

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:
- | WA 01 | Art der baulichen Nutzung |
|-------------|--|
| 0,4 (1,2) | Grundflächenzahl Geschossflächenzahl |
| II, III, IV | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |

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
- Schule
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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 "Heidenauer Maschinenfabrik"

3447

3447

3447

3447

3447

3447

3447

3447

3447

3447

3447

3447

3447

3447

3447

Grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen orientieren sich am Charakter des Gebietes und haben das Ziel, einen urbanen Charakter mit vielfältigen Nutzungsformen zu entwickeln, die außer der Wohn- und Gewerbenutzung auch ökologische Funktionen erfüllt. Randlich werden Bestandsbäume soweit wie möglich erhalten.

1. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 15 BauGB)

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Landschaftsrasen, Kräutern, Stauden, bodendeckenden Gehölzen zu begrünen, dauerhaft zu pflegen oder gärtnerisch zu nutzen. Die Gestaltung von reinen Kies- und Steingärten ist nicht zulässig.
- Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, während der Bauphase zu sichern und zu schützen sowie dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.
- Wenn ein zum Erhalt festgesetzter Baum aus zwingenden Erschließungsgründen entfernt werden muss, so ist dieser gleichartig zu ersetzen.

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

- Gehwege, Grundstückszufahrten und Pkw-Stellflächen sind im wasserdurchlässigen Aufbau (mit Drännpflaster, Fugenpflaster, Rasengestein) herzustellen.

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

- Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß der Pflanzliste Bäume einer mittel-großkronigen 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.
- Auf den öffentlichen Grünflächen sind pro angefangene 350 m² mindestens 1 Laub- oder Obstbaum (Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Laubbäum 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.
- 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, [Laubbäum 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)

- 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.
- 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 begrünt 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.
- 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 begrünt 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.
- 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 12m² je Baum, betragen. Auf Gebäuden/Gebäudeteilen mit mehr als 6 Geschossen ist je 100m² Dachfläche mind. 1 Baum zu setzen. Auf Dächern von Tiefgaragen ist je 350 m² Dachfläche min. 1 Baum zu setzen.

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

- 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 begrünt 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.
- 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 12m² je Baum, betragen. Auf Gebäuden/Gebäudeteilen mit mehr als 6 Geschossen ist je 100m² Dachfläche mind. 1 Baum zu setzen. Auf Dächern von Tiefgaragen ist je 350 m² Dachfläche min. 1 Baum zu setzen.

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

- Außerhalb von Gebäuden sind bei der Beleuchtung von Verkehrsflächen und innerbetrieblichen Flächen insektenfreundliche 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 Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.
- 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.
- In der Wochenubenzzeit von gebäudeverwöhnenden Fledermäusen von Juni bis Juli dürfen im Fassaden- und Dachbereich von zu erhaltenden in zu sanierenden Altbauten keine baulichen Aktivitäten stattfinden.
- Zu sanierende Altbauten 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.
- 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 Altbauten bereits realisierten Ersatzquartiere werden auf diese Vorschrift angerechnet.
- An den zu erhaltenden Altbauten 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.
- An der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird parallel zur angrenzenden Bahnstrecke vor Baubeginn ein temporärer Reptilenschutzzaun aufgestellt, der ein Einwandern von Zauneidechsen im Plangebiet verhindert. Der Schutzzaun ist über die gesamte Bauzeit hinweg funktionsfähig zu halten und nach Bauende wieder abzubauen.
- Im Plangebiet lebende Zauneidechsen 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

- Alle festgesetzten Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzausfälle sind zeitnah zu ersetzen.
- 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.
- 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.
- Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen durchzuführen.
- An Fassadenteilen mit größerer zusammenhängender (fensterloser) Fläche wird eine Fassadenbegrünung empfohlen. Diese kann mit selbstklimmenden Pflanzen oder mit Hilfe einer am Gebäude zu verankernden Rankhilfe der Pflanzliste 4 erfolgen.

8. Pflanzlisten

Standortgerechte Baumarten (Auswahl)

- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Aesculus x carnea - Purpur-Kastanie
- Alnus incana - Grauerle
- Betula pendula - Weißbuche
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Liquidambar styraciflua - Amerikanischer Amberbaum
- Malus domestica - Apfel (regionaltypische Sorten)
- Platanus x hispanica - Platane
- Prunus avium - Süßkirsche (regionaltypische Sorten)
- Prunus domestica - Pflaume (regionaltypische Sorten)
- Quercus cerris - Zier-Eiche
- Quercus petraea - Trauben-Eiche
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Sorbus aria - Mehlbeere
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Tilia spec. - Linde (verschiedene Arten)

Standortgerechte Straßebäume (Auswahl) gute - sehr gute Eignung großkronig 15-25 m Kronenbreite

- Ginkgo biloba - Ginkgo
- Juglans cinerea - Butternuss
- Juglans nigra - Schwarznuss
- Platanus x acerifolia - Ahornblättrige Platane
- Platanus orientalis - Morgenländische Platane
- Quercus petraea - Trauben-Eiche
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Quercus rubra - Amerikanische Rot-Eiche

mittelkronig 8-15 m Kronenbreite

- Acer x freemanii 'Autumn Blaze'
- Acer opalus - Schneebaldfarbig Ahorn
- Aesculus x carnea - Rotblühende Rosskastanie
- Alnus x spaethii - Spaeths-Erle
- Celtis australis - Südlicher Ziergebaum
- Corylus colurna - Baum-Hassel
- Juglans regia - Walnuss
- Liquidambar styraciflua - Amberbaum
- Melaleuca quiquetoides - Unwelmammbaum
- Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
- Prunus serrulata 'Kanzan' - Japanische Zierkirsche 'Kanzan'
- Quercus cerris - Zier-Eiche
- Quercus coccinea - Scharlach-Eiche
- Symplocobium japonicum - Schnurbaum
- Ulmus 'New Horizon' RESISTA® - Resista-Ulme 'New Horizon'

Standortgerechte Straucharten (Auswahl)

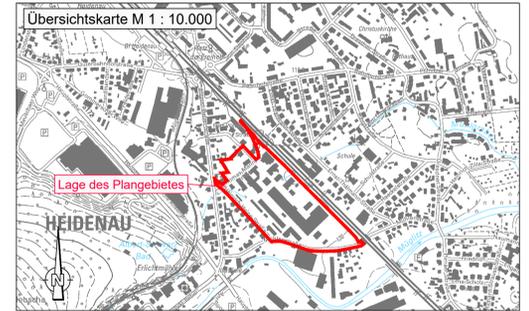
- Caryopteris dandonevici - Bartweide
- Corylus avellana - Gewöhnliche Hasel
- Cornus sanguinea - Blutroter Hartrieel
- Cytisus scoparius - Besenroggen
- Fraxinus alnus - Faulbaum
- Lonicera nigra - Schwarze Heckenkirsche
- Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
- Rosa canina agg. - Gruppe Handsorten
- Salix caprea - Salweide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa - Roter Holunder
- Rubus idaeus spec. - Himbeere in Sorten
- Syringa vulgaris - Gemeiner Flieder
- Spiraea spec. - Spiere
- Ribes rubrum spec. - Rote Johannisbeere in Sorten
- Potentilla fruticosa - Fingerstrauch
- Forsythia x intermedia - Forsythie

Standortgerechte Kletterpflanzen (Auswahl)

- Aristolochia macrophylla - Amerikanische Pfeifenwinde
- Clematis radicans spec. - Amerikanische Klettertrompete in Sorten
- Campsis tagliabuana - Tropetenblume in Sorten
- Celastrus orbiculatus - Rundblättriger Baumwürger
- Clematis in Sorten
- Euonymus fortunei - Spindelstrauch
- Hedera spec. - Efeu in Sorten
- Humulus lupulus - Hopfen
- Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie
- Jasminum nudiflorum - Winterjasmin
- Lonicera spec. - Gelbstaß in Sorten
- Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
- Wisteria sinensis - Blauregen

Standortgerechte Stauden, Sedum- und Gräserarten für extensive Dachbegrünung (Auswahl):

- | | | |
|----------------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| Säudern: | Sedum acre | - Scharfer Mauerpfeffer |
| Achillea millefolium | Sedum album spec. | - Rotmoos-Mauerpfeffer in Sorten |
| Allium spec. | Sedum cyanum | - Rosentegppich - Fetthenne |
| Alyssum spec. | Sedum forficatum | - Gold-Fetthenne |
| Campanula carpatica spec. | Sedum kamtschaticum | - Kamtschatka-Fetthenne |
| Lavandula angustifolia | Sedum montanum | - Fetthenne |
| Leinmutterkraut | Sedum spectabile | - Prachtige Fetthenne |
| 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: Umweltplanung
SCHULZ
Umweltplanung
Schlossergasse 10
01796 Pirmas

Tel.: (03 50 1) 4 60 05 - 0
Fax: (03 50 1) 4 60 05 - 18
info@schulz-umweltplanung.de