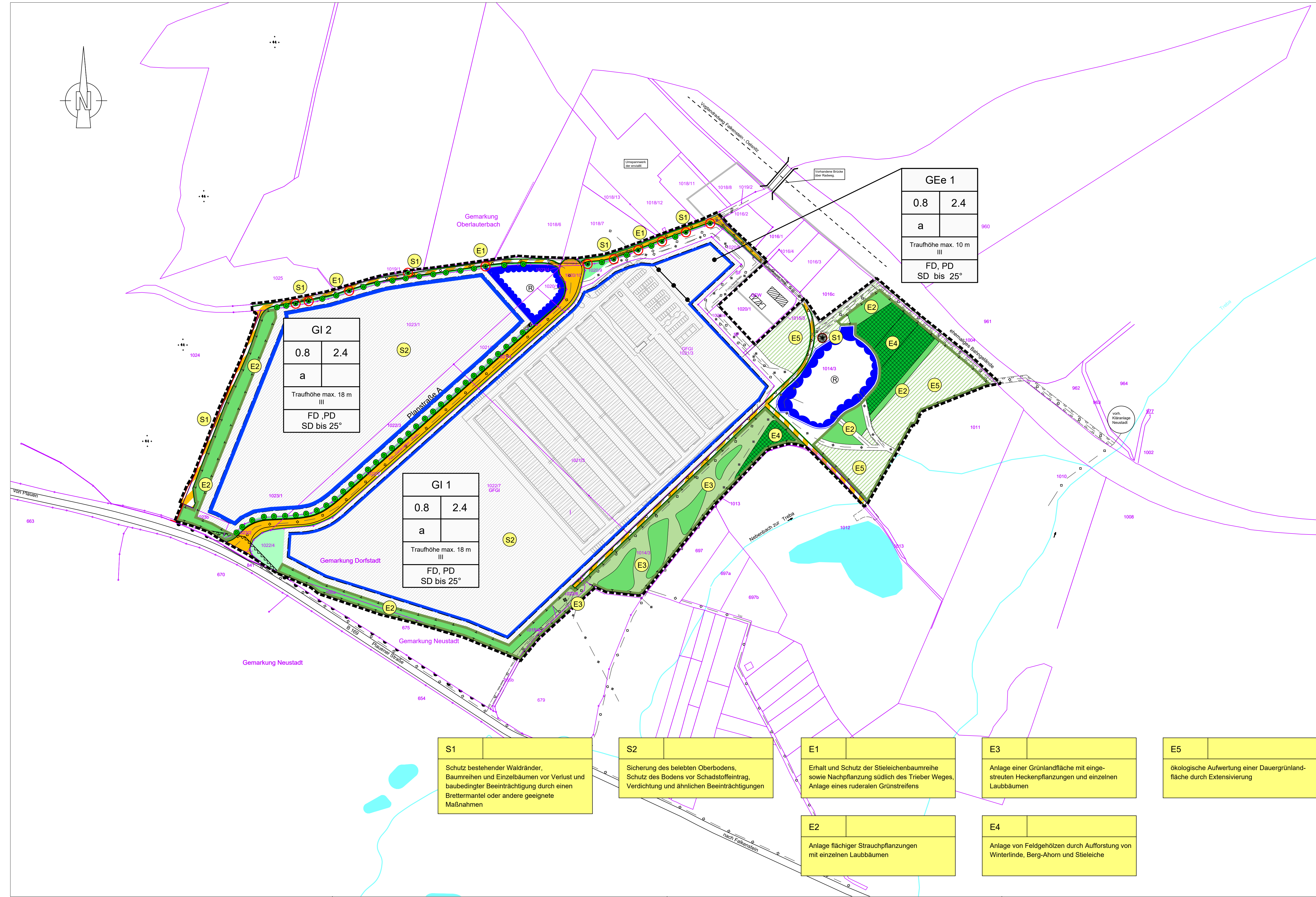


# Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Industriegebiet Falkenstein - Siebenhitz"



## 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	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl
a	Bauweise / Bebauungsweise
TH, III	Traufhöhe, Einzelhöhe, Geschossigkeit
DF	Dachform

z. B. 0.8  
z. B. 2.4  
z. B. III  
z. B. TH

zulässiges Höchstmaß der Grundflächenzahl  
zulässiges Höchstmaß der Geschossflächenzahl  
zulässiges Höchstmaß von 3 Vollgeschossen  
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

- 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  
gr Gehrecht  
fr Fahrrecht  
lr Leitungsrecht

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

11. Hinweise

- Flurstücksgrenze
- 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 5) 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 m<sup>2</sup> Heckenpflanzung ist ein Laubbaum zu pflanzen.

E 3 Auf der bezeichneten Ackerfläche ist ein Pufferstreifen zur Trebaue 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.

Für Heckenpflanzungen der Maßnahmen E2 und E3 sind Arten aus dem nachfolgend beispielhaft aufgeführten Artenspektrum zu verwenden:

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus laevigata (Zweiggriffliger 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 (Bergahorn)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)

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 Feuchgrünland/ Nasswiese zu entwickeln.

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 ist in den angeordneten Regenrückhaltebecken zu sammeln und in den Naturkreislauf durch Retention, Verdunstung und zeitverzögertes Einleiten in den Vorfluter rückzuführen.

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

**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 Laubbaum 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.

**Gestaltungsfestsetzungen**

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

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

Nr. 11: Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird folgende Ausgleichsmaßnahme dem Bebauungsplan zugeordnet: (Gem. Falkenstein Flurstücke 445/0, 445/n und 445/1).

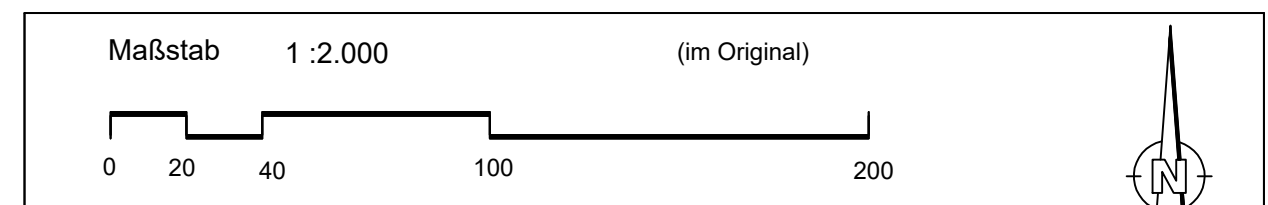
A 1 Rückbau nicht mehr genutzter baulicher Anlagen und Entseigerung von asphaltierter Wegfläche im Bereich des ehemaligen Tierparks Falkenstein, Rekultivierung, Einsaat mit Landschaftsrasen.

## BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN DES GOP

- Anlage einer flächigen Strauchpflanzung mit einzelnen Laubbäumen
- Anlage einer Grünfläche auf Acker
- Anlage von Feldgehölzen durch Aufforstung
- ökologische Aufwertung von Dauergrünland durch Extensivierung
- Anlage einer Baumreihe
- Einzelbaumschutz

Maßnahmen Nr. 1	
E2	Anlage flächiger Strauchpflanzungen mit einzelnen Laubbäumen

\* V = Vernetzungsmaßnahmen  
S = Schutzmaßnahme  
A = Ausgleichsmaßnahme  
E = Einzelbaumschutz



Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen

BEARBEITUNG:	DRESDEN	Datum	Zeichen
Büro für Landschaftsplanung - Frank Seifert		bearbeitet 01/2021	gezeichnet Seifert
Bienenstraße 32 01187 Dresden Telefon: 03514729692		gezeichnet 01/2021	Sel./Leh.
		geprüft: A. Hilt	

## Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Industriegebiet Falkenstein - Siebenhitz"

Planungsträger:  
**Stadt Falkenstein**  
Willy-Rudert-Platz  
08223 Falkenstein

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