

- ### Legende
- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
- WA Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2, WA3)
 - MU Urbanes Gebiet (MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
- Nutzungsschablone:
- | | |
|-------------|--|
| WA 01 | Art der baulichen Nutzung |
| 0.4 | 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 Gemeinbedarf (§5 Abs. 2 Nr.2a BauGB)**
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - 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
 - Einfahrtsbereich
- 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 (Ü)
- 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)
 - Löschung aus der Liste der Kulturdenkmale
 - Eintragung in die Liste der Kulturdenkmale
 - Flächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde; registriert im Sachs. Altlastenkataster unter Nr. 87214019 'Heidenauer Maschinenfabrik'

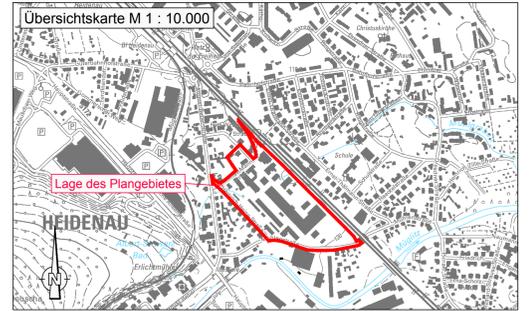
- ### Grünordnerische Maßnahmen
- Die grünordnerischen Maßnahmen orientieren sich am Charakter des Gebietes und haben das Ziel, einen urbanen Charakter mit vielfältigen Nutzungsformen zu entwickeln, die außer der Wohn- und Gewerbenutzung auch ökologische Funktionen erfüllt. Randlich werden Bestandsbäume 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)**
- Gehege, Grundstückszufahrten und Pkw-Stellflächen sind im wasserdurchlässigen Aufbau (mit Dranpflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteinen) herzustellen.
 - Maßnahmen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß der Pflanzliste 2 zwischen den Parkbuchten 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 Pflanzperiode zu ersetzen. Es sind Solitär 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, [Laubbaum StU 16-18 cm oder Obstbaum StU 12-14 cm]) 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
 Gemeinbedarfsflächen je mind. 3 Bäume
 Laub- oder Obstbaum (Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, [Laubbaum 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 Pflegemaßnahmen der randlich stehenden Gehölze, um ein Einwirken in oder eine Beeinträchtigung von Nachbarflächen zu vermeiden. Die mit Leitungs- und Gehtrethen versehenen Flächen sind von Bepflanzungen frei zu halten.
- 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 Abflussvermögen von 0,3 dauerhaft zu gewährleisten. Die begrüneten 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 mind. 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 insekten schonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel einzusetzen. Das Beleuchtungsniveau ist auf das funktional 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 Baubegleitung durch einen Sachverständigen sicher zu stellen, dass keine Brutstätten geschützter Vogelarten geschädigt werden.
 - In der Wochenstubenzeit von gebäudebewohnenden Fledermäusen von Juni bis Juli dürfen im Fassaden- und Dachbereich von zu erhaltenden / zu sanierenden Altbauwerken keine baulichen Aktivitäten stattfinden.
 - Zu sanierende Altbauwerke sind unmittelbar vor Baubeginn innen und außen auf Vorkommen gebäudebewohnender Vögel und Fledermäuse durch die ökologische Baubegleitung 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 betroffene 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 Mauersegler-Nistkästen, 10 rauchschalwalben-Nistkästen, 8 Mehlschwalben-Nistkästen und 4 Haussperlingkästen. Die im Zuge des Abrisses von Altbauwerken bereits realisierten Ersatzquartiere werden auf diese Vorschrift angerechnet.

- An den zu erhaltenden Altbauwerken 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 Baubegleitung in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde festgelegt.
- 7. An der nördlichen Plangebietsgrenze wird parallel zur angrenzenden Bahnstrecke vor Baubeginn ein temporärer Reptilienschutzzaun 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.**
- 8. Im Plangebiet lebende Zauneidechsen sind vor Baubeginn zu fangen und vollständig auf geeignete Habitatflächen außerhalb des Schutzzaunes 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 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, unzulässigen 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 verankerten Rankhilfe der Pflanzliste 4 erfolgen.
- 8. Pflanzlisten**
- Pflanzliste 1**
Standortgerechte Baumarten (Auswahl):
- | | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Acer pseudoplatanus | - Berg-Ahorn |
| Aesculus x carnea | - Purpur-Kastanie |
| Alnus incana | - Grauerle |
| Betula pendula | - Weißbirke |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | - Esche |
| Liquidambar styraciflua | - Amerikanischer Amberbaum |
| Malus domestica | - Apfel (regionaltypische Sorten) |
| Platanus x hispanica | - Platane |
| Prunus avium | - Südbirne (regionaltypische Sorten) |
| Prunus domestica | - Pflaume (regionaltypische Sorten) |
| Quercus cerris | - Zerr-Eiche |
| Quercus petraea | - Trauben-Eiche |
| Quercus robur | - Stiel-Eiche |
| Sorbus aria | - Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Tilia spec. | - Linde (verschiedene Arten) |
| Ulmus spec. | - Ulme (verschiedene Sorten) |
- Pflanzliste 2**
Standortgerechte Straßenbäume (Auswahl) gute - sehr gute Eignung großkronig 15-25 m Kronenbreite
- | | |
|-----------------------|---------------------------|
| Fraxinus augustifolia | - Schmalblättrige Esche |
| Fraxinus excelsior | - Gemeine Esche |
| 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' | - Herbstflammen-Ahorn 'Autumn Blaze' |
| Acer opalus | - Schneeballblättriger Ahorn |
| Aesculus x carnea | - Rotblühende Rosskastanie |
| Alnus x spaethii | - Spaeth-Erle |
| Celtis australis | - Südlircher Zürgelbaum |
| Corylus colurna | - Baum-Hassel |
| Fraxinus pennsylvanica | - Rot-Esche |
| Juglans regia | - Walnuss |
| Liquidambar styraciflua | - Amberbaum |
| Metasequoia glyptostroboides | - Urweltmammutbaum |
| Ostrya carpinifolia | - Hopfenbuche |
| Prunus serotina 'Kanzan' | - Japanische Zierkirsche 'Kanzan' |
| Quercus cerris | - Zerr-Eiche |
| Quercus coccinea | - Scharlach-Eiche |
| Quercus palustris | - Sumpf-Eiche |
| Styphnolobium japonicum | - Schnurbaum |
| Ulmus 'New Horizon' 'RESISTA®' | - Resista-Ulme 'New Horizon' |
- Pflanzliste 3**
Standortgerechte Straucharten (Auswahl)
- | | |
|--------------------------|--------------------------------|
| Caryopteris clandonensis | - Bartblume |
| Corylus avellana | - Gewöhnliche Hasel |
| Cornus sanguinea | - Blutroter Hartriegel |
| Crataegus monogyna | - Eingriffeliger Weißdorn |
| Cytisus scoparius | - Besenginster |
| Frangula alnus | - Faulbaum |
| Lonicera nigra | - Schwarze Heckenkirsche |
| Rhamnus cathartica | - Kreuzdorn |
| Rosa canina agg. | - Gruppe Hundrosen |
| Salix caprea | - Salweide |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | - Roter Holunder |
| Viburnum opulus | - Gemeiner Schneeball |
| 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 |

- Pflanzliste 4**
Standortgerechte Kletterpflanzen (Auswahl)
- | | |
|-----------------------------|--|
| Aristolochia macrophylla | -Amerikanische Pfeifenwinde |
| Campsis radicans spec. | -Amerikanische Klettertrompete in Sorten |
| Campsis tagliabuana | -Tropenlilume in Sorten |
| Celastrus orbiculatus | -Rundblättriger Baumwürger |
| Clematis in Sorten | -Clematis in Sorten |
| Euonymus fortunei | -Spindelstrauch |
| Hedera spec. | -Efeu in Sorten |
| Humulus lupulus | -Hopfen |
| Hydrangea petiolaris | -Kletterhortensie |
| Jasminum nudiflorum | -Winterjasmin |
| Lonicera spec. | -Geißblatt in Sorten |
| Parthenocissus quinquefolia | -Wilder Wein |
| Wisteria sinensis | -Blaueregen |
- Pflanzliste 5**
Standortgerechte Stauden, Sedum- und Gräserarten für extensive Dachbegrünung (Auswahl)
- Stauden**
- | | |
|------------------------------|-------------------------|
| Achillea millefolium | -Gewöhnl. Schafgarbe |
| Allium spec. | -Lauch in Sorten |
| Alyssum spec. | -Steinkraut in Sorten |
| Campylosiphia carpatia spec. | -Glockenblume in Sorten |
| Lavandula angustifolia | -Lavendel |
| Linaria alpina | -Leinkraut |
| Origanum vulgare | -Wilder Majoran |
| Potentilla spec. | -Fingerringel in Sorten |
| Fuchsiana vulgaris | -Küchenschelle |
| Salvia nemorosa | -Stephan-Salbei |
| Saxifraga montana | -Berg-Steinbrech |
| Silene maritima | -Leinkraut |
- Gräser**
- | | |
|---------------------|---------------------|
| Bouteloua gracilis | -Moskitograss |
| Bromus tectorum | -Dach-Trespe |
| Festuca amethystina | -Amethyst-Schwengel |
| Festuca ovina | -Schaf-Schwengel |
| Meica ciliata | -Wimper-Perigras |
| Stipa tenuissima | -Zartes Federgras |
- Sedum**
- | | |
|---------------------|---------------------------------|
| Sedum acre | -Scharfer Mauerpfeffer |
| Sedum album spec. | -Rotmoos-Mauerpfeffer in Sorten |
| Sedum cyanum | -Rosenteppich -Fetthenne |
| Sedum floriferum | -Gold-Fetthenne |
| Sedum kamtschaticum | -Kamtschatka-Fetthenne |
| Sedum montanum | -Fetthenne |
| Sedum spectabile | -Prächtige Fetthenne |



Stadt Heidenau

Bebauungsplan M13/1 "MAFA-Park"

Grünordnungsplan - Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung - Karte 3: Grünordnerische Maßnahmen

Stand: 30 April 2021 Maßstab: M 1 : 1.000

Vorhabensträger: BEST MARK Projektgesellschaft GmbH & Co.KG
Robert-Koch-Straße 9
15859 Storkow/Mark

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

Bearbeitung Grünordnungsplan: Schulz
Umweltplanung
SCHULZ
Umweltplanung
Schössergasse 10
01796 Pina
Tel.: (03 50 1) 4 60 05 - 0
Fax: (03 50 1) 4 60 05 - 18
info@schulz-umweltplanung.de