LEGENDE

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO

MI — Mischgebiete — § 6 BauNVO

Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf

Schule

Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO

Baulinie

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für Sport- und Spielanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Öffentliche Spielanlagen / Spielplatz

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Grünflächen

ÖG — Parkanlage (öffentliche Grünfläche)

Spielplatz

PG — Private Grünfläche

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

§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Straßenbegleitgrün

Erhaltung von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Neuanpflanzung von Bäumen

Hausgärten

ÖG — Öffentliche Grünfläche

PG — Private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des **Bebauungsplanes**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teilbereiche
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

St — Stellplätze

Gebäude

Artenauswahlliste
(einheimische, standortgerechte Laubbäume)

Baumarten I. Ordnung

Acer platanoides	-Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-Bergahorn
Betula pendula	-Sandbirke
Fagus sylvatica	-Rotbuche
Quercus petraea	-Traubeneiche
Quercus robur	-Stieleiche
Tilia cordata	-Winterlinde
Tilia platyphyllos	-Sommerlinde

Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	-Feldahorn
Carpinus betulus	-Hainbuche
Prunus avium	-Vogelkirsche
Pyrus communis	-Wildbirne
Prunus cerasus	-Sauerkirsche
Sorbus aucuparia	-Gebräuchliche Mehlbeere
Obstbaumhochstämme (alte Kulturarten)	
Taxus baccata	-Eibe

Sträucher

Corylus avellana	-Hasel
Euonymus europaeus	-Europäisches Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	-Wildapfel

Sträucher (bis 5m Wuchshöhe)

Cornus mas	-Cornelkirsche
Cornus sanguinea	-Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	-Weißdorn
Ligustrum vulgare/vulg.	-Liguster
Lonicera xylosteum	-Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	-Schlehe
Rosa canina	-Hundsrose
Rosa div. spec.	-Rosen - Arten
Rubus idaeus	-Himbeere
Rubus fruticosus	-Brombeere
Sambucus nigra	-Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-Hirschholunder
Juniperus communis	-Gemeiner Wacholder

Bodendecker

Calluna vulgaris	-Besenheide
Hedra helix	-Efeu
Rosa, bodendeckende Sorten	-Bodendeckerrosen
Ribes alpinum	-Alpenjohannisbeere

Klettergehölze

Clematis vitalba	-Waldrebe
Hedera helix	-Efeu
Humulus lupulus/lupulus	-Echter Hopfen
Rubus c. fruticosus	-Brombeere
Wild, Gartenrosen	-Wildrosen

Textliche Festsetzungen

A. Ausgleichsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1. Als Ausgleichsfläche wird festgelegt:
   Gemarkung Zerbst, Flur 17, Flurstück 37/2 teilweise,
   Gesamtgröße 1,12 ha
2. Die Bepflanzung der Fläche erfolgt durch die Stadt Zerbst zeitgleich mit Beginn der Erschließung.
3. Die Fläche ist mit einheimischen Pioniergehölzen, wie Sandbirke, Schwarzerle, Zitterpappel, Vogelbeere, Feldahorn, Holunder zu bepflanzen. Entwicklungsziel: Sukzessionsfläche
   Im Anschluß an die Pflanzung hat eine 5jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu erfolgen.
4. Die Verteilung der Kosten erfolgt prozentual nach der maximal zulässigen Versiegelung der Grundfläche auf die nicht ausgeglichenen Teilbereiche, die in städtische Erschließungsmaßnahmen und Baugebiete unterschieden werden.

Teilbereich 1	44 %
Teilbereich 3	13 %
Teilbereich 6	10 %
Teilbereich 8	27 %
Städtische Erschließungsmaßnahmen	6 %

B. Allgemeingültige landschaftspflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 21 BauGB

1. Der vorhandene Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern darf nur in dem Umfang beseitigt werden, wie es zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung erforderlich ist.
2. Während der Baumaßnahme ist die DIN 18920, die Richtlinien zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen während jeglicher Baumaßnahme zum Inhalt hat, anzuwenden.
3. Für Ausgleichs- und Ersatzflächen sind nur einheimische standortgerechte und standortbyptische Gehölze zu verwenden. Nichteinheimische Gehölze sind nur bis zu einem Wert von 15% zulässig.
4. Bäume, die im Grünordnungsplan im Bestandsplan erfaßt worden sind und im begründeten Ausnahmefall gefällt werden müssen, sind gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Zerbst durch Baumschulware hochstämmige Laubgehölze mit einem Stammumfang 16-18 cm gemäß Artenauswahl auszugleichen bzw. zu ersetzen.
5. Es gilt, alle angefangene 500 m² Grundfläche einen hochstämmigen Laubbaum gemäß Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von 10-12 cm in Baumgruppen oder als Einzelbäume zu pflanzen.
6. Für das Pflanzen von Einzelbäumen ist eine Mindestfläche von 6 m² (Baumscheibe) zu gewährleisten.
7. Geh- und Radwege, Hof- und Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.
8. PKW-Stellplätze außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind als begrünte Flächen (Rasengitter, Schotterrasen u.ä.) anzulegen. Im begründeten Einzelfall (Belastungsfähigkeit, Betriebssicherheit) sind Ausnahmen zulässig.
9. Es gilt, pro 5 Stellplätze
   -einen hochstämmigen Laubbaum, mit einem Stammumfang 16-18 cm o.
   -eine Pergolenbegrünung mit 3 Kletterpflanzen (begrünte Fläche 10 m²) o.
   -eine Fassadenbegrünung an vorhandenen Wandflächen mit 3 Kletterpflanzen (begrünte Fläche 10 m²)
   zu pflanzen bzw. anzulegen. Die Bepflanzung dient der Eingrünung und Umgrenzung der Stellplatzflächen. Die Pflanzenauswahl hat gemäß der Artenauswahlliste zu erfolgen.
10. Stellplätze für Müll- und Altstoffcontainer sowie Flüssiggasbehälter sind mit Laubgehölzen gemäß Artenauswahlliste mit einer Mindesthöhe von 1,50 m dauerhaft zu begrünen.
11. Außenwände von Garagen und sonstigen Nebenanlagen, fensterlose Giebelwände sind mit Spalierobst oder Kletterpflanzen (eine Pflanzen auf 2 bis 3 m Wandlänge) einzugrünen (Pflanze gemäß Artenauswahlliste). Ausnahmen bilden Wandflächen denkmalgeschützter Gebäude im Teilbereich 3.
12. Einfriedungen sind nur in offener Ausführung und einem Mindestabstand von 10 cm vom Boden sowie in Verbindung mit Laubgehölzen gemäß Artenauswahlliste zulässig. Mauersockel sind nicht zulässig, um Kleintierwechsel zu ermöglichen.
13. **Flachdächer und Dächer mit Neigungswinkeln 20° sind bei Neubauten extensiv mit Gräsern oder Sukkulenten zu begrünen. Dient die gesamte** Dachfläche als Regenwasseraufangfläche zur Brauchwasser-nutzung, kann von der Dachbegrünung abgesehen werden.
14. Die Begrünung der Grundstücksflächen hat spätestens in der 2. Pflanzperiode (November bis April) nach Abschluß der Baumaßnahme zu erfolgen.
15. Alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB festgesetzten Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für Gehölze, die entsprechend der Pflanzgebote gepflanzt werden, gilt eine Erhaltungsbindung. Bei einer Beseitigung oder dem Absterben der Gehölze ist eine angemessene Neupflanzung verpflichtend.

C. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1. An allen Straßen sind die Fehlstellen in den Alleen durch Nachpflanzen mit Laubbäumen mit einem Stammumfang 16-18 cm zu schließen. In der Dobritzer Straße ist die Nachpflanzung einreihig je Straßenseite durchzuführen. Bei Neupflanzungen sind mindestens 6 m² große offene Baumscheiben vorzusehen. Bei Platzmangel sind die Baumscheiben begeh- bzw. befahrbar anzulegen. Für die Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen ist eine Mindestbegrünung mit Landschaftsrasen vorzusehen.
   Die Straße zwischen Teilbereich 6 und 8 ist beidseitig mit kleinkronigen Laubbäumen (Pflanzabstand ca. 20 m) zu pflanzen.
   Pflanzgröße für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm;
   Auswahl gemäß Artenauswahlliste
2. Zugänge und Zufahrten in den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig; Stellplätze sind mit Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä. zu befestigen. Zugänge und Zufahrten sind auf das unbedingte Maß zu beschränken.
   Der Flächenanteil für Stellplätze darf 25 % der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht überschreiten. Ausnahmen bilden die Flächen im Teilbereich 2 und 3.
3. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Spielplatzflächen zulässig. Auf den Spielplätzen und den angrenzenden Bereichen ist das Anpflanzen von giftigen Bäumen und Sträuchern untersagt.

D. Private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1. Die ausgewiesenen Grünflächen sind mit Gehölzen gemäß der Artenauswahlliste zu bepflanzen. Die Stückzahl bei Bodendecker und Sträuchern ist so zu wählen, daß der Flächenschluß in 3 Jahren nach der Pflanzung erreicht ist.
   Mindestgröße bei Bäumen Baumschulware mit Stammumfang mit 10-12 cm.
2. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Spielplatzflächen zulässig. Auf den Spielplätzen und den angrenzenden Bereichen ist das Anpflanzen von giftigen Bäumen und Sträuchern untersagt.
3. Im Teilbereich 1 ist der Grünstreifen entlang der Straße "Heidetorplatz" mit Bodendeckern und Sträuchern zu bepflanzen.
4. Stellplatzflächen in den Teilbereichen 2 und 3 sind zu mindestens 25% mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Pflanzliste zu durchgrünen. Es gilt Abs. 8. Pkt. 9.
5. Im Teilbereich 5 ist der Grünstreifen mit Bäumen II. Ordnung und Sträuchern zu bepflanzen.
   Es gilt 1 Baum auf 10 lfd. m, 5 Sträucher auf 10 m².
6. Im Teilbereich 6 sind die Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es gilt 1 Baum auf 100 m², 5 Sträucher auf 10 m². Landschaftsrasen bis 25% ist zulässig.
7. Im Teilbereich 7 ist der Grünstreifen entlang der Pulsfordaer Straße mit Bodendeckern und Sträuchern zu bepflanzen. Die Grünfläche am Teilbereich 8 angrenzend ist mit Sträuchern zu bepflanzen.
   Es gilt 5 Sträucher auf 10 m². Landschaftsrasen bis 25 % der Fläche ist zulässig. Der Grünstreifen an der Ostgrenze ist mit Bäumen II. Ordnung und Sträuchern zu bepflanzen.
   Es gilt 1 Baum auf 10 lfd. m, 5 Sträucher auf 10 m²

E. Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1. Die Grünfläche im Teilbereich 1 ist als Bestandteil der Stadtmauerpromenade parkartig zu erhalten und zu entwickeln.
2. Im Teilbereich 8 ist die Grünfläche als gärtnerisch gepflegte Anlage mit Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern zu entwickeln. Entlang der geplanten Straße ist 1 Laubbaum Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, auf 10 lfd. m zu pflanzen.

F. Flächen für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1. Der ausgewiesene Spielplatz im Teilbereich 6 ist mit Laubgehölzen gemäß Artenauswahlliste zu begrünen. Auf 100 m² Grünfläche ist 1 Baum zu pflanzen. Für die Pflanzung von Sträuchern gilt eine Pflanzdichte von mindestens 1 Strauch je m².
2. Im Spielplatzbereich sowie im unmittelbaren Umfeld ist die Pflanzung von giftigen Bäumen und Sträuchern untersagt.
3. Wege- und Platzflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.
4. Die Unterkultur der Baumpflanzung ist als extensive Rasenfläche zu entwickeln (zweimalige Mahd im Jahr, Abräumung des Mähgutes).

Stadt ZERBST

Grünordnungsplan

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR: 10
"DOBRITZER STRASSE / KASERNE"
ENTWURF

Bearbeitung: Stadtverwaltung Zerbst
Baudezernat

Bearbeiter : Schilling / Hansen

Maßstab 1 : 1000
Bearbeitungsstand: November 1999

Anlage 4