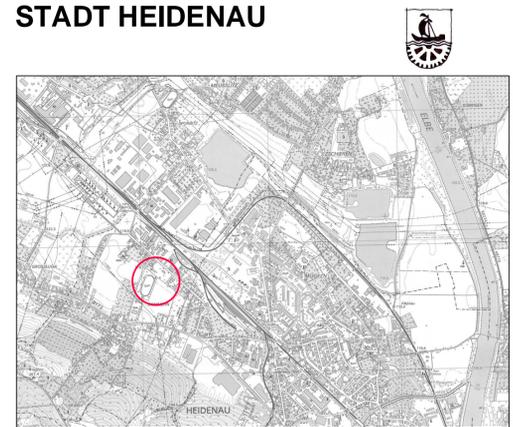


- ### PLANZEICHENERKLÄRUNG I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
- #### 1. Art der baulichen Nutzung
- Allgemeines Wohngebiet
 - Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten)
 - Fläche für Gemeinbedarf (Bauhof)
- #### 2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze
 - Tiefgarage
- #### 3. Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich)
- #### 4. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Ver- und Entsorgungsflächen
 - Zweckbestimmung: Gas
 - Zweckbestimmung: Fernwärme
- #### 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen, privat Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen und Pkw-Stellplätze zulässig
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
- #### 6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen
 - Anpflanzung von Bäumen; Standort der Bäume variabel (siehe textliche Festsetzungen)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsmaßnahme)
 - Gehölze, zu pflanzen
 - Gehölze, zu erhalten
 - Wildobstwiese
- #### 7. Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- ### II. Hinweise
- #### 1. Planzeichen der Kartengrundlage
- Flurstücksnummer
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - vorhandene Gebäude
 - Grenze zwischen bauplanungsrechtlichem Innenbereich (§ 34 BauGB) und Außenbereich (§ 35 BauGB) nach Klärstellungsatzung der Stadt Heidenau
 - vorhandene Gasleitung mit Schutzstreifen
 - Gasleitung mit Schutzstreifen
 - Fernwärmeleitung mit Schutzstreifen
 - 110kV - Leitung

- ### GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN
- #### 1.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 bzw. 15 BauGB)
- Innerhalb der im Wohngebiet festgesetzten privaten Grünfläche ist auf maximal 20% der Fläche die Anlage von wasserdurchlässig befestigten Fußwegen zulässig.
 - Der innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" zur Erhaltung festgesetzte Baum ist während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 zu schützen und dauerhaft zu erhalten.
 - Die private Grünfläche darf als Spielplatz genutzt werden.
 - Eine gegebenenfalls erforderliche Einfriedung der Grünfläche "Spielplatz" ist nur als Hecke zulässig. Dafür sind Gehölzarten der Pflanzliste 1 zu verwenden.
 - Pflanzliste 1: Heckensträucher zur Einfriedung der Grünfläche (Auswahl)
 - Feld-Ahorn
 - Acer campestre
 - Forsythie
 - Hainbuche
 - Carpinus betulus
 - Liguster
 - Ligustrum vulgare
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Wohngebiet und auf den Gemeinbedarfsflächen sind mit Rasen zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten.
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zusätzlich gemäß der nachfolgenden Pflanzvorschrift zu bepflanzen.
- #### 1.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die Grundstücksflächen im Wohngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten sind zusätzlich mit Gehölzen der Pflanzlisten 2 und 3 zu bepflanzen. Pro Baugrundstück ist je angefangener 500m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbäumchen mit mindestens 14-16cm Stammumfang oder 1 hochstämmiger Obstbaum mit mindestens 10-12cm Stammumfang zu pflanzen. Zusätzlich sind je angefangener 500m² Grundstücksfläche mindestens 5 Sträucher, 60-100cm, zu pflanzen.
 - Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Abgangs in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
 - Pflanzliste 2: Bäume auf bebauten Grundstücksflächen (Auswahl)
 - Feldahorn
 - Acer campestre
 - Rotblühende Roßkastanie
 - Aesculus carnea
 - Hainbuche
 - Carpinus betulus
 - Waldnus
 - Juglans regia
 - Kulturapfel (regionaltyp. Sorten)
 - Malus domestica
 - Südkirsche (regionaltyp. Sorten)
 - Prunus avium
 - Sauerkirsche (regionaltyp. Sorten)
 - Prunus cerasus
 - Kultur-Pflaume (regionaltyp. Sorten)
 - Prunus domestica
 - Steinweißel
 - Prunus mahaleb
 - Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“
 - Rotdorn
 - Quercus petraea
 - Traubeneiche
 - Quercus robur
 - Stieleiche
 - Quercus robur
 - Mehlbäure
 - Sorbus aria
 - Eberesche
 - Sorbus aucuparia
 - Winterlinde
 - Tilia cordata
 - Pflanzliste 3: Sträucher auf bebauten Grundstücksflächen (Auswahl)
 - Gewöhnliche Berberitze
 - Berberis vulgaris
 - Blutroter Hartriegel
 - Cornus sanguinea
 - Gewöhnliche Hasel
 - Corulus avellana
 - Eucynimus europaea
 - Faulbaum
 - Frangula alnus
 - Liguster
 - Ligustrum vulgare
 - Roto-Heckenkirsche
 - Lonicera xylosteum
 - Schwarze Heckenkirsche
 - Lonicera nigra
 - Kreuzdorn
 - Rhamnus cathartica
 - Hunds-Rose
 - Rosa canina
 - Traubenholunder
 - Sambucus racemosa
 - Felsenbirne
 - Amelanchier canadensis
 - Wachholder
 - Juniperus communis
 - Eibe
 - Taxus baccata
 - Die zusätzliche Anpflanzung von Ziergehölzen auf den privaten Grundstücksflächen, über die oben genannte Pflanzvorschrift hinaus, ist zulässig.
 - An den innerhalb der Verkehrsflächen im Wohngebiet festgesetzten Standorten sind 14 schmalkronige Einzelbäume als Hochstämme mit mindestens 18-20cm Stammumfang nach Pflanzliste 4 zu pflanzen. Dabei ist durchgängig eine der genannten Baumarten zu verwenden. Kubelpflanzungen sind zulässig. Es ist ein Bewässerungssystem für die Baumpflanzungen zu installieren. Für die Pflanzungen ist eine insgesamt dreijährige Herstellungs- und Entwicklungspflege zu gewährleisten. Die Hochstämme sind gegen das Anfahren durch Kraftfahrzeuge wirksam zu schützen (Anfahrerschutz).
 - Pflanzliste 4: Schmalkronige Bäume im Straßenraum (Auswahl)
 - Kugel-Spitzahorn
 - Acer platanoides „Globosum“
 - Felsenbirne
 - Amelanchier arborea „Robin Hill“
 - Kornelkirsche
 - Cornus mas
 - Echter Roldorn
 - Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“
 - Kugel-Esche
 - Fraxinus excelsior „Globosa“
 - Amberbaum
 - Liquidambar styraciflua „Paar“
 - Schwedische Mehlbeere
 - Sorbus intermedia „Brouwers“
 - Auf der sozialen Zwecken dienenden Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) sind insgesamt 12 Einzelbäume aus Pflanzliste 4 als Hochstämme mit mindestens 18-20cm Stammumfang in Reihe zu pflanzen. Der Mindestpflanzabstand beträgt 10m. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann um bis zu 7m abgewichen werden, sofern dies erschließungstechnisch notwendig ist. Sofern Verkehrsflächen unmittelbar an Pflanzstandorten angrenzen, sind die Hochstämme gegen das Anfahren durch Kraftfahrzeuge wirksam zu schützen (Anfahrerschutz). Die Pflanzungen erhalten eine dreijährige Herstellungs- und Entwicklungspflege.
 - Zwischen den Gemeinbedarfsflächen Kindergarten und Bauhof ist gemäß den zeichnerischen Festsetzungen eine dichte, achtreihige Hecke aus Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 2 und 3 anzulegen. Der Baumanteil in der Hecke beträgt 20%, der Strauchanteil 80%. Die Reihen- und Pflanzabstände in der Hecke betragen durchschnittlich 1,00m. Für die Pflanzungen ist eine insgesamt dreijährige Herstellungs- und Entwicklungspflege zu gewährleisten.
- #### 1.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die Befestigung der Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb der privaten Grundstücke im Wohngebiet sowie auf der Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
 - Die Grundstücke 185/3 und 184/2 der Gemarkung Gommern sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche zu entwickeln. Dazu ist eine Wildobstwiese anzulegen. Pro angefangene 100m² Ausgleichsfläche wird je ein Wildobstbaum als Hochstamm mit mindestens 10-12cm Stammumfang gemäß Pflanzliste 5 (Obstbäume) geplant. Zusätzlich wird je angefangene 50m² Ausgleichsfläche je ein Obstgehölz aus Pflanzliste 6 (Obststräucher), Größe 60-100cm, angepflanzt. Die auf der Ausgleichsfläche stehenden jungen Fichten werden beseitigt. Ausgenommen von der naturschutzrechtlichen Festsetzung sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen. Bei den Pflanzungen ist ein seitlicher Abstand von mindestens 2,50m zu den Leitungen einzuhalten. Für die Pflanzungen ist eine insgesamt dreijährige Herstellungs- und Entwicklungspflege zu gewährleisten.
 - Pflanzliste 5: Obstbäume für die Wildobstwiese
 - Sorbus aucuparia
 - Sorbus torminalis
 - Elsbeere
 - Sorbus torminalis
 - Kornelkirsche
 - Cornus mas
 - Cydonia oblonga
 - Wild-Äpfel
 - Malus sylvestris
 - Pyrus pyramidalis
 - Pflanzliste 6: Obststräucher für die Wildobstwiese
 - Apfelbeere
 - Aronia spec.
 - Gewöhnlicher Wachholder
 - Juniperus communis
 - Johannisbeere
 - Ribes alpinum
 - Sanddorn
 - Hippophae rhamnoides
 - Schale
 - Prunus spinosa
 - Schwarzer Holunder
 - Sambucus nigra
 - Die Wildobstwiese wird extensiv bewirtschaftet, sodass ein artenreicher Grundbestand entsteht. Dazu erfolgt eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, mit Abtransport des Mahdgutes von der Fläche, sowie der Verzicht auf den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln.
 - Auf der Ausgleichsfläche werden zusätzlich drei Habitats für die Ansiedlung der Zaunleibchen angelegt. Dazu sind an gut besonnten Standorten 3 Habitats für die Zaunleibchen in Form von sog. „Steinriegeln“ herzustellen. Die „Steinriegel“ haben jeweils eine Grundfläche von ca. 10m², reichen bis 1m tief ins Erdreich und ragen bis zu 1m über die Bodenoberfläche. Zwischenräume werden mit Sand aufgefüllt. Die Steine haben eine Kantenlänge von mindestens 30cm. Standorte und genaue Ausführung der Zaunleibchenhabitate sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - Der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich wird über die Anrechnung von Ökopunkten aus der Ökologiekompensation „Erweiterung des Flächenunternehmens „Birkwitzer Wiese“, die von der Unteren Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 28.02.2012 anerkannt wurde (Az.: 3.364.111.1-2-002/3), hergestellt. Ein Teil der Maßnahme „Birkwitzer Wiese“, mit einer Aufwertung in Höhe von 114.540 Wertpunkten gemäß „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“, wird der Eingriffskompensation im Rahmen dieses Bebauungsplans zugeordnet. Dazu ist ein Vertrag zwischen dem Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen und dem Ausgleichsflächenanwirtschafter abzuschließen, der die Einzelheiten regelt.
- #### 1.4 Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)
- Unmittelbar vor dem Abriss alter Gebäude sind diese durch eine ökologische Baubegleitung auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten zu kontrollieren. Bei Befunden sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere durchzuführen. Der Abriss von Altbauwerken ist im Zeitraum zwischen November bis März durchzuführen.
 - Gehölzflächen dürfen nur im naturschutzrechtlich zulässigen Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen. Sollten Fällungen außerhalb dieses Zeitraumes unvermeidbar sein, so ist eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen und die Fällungen sind durch die ökologische Baubegleitung zu beaufsichtigen. Bei Befunden sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere durchzuführen.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind an Gebäuden in mindestens 4m Höhe mindestens 2 Fledermauskästen als Ersatzquartiere für Fledermäuse in südwestlicher bis südöstlicher Exposition aufzuführen.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind an Gebäuden in mindestens 4m Höhe mindestens 2 Halbhöhlenbrüterkästen und 4 Höhlenbrüterkästen als Ersatzquartiere für Vögel aufzuführen.
 - Zusätzlich sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Artenschutz vor dem Beginn von Fällungen, Abriss- und Baumaßnahmen 4 weitere Fledermauskästen als Ersatzquartiere für Fledermäuse und 4 weitere Höhlenbrüterkästen als Ersatzquartiere für Vögel an stehenden Bäumen und Gebäuden auf dem städtischen Flurstück Nr. 153/c anzubringen.
 - Bei der Beleuchtung von Verkehrs- und Grundstücksflächen sind insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel zu verwenden. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.
 - Während der Reproduktionszeiten von Vögeln und Fledermäusen zwischen April und September sind Baumaßnahmen außerhalb der Gebäude zwischen dem Eintreten der Dämmerung bis zum Sonnenaufgang zu unterlassen.
 - Im Rahmen der Baufeldfreimachung und der Beseitigung von Erdstiefmieten auf den Grundstücken 153/c und 185/3 der Gemarkung Gommern ist unmittelbar vor der Durchführung von Baumaßnahmen eine ökologische Baubegleitung durch einen Sachverständigen durchzuführen, die sicherstellt, dass keine geschützten Tiere betroffen sind. Im Falle von den Flächen in geeigneten Ersatzhabitats zu verbringen, oder es sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde andere geeignete Maßnahmen festzulegen, die gewährleisten, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.
- #### 2. Grundordnerische Hinweise
- Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf den privaten und öffentlichen Grünflächen und auf den Verkehrsflächen sind spätestens 1 Jahr nach der Herstellung des jeweiligen Objekts fertigzustellen.
 - Alle Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzzufälle sind unverzüglich zu ersetzen.
 - Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen 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.



Bebauungsplan G 22/1 "Rudolf-Breitscheid-Straße"

Grünordnungsplan

Karte 2: Grünordnerische Maßnahmen

Entwurf

Fassung: 19.03.2019

Bearbeitung Bebauungsplan:

Bearbeitung Grünordnungsplan:

planungsbüro uta schneider architektur stadtplanung st
 pfeilstraße 7 01096 ossenau tel: (0351) 3179341 fax: (0351) 3179343
 e-mail: mail@pschneider.net internet: www.pschneider.net

Schulz
 UmweltPlanung
 Schössergasse 10
 01796 Pirmas
 Tel.: (0350 1) 4 60 05 - 0
 Fax: (0350 1) 4 60 05 - 18
 info@schulz-umwelplanung.de