Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

Vermeidungsmaßnahmen

- V 1 Sicherstellung auf bedarfsbezogene Erschließung und Bebauung (sparsamer Umgang mit Grund und Boden)
- V 2 Sicherung des Oberbodens zu Beginn der Erdbauarbeiten und Verwendung auf neu anzulegenden Grünflächen
- V 3 Minderung des Schadstoffeintrages durch Verzicht auf Düngung und dem Einsatz von Herbiziden auf Grünflächen
- V 4 Trennung von Schmutz- und Frischwasser, Versickerung und Rückhaltung des Regenwassers, Ableitung in den Vorfluter
- V 5 Abflachung der Bauten im Teilgebiet III durch Vorgaben des Bebauungsplanes
- V 6 Ingenieurtechnische Sicherungsmaßnahmen zur Abwendung der Gefährdung von Schadstoff- und Lärmimmissionen

Minimierungsmaßnahmen

- M 1 Gliederung Durch-, Um- und Begrünung des Industrie- und Gewerbegebietes
  - Bepflanzung der Freifläche mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie naturnahe Gestaltung der Reserveflächen
  - Umgrünung der einzelnen Gewerbeflächen mit Großgrün als Sichtschutz
  - Anlage von linearen Gehölzstrukturen im Nordwestrand des Industrie- und Gewerbegebietes als Sichtbarriere und Pufferzone
  - Fassadenbegrünung an großflächigen Wänden der Gebäude (mind. 20 % der gesamten Wandfläche)
- M 2 Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenformen mit Vegetationsfugen bei der Gestaltung von Stellplätzen
- M 3 naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltebecken (landschaftsgerechte Reliefformen, naturnahe Dichtung, Initialbepflanzung mit Röhricht und Gehölzen, zeitgerechtes Entschlammen, artgerecht Lunkerersatzbäume)
- M 4 gezielte Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung der technischen Bauwerke in neßeranen Grünstreifen durch Bauweise und Eingrünung

Ausgleichsmaßnahmen

- A 1 Ökologischer Aufwertung der Neißeaue durch gezielte Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf einer ca. 120 m breiten Gewässeraue
  - Umwandlung von ehemals genutzten Ackerflächen in extensiv gepflegte Talwiesen durch Einsaat von naturnahen Rasengesellschaften (Typ: Glatthafer - Wiesengesellschaft)
  - Lockere Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern
  - Initialisierung auentypischer Klein- und Saumbiotope (Feuchtbereiche, Stauderfluren)
  - jährliche naturschutzgerechte Pflege der Wiesenbereiche
  - Langfristige schrittweise Umwandlung der Pappelforste am Neißeufer durch Pflanzung standortgerechter, heimischer Gehölzarten
- A 2 Anlage eines 15 m breiten Gehölzsaumes am süd- und nordöstlichen Rand des Rückbaugrundstückes als Puffrzone zur Neißeaue und zum Bereich des Schiebebahnhofes (Initialbepflanzung auf großer Aufbau)
- A 3 Neuanlage des Bürgersteiges als unbefestigten Belag des Industriegebiets (wassergebundene Decke)
- A 4 Flächenentsiegelung und anschließende Begrünung von Straßenverkehrs- und Gewerbeflächen. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze und Parkplatzflächen (ca. 10.251 m²), anstelle von Landschaftsrasen und extensive Pflege. Pflanzungen von einheimischen standortgerechten Gehölzen, entsprechend den Pflanzbindungen
- A 5 Pflanzung von Gehölzbäumen entsprechend der Planzeichnung als Ausgleich für Baumfällungen, dabei ist zwischen hoch- bis kronenartigen Bäumen zu unterscheiden, zu pflanzende Gehölze sind entsprechend der Pflanzliste zu verwenden
- **A 6 Entsiegelung und Begrünung von versiegelten Flächen im Außenbereich auf den Flurstücke Nr. 496, 497, 504 und 520/1 Gemarkung Burkersdorf, Gemeinde Hirschfelde, als Ausgleichsmaßnahme wird für das Vorhaben „Weinau - Industriegebiet NordOst" eine Fläche von 9.500 m² rekultiviert - Ausgleich für Gehölzfällungen - vorhandene Gehölzstrukturen bleiben erhalten - Weißstorchhorst bleibt bestehen - es entsteht eine Fläche für die Landwirtschaft (Dauergrünland)**

Ersatzmaßnahmen

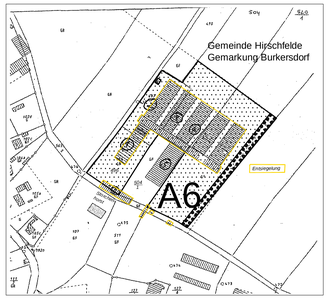
- E 1 Renaturierung des Schiedebaches (ca. 2,5 ha)
  - Rückbau ehemaliges verrohrtes verbauten Bachabschnitte (Länge: ca. 700 m)
  - Hebung der Gewässersohle um ca. 1 m
  - Aufweitung der Gewässerbreite auf ca. 5 m
  - Herstellung eines 25 m breiten Ufersaumes
  - Gruppenweise Bepflanzung des Bachufers mit standortgerechten Gehölzarten
  - Anlage von verrasten Bereichen, Initialpflanzung mit Röhricht (ca. 400 m²)
  - Anlage von bachbegleitenden Feuchtwiesen und Staudenfluren (ca. 3.000 m²)
- E 2 Extensivierung der Neißeawiesen durch gezielte Pflegemaßnahmen (ca. 1ha)
  - Beweidung mit Rotrindern
  - Initialisierung von auentypischen Klein- und Saumbiotopen
  - Jährliche naturschutzrelevante Pflege der Wiesen
- E 3 Stützung der Auenlandschaft durch extensivste Gehölzpflanzungen landschaftsprägender Baum- und Strauchgruppen (ca. 1.000 m²)
- E 4 Gezielte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zum Erhalt von Ruderalflächen als Sukzessionsfläche (6,9 ha)

Bäume

Acer campestre	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robus	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Amelanchier lamarckii	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Daphne mezereum	Seidelbast
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera periclymenum	Geißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Salix fragilis	Knick-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball



Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses gemäß § 9 (1) Ziffer 16 BauGB

Überschwemmungsgebiet
Im Überschwemmungsgebiet der Lausitzer Neiße sind alle im § 100 Abs. 2 SächsWG aufgeführten Handlungen untersagt. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung. Ausgenommen sind Anlagen von Bäumen und Straucharpflanzungen, soweit diese nicht der Überfestigung oder dem vorsorgenden Hochwasserschutz dienen. Regelungen müssen sind naturnah auszuführen.

5.1 Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen gemäß Wasserhaushaltsgesetz
Werden in den Betrieben und Anlagen wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, hergestellt, behandelt, verwendet, verarbeitet, umgeschlagen oder geführt, so sind Grundwasserschutzanlagen einzurichten, zu betreiben, zu überwachen, zu halten, stillzulegen und zu beseitigen.
Die Grundwasserströmungen sind durch ein ausgewiesenes Fachbüro zu analysieren. Lage und Ausbau der Messstellen sowie Bepröbungs- bzw. Untersuchungsintervalle sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und festzulegen. Die Untersuchungsergebnisse sind der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.
Es ist sicherzustellen, dass die Basis von Tankanlagen für wassergefährdende Stoffe immer oberhalb des Grundwasserspiegels liegt. Vor Beginn der unterirdischen Tankanlagen ist durch gezielte Erhebung der Grundwasserstände und Auswertung von Zeitreihen der Grundwasserstände nachzuweisen, dass diese Anforderungen bei allen Grundwasserständen eingehalten werden.

5.2 Regelwerk
Zur Verringerung der nutzungsbedingten Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung dürfen aus wasserwirtschaftlicher Sicht nur solche Flächen versiegelt werden, für die auf Grund ihrer Funktion (Belastung durch Fahrzeuge und Anlagen, Lagerung von Stoffen) eine versickerungsfreie Ableitung erforderlich ist. Soweit möglich sollte auf versickerungsfähigen Flächen eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers angestrebt werden. Auf Verkehrsflächen anliegendes und sonstiges potentiell belastetes Niederschlagswasser, das nicht versickert werden, Zwischenteile bleiben bleiben Niederschlagswasser, im Versickerungsschacht, das auf Dachflächen anfällt, sollte versickert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser aus Verkehrsflächen nach Merkblatt DWA-M 153 (August 2000) und Arbeitsblatt DWA-A 138 (April 2005) und DIN 4261 (1988) über Absetzbecken zu leiten ist, bevor es versickert oder in den Gewässer bzw. in das Grundwasser eingeleitet wird.
Hinweis
Es wird darauf hingewiesen, dass der Plangebiete unerheblichen Grundwasserflurabstände können Versickerungsmaßnahmen nur örtlichen Erfolg haben. Im Zuge konkreter Bauplanung ist durch gezielte Untersuchungen festzustellen, ob und welche Versickerungsmaßnahmen jeweils möglich sind, ob sie unter allen Bedingungen funktionieren oder ob Ausnahmen werden bzw. welche zusätzlichen technischen Einrichtungen zur Regenwasserableitung ggf. erforderlich sind.

6. Grünflächen gemäß § 9 BauGB
6.1 Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB
Die im Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit dem Ziel einer naturnahen Entwicklung anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Entsprechend den Festsetzungen des Grünordnerplanes sind anheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten. Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind auf Grund gestalterischer und funktionaler Erfordernisse zulässig. Die Gehölzarten sind aus der Pflanzliste zu entnehmen.
Zweckbestimmung
- Friedhof

6.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB
Die im Plan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mit dem Ziel einer naturnahen Entwicklung anzulegen, extensiv zu pflegen und zu erhalten. Entsprechend den Festsetzungen des Grünordnerplanes sind anheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten. Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind auf Grund gestalterischer und funktionaler Erfordernisse zulässig. Die Gehölzarten sind aus der Pflanzliste zu entnehmen.

6.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB
- Vorgartenflächen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze oder Baulinie gelegene nicht überbaubare Grundstücksfläche als Grünfläche in einer Tiefe von 5 m anzulegen, zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.
Zulässig ist die Anordnung von Stellplätzen für PKW innerhalb der Vorgartenflächen, sofern diese entsprechend der Festsetzungen begrünt werden. (siehe auch Stellplätze/Stellplatzlagen)
Im Bereich von Grundstückseln und -ausfahrten darf aus Gründen der Verkehrssicherheit (Übersichtlichkeit) die Bepflanzung eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Einzelne hochstämmige Bäume sind zulässig.

6.4 Stellplätze/Stellplatzanlagen
Auf max. 5 Stellplätze ist eine unbefestigte Baumscheibe anzulegen und mit einem hochstämmigen, heimischen Laubbaum dauerhaft zu bepflanzen und zu unterhalten.
Zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünanlagen sind die Stellplatzanlagen mit einem mind. 1,0 m breiten, bepflanzten Grünstreifen abzugrenzen.

6.5 Begrünung innerhalb der Grundstücksflächen
In allen Gewerbe- und Industriegebieten sind mind. 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu begrünen.
Hinweis
Einzelne grundstücksinterne, zur Zeit noch nicht zur Bebauung anstehende Erweiterungsflächen sollen so gestaltet werden, dass sie mit anderen Erweiterungsflächen angrenzender Betriebe einen ökonomischen Verbund zulassen. In diesem Fall ist eine gemeinsame Bepflanzung mit Straucherk und einzelnen Bäumen vorzunehmen, wenn die Reserveflächen voraussichtlich mehr als 15 Jahre verfügbar bleiben.

6.6 Begrünung innerhalb der Grundstücksflächen
In allen Gewerbe- und Industriegebieten sind mind. 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu begrünen.
Hinweis
Einzelne grundstücksinterne, zur Zeit noch nicht zur Bebauung anstehende Erweiterungsflächen sollen so gestaltet werden, dass sie mit anderen Erweiterungsflächen angrenzender Betriebe einen ökonomischen Verbund zulassen. In diesem Fall ist eine gemeinsame Bepflanzung mit Straucherk und einzelnen Bäumen vorzunehmen, wenn die Reserveflächen voraussichtlich mehr als 15 Jahre verfügbar bleiben.

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1 92 "Weinau–Industriegebiet Nord/Ost" entspricht dem katastermäßigen Bestand vom ..... und gilt für Übersichtszwecke.
Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Görlitz, den .....

Referatsleiter Kataster

Kartengrundlagen:
Digitale Stadtgrundkarte Zittau / Automatisierte Liegenschaftskarte Zittau / Flurkarte Gemarkung Eckartsberg M 1:1000

B–Plan 2.Änderung "Weinau–Industriegebiet Nord/Ost" M 1:2000, Verfasser: Katrin Müldener Freie Architektin + Stadtplanerin; Uriandstraße 2, 02785 Olbersdorf Tel. (03583) 510743 / Fax (03583) 510742

ZEICHENERKLÄRUNG

(Gemäß Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990)

Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiete siehe auch Textliche Festsetzung 1.1
- GEe1–5 — eingeschränkt siehe auch Textliche Festsetzung 1.1.2
- GI — Industriegebiete siehe auch Textliche Festsetzung 1.2
- Gie — eingeschränkt siehe auch Textliche Festsetzung 1.2.2

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 — Grundflächenzahl GRZ
- 9,0 — Baumassenzahl
- GH= / GH= — Höhe der Anlagen in m als Höchstgrenze / als Mindestgrenze
- Abgrenzung unterschiedl. Festlegungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- 50m — Baulinie (zwingend)
- Baugrenze siehe auch Textliche Festsetzung 2.4

Flächen für den überörtlichen Verkehr
siehe auch Textliche Festsetzung 3.1

- Bahnanlagen

Verkehrsflächen
siehe auch Textliche Festsetzung 3.1

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie — Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn mit Baulinie oder Baugrenze identisch.
- FR — Fuß–/Radweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung
- P — Parkplatz
- H — Bushaltestelle
- Brückenbauwerk
- Sichtfelder gemäß RAS–K
- Sichtdreiecke gemäß RAS–K–1 :88
- Straßenquerschnitt siehe auch Textliche Festsetzung 3.1

Flächen für Versorgungsanlagen
siehe auch Textliche Festsetzung 4.1 und 4.2

Zweckbestimmung
- Elektrizität
- Gas
- Wasser
- Abwasser
- L — Leitungsrecht

Grünflächen
siehe auch Textliche Festsetzung 6.

Zweckbestimmung
- öffentliche Grünfläche siehe auch Textliche Festsetzung 6.1
- Friedhof

Wasserflächen u. Flächen für Wasserwirtschaft
siehe auch Textliche Festsetzung 5.

- Wasserflächen

Zweckbestimmung
- R — Regenwasserrückhaltebecken

Anpflanzen von Bäumen und Erhaltung von Bäumen

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Flächen für die Landwirtschaft

- Flächen für die Landwirtschaft (Dauergrünland)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- siehe auch Textliche Festsetzung 6.3
- für schmale Flächen

Anpflanzen von Bäumen und Erhaltung von Bäumen
(Bepflanzung mit einheimischen Bäumen gemäß Grünordnungsplan)

- hochkronige Laubbäume Straßenraum–bildend
- mittelkronige Laubbäume Raum–bildend
- kleinkronige Laubbäume Straßenraum–begleitend
- Ständortgerechte Bäume und Gehölze

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten zu belasteten Flächen
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- SPL — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze siehe auch Textliche Festsetzung 6.4
- VLM — Werbeflächen (gemeinschaftlich) siehe auch Textliche Festsetzung 7.2
- FSP 60/50 — Zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A) tags (6.00–22.00Uhr) / nachts (22.00–6.00Uhr)
- +229m ühN — Höhenlage EG über HN

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft siehe auch Textliche Festsetzung 6.2
- B — Biotop (§26 (1) SächsNatschG)

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

- Fernsgasleitung D.6 unterirdisch
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hoch– wasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung
- Ü — Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltge– fährdenden Stoffen belastet sind
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Zweckbestimmung
- HS — Hochwasserschutz siehe auch Textliche Festsetzung 9.2
- BS — Bergbauliche Schutzmaßnahmen siehe auch Textliche Festsetzung 9.3

Bestandsangaben

- vorhandene Gebäude
- Gemarkungsgrenze vorh. (nachrichtlich)
- Flurstücksgrenze vorh. (nachrichtlich)
- 1803 / 3 — Flurstücksnummer (nachrichtlich)

Anmerkungen

- Anm. 01 — Das dargestellte Plangebiet umfasst ca. 120,39 ha Fläche. Dem Bebauungsplan wird ein Grünplan beigefügt. Anlage: ein Erschließungsplan
- Anm. 02

Nachrichtliche Übernahme aus dem Vorentwurf der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz–Niederschlesien (Stand Januar 00) – Raumnutzungskarte

- Vorbehaltsgebiet Überschwemmungs– bereich Lausitzer Neiße
- regional bedeutsame Frisch– und Kaltluftabflussbahn

ZWECKVERBAND INDUSTRIEGEBIET ZITTAU NORD / OST

Bebauungsplan Nr. II / 1 92
"Weinau - Industriegebiet Nord / Ost"

2. Änderung - Teil D Grünordnungsplan

digitale Kopie

PLANFASSUNG	MAßSTAB
26.01.2009	1:2.500

Verfasser:
GARTEN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
GLI-PLAN INGENIEURBAU
BAUTZENER STRASSE 34-01877 BISCHOFSWERDA
TEL.:03594-777 827 FAX 03594-745 764