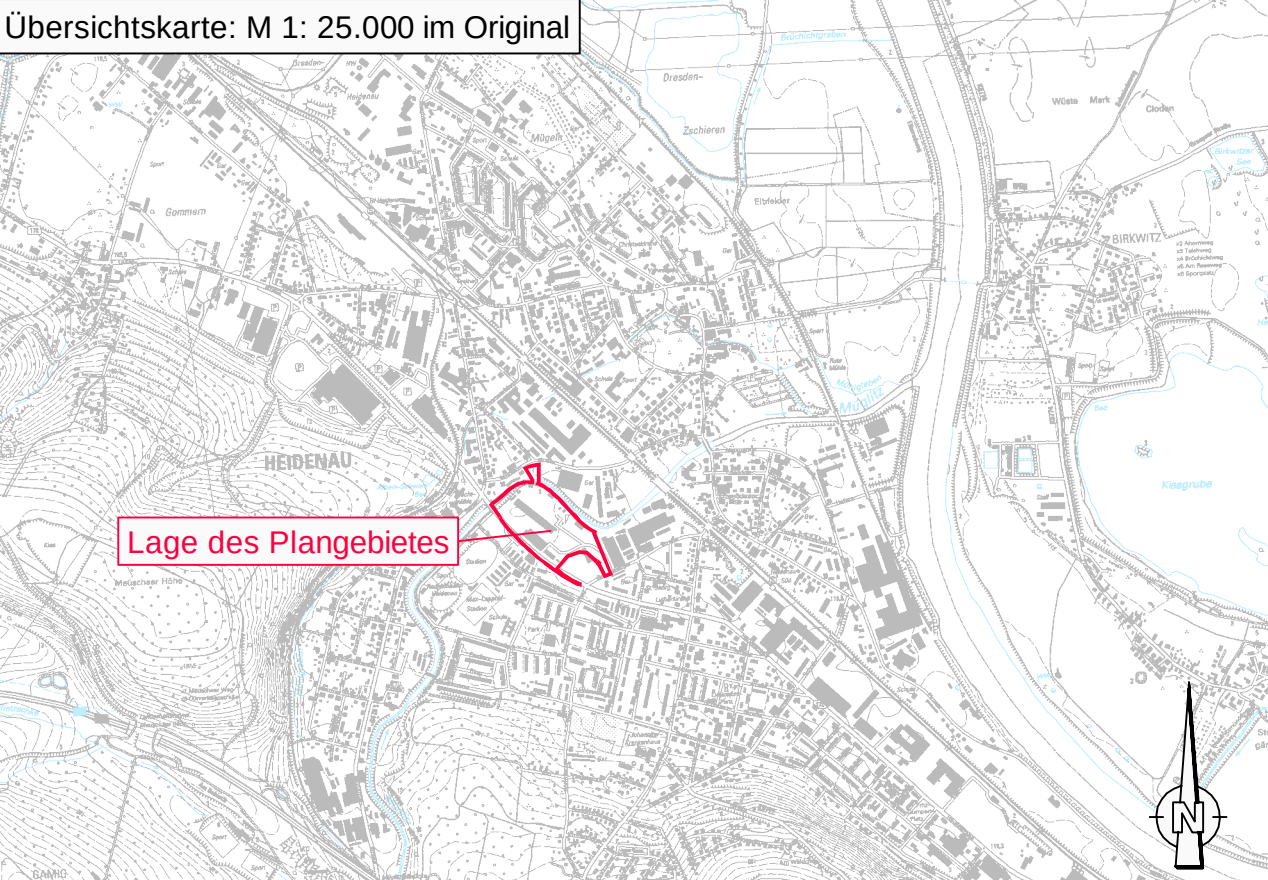
Alle Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzausfälle sind in der nachfolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
 - Bodenschutz**

Die Grundstücke des Bodenschutzes wie ein schonender und sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der Schutz des Bodens vor Verunreinigungen, unnötigen Versiegelungen und sonstigen schädlichen Beeinträchtigungen sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten. Der Einbau von Recycling-Material (W1.1-Material gemäß Erlass des SMKUL vom 09.01.2020) ist nur als Gründungsplanum von technischen Bauwerken (z.B. Unterbau von Wegen, Parkplätzen, Straßen) zulässig. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (§ 12 BbodSchV) ist lediglich unbelasteter Bodenaushub geeignet. Im Bereich der geplanten Grünflächen sind ausschließlich kulturfremde Bodenmaterialien zu verwenden, die die Anforderungen nach §§ 9 und 12c BbodSchV erfüllen. Der Einbau von Bodenmaterialien von einem anderen Herkunftsort ist nur zulässig, wenn diese Materialien auf mögliche Schadstoffbelastungen untersucht und als verwertungs- und einbaufähig bewertet werden. Dabei sind für den Bereich der durchwurzelbaren Bodenschicht die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Punkt 4 BbodSchV bzw. die 20-Werte der LAGA (70 Boden, 2004) im Rahmen der Verwendung in einer bodenmechanischen Anwendung nachweislich einzuhalten.
 - Radonschutz**

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Im Plangebiet sind für die geplanten Gebäude Schutzmaßnahmen vor zu hohen Radonkonzentrationen vorzusehen. Die Einhaltung bzw. Unterschreitung des Referenzwertes von 300 Becquerel je Kubikmeter für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen bzw. an Arbeitsplätzen ist zu gewährleisten.
 - Festgesetzte Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Müglitz. Im Falle eines Versagens der Hochwasserschutzanlagen oder Auftretens eines seltenen Hochwasser-Ereignisses als HQ100 kann es zu Überschwemmungen kommen. Im überschwemmungsgefährdeten Gebiet gilt gemäß § 5 Abs. 2 WHG der Grundsatz zur Eigenvorsorge bei der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen. Besondere Schutzvorkehrungen sind einzuhalten.
 - Artenschutz**

Fällarbeiten sind außerhalb des Brutzeitraumes der Vögel zu realisieren (Verbotszeitraum 1.März bis 30.September). Mit der Beraumung ist eine Bruttauglichkeit der nicht zu erhaltenden Fortpflanzungsstätten herzustellen, um eine erneute Aniedlung der Brutpaare zu verhindern. Ist eine Fällung von Gehölzen außerhalb des zulässigen Zeitraumes nicht zu vermeiden, so ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch einen Sachverständigen sicher zu stellen, dass keine Brutstätten geschützter Vogelarten geschädigt werden. Die im Rahmen der Baufeldreimachung stattfindenden Abrissarbeiten sind durch die Ökologische Baubegleitung zu überwachen. Sollten geschützte Individuen vorgefunden werden, sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen festzulegen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Je vorgedundener, entfallender Lebensstätte sind zwei Ersatzmischkästen für die betreffende Art anzubringen. Während der Reproduktionszeiten von Vögeln und Fledermäusen zwischen April und September sind Baumaßnahmen außerhalb der Gebäude zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang zu unterlassen.



STADT HEIDENAU STÄDTTECHNISCHES KONZEPT BEBAUUNGSPLAN Nr. M14/1 "QUARTIER AN DER MÜGLITZ" GRÜNORDNUNGSPLAN

Karte 2: GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Planungsstand:	Vorentwurf
Planfassung:	01.04.2022
Maßstab:	1 : 500
Gemarkung:	Heidenau
Verfasser:	Sadtverwaltung Heidenau Bauamt von-Stephan-Straße 4 01809 Heidenau

Planungsbüro Bebauungsplan:

Planungsbüro Grünordnungsplan:

Basler & Hofmann
Deutschland GmbH
Planen und Beraten
Schulz
Umweltplanung
Schlossergasse 10
01766 Pritz
Tel.: (03 50 3) 4 60 05 - 0
Fax: (03 50 3) 4 60 05 - 10
info@basler-hofmann.de