Gemeinde Teutschenthal

Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet II", Teilfläche, 3. vereinfachte Änderung

TEIL A PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat in seiner Sitzung am 19. Oktober 2023 beschlossen, das Verfahren zur der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Gewerbegebiet II" einzuleiten (Beschluss-Nr. 369/2023). Der Beschluss zur Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wurde am 08. November 2023 im Amtsblatt Nr. 31/2023 der Gemeinde Teutschenthal ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Teutschenthal, den

(Siegel) Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat am 12. Dezember 2023 den Entwurf zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom November 2023 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Teutschenthal, den

(Siegel) Bürgermeister

Der Entwurf zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02.2024 bis einschließlich 10.03.2024 auf der Internetseite der Gemeinde Teutschenthal unter https://www.gemeinde-teutschenthal.de/de/aktuelle-verfahren.html veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die Unterlagen im o. g. Zeitraum während der folgenden Dienstzeiten in der Gemeindeverwaltung Teutschenthal, Am Busch 19, 06179 Teutschenthal:

Dienstag: 9:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 18:00 Uhr Donnerstag: 9:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 15:00 Uhr Freitag: 9:00 - 12:00 Uhr

für jedermann zur Einsicht öffentlich ausgelegen.

Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann per E-Mail, zur Niederschrift oder schriftlich abgegeben werden können, im Amtsblatt Nr. 05/2024 der Gemeinde Teutschenthal vom 08.Februar 2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Teutschenthal, den

(Siegel) Bürgermeister

4. Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat die vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2) in seiner geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Teutschenthal, den

(Siegel) Bürgermeister

5. Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat am 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom gleichen Tage gebilligt.

Gemeinde Teutschenthal, den

6. Die Genehmigung zur 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde mit Verfügung des Landkreises Saalekreis vom ...

(Siegel) Bürgermeister

(Siegel) Bürgermeister

Merseburg, den

Ausfertigungsvermerk Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans wurde am

ausfertigt. Gemeinde Teutschenthal, den (Siegel) Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 6 Abs. 6 BauGB in der Fassung seiner 3. vereinfachten Änderung vom bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung am im Amtsblatt der Gemeinde Teutschenthal bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass die etwaige Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB genannten Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 215 Abs.1 Nr.1 und Abs. 2 BauGB unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde Teutschenthal geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen

Festsetzungen sowie der Begründung ist vom an wirksam.

Gemeinde Teutschenthal, den

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Industriegebiet

§ 9 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl §§ 16, 19 BauNVO

§§ 16 und 18 BauNVO Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Baugrenzen § 23 BauNVO

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

Darstellung ohne Normcharakter

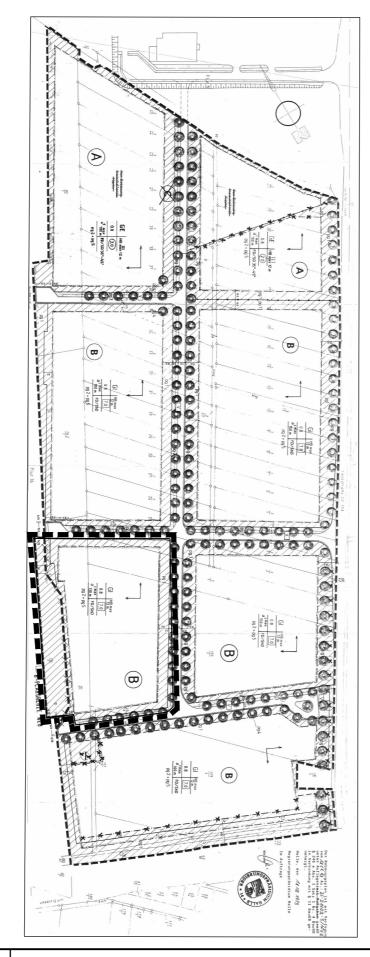
vorhandene bauliche Anlagen vorhandene Flurstücksgrenze Bezeichnung vorhandener Flurstücke

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Grundflächenzahl Art der baulichen Nutzung Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

Übersichtsplan Änderungsbereich

(Ausschnitt aus Planzeichnung des rechtskräftigen B-Plans, unmaßstäblich)



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786) jeweils in der aktuell gültigen Fassung.

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)

1.1 Industriegebiet GI gemäß § 9 BauNVO

Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, die der Erstversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes wie Lebensmitteln, Textilien, Schuh- und Lederwaren dienen, mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m² nicht zulässig.

Ebenfalls sind Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Diskotheken nicht zulässig.

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

Im Industriegebiet GI wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer Baumassenzahl bestimmt. Die zulässige Grundfläche und die zulässige Baumasse ergeben sich aus der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

2.1 Die in der Nutzungsschablone angegebene maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird als relative Höhe festgesetzt. Als zugehöriger unterer Bezugspunkt wurde die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), gemessen über NHN definiert. Dabei darf die EFH max.1 m über der gemittelten Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Der obere Bezugspunkt ist bei geneigten Dachflächen die Wandhöhe und bei Gebäuden mit Flachdächern die oberste Außenwandbegrenzung. Als Wandhöhe wurde der Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut festgesetzt, bezogen auf die EFH.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen/Baulinien sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Werbeanlagen nicht zulässig.

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

4.1 Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen/Baulinien und den öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von Parktaschen mit einer gebündelten Zufahrt zulässig. Sie sind rechtwinklig zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einem Mindestabstand von 2,5 m anzuordnen. Diese Abstandsfläche ist als Pflanzstreifen mit standortgemäßen Gehölzen anzulegen Dabei ist an der Ausfahrt ein angemessenes Sichtfeld zu berücksichtigen.

4.2 Stellplätze innerhalb der Baugrenzen sind zu einem Anteil von mind. 50% in wasserdurchlässigen Belägen

- 4.3 Parkplätze mit mehr als 6 Stellplätzen sind durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu gliedern.
- 4.4 Ein- und Ausfahrt sind im Industriegebiet bis zu einer Breite von 10 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen Ein- und Ausfahrten wird mit 50 m festgelegt.

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

5.1 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind standortgerechte, großkronige Bäume für je 400 m² Fläche zu pflanzen. Zusätzlich sind auf den Flächen als Unterpflanzung standortgerechte Gehölze und Sträucher zu pflanzen. (siehe Nr. 6 Pflanzenliste) Von dem Gebot zur flächendeckenden Bepflanzung sind ausgenommen:

Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke

Stellplätze der Arbeitskräfte und Besucher der Baugrundstücke

5.2 Für je 10 auf dem Baugrundstück nachzuweisende notwendige Stellplätze ist als Ausgleichsmaßnahme gem. NatschG LSA mindestens 1 standortgerechter großkroniger Baum zu Pflanzen. (siehe Nr. 6 Pflanzenliste) Die Pflanzfläche muss bei einer Mindestabmessung von 2,5 m eine Mindestfläche von 10 m² umfassen. Diese ist durch Hochbord gegen Überfahren zu sichern.

Gewöhnliche Robinie

6. Pflanzenliste

6.1 Hochstämme

Acer platanoides Feldahorn Acer campestre Gemeine Esche Fraxinus excelsion Quercus robur Stieleiche Quercus petraea Traubeneiche Sorbus aucuparia Eberesche Carpinus betulus Hainbuche Tilia cordata Winterlinde Populus alba Silberpappel

6.1 Sträucher

Robinia pseudoacacia

Acer campestre Kupfer-Felsenbirne Amelanchier lamarckii Carpinus betulus Hainbuche Corylus Avellana Gemeine Hasel Eingriffeliger Weißdorr Crataegus monogyna Cornus sanguinea Roter Hartriegel Cornus mas Kornelkirsche Euonymus europaeus Gewöhnliches Pfaffenhütcher Hippophae rhamnoides Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche Padus avium Gewöhnliche Traubenkirsche Prunus spinosa Schlehdorn Rosa canina Hundsrose Rosa rugosa Apfelrose Purgier-Kreuzdorn Rhamnus cathartica Ribes alpinum Schmitt Alpen-Johannisbeere Sambucus nigra Schwarzer Holunder Roter Holunder Sambucus racemosa Echte Mehlbeere Sorbus aria Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Einfriedung

1.1 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Einfriedungen bis max. 2,2 m Höhe zulässig. Sie sind vorzugsweise als Draht- oder Stahlgitterkonstruktion auszuführen. Geschlossene Einfriedungen sind nur in Form von Natursteinmauerwerk, Betonmauerwerk mit Natursteinverkleidung oder berankt zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Werbeausleger oder Werbeschrift an den Fassaden oder als selbstständige Werbeanlage vor dem Gebäude zulässig. Werbeanlagen auf den Dächern sind nicht zulässig. Werbeanlagen an den Fassaden dürfen die Traufkante der Gebäude nicht überschreiten.

2.2 Werbeanlagen mit reflektierenden Flächen sowie Werbeanlagen mit greller Farbgebung sind nicht zulässig.

- 2.3 Die Zulässigkeit gemeinsamer Werbeeinrichtungen an den Eingangsbereichen des Industriegebietes bleibt
- 2.4 Anlagen und Einrichtungen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Anschlägen bestimmt sind, sind nicht zulässig.
- III Hinweise und Empfehlungen

hiervon unberührt.

Denkmalschutz Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes können bisher unbekannte Funde und Fundplätze entdeckt werden. In die Baugenehmigung ist ein Hinweis auf die Meldepflicht von Funden aufzunehmen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die untere Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung der Frist zustimmt.

Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist der Grünordnungsplan vom 06.05.1993 des Ing.-Büro Klaus Marzahn, 7300 Esslingen. Dieser Plan liegt als Anlage bei und enthält weitere Angaben zu den Festsetzungen in Pflanzlisten und Pflanzhinweisen

Für die Errichtung von baulichen Anlagen und für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich von

Grundstücksgrenzen gelten die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes. Diese bleiben durch die

Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt.

PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Gemeinderates der Gemeinde Teutschenthal vom die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Gewerbegebiet II" in der Gemeinde Teutschenthal, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, erlassen.

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

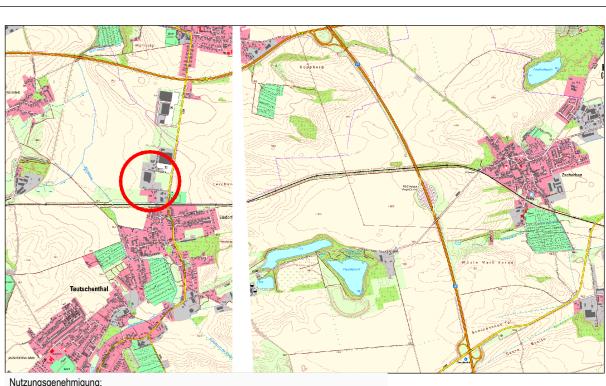
Baunutzungsverordnung

(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

(Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist



[Geobasisdaten/ Stand] @LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-8005321-12

Gemeinde Teutschenthal

Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet II", Teilfläche 3. vereinfachte Änderung

Satzung

Planungsbüro StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Händelstraße 8 06114 Halle (Saale)

März 2024

Aktualitätsstand der Planung

Teutschenthal Gemarkung

1:1000 Maßstab

ALK Daten Kartengrundlage

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

N:\STPL\Projekte\23-522 Teutschenthal Gewerbepark II\Cad\2-Satzung\B-Plan.dwg