

GRÜNNORDNUNGSPLAN WOHNGEBIET ZWEINAUNDORFER STRASSE

Festsetzungen zur Grünordnung

vorhandene, zu erhaltende Bäume

Grenze des Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes

Gehölzpflanzungen

Generelles Ziel der Ausstattung der Freiräume mit Gehölzflächen ist: Je 250 m² m² gärtnerisch anzuordnender Flächen ist ein Stück mittel- bis großkroniger heimischer Baum der Typen 7 bis 9 der Pflanzliste zu pflanzen. Für die Pflanzung ist Pflanzware von 18 bis 20 cm Stammumfang zu pflanzen.

Teil 1: Festsetzungen zu Flächenkategorien

Öffentliche Grünflächen

- a) Zahl der zu pflanzenden Strauchgehölze je Flächeneinheit. Die Flächen sind zu mindestens 50% mit 2 St. sträuchrigen Gehölzen je m² zu bepflanzen. Es sind mindestens 50% heimische Gehölze einzusetzen.
- b) Mindestbesatz mit heimischen Gehölzen. Die genannten heimischen Arten sind mit einem maximalen Anteil einer Art von 25% zu verwenden. Die genannten nichtheimischen Arten sind mit einem maximalen Anteil einer Art von 40% und von 4 weiteren Arten mit jeweils maximal 20% Anteil zu verwenden. Flächen ohne besondere Anforderungen an die Sichtfreiheit im Verkehrsraum. Die zu pflanzenden heimischen Straucharten und deren Pflanzqualität entsprechen Typ 5 der Pflanzliste. Die pflanzbaren nichtheimischen Straucharten und deren Pflanzqualität entsprechen Typ 4 der Pflanzliste.
- c) Flächen mit besonderen Anforderungen an die Sichtfreiheit im Verkehrsraum. Die zu pflanzenden heimischen Straucharten und deren Pflanzqualität entsprechen Typ 2 der Pflanzliste. Die pflanzbaren nichtheimischen Straucharten und deren Pflanzqualität entsprechen Typ 4 der Pflanzliste.
- d) Zulässiger Versiegelungsgrad. Auf maximal 30% der straßenbegleitenden Pflanzungen darf die Befestigung wegen Garagenzufahrten und Parkstellflächen ausgesetzt werden.

Wohnhöfe

Gemeinschaftliche Freiflächen zur allgemeinen sozialen Nutzung durch die Anwohner.

- a) Festsetzungen zur Ausbildung der Vegetation. Die Vegetationsflächen sind zu 80% als Rasenflächen anzulegen. Mindestens 20% der Vegetationsflächen sind mit Sträuchern zu besetzen, deren Artenzusammensetzung zu 60% aus heimischen Arten nach Typ 5 der Pflanzliste besteht. Nichtheimische Arten entsprechen Typ 4 der Pflanzliste. Je 400 m² Wohnfläche ist ein Stück Baum gemäß Typ 8 Pflanzliste zu pflanzen.
- b) Zulässige Versiegelung. Die Wohnhöfe sind zu mindestens 70% von Versiegelung über einem Abflußwert von 0,5 freizuhalten.
- c) Spielplatz in den Wohnhöfen.

- a) Lage und Ausführung. Es sind Spielplätze für kleine Kinder gemäß Pläneintrag in den Flächen der Wohnhöfe anzulegen. Die Spielplätze sind mit jeweils mindestens 3 Spielgeräten in normgerechter Aufstellung auszustatten.
- b) Zu pflanzende Arten, deren Zusammensetzung und Mindestbesatz. Die zu erstellende Gehölzvegetation richtet sich nach den Festsetzungen für die Wohnhöfe.

Zentraler Spielplatz

- a) Lage und Ausführung. Die zentrale Spielplatz liegt innerhalb der Parkfläche. Er hat eine Mindestgröße von 600 m².
- b) Zu pflanzende Arten, deren Zusammensetzung und Mindestbesatz. Die zu erstellende Gehölzvegetation richtet sich nach den Festsetzungen für den Park.
- c) Zulässige Versiegelung. Bis auf die Verwendung von Fallschutzplatten unter Spielgeräten ist jede Art von Versiegelung unzulässig. Mindestens 80% der Spielplatzfläche werden als Sandfläche festgesetzt.



Teil 2: Regelung zur Durchsetzung der Grünordnungsplanung

1. Ausgleichsleistungen sind für jeden m² dauerhaft versiegelter Fläche über einen Abflußwert von 0,5 vom Investor zu erbringen. (Hinweis: der Abflußwert von in Kiesbeton versetztem Betonpflaster mit durchschnittlicher Fugenbreite beträgt 0,7, der von „Okopflaster“ mit weitem Fugenabstand 0,5.)
2. Die finanzielle Höhe der Ausgleichsleistungen je m² dauerhaft versiegelter Fläche wird von der zuständigen Behörde festgelegt.
3. Die Höhe der Ausgleichsleistungen ergibt sich aus den im Bauvertrag festgestellten versiegelten Flächen.
4. Die Erstattung von Ausgleichsleistungen wird mit der Genehmigung des Bauantrages fällig.
5. Aufsuchende Wirkung für die Fälligkeit von Ausgleichsleistungen hat die Verpflichtung des Bauherrn, selbst konkret benannte Ausgleichsleistungen auf dem Baugrundstück auszuführen.
6. Ausgleichsleistungen sind innerhalb von zwei Jahren nach Genehmigung des Bauantrages abgeschlossen auszuführen.
7. Dem Investor entsteht mit der selbständigen Rekultivierung von durch die zuständige Behörde ausgewiesenen Unlandflächen (Bauwert 0) durch Aufbringen einer 30 cm dicken Mutterbodenschicht aus dem bei Versiegelung von Flächen anfallenden Mutterboden je m² rekultivierungsfläche eine Ausgleichsleistung für 1 m².
8. Ein Anspruch auf die Bereitstellung von rekultivierbaren Unlandflächen besteht nicht. Die Gemeinde unterstützt den Investor bei der Bestimmung von Unlandflächen für die Aufbringung anfallenden Mutterbodens.
9. Bei Grundstückserwerbungen werden durch den Investor im Kaufvertrag geregelt:
 - Die Pflicht des Käufers zu Ausgleichsleistungen gemäß Teil 1 Grünordnungsplan
 - Der Verrechnungssatz bzw. das finanzielle Äquivalent für einen m² Ausgleichsfläche
 - Die Verpflichtung des Käufers zur Pflege der von ihm angelegten Ausgleichsflächen nach deren Anerkennung als Ausgleichsleistung
 - Die Verpflichtung des Käufers zur Wiederherstellung der Ausgleichsflächen im Schadensfall
 - Der Satz des Inflationsausgleiches für den Wert eines m² Ausgleichsfläche

Teil 3: Pflanzlisten

Entsprechend den Grünordnungsplanerischen Festsetzungen sind folgende Pflanzlisten und Pflanzwaren für die Bepflanzung im Geltungsbereich des Grünordnungsplanes verbindlich:

Typ 1: Strauchige heimische Gehölze für die Pflanzung in Privathöfen. Kornelkirsche, Gemeine Heckenkirsche, Gemeine Berberitze. Die Pflanzware muß mindestens einem zweimal verpflanzten Strauch mit einer Höhe von 60 bis 100 cm entsprechen.

Typ 2: Strauchige heimische Gehölze für die Verwendung in privaten Vorgärten. Gemeine Heckenkirsche, Gemeine Berberitze, Kornelkirsche, Blütenstrauch, Rotblättrige Rose. Die Pflanzware muß mindestens einem zweimal verpflanzten Strauch mit einer Höhe von 60 bis 100 cm entsprechen.

Typ 3: Heimische Kleinsträucher für die Verwendung in den privaten Vorgärten. Korneiche, Buchsbaum, Schwarzer Ginster, Farn Ginster, Essig-Rose. Die Pflanzware muß mindestens einem zweimal verpflanzten Strauch mit einer Höhe von 30 bis 50 cm entsprechen.

Typ 4: Nichtheimische Sträucher für Öffentlichen Grün und Wohnhöfe. Forsythie in Sorten, Weigee in Sorten, Rote Johannisbeere 'Jung Edward VII', Schneespiree, Prachtpiere. Die Pflanzware muß mindestens einem zweimal verpflanzten Strauch mit einer Höhe von 60 bis 100 cm entsprechen.

Typ 5: Heimische Gehölze für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und Wohnhöfe. Haselnuß, Roter Hartriegel, Eingrifflicher Weißdorn, Zweiggrifflicher Weißdorn, Kreuzdorn, Schlehdorn, Pimpern, Feldahorn, Salweide, Liguster, Hunds-Rose, Wein-Rose. Die Pflanzware muß mindestens einem zweimal verpflanzten Strauch mit einer Höhe von 100 bis 150 cm entsprechen. Die Rosenarten müssen mindestens einem zweimal verpflanzten Strauch mit einer Höhe von 60 bis 100 cm entsprechen.

Typ 6: Großsträucher für die Eingrünung des Regenrückhaltebeckens. Faulbaum, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Salweide, Grauweide.

Typ 7: Heimische Baumarten für die Pflanzung in Privathöfen. Hanbuche, Weiß-Buche, Rottbuche, Walnuß, Europäische Lärche, Vogelkirsche, Mehlbeere, Elsbeere, Feldahorn, Apfel in Sorten, Birne in Sorten, Süßkirsche in Sorten, Pflaume in Sorten. Die Pflanzware muß mindestens einem zweimal verpflanzten Heister oder Strauch mit einer Höhe von 150 bis 200 cm entsprechen. Bei den Obstgehölzen muß es sich um Hochstammware handeln.

Typ 8: Heimische Baumarten für die Einzelbaumplanzung. Bergahorn, Spitzahorn, Gemeine Esche, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde, Holländische Ulmenhybriden. Für die Baumstandorte an der Zweinaundorfer Straße ist als nichtheimischer Baum auch die Platane zulässig. Die Pflanzware muß mindestens einem dreimal verpflanzten Hochstamm mit 18 - 20 cm Stammumfang entsprechen.

Typ 9: Bäume für die Eingrünung des Regenrückhaltebeckens im Park. Schwarzerle, Feldahorn, Zitterpappel, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Silberweide, Grauweide, Bruchweide, Korbweide. Die Pflanzware muß mindestens einem zweimal verpflanzten Heister oder Strauch mit einer Höhe von 150 bis 200 cm entsprechen.

Typ 10: Strauchige nichtheimische Gehölze für die Bepflanzung der Grünfläche im Geschäftsbereich. bodendeckende Rosen in geschlossene Pflanzungen, immergrüne Berberitzen in Arten und Sorten, Zierkirschen in Arten und Sorten, Spiersträucher in Arten und Sorten, Pfeifensträucher in Arten und Sorten.

Typ 11: Heimische Großsträucher für die Pflanzung im Park. Haselnuß, Roter Hartriegel, Eingrifflicher Weißdorn, Zweiggrifflicher Weißdorn, Kreuzdorn, Schlehdorn, Salweide, Liguster, Hunds-Rose, Wein-Rose. Die Pflanzware muß mindestens einem zweimal verpflanzten Strauch mit einer Höhe von 100 bis 150 cm entsprechen. Die Rosenarten müssen mindestens einem zweimal verpflanzten Strauch mit einer Höhe von 60 bis 100 cm entsprechen.

Teil 4: Sonstige Festsetzungen

1. Der Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten vollständig abzutragen und zu lagern. Er ist vollständig im Geltungsbereich des Grünordnungsplanes wieder einzubringen.
2. Die Flächen des Parks sind (mit Ausnahme des anliegenden Regenrückhaltebeckens) vom Baubetrieb freizuhalten.
3. Während der Bauarbeiten ist die DIN 1829 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) einzuhalten.
4. Das von Dachflächen abgeleitete Regenwasser ist in einem Regenrückhaltebecken zu sammeln und zu versickern. Das auf nicht überbauten Flächen anfallende Regenwasser ist in den Vegetationsflächen zu versickern. Das umfaßt auch die Entwässerung von Straßenflächen, sofern es mit der Verkehrsfunktion vereinbar ist, das Fuß- und Radwegflächen, die mit einer Entwässerung versehen sind, die die Entwässerung in die Vegetationsflächen möglich ist, erfolgt die Sammlung von Regenwasser von Verkehrsflächen im Regenrückhaltebecken. Bei starken Regenfällen, die die Kapazität des Regenrückhaltebeckens übersteigen, ist eine Abführung von Wasser an den Vorflut vorzunehmen.

Private Gartenflächen

- a) Zulässigkeit von Abgrenzungen. Die Abgrenzung privater Gartengrundstücke ist in Form von geschulten oder freilebenden Hecken ohne Höhenbegrenzung und in Form von Zäunen bis 1,5 m Höhe zulässig.
- b) Mindestbesatz mit heimischen Gehölzen. 15% der privaten Gartenfläche sind mit heimischen Straucharten zu bepflanzen. Je m² sind mindestens 2 St. Sträucher zu pflanzen. Je 200 m² privater Gartenfläche ist ein heimischer Baum zu pflanzen. In Privathöfen unter 200 m² ist mindestens ein heimischer Baum zu pflanzen.
- c) Zu pflanzende Arten und ihre Zusammensetzung. Die zu pflanzenden Straucharten und deren Pflanzqualität entsprechen Typ 1 der Pflanzliste. Die genannten Arten sind mit einem maximalen Anteil einer Art von 50% und drei weiteren Arten bis maximal 25% je Art zu verwenden. Die zu pflanzenden Baumarten und deren Pflanzware entsprechen Typ 7 der Pflanzliste.
- d) Durchsetzung der Festsetzungen zur Gehölzpflanzung. Der Investor sichert die Durchsetzung der für Privatgärten festgesetzten Pflanzungen durch vertragliche Regelung mit dem Käufer über Begrünung, Unterhalt und Ersatz dieser Pflanzungen gemäß Teil 2 der Grünordnungsplanerischen Festsetzungen.
- e) Zulässiger Versiegelungsgrad. Maximal 20% der privaten Gartenfläche dürfen mit einem Abflußwert über 0,5 versiegelt werden. Bei privaten Gärten unter 100 m² ist diese Begrenzung nicht anzuwenden.

Private Vorgärten

- a) Zulässigkeit von Abgrenzungen. Die Abgrenzung privater Vorgärten ist nicht zulässig (offene Vorgartengestaltung).
- b) Mindestbesatz mit heimischen Gehölzen. 25% der privaten Vorgartenfläche sind mit heimischen Straucharten zu bepflanzen. Je m² anzurechnender Gehölzfläche aus heimischen Arten sind mindestens 2 St. Sträucher bzw. 5 St. Kleinsträucher je m² zu pflanzen.
- c) Mit Gehölzen zu beplantende Fläche. Mindestens 55% der privaten Vorgärten sind mit sträuchrigen Gehölzen zu bepflanzen. Rosenflächen sind nicht zulässig.
- d) Zu pflanzende heimische Arten und ihre Zusammensetzung. Die zu pflanzenden Straucharten und deren Pflanzqualität entsprechen Typ 2 und Typ 3 der Pflanzliste. Die genannten heimischen Arten sind mit einem maximalen Anteil einer Art von 25% zu verwenden.
- e) Zulässiger Versiegelungsgrad. Maximal 40% der privaten Vorgärten dürfen für Hauszugänge und Mülltonnenstandorte versiegelt werden.

Grünflächen im Geschäftsbereich

- a) Festsetzungen zum Versiegelungsgrad. Der Versiegelungsanteil dieser Flächen, die aus einer Kombination von befestigten Flächen in stark begrenzten Bereichen und relativ aufwendigen und repräsentativen Pflanzungen bestehen, darf bis zu 75% betragen.
- b) Zu verwendende Arten. Die zu pflanzenden Straucharten entsprechen Typ 2 und Typ 3 der Pflanzliste. Davon abweichend hat die Pflanzqualität jedoch einer zweimal verpflanzten Ware mit einer Höhe von 100 - 150 cm zu entsprechen. Die genannten heimischen Arten sind mit einem maximalen Anteil von 25% zu verwenden.

Einzelbäume

- a) Anzahl zu pflanzender Bäume. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Bereich des öffentlichen Straßenraumes und auf öffentlichen Grünflächen richtet sich nach dem Pläneintrag. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Bereich der Wohnhöfe richtet sich nach den Vorgaben für die Pflanzdichte in Wohnhöfen.
- b) Zu verwendende Arten. Die zu verwendenden Baumarten und deren Pflanzqualität entsprechen Typ 8 der Pflanzliste. Für je eine geschlossene Baumreihe ist maximal eine Art dieser Liste zu verwenden.
- c) Ausgleichswert der Straßenbaumplanzung. Je gepflanztem Straßenbaum werden 40 m² als anrechenbare Fläche für die Ausgleichsplanung festgelegt.

Öffentlicher Straßenraum

- a) Festsetzungen zum Versiegelungsgrad. Für die Oberflächenausstattung der Fußwege ist ein Abflußwert von 0,7 gewährleistet. Beton- oder Natursteinpflaster einzusetzen.
- b) Zur Befestigung von Parkstellflächen aller Art ist 'Öko-Plaster' zu verwenden, das einen breiten Fugenabstand hat und einen Abflußwert von 0,5 garantiert.

Park

- a) Zahl der zu pflanzenden Gehölze. Im Bereich des im Grünordnungsplan eingezeichneten Parkfläche sind je 200 m² ein heimischer Starkbaum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Arten richten sich nach Pflanzliste Typ 8. Desweiteren sind mindestens 10% der Fläche mit heimischen Großsträuchern zu besetzen, deren Arten sich nach der Pflanzliste Typ 11 richten.
- b) Wiese. Es ist eine Wiese aus Landschaftsrosen anzulegen, die durch 2-schürige Mahd gepflegt wird.

Regenrückhaltebecken im Park

- a) Mindestbesatz mit Gehölzen. Es sind mindestens 40 St. Bäume und 80 St. Großsträucher zu pflanzen.
- b) Art und Zusammensetzung der Gehölze. Es sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden. Die zu pflanzenden Großsträucher und deren Pflanzqualität entsprechen Typ 6 der Pflanzliste. Die genannten Arten sind mit einem maximalen Anteil einer Art von 20% zu verwenden. Die zu pflanzenden Baumarten und deren Pflanzqualität entsprechen Typ 9 der Pflanzliste. Die genannten Baumarten sind mit einem maximalen Anteil einer Art von 20% zu verwenden.
- c) Mindestgröße und Form des Regenrückhaltebeckens. Das Regenrückhaltebecken muß eine Mindestgröße von 2.000 m² besitzen. Die Uferbereiche sind so flach als möglich, aber mindestens im Steigungsverhältnis 1 : 4 auszuführen. Ein Viertel der Fläche des Rückhaltebeckens muß eine dauerhafte Wasserhaltung ermöglichen.
- d) Pflegeregime der Feldsicht. In den Bösungsbereichen sind Wiesenflächen zu begrünen, in den ersten beiden Jahren ist eine 3-malige Mahd auszuführen. In den Folgejahren ist eine Mahd innerhalb von 2 Jahren auszuführen. Die Feldsicht ist soweit als möglich der Sukzession zu überlassen.

Wohngebiet
'Zweinaundorfer Straße'

Grünordnungsplan

zum Bebauungsplan 11
der Gemeinde Mölkau
auf Basis 14. Planfassung

Endgültige Planfassung

M 1:1000 November 1994

REGIOPLAN
Städtebau
Landschaftsplanung
Landschaftsarchitektur

Freiligrathstr. 39
99096-Erfurt

Telefon: 0361 / 64 22 148
Tel und Fax: 0361 / 66 71 043