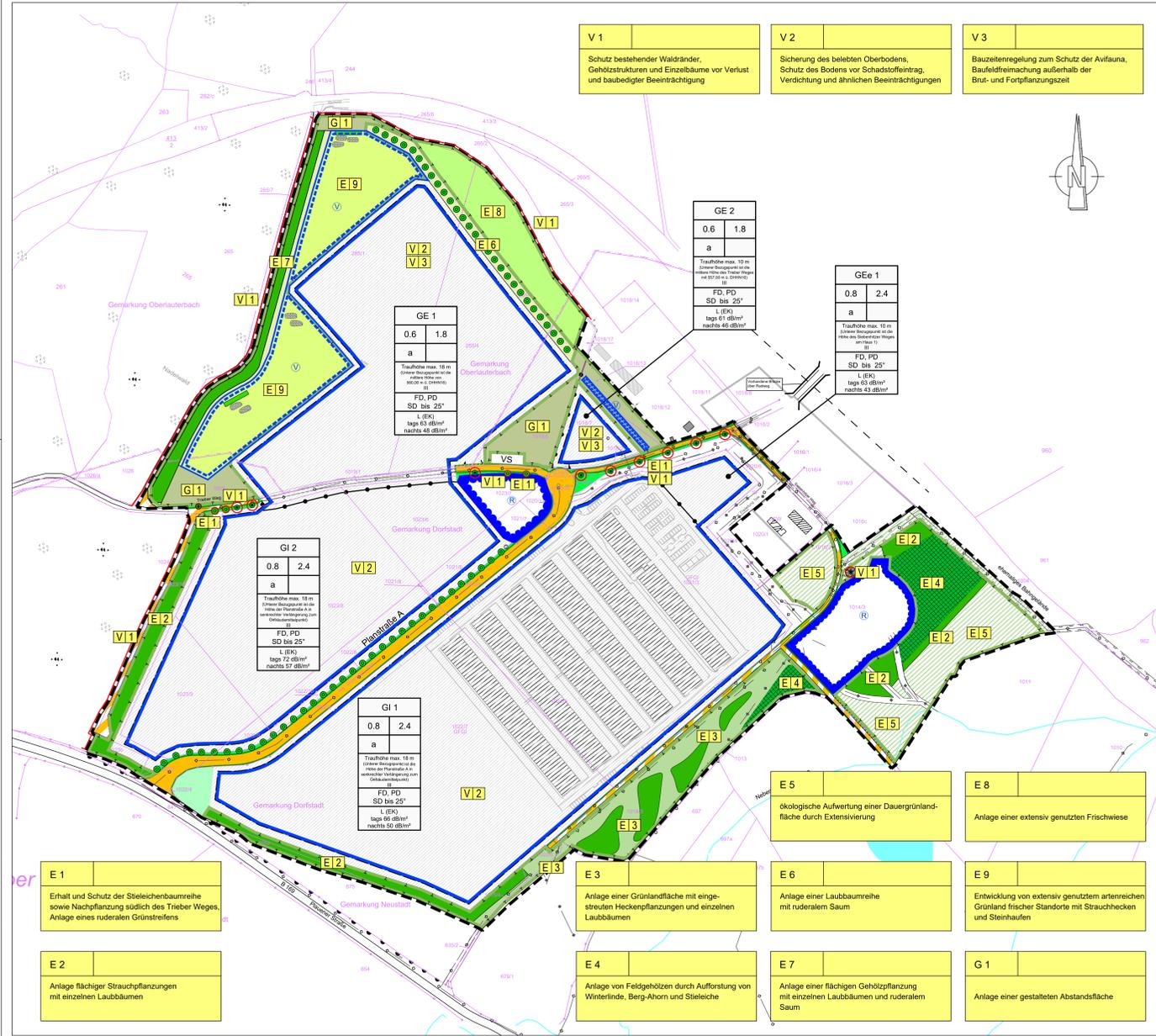


# Grünordnungsplan für den Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan "Industriegebiet Falkenstein - Siebenhitz"



## FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN (§ 9 BAUGB)

- Art der baulichen Nutzung**

GI	Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 1 u. 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**

GRZ	Art der baulichen Nutzung
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 angescnittenen Geländepunkt
- Bauweise**

a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen**

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg, bzw. Fußweg)
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen**

	Elektrizität
	Gas
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**

	oberirdisch
	unterirdisch
AW	Mischwasser, Schmutzwasser, Regenwasser
TW	Trinkwasser
El	Stromversorgung
Gas	Gasversorgung
Tele	Telekommunikation
- Grünflächen**

	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Flächen für Regenrückhaltung und Versickerung

## 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
  - gr Gehrecht
  - fr Fahrrecht
  - lr Leitungsrecht
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind. (Sichtfeld)

## 11. Hinweise

- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummern

## 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, 1023/10).
- E 2 Anlage einer flächigen Strauchpflanzung mit einzelnen Laubbäumen (Gem. Dorfstadt; Flurstücke 1014/3, 1022/7, 1023/10, 1023b). Es sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Je 500 m<sup>2</sup> Heckenpflanzung ist ein Laubbaum zu pflanzen.
- E 3 Auf der bezeichneten Ackerfläche ist ein Pufferstreifen zur Trebbau 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 m<sup>2</sup> 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 "Pölnischer 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 ruderalen Saum (Gemarkung Oberlauterbach; Flurstück 265/1 und Gemarkung Dorfstadt; Flurstück 1025). Es sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Je 500 m<sup>2</sup> 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 Steinhäufen (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 m<sup>2</sup>) und 7 Steinhäufen (je 50 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> 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 G 1, G 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 m<sup>2</sup> 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 Bauflächen (Gemarkung Dorfstadt; Flurstücke 1018/6, 1018/13 und 1025). 20% der Abstandsflächen sind als Heckenpflanzungen auszubilden und je 1.500 m<sup>2</sup> 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/n, 445/o und 445/1. Eigentümer Stadt Falkenstein/Vogtl.
- A 1 Rückbau nicht mehr genutzter baulicher Anlagen und Entseelung von asphaltierter Wegfläche im Bereich des ehemaligen Tierparks Falkenstein, Rekultivierung, Einsatz 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 Bauzeit (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 einer Feldgehölz 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 Steinhäufen (E 9)
  - Anlage gestalteter Abstandsflächen (G 1)
  - Flächen für Regenrückhaltung (Rigolen)
- Maßnahmen Nr. 1:**
- |     |                                                              |
|-----|--------------------------------------------------------------|
| E 2 | Anlage flächiger Strauchpflanzungen mit einzelnen Laubbäumen |
|-----|--------------------------------------------------------------|
- Maßnahmen Nr. 2:**
- |     |                      |
|-----|----------------------|
| V 1 | Vernetzungsmaßnahmen |
| S   | Schutzmaßnahme       |
| A   | Ausgleichsmaßnahme   |
| E   | Erhaltungsmaßnahme   |
- Maßstab 1 : 2.000 (im Original)
- | Nr. | Art der Änderung | Datum | Zeichen |
|-----|------------------|-------|---------|
|     |                  |       |         |
|     |                  |       |         |
|     |                  |       |         |
|     |                  |       |         |
- BEARBEITUNG: **PRO Dresden** Büro für Landschaftsplanung - Frank Seifert  
Bismarckstr. 22 | Tel. 0351 4729922 | info@pro-dresden.de  
01187 Dresden
- Datum: 04/2024  
bearbeitet/ gezeichnet: 04/2024  
Seifert / Leh
- geprüft: *A. Ficht*
- Grünordnungsplan für den Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan "Industriegebiet Falkenstein - Siebenhitz"**
- Planungsträger: **Stadt Falkenstein**  
Willy-Rudert-Platz  
0823 Falkenstein
- Karte 2: Grünordnungsplan** Maßstab 1 : 2.000