

# Gemeinde Teutschenthal VORZEITIGER VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 24

## „Weiterentwicklung Gewerbepark II“

### TEIL A PLANZEICHNUNG



Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Oberkante baulicher Anlagen

GE

a

0,8

OK 14,00 m ü. NNH

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB

### Sonstige Planzeichen

- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
  - Umgränzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
  - Umgränzung für Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter
- Nachrichtliche Übernahme** § 9 Abs. 6 BauGB
  - unterirdisch, Bestand TW
- Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter**
  - Gemarkungsgrenze
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer

### TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit 8 BauNVO)**
    - Innere des Vorhabenbereiches wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
  - In dem Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.**
    - Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen in Verbindung mit Gewerbebetrieben, wenn
      - die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
      - die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
      - die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind.
  - In dem Gewerbegebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO**
    - Vergnügungstätten
    - nicht Bestandteil dieser Satzung.
  - Auf der Grundlage von § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.**
- Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
  - Die festgesetzten Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn die vorhandene Trinkwasserleitung VW 125 in Abstimmung mit dem zuständigen Versorger verlegt worden ist. Bis zur Verlegung der Leitung ist eine Bebauung mit Hochbauten nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.
- Der untere Bezugspunkt für die angegebene maximale zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 98,0 m über NN festgesetzt.**
  - Zulässig sind Grundstückshöhen mit einer Höhe von maximal 2,4 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
- Das festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlagen in dem Gewerbegebiet darf ausnahmsweise durch Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen und Anlagen zur Be- und Entlüftung sowie Treppenhäuser mit Dachausgängen überschritten werden.**
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**
  - Innere des Gewerbegebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Länge von mehr als 50 m. Im Übrigen gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Zwischen der östlichen Baugrenze und den gekennzeichneten Leitungen der MiNetz Gas und Strom mbH sind offene Stellplätze, die dem Nutzungszweck des Gewerbegebietes dienen, in einer Tiefe von bis zu 13,50 m zulässig. Ansonsten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Von Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
  - In der Planzeichnung ausgewiesene Bauverbotszone ist als Hochbauten freizuhalten. Ausnahmsweise zulässig sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie Hinweisschilder, die auf außerhalb der Ortsdurchfahrten liegende Betriebe oder verstreut liegende Stätten aufmerksam machen. Zulässig sind die offenen Stellplätze gemäß der textuellen Festsetzung 5,0, die dem Nutzungszweck des Gewerbegebietes dienen.
- Innere der ausgewiesenen Bauverbotszone ist das gekennzeichnete Pflanzgebiet P zulässig.**
- Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
  - Das auf den Dachflächen baulicher Anlagen und auf den versiegelten Flächen des Gewerbegebietes anfallende Niederschlagswasser ist in das Kanalnetz abzuliefern. Die Entleitung von Anlagen zur Regenwasserhaltung, die zur Verankerung von Niederschlagswasser in den Boden dienen, ist nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Schutz von Brutvögeln**
    - Gehölzmaßnahmen und das Beseitigen der Vegetationsschicht sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
  - Schutz der Zaunleichen**
    - Die vorkommenden Zaunleichen sind vor Baubeginn abzusammeln. Dazu sind die geeigneten Flächen auszusäubern. Anschließend ist eine Mahd durchzuführen. Der Fang der Zaunleichen kann durch Fallen (Eimerfallen) oder als Handfang erfolgen. Die gefangenen Tiere sind anschließend in ein Ersatzhabitat umzusiedeln. Der Fang erfolgt in der Aktivitätsperiode der Tiere im Zeitraum von April bis September/Oktober, vorzugsweise vor der Eiablage (April bis Juni) oder nach dem Schlüpf und vor dem Rückzug in die Winterquartiere (August bis September/Oktober). Fang und Umsiedlung sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und nur durch ein geeignetes Fachgutachterbüro durchzuführen. Die Fangergebnisse sind zu protokollieren. Das Abfangen ist erst nach Einschätzung des Fachgutachters und der unteren Naturschutzbehörde abgeschlossen.
  - Schaffung von Ersatzhabitaten für Zaunleichen**
    - Es sind insgesamt mindestens 5 Ersatzhabitate anzulegen. Die Anzahl der Ersatzhabitate ist an das Fangergebnis nach 8.2 anzupassen. Die Ersatzhabitate weisen jeweils eine Mindestgröße von 2 m² auf und bestehen aus Sommerplätzen, die als vegetationsfreie Zonen zu erhalten sind, und Versteckmöglichkeiten (z.B. Lesesteinhäufen, Totholz- und Reisighäufen) sowie Esstaugplätzen, die durch Ausbringen einer mindestens 30 cm dicken Sandschicht hergestellt werden.
  - Dem Gewerbegebiet sind auf folgenden Flurstücken Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zuzunehmen:**
    - Gemarkung Teutschenthal, Flur 10, Flurstücke 2267, 33/6, Flur 9, Flurstücke 456/10, 452/10, 448/10, 440/10, 438/10, 420/10, 416/10 und 412/10
    - Maßnahmeziel: Entwicklung eines mesophilen Grünlandes
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a, lit. b) BauGB)**
  - Die innerhalb der Planzeichnung gekennzeichneten Baumpflanzungen sind wie folgt auszuführen:**
    - Artensauswahl:
      - Carpinus betulus - Hainbuche
      - Corylus colurna - Baum-Hassel
      - Quercus petraea - Trauben-Eiche
    - Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm
    - Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt 10,0 m.

- Innere des in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzgebietes P ist eine Baum-Strauch-Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu pflanzen.**
  - Dabei sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Die Hecke ist mindestens 5,0 m breit anzulegen, das Pflanzraster beträgt 1,5 x 1,5 m, der Anteil Baum : Strauch 1 : 10.
  - Pflanzqualität: verpflanzter Heister, Höhe mind. 150-200 cm (Bäume), 2 x verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm (Sträucher)
- Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
  - Für die vorhandene Gasmitrildrückleitung der MiNetz Gas mbH und die vorhandene Mittelspannungskabelleitung der MiNetz Strom mbH westlich der L 173 und innerhalb des Gewerbegebietes ist ein Schutzstreifen jeweils von der äußeren Kante der vorhandenen Leitungen von 1,0 m sicherzustellen. Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind Hochbauten und Gehölzpflanzungen unzulässig.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

**Kampfmittelverdrängungsflächen**  
Sollen im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind nach § 2 Abs. 1 der Kampfmittel-GAVO die Arbeiten einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die Kriechleiste Saalekreis oder jede Polizeienstelle anzurufen.

**Archäologische Denkmale**  
Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (DenkSchG LSA) sind Befunde und Merkmale eines Kulturdenkmals bis zum Abfall einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bzw. von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden. Bauausführende Betriebe sind auf die gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen.

**Wasserhaushalt**  
Gemäß § 8 Absatz 1 (1. Halbsatz) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf eine Gewässerbenutzung zunächst grundsätzlich der Erlaubnis. Das Einleiten von Stoffen in ein Gewässer stellt nach § 9 Absatz 1 Ziffer 4 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Im Rahmen der Genehmigungsplanung hat sich der zukünftige Bauherr mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Saalekreis abzustimmen.

**Naturschutz**  
Für die Fällung der gesetzlich geschützten Baumreihe ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG von den Verboten nach § 21 Abs. 1 NatSchG LSA bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Saalekreis zu beantragen.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat in seiner Sitzung am 15. Oktober 2019 den Aufstellungsbeschluss für den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Weiterentwicklung Gewerbepark II“, Ortschaft Teutschenthal gefasst (Beschluss-Nr. 046/2019). Die ortsübliche Bekanntmachung des durch den Gemeinderat gefassten Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Würde/Saale Spiegel Nr. 06/20 der Gemeinde Teutschenthal am 25. März 2020.

Gemeinde Teutschenthal, den (Siegel) Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat am 7. Juli 2020 den Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Weiterentwicklung Gewerbepark II“, Ortschaft Teutschenthal mit Begründung einschließlich Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 113/2020).

Gemeinde Teutschenthal, den (Siegel) Bürgermeister

### PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Gemeinderates der Gemeinde Teutschenthal vom ..... der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 „Weiterentwicklung Gewerbepark II“, Ortschaft Teutschenthal bestehend aus dem Richtsplan, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht und dem Vorhaben- Erschließungsplan 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 worden ist.

**Bauordnungsverordnung**  
(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 152) das zuletzt durch den Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

**Planzonenverordnung 1990**  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Pläneinhaltes (Planzonenverordnung - 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.

Dienstag	9,00 bis 12,00 Uhr und 13,00 bis 18,00 Uhr
Donnerstag	9,00 bis 12,00 Uhr und 13,00 bis 15,00 Uhr sowie
Freitag	9,00 bis 12,00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

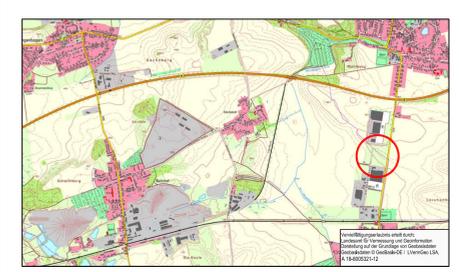
Darüber hinaus standen die Unterlagen zum Entwurf im Internet unter folgender Adresse <https://www.gemeinde-teutschenthal.de/de/aktuelle-verfahren.html> zur Einsicht zur Verfügung.

Gemeinde Teutschenthal, den (Siegel) Bürgermeister

### Externe Ausgleichsflächen

(textliche Festsetzungen 8.4)

- Flur 10, Flurstück 2267 Gemarkung Teutschenthal
- Flur 10, Flurstück 33/6 Gemarkung Teutschenthal
- Flur 9, Flurstücke 456/10, 452/10, 448/10, 440/10, 438/10, 420/10, 416/10 und 412/10 Gemarkung Teutschenthal



### Gemeinde Teutschenthal

#### vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24

#### „Weiterentwicklung Gewerbepark II“ in der Ortschaft Teutschenthal

#### Satzung

Ausfertigung Arbeitsexemplar	
Planungsbüro	Stadt/LandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	September 2020
Gemarkung	Teutschenthal
Flur	17
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	ALK Daten - Vermessungsbüro Borchers/Deege

Vorbereitungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.