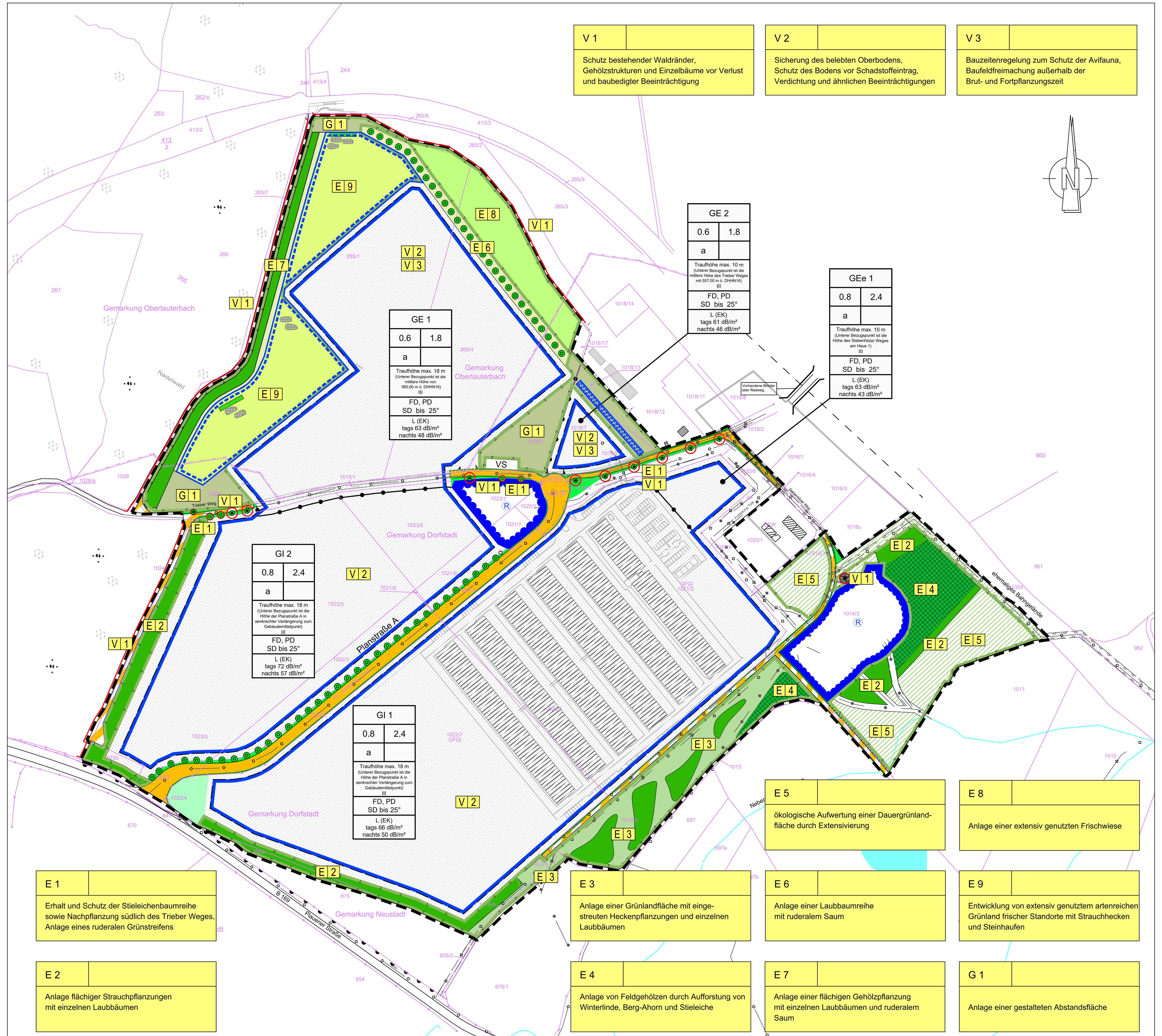
Grünordnungsplan zur Änderung des Bebauungsplans "Industriegebiet Falkenstein - Siebenhitz"



FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN (§ 9 BAUGB)

1. Art der baulichen Nutzung

GI	Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 1 u. 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GE	Art der baulichen Nutzung
GRZ / GFZ	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl
a	Bauweise / Bebauungsweise
TH, III	Traufhöhe, Einzelhöhe, Geschossigkeit
DF	Dachform
z. B. 0.8	zulässiges Höchstmaß der Grundflächenzahl
z. B. 2.4	zulässiges Höchstmaß der Geschoßflächenzahl
z. B. III	zulässiges Höchstmaß von 3 Vollgeschossen
z. B. TH	maximale Traufhöhe 18,00 m im GI und 10,00 m im GE bezogen auf den höchstgelegenen angeschnittenen Geländepunkt

3. Bauweise

a — abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg, bzw. Fußweg)

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

Elektrizität

Gas

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

oberirdisch

unterirdisch

AW	Mischwasser, Schmutzwasser, Regenwasser
TW	Trinkwasser
Elt	Stromversorgung
Gas	Gasversorgung
Tele	Telekommunikation

7. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R — Regenrückhaltebecken

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu pflanzende Bäume

zu erhaltende Bäume

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
a
gr Gehrecht
fr Fahrrecht
lr Leitungsrecht

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind. (Sichtfeld)

11. Hinweise

Flurstücksgrenze

14/2 — Flurstücksnummern

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nr. 1: Für die im Plan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (E 1 bis E 9) gilt Folgendes:

E 1 Erhalt und Schutz der Stieleichenbaumreihe sowie Nachpflanzung südlich des Trieber Weges (19 x Quercus robur im Abstand von 14,5 m); Anlage eines ruderalen Grünstreifens von 6 m Breite zwischen Weg und Baugrenze (Gemarkung Dorfstadt; Flurstücke 1019/1, 1019/2, 1020/9, 1023/1).

E 2 Anlage einer flächigen Strauchpflanzung mit einzelnen Laubbäumen (Gem. Dorfstadt; Flurstücke 1014/3, 1022/7, 1023/1, 1023b). Es sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Je 500 m² Heckenpflanzung ist ein Laubbaum zu pflanzen.

E 3 Auf der bezeichneten Ackerfläche ist ein Pufferstreifen zur Trebaaue hin auszubilden. Dazu ist eine Grünlandfläche mit eingestreuten Heckenpflanzungen anzulegen. (Gem. Dorfstadt; Flurstücke 1014/3, 1015/4, 1022/6, 1022/7). Es sind dafür einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Der Anteil der Heckenpflanzungen umfasst ca. 50% der Fläche. Je 250 m² Heckenpflanzung ist ein Laubbaum zu pflanzen.

E 4 Die intensiv als Dauergrünland bewirtschaftete Fläche des Flurstücks 1014/3 Gemarkung Dorfstadt ist ökologisch aufzuwerten. Es sind dazu Feldgehölze östlich und westlich des Regenrückhaltebeckens neu anzulegen. Als Baumarten sind Berg-Ahorn, Stieleiche und Winterlinde zu verwenden.

E 5 Die intensiv als Dauergrünland bewirtschaftete Fläche des Flurstücks 1014/3 Gemarkung Dorfstadt ist ökologisch aufzuwerten. Die verbleibenden Grünlandflächen sind extensiv zu bewirtschaften. Die frischen Grünlandstandorte, angrenzend an die Siedlung "Polnischer Michel", sind als mesophile Grünlandbiotope zu entwickeln. Der feuchte Bereich entlang des Zuflusses zur Treba ist durch gezielte Bewirtschaftung (ein- bis zweimalige bodenschonende Mahd, Abtransport des Mähgutes, keine Beweidung) als Feuchtgrünland/ Nasswiese zu entwickeln.

E 6 Anlage einer Laubbaumreihe (29 Stieleichen [Quercus robur] mit Stammumfang 16/18 cm im Abstand von 10,0 m) und Entwicklung eines ruderalen Grünstreifens von ca. 10 m Breite östlich des Baufeldes GE 1 (Gemarkung Oberlauterbach; Flurstücke 265/1, 265/4 und Gemarkung Dorfstadt; Flurstück 1018/6).

E 7 Anlage einer flächigen Strauchpflanzung mit einzelnen Laubbäumen und ruderalem Saum (Gemarkung Oberlauterbach; Flurstück 265/1 und Gemarkung Dorfstadt; Flurstück 1025). Es sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Je 500 m² Heckenpflanzung ist ein Laubbaum zu pflanzen.

E 8 Anlage einer extensiv genutzten Frischwiese nördlich des Baufeldes GE 1 (Gemarkung Oberlauterbach; Flurstücke 265/1, 265/4 und Gemarkung Dorfstadt; Flurstück 1018/6). Die Grünlandflächen sind mit gebietsheimischer Regio-Saatmischung einzusäen und extensiv zu bewirtschaften.

E 9 Entwicklung von extensiv genutztem artenreichen Grünland frischer Standorte mit Strauchhecken und Steinhaufen (Gemarkung Oberlauterbach; Flurstück 265/1 und Gemarkung Dorfstadt; Flurstück 1025). Die Grünlandflächen sind mit gebietsheimischer Regio-Saatmischung einzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Es sind 2 Strauchhecken (je 100 m²) und 7 Steinhaufen (je 50 m²) anzulegen.

Für Heckenpflanzungen der Maßnahmen E 2, E 3, E 7, E 9 und G 1 sind Arten aus dem nachfolgend beispielhaft aufgeführten Artenspektrum zu verwenden:

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus laevigata	(Zweigriffliger Weißdorn)
Crataegus monogyna	(Eingriffliger Weißdorn)
Frangula alnus	(Faulbaum)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Salix caprea	(Salweide)
Sambucus racemosa	(Hirschholunder)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

Laubbäume der folgenden Arten sind als Einzelbäume zu verwenden:

Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)

Nr. 2: Ebenerdige Stellplätze und Fußwege sind ausschließlich mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen oder so anzulegen, dass eine Versickerung der Niederschläge in angrenzende Flächen möglich ist.

Nr. 3: Je 4 ebenerdige Stellplätze ist ein Laubbaum (Hochstamm, STU 16/18 cm, Artenauswahl siehe Nr. 1) im Stellplatzbereich zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Nr. 4: Die Wurzelbereiche von Bäumen (Neupflanzungen) sind auf einer Fläche von mind. 4,0 m² von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen. Dabei muss der Abstand von versiegelten Flächen mind. 1,0 m vom Stammmittelpunkt betragen.

Nr. 5: Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung sowie den versiegelten Flächen der GI 1, GI 2 und GEe 1 ist in den angeordneten Regenrückhaltebecken zu sammeln und in den Naturkreislauf durch Retention, Verdunstung und zeitverzögertes Einleiten in den Vorfluter rückzuführen. Bezüglich der Regenwasserbewirtschaftung der Flächen GE 1 und GE 2 sind die Ergebnisse der Vorplanung von 11/2021 zu berücksichtigen.

Nr. 6: Entsprechend der Regelungen in DIN 18915 ist der Oberboden zu schützen, sachgerecht zwischen zulagern und wieder zu verwenden.

2. Anpflanzungen von Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Baumpflanzungen

Nr. 7: Die in der Planzeichnung gekennzeichneten bestehenden Einzelbäume entlang des Trieber Weges sind zu erhalten und gegen baubedingte Beeinträchtigungen zu sichern (Maßnahme nach DIN 18920). Bei Ausfall bzw. Verlust sind Stieleichen (Quercus robur) nachzupflanzen.

Nr. 8: Für die Grünflächen wird festgesetzt: Die als Grünflächen anzulegenden Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist auf je 250 m² als Grünfläche gewidmete Fläche mindestens 1 Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (die Artenauswahl erfolgt analog zu Festsetzung Nr. 1; Stammumfang mindestens 16/18 cm).

Nr. 9: Für die Planstraße wird festgesetzt: Im Abstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie und einem Pflanzabstand von 12 m zwischen den Baumstandorten ist auf der nordwestlichen Seite der Planstraße eine Baumreihe mit Tilia cordata (33 Winterlinden mit Stammumfang mindestens 16/18 cm) zu pflanzen.

3. Gestaltungsfestsetzungen

Nr. 10: Nicht überbaubare Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten.

Nr. 11: Für die im Plan festgesetzte Gestaltungsmaßnahme G 1 gilt Folgendes:

G 1 Anlagen mit gestalteten Abstandsflächen um die Baufeldflächen (Gemarkung Dorfstadt; Flurstücke 1018/6, 1018/13 und 1025). 20% der Abstandsflächen sind als Heckenpflanzungen auszubilden und je 1.500 m² Maßnahmenfläche ist ein großkroniger Laubbaum mit Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen. Es sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, entsprechend der Artenliste unter Nr. 1.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Nr. 12: Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die folgende Ausgleichsmaßnahme dem Bebauungsplan zugeordnet: Gemarkung Falkenstein, Flurstücke 445/1n, 445/o und 445/1, Eigentümer Stadt Falkenstein/Vogtl.

A 1 Rückbau nicht mehr genutzter baulicher Anlagen und Entsiegelung von asphaltierter Wegfläche im Bereich des ehemaligen Tierparks Falkenstein, Rekultivierung, Einsaat mit Landschaftsrasen.

Ausgleichsabgabe nach NatSchAVO (Naturschutzausgleichsverordnung) Für das noch bestehende Defizit in der Ausgleichs- und Ersatzbilanz hat eine Ausgleichsabgabe nach NatSchAVO für eine Differenz von 4.110 Punkten zu erfolgen.

BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN DES GOP

Schutz von Waldrändern, Gehölzstrukturen und Einzelbäumen während der Bautätigkeit (V 1)

Anlage einer Baumreihe (E 1, E 6)

Anlage einer flächigen Gehölzpflanzung mit einzelnen Bäumen (E 2, E 3, E 7)

Anlage einer Grünfläche auf Acker (E 3)

Anlage von Feldgehölzen durch Aufforstung (E 4)

ökologische Aufwertung von Dauergrünland durch Extensivierung (E 5)

Entwicklung von Ruderalfluren, z.T. unter Bäumen (E 6, E 7)

Anlage einer extensiven Frischwiese (E 8)

Entwicklung von artenreichem Grünland (E 9)

Anlage von niedrigen Strauchhecken (E 9)

Anlage von Steinhaufen (E 9)

Anlage gestaltete Abstandsfläche (G 1)

Flächen für Regenrückhaltung (Rigolen)

Maßnahmen Nr.*

E2 — Anlage flächiger Strauchpflanzungen mit einzelnen Laubbäumen

Erläuterung der Maßnahme

* V = Vermeidungsmaßnahmen
S = Schutzmaßnahme
A = Ausgleichsmaßnahme
E = Ersatzmaßnahme

Maßstab 1 : 2.000 (im Original)

0 20 40 100 200

Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen

BEARBEITUNG:

PRO Dresden
Büro für Landschaftsplanung - Frank Seifert
Bienertstraße 32
01187 Dresden
Tel.: 0351 4729692
info@pro-dresden.de

	Datum	Zeichen
bearbeitet	10/2022	Seifert
gezeichnet	10/2020	Sei. / Leh.
geprüft:		

Günordnungsplan zur Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Falkenstein - Siebenhitz"

Planungsträger:

Stadt Falkenstein
Willy-Rudert-Platz
08223 Falkenstein

Entwurf

Karte 2: Grünordnungsplan — **Maßstab 1: 2.000**

1690 x 584 mm

Plottdatum: 18.10.2022

Dateiname: GOP-Karte2-Grünordnungsplan-2022-10-12.dwg