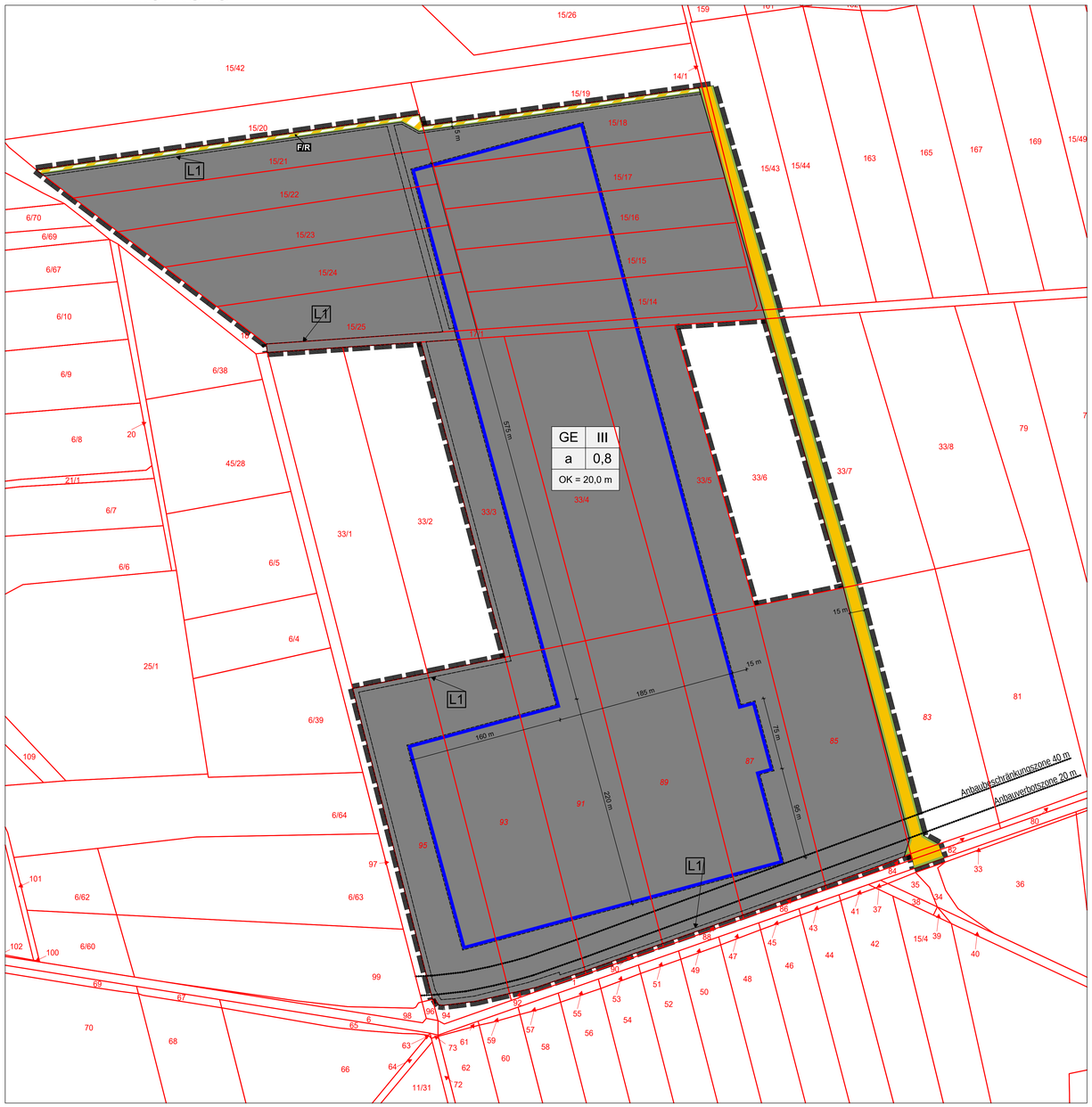
Gemeinde Teutschenthal

Bebauungsplan Nr. 36 „Innovationspark Mitteldeutschland Teil A"

TEIL A PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat in seiner Sitzung am 27. August 2024 den Aufstellungsbeschluss für den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 36 „Innovationspark Mitteldeutschland Teil A" gefasst (Beschluss-Nr. 26/2024). Die ortsübliche Bekanntmachung dies durch den Gemeinderat gefassten Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Teutschenthal Nr. 31/2024 am 11. September 2024.

Gemeinde Teutschenthal, den (Siegel) Bürgermeister

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat am .... den Vorentwurf des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 36 „Innovationspark Mitteldeutschland Teil A" mit der Begründung in der Fassung vom ...gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Teutschenthal, den (Siegel) Bürgermeister

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. ... der Gemeinde Teutschenthal am ... erfolgt.

Gemeinde Teutschenthal, den (Siegel) Bürgermeister

4. Der Vorentwurf zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 36 „Innovationspark Mitteldeutschland Teil A" in der Fassung vom ... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zei t vom ... bis einschließlich ... 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 für jedermann zur Einsicht öffentlich ausgelegen: Dienstag: 9 – 12 Uhr und 13 – 18 Uhr, Donnerstag: 9 – 12 Uhr und 13 – 15 Uhr, Freitag: 9 – 12 Uhr 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. .... der Gemeinde Teutschenthal vom ..., ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Teutschenthal, den (Siegel) Bürgermeister

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ... unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Gemeinde Teutschenthal, den (Siegel) Bürgermeister

6. Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 36 „Innovationspark Mitteldeutschland Teil A" am ... geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst (Beschluss-Nr. ....).

Gemeinde Teutschenthal, den (Siegel) Bürgermeister

7. Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat am 7. Juli 2020 den Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 36 „Innovationspark Mitteldeutschland Teil A" mit Begründung einschließlich Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. ....).

Gemeinde Teutschenthal, den (Siegel) Bürgermeister

8. Die ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. .... der Gemeinde Teutschenthal am ... erfolgt.

Gemeinde Teutschenthal, den (Siegel) Bürgermeister

9. Der Entwurf zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 36 „Innovationspark Mitteldeutschland Teil A" in der Fassung vom ... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... 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 für jedermann zur Einsicht öffentlich ausgelegen: Dienstag 9 – 12 Uhr und 13 – 18 Uhr, Donnerstag 9 – 12 Uhr und 13 – 15 Uhr, Freitag: 9 – 12 Uhr

Gemeinde Teutschenthal, den (Siegel) Bürgermeister

10. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Teutschenthal, den (Siegel) Bürgermeister

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

Gemeinde Teutschenthal, den (Siegel) Bürgermeister

12. Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat am .... den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 36 „Innovationspark Mitteldeutschland Teil A" als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. ...). Die Begründung zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 36 „Innovationspark Mitteldeutschland Teil A" wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom gleichen Tage gebilligt.

Gemeinde Teutschenthal, den (Siegel) Bürgermeister

13. Genehmigung Landkreis Saalekreis
Genehmigung vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 „Innovationspark Mitteldeutschland Teil A" gemäß Verfügung vom heutigen Tage.
Aktenzeichen: ... OH / Datum: Merseburg, den

Im Auftrag Unterschrift / Siegel

14. Der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 36 „Innovationspark Mitteldeutschland Teil A" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung einschließlich Umweltbericht wird hiermit ..... ausgefertigt.

Gemeinde Teutschenthal, den (Siegel) Bürgermeister

15. Inkraftsetzungsvermerk
Die Stelle, bei der der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 36 „Innovationspark Mitteldeutschland Teil A" während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am .... im Amtsblatt Nr. .... der GemeindeTeutschenthal, Ausgabe vom ... ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Eine Verletzung der n § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs.1 Nr. 1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden sind.
Die Satzung ist am ... in Kraft getreten. Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB beizufügen. Die Satzung einschließlich der zusammenfassenden Erklärung sind gemäß § 10a Abs. 1 BauGB in das Internet einzustellen.

Gemeinde Teutschenthal, den (Siegel) Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

nach der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991). Die Planzeichnung wurde ausgearbeitet auf der Grundlage der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990.

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (z.B. 0,8)
OK 20 m — Höchste Gebäudehöhe in Metern über Höhenbezugspunkt (z.B. 20 m)
III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. 3)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

F/R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

M01 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Maßnahmennummer, z.B. M01

Sonstige Planzeichen

L1 — mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (z.B. L1)

Anbauverbotszone 20 m / Anbaubeschränkungszone 40 m gem. StrG LSA

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

33/4 — Vorhandene Flurstücke mit Flurstücksnummer

Erläuterungen der Nutzungsschablone:

GE	III	Art der baulichen Nutzung	Anzahl Vollgeschosse
a	0,8	Bauweise	Grundflächenzahl
OK = 20,0 m		Höchste Gebäudehöhe in Metern über Höhenbezugspunkt	

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 In dem Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.1.2 In dem Gewerbegebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässig:
- Beherbergungsstätten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebspersonal, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

1.1.3 In dem Gewerbegebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

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

Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

2.1 Bestimmung des Höhenbezugspunktes
Unterer Bezugspunkt der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe des Baugebiets von 133,50 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016.

2.2 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
Die zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen dürfen ausnahmsweise durch Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Aufzugsanlagen, Schornsteine und Lüftungsanlagen u.ä. um bis zu 4,0 m überschritten werden, wenn sie von der Attika der Dachaußenkante mindestens so weit zurücktreten, wie sie deren Höhe überschreiten und ihre Grundfläche nicht größer ist als 5 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses ist. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

2.3 Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise (mit der Bezeichnung) „a" festgesetzt: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen größer als 50 m sind zulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die Baugrenze darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer, Vorbauten) um bis zu 5,00 m überschritten werden.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Erschließungsträger und der ENERPARC Solar Invest 148 GmbH zu belasten.

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

5.1 Versickerung von Niederschlagswasser

5.1.1 Das im Plangebiet anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb des Grundstücks zu versickern.

5.1.2 Die Pkw-Stellplätze und die Feuerwehrzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Entwicklung von mesophilem Grünland
Innerhalb des Geltungsbereichs ist auf einer Fläche von 55.000 m² mesophiles Grünland zu entwickeln. Das Mähgut ist von der Fläche abzuführen. Eine Düngung ist nicht zulässig. Eine Erneuerung der Grasnarbe durch Umbruch ist nicht zulässig. Eine Behandlung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

6.2 Rasen mit Einzelbäumen
Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind mindestens 53.000 m² als Rasen mit Einzelbäumen herzustellen, wobei je angefangene 300 m² der Rasenflächen wenigstens ein großkroniger Laubbaum (StU 16-18 cm) zu pflanzen ist.

6.3 Entwicklung von Baum- und Strauchhecken
Innerhalb des Geltungsbereichs ist auf einer Fläche von 10.000 m² geschlossene, blickdichte Gehölzpflanzungen aus Bäumen (Solitäre, Stammumfang mindestens 14-16 cm) sowie aus Heistern (Höhe 200-250 cm) und Sträuchern (mindestens 100-150 cm) aus Arten der Artenvorschlagslisten vorzunehmen. Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens ein Laubbaum und 50 Sträucher zu pflanzen. Einmündungen und deren Sichtdreiecke sowie Verläufe von ober- oder unterirrischen Leitungen, sowie deren Schutzzonen sind von der Gehölzbepflanzung auszunehmen.

6.4 Baumreihe entlang der Zufahrtsstraße
Entlang der Zufahrtsstraße sind in einem Abstand von 10 m Hochstämme entsprechend der Artenauswahlliste in der Qualität 4 xv, mDb StU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung hat in einer offenen Baumscheibe mit mindestens 12 m² Fläche zu erfolgen. Die Abstände der Pflanzstandorte können im Bereich von Einmündungen an die technischen Notwendigkeiten angepasst werden. Die Bäume sind gegenüber Beschädigungen durch Fahrzeuge zu sichern. Bei Verlust sind Anpflanzungen nach den oben genannten Vorgaben zu ersetzen.

6.5 Dachbegrünung
Innerhalb des Plangebiets sind mindestens 28.000 m² der Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer belebten Substratschicht von mindestens 10 cm Dicke, mit Regenwasserstau in der Dränschicht und ohne zusätzliche Bewässerung anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.6 Stellplatzbegrünung
Je angefangene 5 oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum (Hochstamm, 4 x v., Stammumfang 18-20 cm) entsprechend der Artenvorschlagsliste A zu pflanzen und zu erhalten. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen. Pro Baum sind gemäß den Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) mindestens 12 m² Wurzelraum und eine Pflanzgrubenlefe von 1,5 m vorzusehen. Die Bäume sind gegenüber Beschädigungen durch Fahrzeuge zu sichern. Die Bäume der Stellplatzbegrünung können nicht auf die Festsetzung „Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen" angerechnet werden.

6.7 Artenvorschlagslisten
Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes sind folgende nicht abschließende Artenlisten zugrunde zu legen. Außerdem wird auf die aktuelle Straßenbaumliste der GALK e.V. verwiesen. Die Pflanzqualitäten sind verbindlich.

Artenvorschlagsliste 1: „Flächige Baum- und Strauchpflanzungen"
Bäume, Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mB, STU 14-16 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn (in Sorten)
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus domestica	Kulturapfel
Malus spec.	Apfel
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume/ Hauszwetschge
Prunus spec.	Kirsche (in Sorten)
Pyrus communis	Kulturbirne
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpinifolia/ minor	Feld-Ulme

Sträucher, Mindestqualität, vStr, Höhe 100-150 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartrigel
Corylus avellana	Haselnuss
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Johannisbeere
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix rosmarinifolia	Lavendel-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wasser-Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Artenvorschlagsliste 2: „Stellplatzbegrünung und Straßenbaumpflanzungen"
Mindestqualität: Hochstamm, 4xv, mB, STU 18-20 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde

sowie die Arten der GALK-Straßenbaumliste

Artenvorschlagsliste 3: „Nicht überbaubare Grundstücksflächen"
Bäume, Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mB., STU 14-16 cm

Botanischer Name	Deutscher Name	Bemerkung
Acer platanoides	Spitzahorn (in Sorten)	heimisch
Acer campestre	Feld-Ahorn	heimisch
Carpinus betulus	Hainbuche	heimisch
Fagus sylvatica	Rotbuche	heimisch
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	heimisch
Malus domestica	Kulturapfel	heimisch
Malus spec.	Apfel	heimisch
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	heimisch
Prunus avium	Vogelkirsche	heimisch
Prunus domestica	Pflaume/ Hauszwetschge	heimisch
Prunus spec.	Kirsche (in Sorten)	heimisch
Pyrus communis	Kulturbirne	heimisch
Pyrus pyraster	Wildbirne	heimisch
Quercus petraea	Traubeneiche	heimisch
Quercus robur	Stieleiche	heimisch
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	heimisch
Tilia cordata	Winter-Linde	heimisch
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	heimisch
Ulmus carpinifolia/ minor	Feld-Ulme	heimisch

II. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Weitere Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen

1. Verwertung des Bodenaushubs
Bodenaushub soll innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/ AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Ein Einbringen von Bodenaushub in die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB festgesetzten Grundstücksbereiche ist unzulässig.

2. Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde
Gemäß § 20 DSchG hat derjenige, der Bodendenkmäler entdeckt oder findet, dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Landesdenkmalbehörde und die von ihr Beauftragten sind berechtigt, bewegliche Funde zu bergen und vorübergehend in Besitz zu nehmen. Besteht besonderes öffentliches Interesse, so muss eine Grabung zugelassen werden. Dadurch ist sichergestellt, dass beim Fund die archäologischen Belange berücksichtigt werden.

3. Fertigstellung der Grünflächen
Die Fertigstellung und Bepflanzung der Grünflächen sollten spätestens 1 Jahr nach Beendigung der Baumaßnahmen abgeschlossen sein. Wird die Bebauung abschnittsweise realisiert, sind auch die für diese Bereiche festgelegten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb eines Jahres, nach Beendigung der Baumaßnahme, durchzuführen.

4. Artenschutz
Vor Baubeginn sind die Baufelder dahingehend zu kontrollieren, ob potenziell vorkommende planungsrelevante Arten wie (z.B. Brutvögel, Reptilien) im Gebiet vorhanden sind. Die im Umweltbericht im Einzelnen aufgeführten Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Konfliktlösung sind Bestandteil dieses Hinweises und bei der Inanspruchnahme von Flächen, sowie Baumaßnahmen jeglicher Art einschließlich Baufeldräumung zwingend zu beachten. Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna, d.h. innerhalb der Zeit von Mitte Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.

5. Beleuchtung
Als Außenbeleuchtung sind nur insektenschonende Leuchtentypen mit geschlossenem, insektendichten Gehäuse zulässig. Die Beleuchtung ist nach oben und seitlich abzuschirmen und in Richtung Geltungsbereichsrand abzublenden. Der Lichtstrahl ist senkrecht nach unten zu richten. Die insektenschonende Außenbeleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich zu verwenden. Die Lichtpunkthöhe beträgt maximal bis 8,00 m über Grund. Die Ausleuchtung hat nur mit der unbedingt notwendigen Lichtstärke zu erfolgen. Es wird empfohlen, dem Bauantrag ein Beleuchtungskonzept mit detailliierten Angaben zur Dichte, zur räumlichen Verteilung bzw. Anordnung, zur Höhe, zur Art der Ausleuchtung und zur Leuchtmittelauswahl der Außenbeleuchtung nebst Darstellung der Abschirmung nach außen und einen Lageplan mit der zu diesem Zeitpunkt tatsächlich vorhandenen Umgebungsbebauung beizufügen, aus dem die Übereinstimmung mit den naturschutzrechtlichen Vorgaben bzw. Schutzerfordernissen ersichtlich ist.

PRÄAMBEL

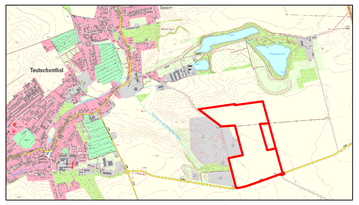
Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Gemeinderates der Gemeinde Teutschenthal vom der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 36 „Innovationspark Mitteldeutschland Teil A" bestehend aus dem Rechtsplan, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht erlassen.

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert werden ist.

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 132) das zuletzt durch den Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt.



Nutzungsgenehmigung:
TK10, Topographische Karte des LVermGeo Sachsen-Anhalt © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA

Gemeinde Teutschenthal

Bebauungsplan Nr. 36
„Innovationspark Mitteldeutschland Teil A"

Vorentwurf

Planungsbüro
ARCHITEKTEN GmbH
01159 Dresden, Kesselsdorfer Str. 13
Tel.: 0351 – 2750 4184
Mail: info@ig-architekten.de

Aktualitätsstand der Planung	10. November 2025
Gemarkung	Teutschenthal
Flur	13
Maßstab	1 : 2000
Kartengrundlage	ALK Daten

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.