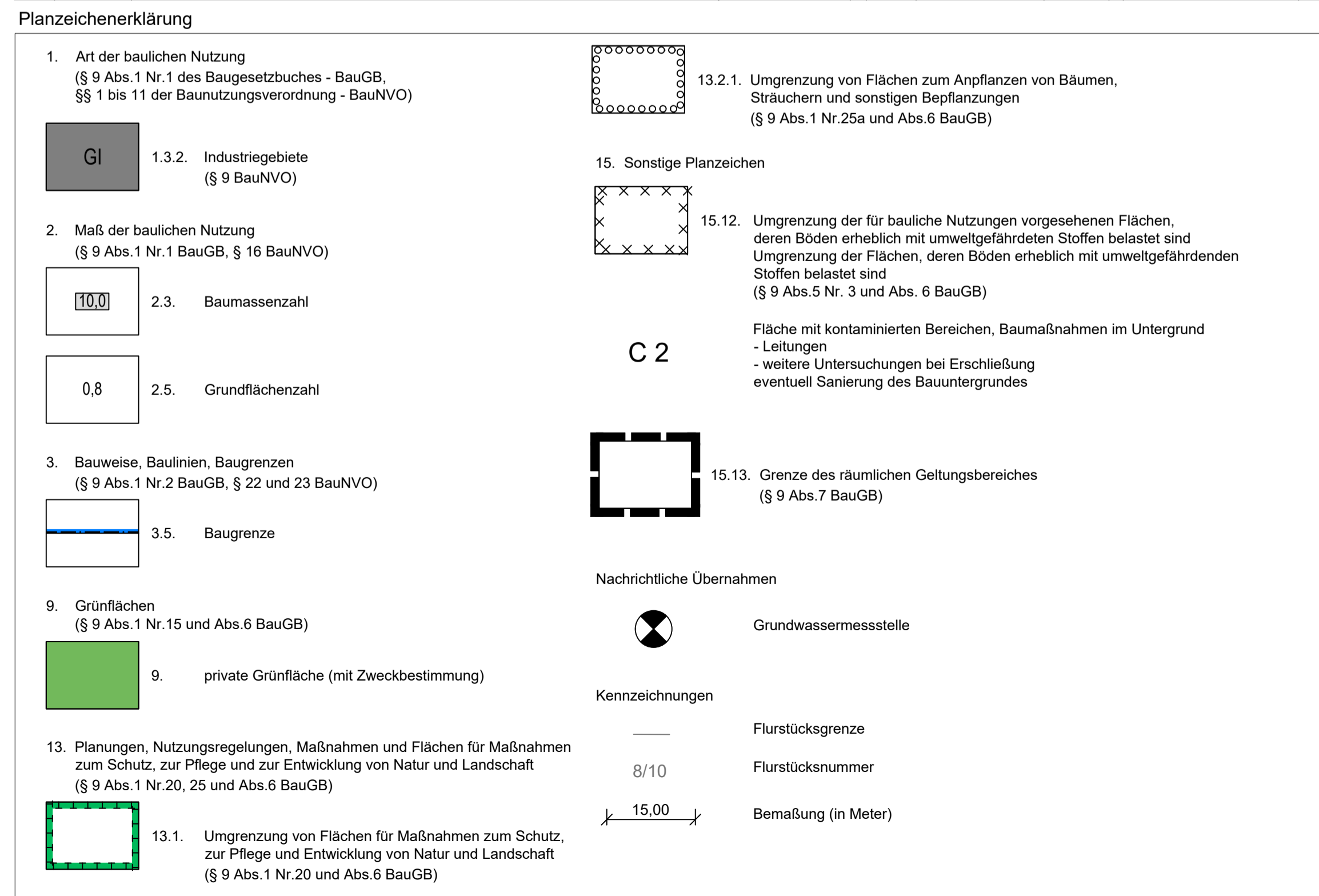
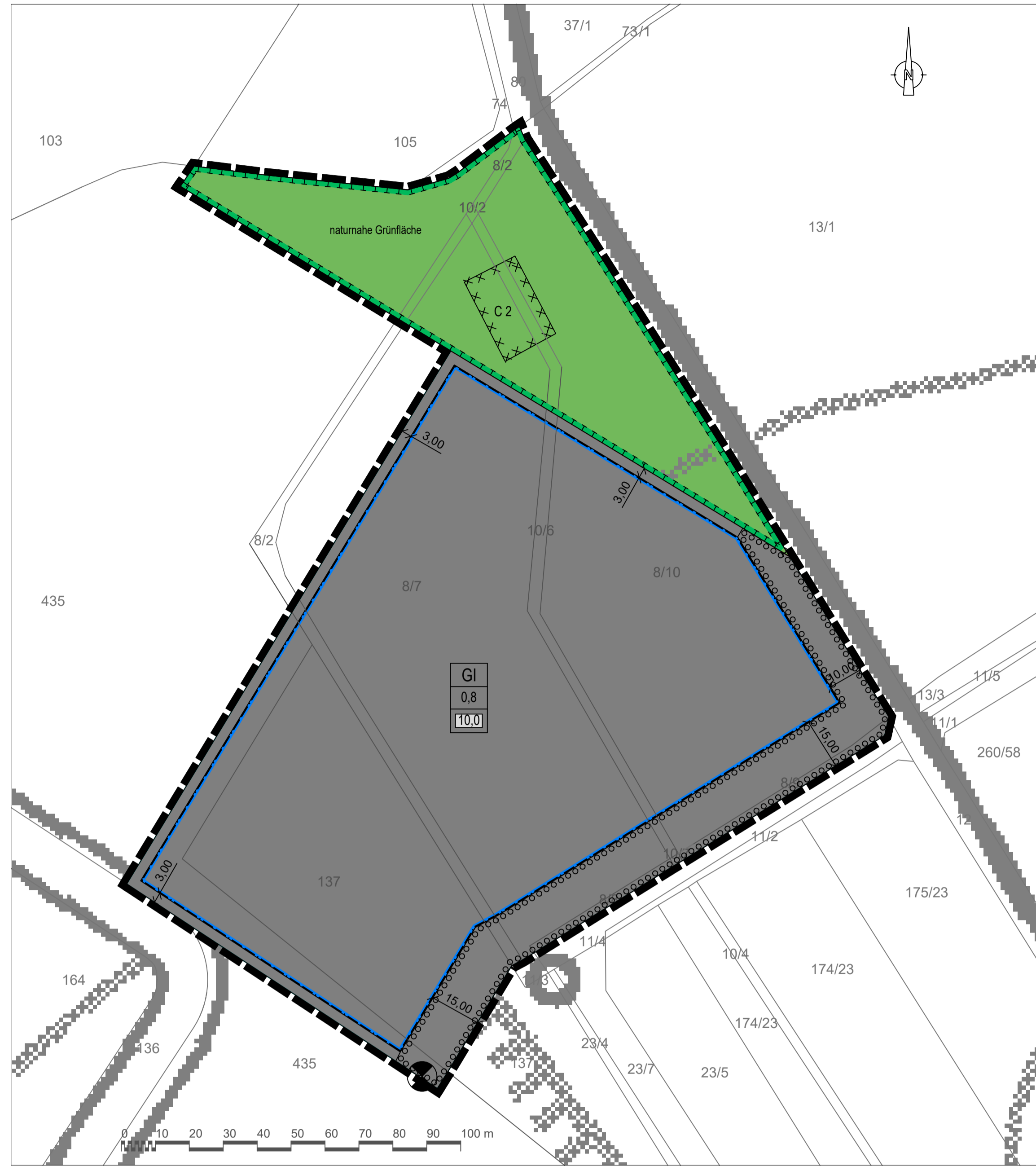


TEIL A: Planzeichnung



TEIL B: textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf" bzw. einzelne Bestandteile dieser, die nachfolgend nicht angeführt werden, gelten in ihrer aktuellen Fassung fort.
Die folgenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der 3. Änderungssatzung. Sie werden teilweise neu nummeriert. Änderungen gegenüber der 2. Bebauungsplanänderung sind unterstrichen dargestellt.

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Das Baugebiet wird als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.
 - Im GI sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende unter Punkt 2 bis 4 in Anlage E zum Anhang 1 der 4. BImSchV aufgeführte bauliche Anlagen nicht zulässig:
 - Anlagen zur Herstellung von Zement,
 - Anlagen zur Gewinnung, Verarbeitung oder Bearbeitung von Asbest,
 - Anlagen zur Stahlerzeugung,
 - Anlagen der Kerntechnik.
 Im GI sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
 - Im GI sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.
 - Im dem Industriegebiet (GI) wird festgesetzt, dass Betriebe und Anlagen zulässig sind, die einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A) am Tag und 52,5 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten.
 - Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen sind gem. § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Baumasse nicht mitzurechnen.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Grünorderische und landespflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)**
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ ist durch max. zweischürige Mahd oder als Pflanzfläche zu pflegen. Die erste Mahd ist nach dem 01.07. und die zweite Mahd nach dem 15.09. eines jeden Jahres vorzunehmen. Vor allem unter den Bäumen sind ungemähte Bereiche zu belassen.

Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Pflegemaßnahmen, die aus Nachbarnschutzgründen erforderlich sind, sind zulässig.

Die Fläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ ist zusätzlich zu den vorhandenen Bäumen mit 18 standortgerechten heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.

Die Bäume, die verwendet werden, müssen bereits 3mal verpflanzt worden sein. Bäume, die in den ersten 3 Jahren nach Pflanzung abgängig sind, sind zu ersetzen.
 - Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ und die auf dieser Fläche festgesetzten Maßnahmen sind als Ersatzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB dem Industriegebiet zugeordnet.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Innerhalb des Industriegebietes sind mindestens 20 % von Bodenversiegelungen freizuhalten und wie folgt zu gestalten:
Auf mindestens 50 % dieser Fläche sind

 - standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Bäume müssen mindestens bereits 3-mal verpflanzt sein und einen Stammumfang von mindestens 12 cm besitzen.
 - Jeder 4. Baum, der gepflanzt wird, muss als Platane bzw. Pyramidenpappel gepflanzt werden;
 - Sträucher und Hecken gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 3 qm ist ein Strauch, der mindestens 2-mal verpflanzt wurde, zu pflanzen;

Standortgerechte Laubgehölze sind zum Beispiel:

Pflanzliste 1: Bäume	Pflanzliste 2: Sträucher
Winterlinde (Tilia cordata)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Faulbaum (Frangula alnus)
Stieleiche (Quercus robur)	Hasel (Corylus avellana)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Esche (Fraxinus excelsior)	Weißdorn (Crataegus monogyna u. laevigata)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Brombeere (Rubus fruticosus)
Feldahorn (Acer campestre)	Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Platanen (Platanus acerifolia)	Salweide (Salix caprea)
Hybridpappel (Populus nigra "Italica")	Hundsrose (Rosa canina)
	Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Je 100 qm Pflanzfläche muss ein standortgerechter Baum vorhanden sein. Bäume, die vorhanden, jedoch im Bebauungsplan nicht dargestellt sind, reduzieren die erforderliche Bepflanzung, wenn sie erhalten bleiben;

Vorhandene alte Bäume, die erhalten werden, obwohl sie im Bebauungsplan nicht festgesetzt sind, können als 3 Neupflanzungen berücksichtigt werden;
Vorhandene mittelalte Bäume können mit 2 neuen Anpflanzungen berücksichtigt werden;
Pflanzungen, die auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie auf den Stellplätzen vorgenommen werden, sind anzurechnen;

Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus können auch standortfremde Gehölze, z.B. Nadelgehölze gepflanzt werden, jedoch nur bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze.
3.3 Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist als geschlossener mehrstufiger Gehölzgürtel mit zuvor mindestens 2-mal verpflanzten Sträuchern vorzunehmen. Rund alle 15 m ist mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die Bäume müssen mindestens 3-mal verpflanzt worden sein und einen Stammumfang von mindestens 12 cm besitzen. Bäume, die in den ersten drei Jahren nach Pflanzung abgängig sind, sind zu ersetzen.

Nachrichtliche Übernahmen
Die vorhandene Grundwassermessstelle ist zu erhalten. Sollte sie bei Baumaßnahmen stören, kann sie nach Genehmigung des Burgenlandkreises, Abteilung Umweltamt durch eine neue Grundwassermessstelle ersetzt werden. Es sind alle Veränderungen bezüglich Funktion und Lage der Grundwassermessstelle mit dem Umweltamt sowie mit der unteren Abfallbehörde des Burgenlandkreises abzustimmen.

Hinweis
Definition für junge, mittelalte und alte Bäume:
Neupflanzung = Stammumfang < 19 cm
junger Baum = Stammumfang ≥ 19 cm - 40 cm
mittelalter Baum = Stammumfang > 40 cm - 80 cm
alter Baum = Stammumfang > 80 cm

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Elsteraue hat in seiner Sitzung am 09.12.2021 den Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf" gefasst (Beschluss Nr./2021). Der Einleitungsbeschluss ist ortsüblich im Bekanntmachungsblatt Nr. ___ vom ___ sowie auf der Homepage der Gemeinde Elsteraue bekannt gemacht worden.
- Im Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Elsteraue Nr. ___ vom ___ sowie auf der Homepage der Gemeinde wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass während der Auslegung über die Planung informiert wird und Anregungen und Hinweise entgegen genommen werden.
- Zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, hat der Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf" vom ___2022 bis einschließlich ___2022 zu den allgemeinen Dienststunden sowie nach Vereinbarung öffentlich ausgelegt. Darüber hinaus waren die Unterlagen im benannten Zeitraum auf der Homepage der Gemeinde Elsteraue, unter

Gemeinde Elsteraue, Siegel, Der Bürgermeister
Gemeinde Elsteraue, Siegel, Der Bürgermeister
Gemeinde Elsteraue, Siegel, Der Bürgermeister
Gemeinde Elsteraue, Siegel, Der Bürgermeister
Gemeinde Elsteraue, Siegel, Der Bürgermeister

5. Der Gemeinderat der Gemeinde Elsteraue hat in seiner Sitzung am ___2022 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf" gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
Der Entwurfsbeschluss ist ortsüblich im Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Elsteraue Nr. ___ vom ___2022 sowie auf der Homepage der Gemeinde unter mit den Hinweisen bekannt gemacht worden, dass von jedermann Stellungnahmen zu der Planung abgegeben werden können und die Möglichkeit der Erörterung besteht. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass eine Umweltprüfung durchgeführt wird, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen vorliegen und ausgelegt werden und welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Weiterhin erfolgte der Hinweis, dass Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können.

Gemeinde Elsteraue, Siegel, Der Bürgermeister

6. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ___2022 bis einschließlich ___2022 zu den allgemeinen Dienststunden sowie nach Vereinbarung öffentlich ausgelegt. Darüber hinaus waren die Unterlagen im benannten Zeitraum auf der Homepage der Gemeinde Elsteraue, unter für jedermann abrufbar.

Gemeinde Elsteraue, Siegel, Der Bürgermeister

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, wurden mit Schreiben vom ___2022 über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zur Entwurfsfassung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Fristsetzung bis zum ___2022 aufgefordert.

Gemeinde Elsteraue, Siegel, Der Bürgermeister

8. Der Gemeinderat der Gemeinde Elsteraue hat in seiner Sitzung am ___2023 die im Verfahren der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 abgegebenen Stellungnahmen abschließend geprüft. Das Abwägungsergebnis wurde mit Schreiben vom ___2023 mitgeteilt.

Gemeinde Elsteraue, Siegel, Der Bürgermeister

9. Der Gemeinderat der Gemeinde Elsteraue hat in seiner Sitzung am ___2022 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Gemeinde Elsteraue, Siegel, Der Bürgermeister

10. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf" wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Elsteraue, Siegel, Der Bürgermeister

11. Der Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Elsteraue Nr. ___ vom ___2023 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Planung und die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB von jedermann eingesehen werden können und dass über deren Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf" ist mit Bekanntmachung am ___2023 rechtskräftig geworden. In der Bekanntmachung wurde auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie die entsprechenden Rechtsfolgen hingewiesen.

Gemeinde Elsteraue, Siegel, Der Bürgermeister

PRÄAMBEL
Auf Grundlage des § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I. S. 4147), in Verbindung mit § 45 Abs. 3 Nr. 4 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt [KVG LSA] vom 17.06.2014, in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. I. S. 100), hat der Gemeinderat der Gemeinde Elsteraue am ___2022 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen.

Plangeber: **GEMEINDE ELSTERAUE**

Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 1 „INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf“
3. Änderung
PLANZEICHNUNG (TEIL A)
gilt nur in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen (TEIL B)

Planungsstand: **VORENTWURF**
Stand: 02.02.2022

Maßstab Planzeichnung: 1 : 1.000 (im Originalformat 1.130 x 594 mm)

Geobasisdaten / Stand: ©LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18-38909-09-14

Übersichtsplan

Bearbeitung: **WID** WENZEL & DREHMANN PEM GmbH
Judenstraße 31
06667 Weißenfels
Tel.: 03443 28 43 90
E-Mail: info@wenzel-drehmann-pem.de