PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WR	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
III	Maximale Anzahl der Vollgeschosse	
FH 10,0	Höhe baulicher Anlagen - hier Firsthöhe in Meter- als Höchstmaß über Bezugsebene	§ 18 Abs.1 BauNVO

WR 1	
GRZ 0,4	o, ED
FH 10,0	III
25°-45°	SD, WD, PD

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise	§ 22 Abs.2 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	§ 23 Abs.3 BauNVO
	Baulinie	

Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

	Straßenverkehrsflächen		private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Mischverkehr
	Flächen für Abfallentsorgung	P	P - Parkplatz
			Gehweg

Grünflächen

	private Gemeinschaftsgrünflächen		öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Grünordnerische Festsetzungen für die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

- Anpflanzung von Bäumen- Maßnahme A1
- Anpflanzung von Bäumen- Maßnahme A2
- Anpflanzen von Bäumen im Bereich Streuobstwiese Maßnahme A9
- Anpflanzen von Sträuchern / Eingrenzung Schnitthecke 1,00 m breit- Maßnahme A4
- Anpflanzung von Sträuchern doppelreihig freiwachsend 3m- Maßnahme A5.1 sowie einreihig freiwachsend 2,00 m breit- Maßnahme A5.2
- 16 Erhalt von Bäumen- Maßnahme A7 (Nummerierung siehe Baumliste)
- Erhalt von Sträuchern

A1 Maßnahme A1: Pflanzung von Bäumen entlang der Rochlitzer Straße auf privater Fläche
Parallel zur Rochlitzer Straße sind an den gekennzeichneten Stellen auf privater Fläche Obstbäume Pyrus communis aus Pflanzenliste 3 mit mindestens 14/16 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Damit werden insgesamt 6 Bäume gepflanzt.

A2 Maßnahme A2: Pflanzung von Straßenbäumen entlang der öffentlichen Planstraße A
Entlang der Zufahrt sind an den gekennzeichneten Stellen hochstämmige Laubbäume der gleichen Art mit mindestens 20/25 cm Stammumfang aus der Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ bei einer Breite von mind. 2 m und einer Tiefe von mind. 1,50 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten und vor Befahren und Beparken zu schützen. Damit werden insgesamt 18 Bäume gepflanzt.

A3 Maßnahme A3: Pflanzung von Laubbäumen in den nichtüberbauten Flächen
Je 200 m² nichtüberbauter Fläche ist 1 Laubbaum der Pflanzenliste 2 mit mindestens 12/ 14 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume der Pflanzgebote A1 + A2 werden auf diese Festsetzung nicht angerechnet. Befreit ist davon das Grundstück B01b. Die alternative Pflanzung von Obstbäumen in Hochstamm- und Halbstammform aus Liste 3 ist möglich. Damit werden 23 Laubbäume gepflanzt.

A4 Maßnahme A4: Anlage von Gehölzhecken entlang der Planstraße A und der Stendaler Straße
In Anpassung an das umgebende Grün und vorhandener Bebauung ist auf privater Fläche eine einreihige geschlossene Gehölzhecke aus der Pflanzenliste "Hecke geschnitten" zu pflanzen und dauerhaft mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zu erhalten.Die Pflanzengröße beträgt mindestens 60- 100 cm.
Zaunanlagen aus Maschendraht grün in max. Höhe von 1,20 m sind möglich und direkt hinter den Einfassstein in Richtung Grundstück zu integrieren.

A5 Maßnahme A5: Pflanzung einer Laubgehölzhecke entlang der inneren Grundstücksgrenzen und am nördlichen Grenzverlauf.
A5.1: Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche ist auf privater Fläche eine zweireihige geschlossene Gehölzpflanzung aus ausschließlich standorttypischen Sträuchern der Pflanzenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,50 m nicht übersteigen. Die Breite beträgt mindestens 3m. Es sind Sträucher mit einer Pflanzqualität von mindestens 60- 100 cm zu verwenden.
A5.2: Geschlossene Gehölzpflanzung aus Liste und in Größe wie A5.1 jedoch einreihig mit einer Gesamtbreite von mindestens 2 m. Entlang der äusseren Grundstücksgrenze kann eine Zaunanlage aus Maschendraht grün in max. Höhe von 1,20 m gesetzt werden.

A6 Maßnahme A6: Hecke entlang der Marbacher Höhe und der Rochlitzer Straße aus laubabwerfenden Gehölzen:
Erweiterung der Schutzstreifen durch Pflanzung standort- und ortstypischer Gehölze als geschlossene Pflanzung lt. Listen 3 + 4 sowie deren dauerhafter Erhalt. Bei Ausfall sind diese zu ersetzten. Parallel zur Rochlitzer Straße entfallen anteilig 50% auf Obst-/ Laubbäume und 50% auf heimische Sträucher bei einer Gesamtbreite von 15m im gekennzeichneten Bereich.
Entlang der Marbacher Höhe entfallen 30% auf Obstbäume und 70% auf Sträucher bei einer Gesamtbreite von 5 m. Zu verwendende Pflanzenqualitäten: Sträucher mindestens 60- 100 cm, Obstbäume als H 3xv.m.Db.12/14 cm, Laubbäume aus Liste 1. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und wie abgängige Bäume zu ersetzen. Die Fläche ist während der gesamten Bauzeit durch einen festen Bauzaun zu schützen.

A7 Maßnahme zum Einzelbaumerhalt in privaten Grundstücksflächen durch Freihalten der Wurzelbereiche. Ausfälle sind im Verhältnis 1:1 in der Pflanzengröße mind. H 3xv. m.Db. 12/14 cm aus Pflanzenliste 3 zu ersetzen.

A8 Entsiegelung durch Abriss von Gebäuden und Rückbau vollversiegelter Zufahrten

A9 Maßnahme A9: Anpflanzung von Obstgehölzen innerhalb der Streuobstwiese, Stabilisierungsschnitt und Entbuschung für deren langfristigen Erhalt (§18 ThürNatSchG). Damit sind 11 Stück Obstbäume aus der Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Die Pflanzengröße beträgt mind. H 3xv. m.Db. 12/ 14 cm. Die Mahd der Flächen ist 1-2schürig ab dem 01.07. des Kalenderjahres durchzuführen. Bestehende Obstbäume sind durch einen Instandsetzungsschnitt zu stabilisieren. Im westlichen Teil sind 195 m² zu entbuschen. Die Fläche ist während der gesamten Bauzeit durch einen festen Bauzaun zu schützen.

A10 Maßnahme A10: Installation von Fledermausquartieren mit dauerhaftem Erhalt
A10.1: Lt. Gutachten Artenschutz Fledermaus werden südlich der Planstraße A je 1 Fledermausrundkasten an Bäumen im Bereich Garten- /Gehölzfläche in ca. 3 m Höhe angebracht (8 Stck.) Im Bereich der Garten-/ Gehölzflächen östlich der Planstraße C und südlich der Planstraße A/D ist pro Baugrundstück 1 Fledermausflachkasten an Bäumen in ca. 3 m Höhe zu installieren (7 Stck.)
A10.2: Im Bereich der Baufelder westlich der Planstraße C sind pro Baugrundstück zwei Fassadenflachkästen in Traufhöhe gemäß Artenschutzgutachten zu installieren. Die Typenfestlegungen Strobel Nr.110,120,123,128,150 oder Schwegler 2FW und 1FF entsprechen den Gutachten, als Standorte werden die vorhandenen Großbäume in Absprache mit den Fachgutachtern und der UNB genutzt.

A11 Maßnahme A11: Installation von Ersatzquartieren für Höhlenbrüter vorbeugend:
Anbringung von je 1 Stück mardersicheren Höhlenbrutkasten mit Einfluglöchern von 32 mm oder 45 mm an Bäumen in > 2m Höhe in den Grundstücken östlich der Planstraße B laut gutachterlicher Festsetzung.

V1.1 Vermeidungsmaßnahme V1.1: Schutz von besonders/ oder streng geschützten Käferarten
Anfallendes Stammholz von gekennzeichneten Habitatbäumen ist laut gutachterlicher Festsetzung zu sichern.

V1.2 Vermeidungsmaßnahme V1.2: Schutz von Lebensstätten besonders/ oder streng geschützten Käfern
Entnommenes Stammholz von gekennzeichneten Habitatbäumen ist auf dem jeweiligen privaten Grundstück am südlichen Rand der Maßnahme A6 in senkrechter bzw. pyramidal- aufrechter Form lt. gutachterlicher Festsetzung zu lagern. Die zu lagernden Holzteile sind dabei in der gleichen Himmelsrichtung auszurichten, in der sie entnommen wurden. Im Baugrundstück B20 ist dafür die Streuobstwiese zu nutzen. In Abstimmung mit der UNB ist eine andere geeignete Fläche im Stadtgebiet Erfurt möglich.

V2 Vermeidungsmaßnahme V2: Schutz der Zauneidechse
Schüttung von Kiesgestein der Körnung 0- 32 mm auf einer Fläche von 10 m² mit 1- 1,50 m Höhe lt. gutachterlicher Festsetzung.

Sonstige Planzeichen

	Gartenland	
	Betoneinfassstein mit b= 20 cm, exemplarische Darstellung	
	Vorschlag Grundstücksgrenze	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB
	Stellung des Hauptbaukörpers - Firstrichtung -	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	Kaltluftabfluß / Durchlüftung	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft- hier private Streuobstwiese	§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Vorhaben: Bebauungsplan MAR 628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"

ENTWURF GRÜNORDNUNGSPLAN Maßnahmen

Datum: 17.10.2013 | M 1:500

Planverfasser:

INGENIEURBÜRO GRIMM
Saalstraße 11
07318 Saalfeld

INGENIEURBÜRO JUNG
Untere Marktstraße 32
07422 Bad Blankenburg

STADT ERFURT
Amt für Stadtentwicklung + Stadtplanung
Löberstraße 34
99096 Erfurt