Bauleitplanung

Gemeinde Elsteraue

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf“

Begründung der endgültigen Fassung

Hat bei der Prüfung vorgelegen

AZ: 204-21102-1-2.Ä./BLK/070
Magdeburg, 02.02.2004

i.A.

Landesverwaltungsamt
Nebenstelle Magdeburg
PF 1963
39009 Magdeburg

Dipl.-Ing. Zillinger
Beratender Ingenieur
CONSULTING-TEAM MITTE
An der kleinen Saale 1
06628 Bad Kösen

Fon (034463) 27727
Fax (034463) 27728
E-Mail: buerozillinger@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	**Verfahrensablauf**	**3**
2.	**Verfahren der Änderung**	**3**
2.1	Bürgerbeteiligung	3
2.2	Plangrundkarten	3
2.3	Beteiligung der Träger öffentl. Belange	3
2.4	Öffentliche Auslegung	3
2.5	Abwägung der eingegangenen Anregungen	4
2.6	Satzungsbeschluss	4
2.7	Genehmigung und Rechtskraft des Bebauungsplanes	4
3.	**Planung**	**4**
4.	**Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**	**8**

Anhang:

- Schalltechnische Betrachtung zur 2. Änderung, Stand 08.04.2003
- Textliche Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1. Änderungsbeschluss

Die Gemeinderatssitzung der Gemeinde Rehmsdorf hat am 29.04.2003 die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes beschlossen.

Die Flächen liegen im Wesentlichen am südöstlichen Geltungsbereichsrand des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Bereich der Grünfläche mit Index 4, einem Teilstück der 14,5 m breiten Erschließungsstraße und des südlichen Gewerbegebietes in der Nähe des im Bebauungsplan festgesetzten Regenrückhaltebeckens.

2. Verfahren der Änderung

2.1 Bürgerbeteiligung

Auf die vorzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da sich die Änderungen auf das Plangebiet und auf die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken. Die Bürger wurden bereits bei Aufstellung des rechtskräftigen Planes 1994/95 ausreichend informiert. Der Verzicht auf die vorzeitige Bürgerbeteiligung erfolgt auch, weil vom rechtskräftigen Bebauungsplan nur kleine Teilflächen geändert werden.

2.2 Plangrundkarte

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Planzeichnung der 1. Änderung und daher auch der Katasterplan der 1. Änderung verwendet. Die Übereinstimmung mit dem Inhalt der Liegenschaftskarte wurde von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur bestätigt. Die verwendete Planunterlage hat den Stand von März 1998. Durch die Bestätigung ist nachgewiesen, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

2.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

2.4 Öffentliche Auslegung

Die Entwürfe des Bebauungsplanes wurden mit Begründung auf Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

2.5 Abwägung der eingegangenen Anregungen

Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden nach der öffentlichen Auslegung abgewogen. Änderungen für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ergaben sich nicht.

2.6 Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss erfolgte nach Abwägung der eingegangenen Anregungen der öffentlichen Auslegung.

2.7 Genehmigung und Rechtskraft des Bebauungsplanes

Die Verfahrensunterlagen werden dem Regierungspräsidium Halle zur Genehmigung vorgelegt und nach Genehmigung durch ortsübliche Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht.

3. Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen zur Stabilisierung des Süddammes, im Bebauungsplan der 1. Änderung als Sukzessionsfläche mit Aufschüttung festgesetzt, erforderlich. Die nördliche Böschung des westlichen Süddammes zeigt Abrutschungen und Ausspülungen durch starke Niederschläge. Der vorhandene Böschungswinkel beträgt in diesem Bereich 29°. Zur Stabilisierung der Böschung ist eine Reduzierung des Winkels auf 18° vorgesehen. Da die Höhe des Süddammes nicht reduziert werden soll, ist eine Verlängerung des Böschungsfußes durch Aufbringen weiteren Materials auf die vorhandene Böschung erforderlich. Die Stabilisierung erfolgt teilweise auf Flächen, die im rechtskräftigen B-Plan als Gewerbegrundstücke bzw. als öffentliche Straße festgesetzt sind.

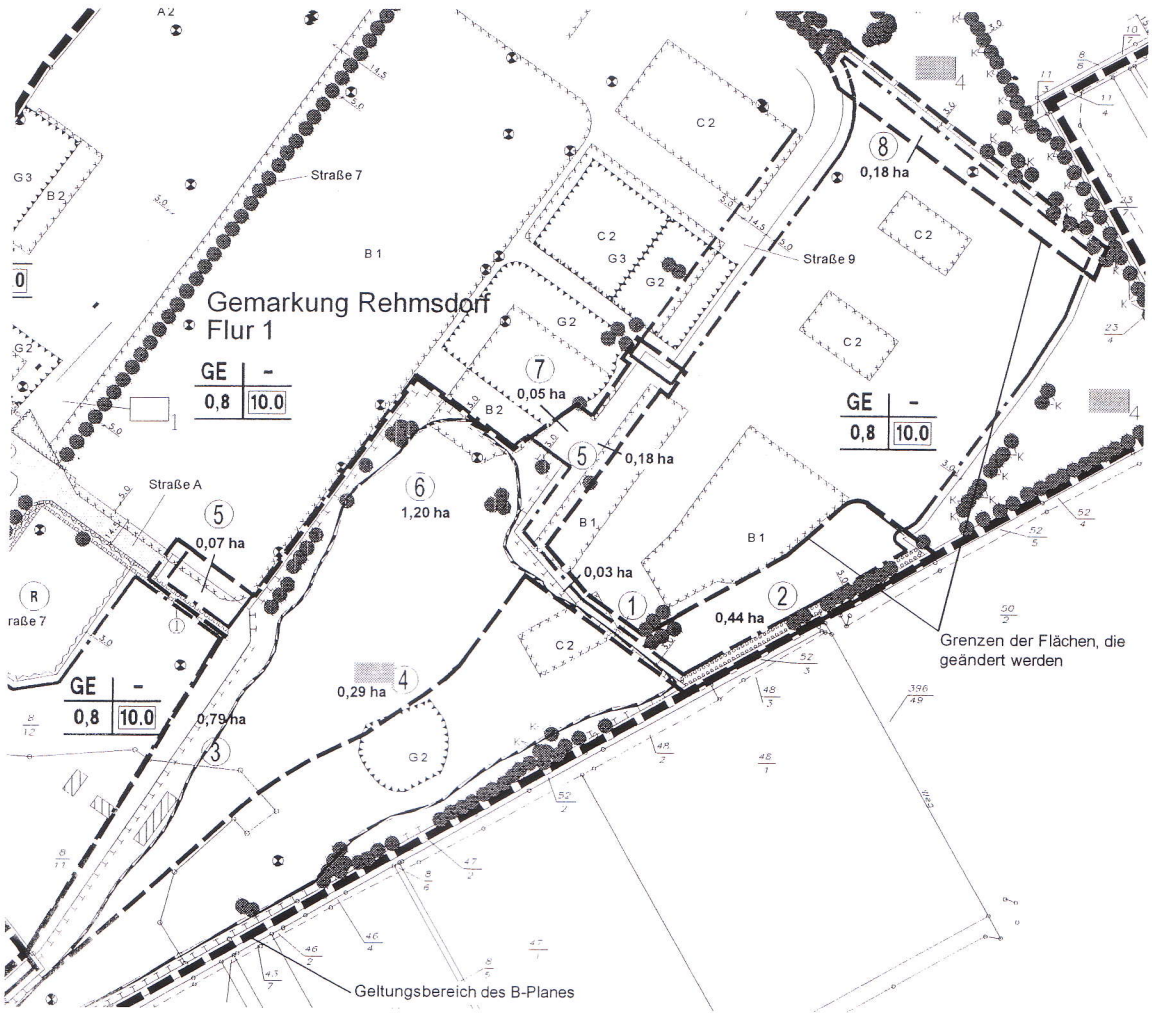
Da durch die Änderungen die maximal möglichen Eingriffe reduziert werden und Gewerbegrundstücke für die Stabilisierung der Böschung erforderlich sind, wird das Gewerbegebiet, welches an die Grünfläche mit Index 4 angrenzt, in nördlicher Richtung erweitert.

In der folgenden Tabelle sind die wesentlichen zeichnerischen Änderungen zusammengestellt.

Tabelle: Gegenüberstellung der Änderungen mit Angabe der Flächengröße

Flächen-Nr.	Größe (ha)	Festsetzungen lt.	
		1. Änderung	2. Änderung
1	0,03	Fußweg	Gewerbegebiet
2	0,44	Grünfläche, Index 4	Gewerbegebiet
3	0,79	Gewerbegebiet	Sukzessionsfläche
4	0,29	Straße	Sukzessionsfläche
5	0,25	Straße	Gewerbegebiet
6	1,20	Grünfläche, Index 3	Sukzessionsfläche
7	0,05	Grünfläche, Index 3	Gewerbegebiet
8	0,18	Grünfläche, Index 4	Gewerbegebiet
Summe	3,23		

Die in der Tabelle angegebenen Flächennummern sind in die folgende Planskizze eingetragen worden, sodass die genannten Änderungen schnell erkannt werden.

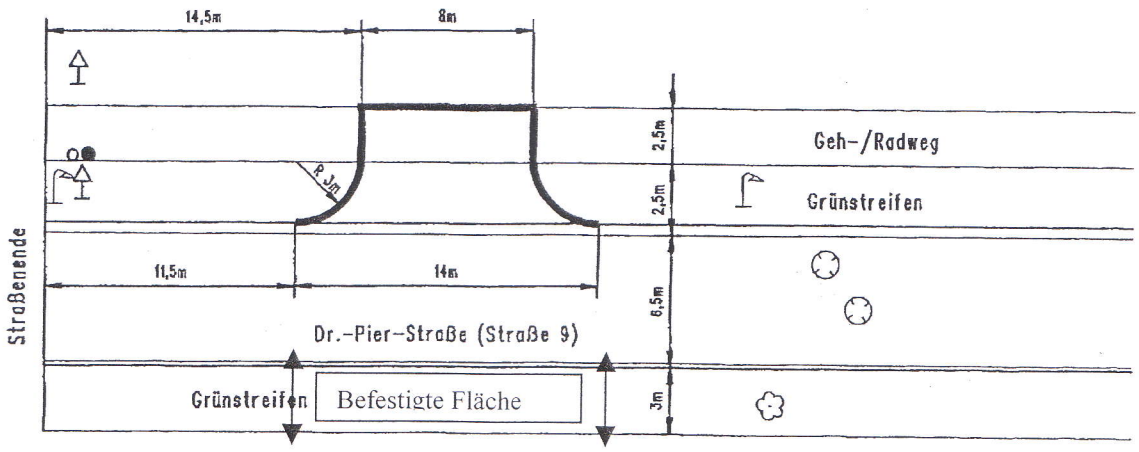


Skizze: Änderungsflächen mit Kennzeichnung der Flächen gemäß der obigen Tabelle einschließlich Angabe der jeweiligen Flächengröße.

Weitere Änderungen wurden auf der Grünfläche mit Index 4 für den Bereich, der nordöstlich des Gewerbegebietes liegt, vorgenommen. Die Änderungen erfolgten, da durch eine topografische Vermessung Abweichungen bezüglich des tatsächlichen Standortes und den im Bebauungsplan eingezeichneten Bäume festgestellt wurden. Die Bäume wurden daher lediglich entsprechend dem Vermessungsergebnis verschoben. Die Anzahl der Bäume stimmte überein.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist Leitungsrecht im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Da der erforderliche Verlauf des Leitungsrechtes mit Index 1 noch nicht bekannt ist, wurde die entsprechende Signatur innerhalb des Änderungsbereiches herausgenommen.
Die Darstellung ist nicht erforderlich, da im Bereich des früheren Leitungsrechtes anstelle eines Gewerbegebietes eine öffentliche Sukzessionsfläche festgesetzt wurde. Eine Überbauung ist daher nicht mehr möglich, sodass Leitungen in der Sukzessionsfläche auch ohne Eintrag im Bebauungsplan verlegt werden können.
Da im Bebauungsplan lediglich die Flächen gesichert werden können und die Rechte ohnehin unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu sichern sind, stellt die Herausnahme für die Ver- und Entsorgungsträger keinen Nachteil dar.

Durch Herausnahme der Straßen entstehen zwei Sackgassen. Ein Wendekreis ist für die Straße A nicht erforderlich, da über diese Sackstraße lediglich ein Grundstück erschlossen wird. Da durch die Sackstraße der Straße 9 voraussichtlich drei Grundstücke erschlossen werden, hat der Zweckverband Abfallwirtschaft einen Wendekreis bzw. -hammer gefordert. Gemäß Rücksprache mit dem Zweckverband reicht die Straßenparzelle für die Anordnung eines Wendehammers aus, siehe folgende Skizze.
Trotzdem wurde er gemäß Anregung des Zweckverbandes textlich festgesetzt.



Skizze: Vorgeschlagener Wendehammer am Ende der Straße 9.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan in 2002 Rechtskraft erlangte, entsprechen die textlichen Festsetzungen noch den gesetzlichen Vorgaben. Sie werden daher unverändert übernommen, es sei denn, sie sind von den Änderungen berührt.

Änderungen wurden für folgende textliche Festsetzungen vorgenommen: 4.2, 7.1.2 und 7.2.1 und 7.2.2. Die Änderungen sind durch Unterstreichungen gekennzeichnet. Diese Unterstreichungen werden, bevor der Antrag auf Genehmigung beim Regierungspräsidium Halle gestellt wird, herausgenommen.

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen werden im Folgenden begründet:

- Da die Straßen A und 9 teilweise umgewidmet wurden und für diese Straßenabschnitte gemäß textlicher Festsetzung 7.2.2 Baumpflanzungen vorzunehmen sind, musste die angegebene Zahl der Bäume für diese Straßenabschnitte um insgesamt 17 Bäume reduziert werden, s. textl. Festsetzung Nr. 7.2.2. Die Reduzierung entspricht prozentual der umgewidmeten Straßenlänge. 17 Ersatzpflanzungen müssen auf der Sukzessionsfläche vorgenommen werden. Die Anzahl der Neuanpflanzungen wurde entsprechend erhöht, wobei nun auch für die Sukzessionsfläche vorgeschrieben ist, dass mindestens jeder vierte Baum als Pyramidenpappel zu pflanzen ist, siehe textliche Festsetzung Nr. 7.1.2.

- Die im rechtskräftigen Bebauungsplan der 1. Änderung festgesetzte naturnahe Grünfläche mit Index 3 wurde als Sukzessionsfläche festgesetzt, da die naturnahe Grünfläche mit Index 3 und auch die Sukzessionsfläche durch die zweite Änderung miteinander verbunden werden und langfristig durch eine Sukzessionsfläche eine höhere ökologische Wertigkeit erzielt werden kann.

- Da für die Grünfläche mit Index 4 ein Gewerbegebiet festgesetzt wurde, und diese Fläche am Geltungsbereichsrand, daher im Übergang zur freien Landschaft liegt, wurde ein fünf Meter breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Die innerhalb der neuen Pflanzfläche vorhandenen Gehölze wurden zum Erhalt aufgenommen. Die Aufnahme der innerhalb der ehemaligen Grünfläche, Index 4, vorhandenen 12 Gehölze erfolgte bis auf drei Bäume nicht, da sie die Entwicklung des Gebietes erheblich stören und daher zu sehr einschränken würden. Die drei Bäume wurden aufgenommen, da sie ohnehin an drei weitere Bäume angrenzen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan im Gewerbegebiet zum Erhalt festgesetzt sind. In diesem Bereich ist die gewerbliche Entwicklung daher ohnehin schon eingeschränkt.
  Da die Grünfläche mit Index 4 verkleinert wird, wurde die Zahl der festgesetzten Neuanpflanzungen von 58 auf 50 reduziert. Die Zahl der Bäume, die auf der Grünfläche mit Index 4 nach Realisierung des Planes stehen werden, reduziert sich daher um 9 + 8 = 17 Bäume. Ersatzpflanzungen sind gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, siehe Kapitel 4, nicht erforderlich.

Für den Bebauungsplan der 1. Änderung wurden Schallimmissionsgutachten erstellt. Vorsorglich wurde gutachterlich überprüft, ob durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes eine Änderung der festgesetzten Schalleistungspegel erforderlich ist. Änderungen sind nicht erforderlich, s. Anhang.

Durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie ist die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erheblich erweitert worden. Auch sind Regelungen über die Umweltverträglichkeitsprüfung im BauGB enthalten.
Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht UVP-pflichtig, da eine entsprechende Überprüfung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes bereits vorgenommen wurde.
Auch ist zu beachten, dass die maximale Grundfläche der Gewerbegrundstücke innerhalb des Änderungsbereiches nur rund 7.900 Quadratmeter, s. Kapitel 4, groß ist. Der Schwellenwert von 20.000 wird daher erheblich unterschritten.

4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Da ein rechtskräftiger Bebauungsplan geändert wird, sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, wenn keine zusätzlichen Eingriffe zugelassen werden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist daher für die Änderungen erforderlich.

In den beiden folgenden Tabellen sind die Flächengrößen der jeweiligen zeichnerischen Festsetzungen im Änderungsbereich laut rechtskräftigem Bebauungsplan (1. Änderung) und laut 2. Änderung des Bebauungsplanes zusammengestellt.

Tabelle: Festsetzungen im rechtskräftigen B-Plan (1. Änderung)

Zeichnerische Festsetzungen	Eingriff ha	Ausgleich ha
Gewerbegebiet - versiegelbar (80 %) 0,8 x 0,79 = 0,63 - private Grünfläche (20 %) 0,2 x 0,79 = 0,16, davon 50 % bepflanzt	0,63	-- 0,08
Fußweg, versiegelbar	0,03	
Straßenfläche, versiegelbar	0,54	
Ausgleichsfläche (Grünfläche Index 4)		0,62
Ausgleichsfläche (Grünfläche Index 3)		1,25
Summe	1,20	1,89

Tabelle: Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes

Zeichnerische Festsetzungen	Eingriff ha	Ausgleich ha
Gewerbegebiet - versiegelbar (80 %) 0,8 x 0,95 = 0,76 - private Grünfläche (20 %) 0,2 x 0,95 = 0,19, davon 50 % bepflanzt	0,76	-- 0,08
Ausgleichsfläche (Sukzessionsfläche)		2,28
Summe	0,76	2,36

Diese Gegenüberstellung verdeutlicht, dass durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet werden.
Das Gegenteil ist der Fall, da sowohl durch die 2. Änderung der Eingriff kleiner und der Ausgleich größer wird. Ersatzpflanzungen müssen daher für die 17 Bäume, siehe Kapitel 3, die weniger zu pflanzen sind, nicht vorgenommen werden. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.1.1 mindestens zehn Prozent der zusätzlichen Gewerbegrundstücke bepflanzt werden müssen.
Abschließend wird festgehalten, dass langfristig die Sukzessionsfläche einen höheren ökologischen Wert haben wird wie die ursprünglich festgesetzte naturnahe Grünfläche, Index 3.

25.09.2003

Dipl.-Ing. Zillinger
Beratender Ingenieur
CONSULTING-TEAM MITTE
An der Kleinen Saale 1
06628 Bad Kösen
Fon: (034463) 27727
Fax: (034463) 27728
u n d
Weimarer Straße 1
35396 Gießen
Fon: (0641) 95212-0
Fax: (0641) 95212-34

.....
(Bürgermeister)

Gemeinde Elsteraue
Hauptstraße 30
06729 Altröglitz
Telefon 03441 / 22 61 00

ANHANG

Schalltechnische Betrachtung

491
5068D

TÜV NORD Umweltschutz
Fachgebiet Schall- und Schwingungstechnik

Standortgesellschaft
SE 11. APR. 2003 11.04.
Reg.-Nr.: z. Bearb.:

TÜV NORD UMWELTSCHUTZ

TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG · Am TÜV 1 · 30519 Hannover

Zeitzer Standortgesellschaft
Herr Knösel
Hauptstr. 30

06729 Tröglitz

Standortgesellschaft
Reg.-Nr.: 18859 z. Bearb.: SE

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	**Aktenzeichen (bitte stets angeben)**	Telefon	Datum
		TNUL-H-Bt-Shi	8000 600 764	☎ (05 11) 9 86-19 24 Fax (05 11) 9 86-20 66 E-Mail: VBertram @tuev-nord.de	2003-04-08

Schalltechnische Betrachtung zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 Rehmsdorf

Sehr geehrter Herr Knösel,

in Fortschreibung der Ergebnisse unseres schalltechnischen Gutachtens Nr. 4168 20 138 90 vom 27. Dezember 1999 haben wir die nunmehr beabsichtigte Änderung der B-Plans Nr. 1 Rehmsdorf aus schalltechnischer Sicht überprüft. Dabei wurden gleichzeitig die Bedingungen bei den Schallausbreitungsrechnungen dem heutigen Standard angepasst.

Für die diesem Schreiben als Anhang 1 beigefügte Übersicht – derzeitige Situation – und die diesem Schreiben als Anhang 2 beigefügte Übersicht – geplante Situation – ergaben sich an den Immissionsorten – siehe o.g. Gutachten – die in den nachstehenden Tabellen für die Tages- und die Nachtzeit ermittelten Immissionsschallpegel, denen zum Vergleich die im Jahre 1999 unter den damaligen Schallausbreitungsbedingungen errechneten Werte gegenübergestellt werden.

Tab. 1: **Immissionsschallpegel während der Tageszeit**

Immissionsort	Immissionsschallpegel in dB(A)			
	laut Gutachten 1999	vorhandene Situation 2003	geänderte Situation 2003	Änderung der Immissionssituation
I 1	46,9	46,5	46,5	-
I 2	46,0	45,7	45,7	-
I 3	52,6	52,4	52,5	0,1
I 4	50,4	50,1	50,2	0,1
I 4 A	48,2	47,9	47,9	-
I 5	54,1	54,0	54,0	-
I 6	56,9	56,8	56,8	-
I 7	51,5	51,3	51,3	-
I 8	52,5	52,3	52,3	-
I 9	57,0	57,0	57,0	-
I 10	48,5	48,3	48,3	-
I 11	47,5	47,2	47,2	-
I 12	45,6	45,3	45,3	-
I 13	44,6	44,2	44,2	-
I 14	44,0	43,6	43,6	-
I 15	44,6	44,2	44,2	-
I 16	43,9	43,6	43,6	-
I 17	50,2	50,1	50,1	-
I 18	51,4	51,2	51,2	-

Tab. 2: **Immissionsschallpegel für die Nachtzeit**

Immissionsort	Immissionsschallpegel in dB(A)			
	laut Gutachten 1999	vorhandene Situation 2003	geänderte Situation 2003	Änderung der Immissionssituation
I 1	34,1	33,8	33,8	-
I 2	33,3	33,0	33,0	-
I 3	39,6	39,4	39,4	-
I 4	37,5	37,2	37,2	-
I 4 A	35,3	35,0	35,1	0,1
I 5	41,1	40,9	40,9	-
I 6	43,5	43,4	43,4	-
I 7	38,3	38,0	38,0	-
I 8	39,1	38,9	38,9	-
I 9	42,0	41,9	41,9	-
I 10	35,7	35,4	35,4	-
I 11	34,7	34,4	34,4	-
I 12	32,9	32,6	32,6	-
I 13	31,9	31,5	31,5	-
I 14	31,2	30,9	30,9	-
I 15	31,9	31,5	31,5	-
I 16	31,2	30,8	30,8	-
I 17	37,4	37,2	37,2	-
I 18	38,5	38,3	38,3	-

Nach den vorgenannten Ergebnissen ist festzuhalten, dass durch die beabsichtigte Änderung im Bebauungsplan Nr. 1 Rehmsdorf nur an dem Immissionsort I 3 und I 4 zur Tageszeit und am Immissionsort I 4 A zur Nachtzeit eine Änderung der Immissionssituation um jeweils 0,1 dB(A) zu erwarten ist. Diese Änderung der Immissionssituation ist aus schalltechnischer Sicht als äußerst unwesentlich zu bezeichnen.

Damit bestehen von unserer Seite aus rein schalltechnischer Sicht gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Rehmsdorf keine Bedenken.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Dipl.-Ing. Volker Bertram, ☎ (05 11) 9 86-19 24 gern zur Verfügung.

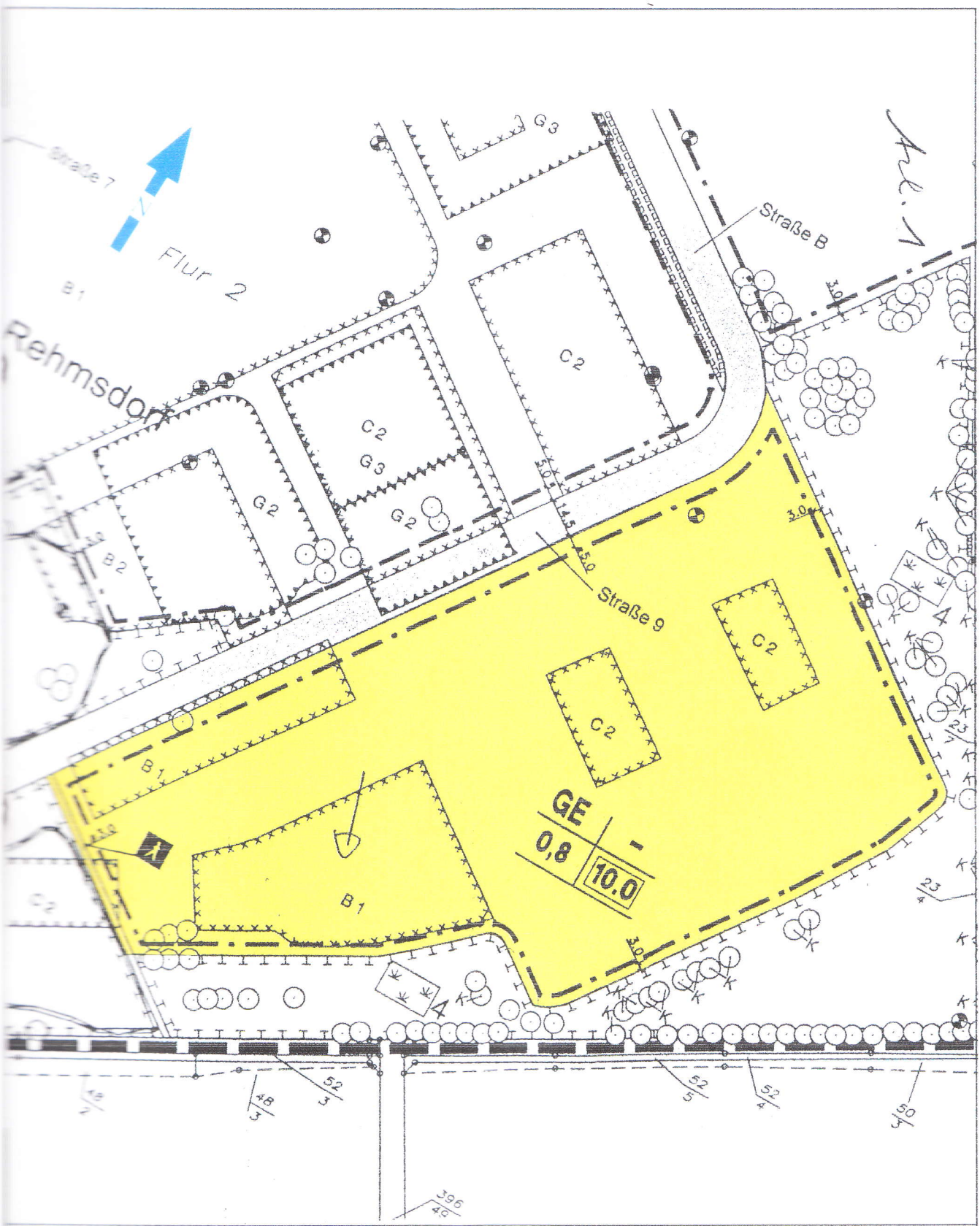
Wir hoffen, die Untersuchungen zu Ihrer Zufriedenheit durchgeführt zu haben. Auch in Zukunft sind wir gern für Sie tätig.

Mit freundlichen Grüßen

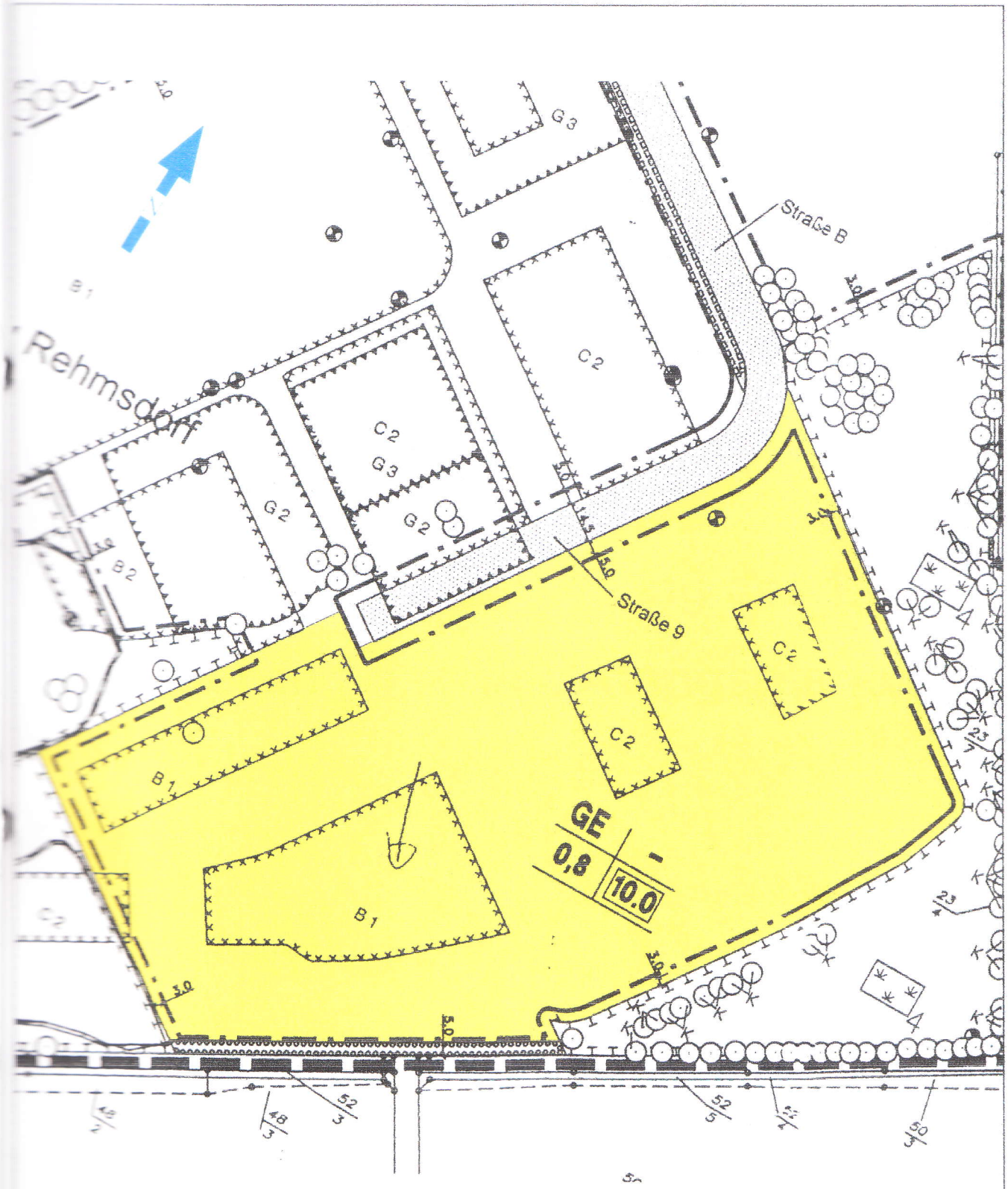
TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Fachgebiet Schall- und Schwingungstechnik
Der Leiter

Dipl.-Ing. Volker Bertram

Anhang: 2 Seiten



Maßstab ohne	Datum 2003-04-08	Übersichtsplan bestehende Situation
Anlage 8000600764.cdr	Verfasser TNUL-H/Ri	



Maßstab ohne	Datum 2003-04-08	Übersichtsplan neue Situation
Anlage 8000600764.cdr	Verfasser TNUL-H/Ri	

ANHANG

Textliche Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „INGEPA 2000/Rehmsdorf"

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) gemäß §§ 8 und 9 BauNVO festgesetzt.

1.2 Im GI sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende in der Spalte 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 GE und GI sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.3 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 GE sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen
- Anlagen für kirchliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.4 Das Gewerbe- und Industriegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wie folgt gegliedert:
In dem mit GE bezeichneten Bereich wird festgesetzt, dass Betriebe und Anlagen zulässig sind, die einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten.

In dem mit GI bezeichneten Bereich 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.

1.5 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen sind gem. § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei Ermittlung der Baumasse nicht mitzurechnen.

2. Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bereich der Gleisanlagen darf gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO die Baugrenze durch Anlagen zur Be- und Entladung überschritten werden.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Die Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Sichtfelder sind zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind vorhandene Bäume bzw. Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe über 2,5 m.

5. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

5.1 Die Flächen, die für Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken" festgesetzt sind und nicht für das Regenrückhaltebecken benötigt werden, sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

5.2 Das Niederschlagswasser auf Baugrundstücken, die zu mehr als 50 % befestigt werden, ist teilweise zurückzuhalten.
Es darf nur die Niederschlagswassermenge ohne Rückhaltung in die Kanalisation eingeleitet werden, welche bei einem Versiegelungsgrad von 50 % der Grundstücke anfallen würde.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

6.1 In der mit Leitungsrechten belasteten Fläche (Index 1) wird ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, z. B. für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telekommunikation, festgesetzt.

6.2 In der mit Geh- und Fahrrechten belasteten Fläche (Index 2) wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

7. Grünordnerische und landespflegerische Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB)

7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

7.1.1 In den Gewerbe- und Industriegebieten sind mindestens 20 % von Bodenversiegelungen freizuhalten und wie folgt zu gestalten:
Auf mindestens 50 % dieser Flächen sind

- standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Bäume müssen bereits mindestens 3x verpflanzt 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 m² ist ein Strauch, mindestens 2x verpflanzt, zu pflanzen.

Standortgerechte Laubgehölze sind z. B.:

Pflanzliste 1: Bäume:

Winterlinde *, **	Tilia cordata
Vogelkirsche *	Prunus avium
Stieleiche *, **	Quercus robur
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche *, **	Fraxinus excelsior
Spitzahorn *, **	Acer platanoides
Feldahorn *	Acer campestre
Platanen	Platanus acerifolia (nicht standortgerecht)
Hybridpappeln	Populus nigra "Italica"

Pflanzliste 2: Sträucher:

Roter Hartriegel *	Cornus sanguinea
Faulbaum *	Frangula alnus
Hasel *	Corylus avellana
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Brombeere *	Rubus fruticosus
Rote Heckenkirsche *	Lonicera xylosteum
Salweide *	Salix caprea
Hundsrose *	Rosa canina
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

- Je 100 m² Pflanzfläche muss ein standortgerechter Baum vorhanden sein. Bäume, die vorhanden sind, 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 Neuanpflanzungen berücksichtigt werden
  - vorhandene mittelalte Bäume können mit 2 neuen Anpflanzungen berücksichtigt werden.

Pflanzungen, die auf den Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt 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.

7.1.2 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 Sträuchern mindestens 2x verpflanzt, vorzunehmen. Rd. alle 15 m ist mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die Bäume müssen bereits mindestens 3x 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.

7.2 <u>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>

7.2.1 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünfläche" sind 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.
Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur *und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Sukzessionsfläche" sind der* natürlichen Sukzession zu überlassen.

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

Die Flächen mit den Zweckbestimmungen „Naturnahe Grünfläche" und „Sukzessionsfläche" sind zusätzlich zu den vorhandenen Bäumen gemäß

folgender Tabelle mit standortgerechten heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Bei der Bepflanzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "naturnahe Grünfläche", Index 4, ist mindestens jeder 4. Baum als Pyramidenpappel zu pflanzen.

Fläche	Zahl der Neupflanzungen (Bäume)
Naturnahe Grünfläche mit Index 1	4
„ „ „ „ 2	29
„ „ „ „ 3	19
„ „ „ „ 4	58
Sukzessionsfläche	9

Die Bäume, die verwendet werden, müssen bereits mindestens 3x verpflanzt worden sein. Bäume, die in den ersten 3 Jahren, nach Pflanzung abgängig sind, sind zu ersetzen.

7.2.2 Entlang der Erschließungsstraßen sind auf einer Breite von mindestens 2,50 m Verkehrsgrünflächen anzulegen. Die Verkehrsgrünflächen sind mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen bzw. ist die zeichnerisch dargestellte Bepflanzung zu erhalten.
Die in folgender Tabelle angegebenen Straßenabschnitte sind entsprechend der angegebenen Zahl und Art der Bäume zu bepflanzen:

Straße	Abschnitt	Zahl d. Bäume	Art d. Bäume
A	zw. Str. 7 u. 9	11	s. Pflanzliste
B	zw. Str. 7 u. 9	11	s. Pflanzliste
9	zw. Str. A - Str. B	24	Pyramidenpappeln

Die Bäume müssen mindestens 3x verpflanzt und einen Stammumfang von mindestens 12 cm haben. Bäume, die in den ersten drei Jahren nach Pflanzung abgängig sind, sind zu ersetzen.

7.2.3 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Zweckbestimmungen „naturnahe Grünfläche" und „Sukzessionsfläche" und die auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen sowie die Bepflanzungen auf den Verkehrsgrünflächen sind als Sammelersatzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Gewerbe- und Industriegebieten zugeordnet.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Flächen ist eine Bodenluftanalyse durchzuführen. Über bauliche oder sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist auf der Grundlage dieser Analyseergebnisse zu entscheiden.

9. Gestaltung der Stellplätze gem. § 90 (1) Nr. 4 und § 90 (4) BauOLSA i. V. m. § 9 (4) BauGB

Auf den Stellplätzen für Pkw's ist je 6 Stellplätze mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und zu erhalten. Die Gehölze sind entweder zwischen den Stellplätzen oder auf der Stirnseite auf einem mindestens 1,2 m breiten Grün-/Pflanzstreifen anzupflanzen. Der Grün-/Pflanzstreifen muss mindestens 2 m² groß sein. Für Stellplätze, die direkt an die im Plan ausgewiesenen Pflanzflächen grenzen, müssen keine weiteren Bäume gepflanzt werden.
Die Bäume müssen bereits mindestens 3x 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.
Besonders geeignet sind z. B.:

Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Platane	Platanus hybrida

Nachrichtliche Übernahme

Die vorhandenen Grundwassermessstellen sind zu erhalten. Sollten Sie bei Baumaßnahmen stören, können sie nach Genehmigung des Burgenlandkreises, Abt. Umweltamt, durch neue Grundwassermessstellen ersetzt werden. Es sind alle Veränderungen bezüglich Funktion und Lage der Grundwasserstellen mit dem Burgenlandkreis, Abt. Umweltamt, abzustimmen.

Hinweise

1. Wegen vorhandener Bodenkontamination ist gemäß Altlastengutachten eine zusätzliche Beeinträchtigung des Grundwassers bei hohen Versickerungsraten zu befürchten. Die Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers sind daher im Rahmen der Fachplanung für jedes einzelne Grundstück zu prüfen.

2. Der Geltungsbereich liegt im Bombenabwurfgebiet des 2. Weltkrieges.
Vor Baumaßnahmen ist das Gebiet nach Kriegsmunition abzusuchen. Auch ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten zu informieren.

3. Die Flächen des Leitungsrechtes sind von Bauwerken, Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern freizuhalten. Bäume, die im Leitungsrecht als zu erhalten festgesetzt sind, dürfen gefällt werden, wenn sie eine Gefährdung für die Leitungen darstellen bzw. bei der Verlegung der Leitungen stören.
Die Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohrnetze (DVGW-Regelwerk, Merkblatt W 403) sind zu beachten.

4. 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

Stand: 07.05.02

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Zillinger
Beratender Ingenieur
CONSULTING-TEAM MITTE
An der kleinen Saale
06628 Bad Kösen
Tel. (034463) 27727
Fax (034463) 27728