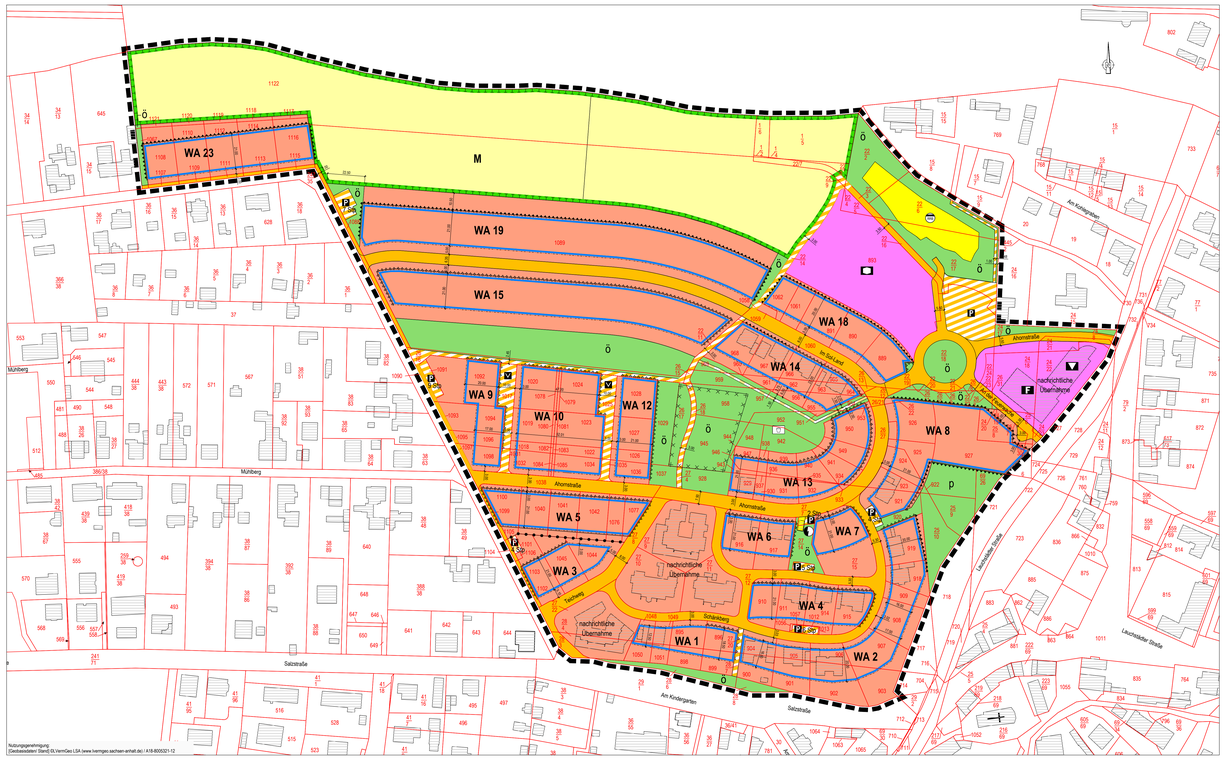
Gemeinde Teutschenthal

Bebauungsplan Nr. 2 „Schänkberg“ in der Ortschaft Angersdorf

2. vereinfachte Änderung

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen — Rechtsgrundlage

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 0,4 — Grundflächenzahl — §§ 16, 19 BauNVO
- (0,8) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß — §§ 16, 19 BauNVO
- II — Anzahl der Vollgeschosse — §§ 16, 19 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- o — offene Bauweise — § 22 BauNVO
- ED — nur Einzelhäuser un Doppelhäuser zulässig — § 22 BauNVO
- Baugrenze — § 23 BauNVO

Flächen für den Gemeinbedarf — § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

- F — Feuerwehr
- V — Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- S — Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- P — Öffentliche Parkplätze
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- 2 Stp — Anzahl der Stellplätze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und der Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

- SW — Abwasser hier: Regenrückhaltebecken
- ÜS — Elektrostat hier: Trafo

Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Spielplatz
- p / ö — privat / öffentlich

Flächen für die Landwirtschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

- Flächen für die Landwirtschaft

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB
- Gebäudefassade mit Außengeräuschbegel nachts > 45 dB(A), Überschreitung des Schallschnischen Orientierungswertes nach DIN 18005 Bbl. I — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Gebäudefassade mit Außengeräuschbegel nachts > 50 dB(A), Überschreitung des Anhaltswertes nach DIN 18005 Bbl. I — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- aufgelöste Müldeponie, nachrichtliche Übernahme — § 9 Abs. 6 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 16 Abs. 5 BauNVO
- 15.00 — Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

- 22 — Flurstücksgrenze
- 17 — Flurstücksnummer
- Gebäudebestand

Erläuterungen der Nutzungsschablone

Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Hausform	Dachneigung

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 8, WA 13 - WA 25

WA 13, WA 14, WA 15, WA 18, WA 19, WA 23

o	II
0,4	(0,8)
ED	DN 15°—45°

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 9 - WA 12

WA 9, WA 10, WA 12

o	II
0,4	(0,8)
	DN 15°—45°

Für die Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2

—o—	—II—
0,8	—(1,6)—
	DN 15°—45°

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), letztmalig geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die entsprechend gekennzeichneten Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und § 1 Abs. 4 BauNVO ~~sowie als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO~~ festgesetzt.

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO und § 1 Abs. 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen vorgelagerten Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Ebenso sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

~~1.1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Einschränkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO~~
~~Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt: dass die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Tankstellen im Bebauungsplan nicht zulässig sind. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Zulässig sind nicht wesentlich störende Gebäude und Anlagen im Sinne von § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO).~~

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan, soweit sich aus dem im Bebauungsplan festgesetzten Überbauten Grundstücksflächen und Geschosszahlen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen im Einzelfall nicht ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

2.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen mitzurechnen.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 Es wird die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
Gebäude dürfen nur in den gekennzeichneten Flächen errichtet werden.
Abstandsflächen und weitere bauordnungsrechtliche Vorschriften müssen eingehalten werden.

4. ~~Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB)~~

~~Innerhalb eines Baufensters soll ein in sich geschlossenes Erscheinungsbild erzielt werden; das betrifft besonders Wandhöhe, Dachkörper, Dachneigungen und Hauptfirstrichtungen.~~
~~Die Dachgleiche Fertigstellung des Erdgeschosses (FGK EG) darf max. 40 cm über der Höhe der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum liegen.~~
~~Die Dachgleichkante der Straßenbegrenzungslinie ist auf die Grundstücksbreite hin zu mitteln.~~
~~Die Wandhöhe wird gemessen von FGK EG bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Äußerlichen Gebäudewand. Wandhöhen von aneinander gebauten Gebäuden müssen übereinstimmen.~~
~~Folgende Wandhöhen werden im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) festgelegt:~~
~~GEe Die maximale Wandhöhe beträgt 8,00m.~~

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
Der Stellplatzschlüssel beträgt bei Wohnnutzung:
2 Stellplätze pro Wohneinheit und 0,25 STP/WE für Besucher.
Bei sonstiger Nutzung sind Stellplätze gemäß den gültigen Richtwerten für Stellplätze nachzuweisen.

6. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes sind Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen.
Als Einrichtungen und Anlagen sind zulässig:
Anlage für die öffentliche Verwaltung, Schule sowie sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen, insbesondere Einrichtungen für die örtliche Feuerwehr.
~~Im nordöstlichen Teil des Plangebietes sind Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Als Einrichtungen und Anlagen sind zulässig:~~
~~Anlage für soziale Zwecke dienende Einrichtungen, insbesondere Einrichtungen für die Kinderbetreuung (Kindertagesstätte)~~

7. ~~Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB)~~

~~Im östlichen Teil der mittig gelagerten Grünfläche ist ein zentraler begrünter "Baumplatz" festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich angesichts Spezialitäte sowie an bereits erstellten Regenrückhaltebecken im nördlichen Teil.~~
~~Westlich des Regenrückhaltebeckens sind im gekennzeichneten Bereich archäologische Funde nachgewiesen. Vor Beginn der Bebauung muß gemäß § 14 Abs. 9 DschG LSA eine angemessene Dokumentation zu Lasten des Veranlassers stattfinden.~~
~~Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sind die Modalitäten einer Dokumentation zwischen dem Veranlasser der Baurbeiten und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt in Form einer Vereinbarung festzulegen.~~
~~Für die geplanten Erdarbeiten ist eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 14 Abs. 1 und 2 DschG LSA erforderlich.~~

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Entwicklung eines Grünlandes
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche M ist ein Grünland zu entwickeln.
Für die Ansaat ist ausschließlich gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.
Die Fläche ist mindestens einmal jährlich außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter zu mähen.
Das Mähgut ist abzutragen.

Die am nordöstlichen Rand vorhandenen Zauneidechsen-Habitate sind zu erhalten.

7.2 Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

7.3 Ein Baubegrün einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen ist nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zulässig. Alternativ ist die Fläche spätestens ab März bis zum Baubeginn schwarz zu halten.

7.4 Gehölzentnahmen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

7.5 Zum Schutz von Zauneidechsen ist durch einen Fangtrachter ein Konzept zum Abfangen zu erarbeiten und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Erst nach Zustimmung durch die Naturschutzbehörde ist diese Maßnahme umzusetzen.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

~~8.1 Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen auszuführen bzw. zu erhalten.~~
~~Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben der festgesetzten Gütesicherungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge zu Zufahrten sind von den Begrünungsbestimmungen ausgenommen.~~
~~Es gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen". Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Versorgungseinrichtungen (Energie- und Wasserversorgung, Post etc.) gepflanzt werden (DIN 18920).~~
~~Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Versorgungsleitungen fernzuhalten.~~

8.2 Die privaten Freiflächen sind pro angefangene 400 m2 unbebauter Fläche mit je einem Baum entsprechend den Pflanzlisten zu bepflanzen. ~~In Gärten von Doppel- und Einfamilienhäusern~~ Es sind auch hochstämmige Obstbäume möglich.
Vorhandene und im Plan als zu pflanzen festgesetzte Gehölze können angerechnet werden. Die Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit einem Anteil von mindestens 20 % der Gesamtfläche zu bepflanzen. ~~Dabei sind immergrüne nicht heimische Gehölze unzulässig.~~

~~8.3 Folgende Arten werden für Baumpflanzungen mindestens 18/20 cm, für mittlere und kleinere Bäume mindestens 16/18 cm Stammumfang: gemessen in 1 m Höhe (Hochstämme): Wo erforderlich, ist ein stabiler Anfahrschutz vorzusehen:~~

~~Große Bäume:~~	
~~Berg-Ahorn~~	~~Acer pseudoplatanus~~
~~Eiche~~	~~Quercus robur~~
~~Esche~~	~~Fraxinus excelsior~~
~~Spitz-Ahorn~~	~~Acer platanoides~~
~~Winter-Linde~~	~~Tilia cordata~~
~~Mittere und kleinere Bäume:~~	
~~Ahorn~~	~~Acer in kleinwüchsigen Sorten~~
~~Apfelbaum~~	~~Malus in Sorten~~
~~Eberesche~~	~~Sorbus aucuparia~~
~~Erle~~	~~Alnus glutinosa~~
~~Felderbaume~~	~~Amelanchier lamarcki~~
~~Feld-Ahorn~~	~~Acer campestre~~
~~Feuerdorn~~	~~Acer ginnala~~
~~Hainbuche~~	~~Carpinus betulus~~
~~Mehlbeere~~	~~Sorbus aria~~
~~Rotdorn~~	~~Crataegus x lavigata "Paul's Scarlet"~~
~~Scharlachdorn~~	~~Crataegus prunifolia~~
~~Vogelkirsche~~	~~Prunus avium~~
~~Wildapfel~~	~~Malus in Sorten~~
~~Wildbirne~~	~~Pyrus calleryana~~
~~Zierkirsche~~	~~Prunus in Sorten~~
~~Obstbäume~~	~~Sorten~~

8.4 Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind mindestens auf einer Fläche von 15 % der Gesamtfläche anzulegen. Dabei sind die Arten der potentiell natürlichen Vegetation zu verwenden.

8.5 Bei in Bellageflächen integrierten Bäumen sind offene Baumscheiben von mindestens 9 m² auszubilden. In begrünten Flächen sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus funktionellen oder gestalterischen Gründen erforderlich ist.
Für Baumgräben ist eine Mindestbreite von 2,5 m vorzusehen.

~~8.6 Nebengeordnete Wege sind, soweit technisch möglich, wasserdurchlässig auszubilden (z.B. wassergebundener Belag).~~

~~8.7 Für die im Plan ausgewiesenen Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen und der öffentlichen Grünfläche ist das Konzept mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde einvernehmlich abzustimmen.~~
~~Geeignete Pflegemaßnahmen sind festzulegen.~~

~~Folgende Leitbilder werden zugrunde gelegt:~~

~~Angr:~~	~~offene Wasserflächen mit Vogelkirschen und Spitzahorn an den Durchgängen~~
~~Speicherstadt Mitte:~~	~~Baumtarrow mit Winterlinde~~
	~~offene Rasenflächen mit Turn- und Klettergeräten für Altersgruppe 2 - 5 Jahre und Altersgruppe 6 - 12 Jahre~~
~~Speicherstadt Ost:~~	~~lockere Baumpflanzung Weidengebüsche am Lärmschutzwall Turn- und Klettergeräte für Altersgruppe 6 - 12 Jahre~~
~~Regenrückhaltebereich:~~	~~naturnahe lockere Bepflanzung~~
	~~Ufersaum~~
~~Wiese am Rossgraben:~~	~~offene Wiese (frischer Prägung) mit randständigen Einzelbäumen Solitärsträuchern in einer Breite von 5 - 8 m mit Einzelbäumen (Erle, Zitterpappel), langfristige Verbuschung~~

~~8.8 Einfriedungen sind sockelos mit einer Höhe bis 1,20 m zulässig.~~
~~Die Einfriedungen sind zu hinterpflanzen.~~

~~8.9 Von der Festsetzungen der Grünordnung kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, sofern die grünplanerische Zielsetzung gewahrt bleibt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.~~

9. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

9.1 Lärmimmissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.
Die Orientierungswerte nach DIN 18005 Bbl. 1 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts sind einzuhalten.

~~9.1.1 Straßenverkehr:~~
~~Gebäudehelastungen aus dem Straßenverkehr erfolgen insbesondere im östlichen und südlichen Randbereich. Entlang der Zscherbener Straße sowie Leuchtaldaer Straße ist daher ein begrünter Lärmschutzwall mit einer Gesamthöhe von 3 m als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorgesehen.~~

9.1.2 Schienenverkehr:
Im Einflussbereich des Schienenverkehrs (nördlicher und nordöstlicher Randbereich) ist der kritische Beurteilungszeitraum der allem die Nachtzeit.
Detailierte Angaben zur Bauausführung und Fassadengestaltung können dem ~~im Anhang befindlichen~~ Lärmschutzgutachten entnommen werden. Dieses Gutachten ist Anlage 2 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung und dort einsehbar.

9.1.3 Diejenigen Baufelder, bei denen Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten sind, sind in den Festsetzungen durch Planzeichen gekennzeichnet.
An den Gebäudefassaden müssen die Außenbauteile von Aufenthalts- und Schlafräumen so ausgeführt werden, dass die Anhaltswerte für den Innenpegel nach VDI-Richtlinie 2719 nicht überschritten werden.
Dabei ist insbesondere den Besonderheiten von Schienenverkehrsgeräuschen durch Berücksichtigung der Beurteilung- und Maximalpegel in der Nachtzeit Rechnung zu tragen.
Räume mit besonders sensibler Nutzung sind mit einer vom Öffnen des Fensters unabhängigen Lüftung mit dem erforderlichen Bauschalldämm-Maß auszustatten.
Wohnungsgrundrisse sind so zu gestalten, dass mindestens ein Aufenthaltsraum auf der den Verkehrswegen abgewandten Gebäudeseite angeordnet wird.
Die Ausführung der Gebäudefassaden und die Ermittlung des Schalldämm-Maßes der Einzelbauteile in den detailierteren Planungen kann entsprechend der Immissionsbelastung am Tag und den daraus erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß R'w,res nach DIN 4109 [7], Tabelle 10 erfolgen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Schalldämm-Maß um 3 dB(A) zu erhöhen ist, wenn der Raum von zwei Seiten beschallt wird.

9.1.4 Für die Baufelder WA 23 ~~und WA 25~~ ist für die Außenwandbauteile, an den in der Planzeichnung durch eine ausgefüllte Dreieckreihe gekennzeichneten Bereichen, ein resultierendes Schalldämmmaß von R'w,res = 40 dB nachzuweisen.
Für die übrigen Baufelder gilt:
An den in der Planzeichnung durch eine ausgefüllte Dreieckreihe gekennzeichneten Bereichen ist ein Schalldämmmaß von R'w,res = 35 dB nachzuweisen.
In den Bereichen, die durch nicht ausgefüllte Dreieckreihen gekennzeichnet sind, ist ein resultierendes Schalldämmmaß von R'w,res = 30 dB nachzuweisen.

~~9.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur Getränkemärkte und Getränkebörse zulässig; deren Emissionen nicht wesentlich störend sind.~~
~~Dies wird durch die Einschränkungen nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO gewährleistet.~~

II Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Örtliche Bauvorschriften nach § 9 BauO LSA

1. ~~Dachform: Dachneigung und Fassaden~~

~~1.1 Zulässig sind Flachdächer (FD) und geneigte Dächer als Satteldächer (SD) mit Dachneigung von 15° bis 45°.~~
~~Bei Garagen und Carports sind geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° ebenso erlaubt.~~

~~1.2 Der Dachgauben darf die Gesamtlänge aller Gauben maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen. Die Firsthöhe darf 1 m nicht überschreiten und der Abstand zur Giebelwand muss mindestens 0,70 m betragen. Der Abstand von Hauptdachfirst bis zum Gaubendachabschnitt muss mindestens 0,50 m betragen.~~

2. Die Gestaltung von Stellplätzen, Abstell- und Lagerplätzen sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter
Sie sind mit perforierten, wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten (Pflaster, Rasensteine, wassergebundene Decke, usw.), sofern aufgrund der vorgesehenen Nutzung keine Verunreinigung des Grundwassers, Trägfähigkeit oder Benutzbarkeit des Bodens zu befürchten ist.
Eine gestalterische Einbeziehung der Stellplatzfläche in die Vorgartenfläche wird verlangt.

Hinweise

1. ~~Planunrlage~~
~~Der Planzeichnung dieses Bebauungsplanes liegen Vermessungen der Gemeinde Angersdorf durch den beauftragten Vermessungsbüro zugrunde.~~
~~Die Maße sind an Ort und Stelle vom potentiellen Bauherren zu überprüfen. Rechte können aus der Planderstellung nicht abgeleitet werden.~~

2. Grundwasser
Laut Baugrundgutachten liegt der Grundwasserpegel außerhalb der üblichen Bautiefen.
Sollten jedoch dennoch bauliche Anlagen das Grundwasser tangieren oder in dieses einbauchen, ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung zu beantragen.
Zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ist dann ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

3. Altlasten
Im Zentrumsbereich des Geltungsbereichs liegt eine ca. 2.300 m² große Auffüllfläche.
Diese ist im ~~beliegenden~~ Gutachten näher gekennzeichnet und beschrieben.
Dieses Gutachten ist Anlage 4 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung und dort einsehbar.
Auf diesem Areal dürfen keine Hochbaumaßnahmen durchgeführt werden.
Die Auflagen des Umweltamtes, Sachgebiet Altlasten (Schreiben vom 3.6.02) sind zu beachten.

4. ~~Bergrund~~
~~Die Bergwerkverhältnisse sind dem im Anhang befindlichen Bodengutachten zu entnehmen.~~
~~Die Gründungsempfehlungen sind zu beachten.~~
Im Jahr 2022 erfolgte eine Überprüfung/ Nachweis der Standsicherheit des Böschungssystems an der S- und E-Seite des Baugebietes Schänkberg in Angersdorf (Der Standsicherheitsnachweis ist Anlage 1 der Begründung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2).

5. Baugrubenaushub
Angesichts des begrenzt vorhandenen Deponieraums sollte der Baugrubenaushub nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück zur Auffüllung bzw. Geländemodellierung wieder eingebaut werden.
Geländemodellierungen bis zu 1,50 m sind in Abstimmung mit dem Grenzverlauf und den angrenzenden Grundstücken möglich.

6. Straßenplanung
Die straßenbaulichen Festsetzungen sind in ihrer Lage und Höhe in einem gesonderten Straßenplan definiert.

7. Stellplätze
Es gelten die örtlichen Stellplatzrichtlinien der Gemeinde ~~Angersdorf~~ Teutschenthal.

8. Gebäudebestand
~~Der~~ Die im Bebauungsplan dargestellten bereits fertig gestellten Gebäude sind nachrichtlich in die Festsetzungen durch Planzeichen aufgenommen worden. Dies gilt für die bereits fertig gestellten Geschosswohnungsbauten am Schänkberg (Teil A) sowie für das Gemeindehaus und die Feuerwehr in den Gemeinbedarfsflächen.

9. ~~Baumschutz~~
~~Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist besonders auf den Schutz der zu erhaltenden Bäume zu achten. Es gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen."~~

10. Baumpflanzungen
~~Bei den in den Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäumen ist eine veränderte räumliche Anordnung aus gestalterischen oder funktionalen Gründen zulässig.~~
~~Die Anzahl der festgesetzten Bäume bleibt bindend.~~

11. ~~Die Bekanntmachungen über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen sind zu beachten (LLMBL Nr. 7 /5 vom 21.05.1979).~~

12. Archäologie
Westlich des Regenrückhaltebeckens werden im gekennzeichneten Bereich archäologische Funde vermutet. Bei Funden oder Fundverdacht ist das entsprechende Landesamt zu verständigen.
Die bauausführenden Betriebe werden auf ihre gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen.
Nach §9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieser Zeitraums wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

13. ~~Ver- und Entsorgung des Plangebietes~~
~~Gemäß § 124 BauGB wird die Erschließung durch den Investor nach Vertrag vorgenommen.~~
a) Für die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt die Neuverlegung einer Leitung im Einvernehmen zwischen HWA, Investor und Gemeinde.
b) Die Abwasserversorgung ist durch Anschluss an das zentrale Abwassernetz des AZV "Westliche Geiseaue" abzusichern.
~~Der Oberflächenwasser wird über das Regenrückhaltebecken gedrosselt in das Biotopgebiet der Geiseaue abgeleitet.~~
c) Abfallentsorgung (Landeskreislaufgesetz) ist
~~Das Plangebiet wird durch das Abfallentsorgungssystem des Landkreises erfasst.~~
d) ~~Die Versorgung mit Elektrotechnik, Gas und Fernmeldeleistungen erfolgt durch die zuständigen Betrieben NEAG, GSA und Telekom.~~

14. ~~Lärmimmissionsschutz~~
~~Das Gebiet steht im Einflussbereich von Verkehrslärm aus der Leuchtaldaer Straße und der Bahntrasse Kassel – Halle.~~
~~Das Baugebiet wird zur Leuchtaldaer Straße hin durch einen 3m hohen Lärmschutzwall abgeschirmt. Auf der Grundlage eines Lärmschutzgutachtens sind an den Baufeldern Überschreitungen des Orientierungswertes nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der VDI-Richtlinie 2719 zu erwarten und somit Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.~~
~~Auf Grund vorgesetzlicherer Geschäftsgrenze müssen die weiteren erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen in Form passiver Maßnahmen realisiert werden:~~

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat in seiner Sitzung am 14.05.2024 beschlossen, das Verfahren zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Schänkberg" in der Ortschaft Angersdorf einzuleiten (Beschluss Nr. 40/7/2024).
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.2024 im Amtsblatt der Gemeinde Teutschenthal Nr. 38/2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Teutschenthal, den (Siegel) Bürgermeister

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat am 15.10.2024 den Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Schänkberg" in der Ortschaft Angersdorf mit der Begründung in der Fassung vom Oktober 2024 gebilligt und gemäß§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt (Beschluss Nr. 55/2024).
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist sowie dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, auf der Internetseite der Gemeinde Teutschenthal sowie am 06.11.2024 im Amtsblatt der Gemeinde Teutschenthal Nr. 38/2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Teutschenthal, den (Siegel) Bürgermeister

3. Der Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Schänkberg" in der Ortschaft Angersdorf in der Fassung vom Oktober 2024 haben in der Zeit vom 11.11.2024 bis einschließlich 13.12.2024 während folgender Zeiten in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Teutschenthal, Am Busch 19, 06179 Teutschenthal

dienstags	9:00 bis 12:00 und 13:00 bis 18:00 Uhr
donnerstags	9:00 bis 12:00 und 13:00 bis 15:00 Uhr
freitags	9:00 bis 12:00 Uhr

öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Teutschenthal, den (Siegel) Bürgermeister

4. Die von der Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Schänkberg" in der Ortschaft Angersdorf in der Fassung vom Oktober 2024 berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.11.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Teutschenthal, den (Siegel) Bürgermeister

5. Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat die vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am ..... geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Teutschenthal, den (Siegel) Bürgermeister

6. Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat am ..... die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Schänkberg" in der Ortschaft Angersdorf als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom gleichen Tage gebilligt.

Gemeinde Teutschenthal, den (Siegel) Bürgermeister

7. Ausfertigungsvermerk
Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Schänkberg" in der Ortschaft Angersdorf wurde am ..... ausgefertigt.

Gemeinde Teutschenthal, den (Siegel) Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 2 "Schänkberg" in der Ortschaft Angersdorf wurde gemäß § 6 Abs. 6 BauGB in der Fassung seiner 2. vereinfachten Änderung vom ..... bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung am ..... im Amtsblatt Nr. ..... 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 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Schänkberg" in der Ortschaft Angersdorf, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, ist vom ..... an wirksam.

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 ..... die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Schänkberg" in der Ortschaft Angersdorf, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 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 (BGBl. 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 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden