

Teil B - Textliche Festsetzungen (Stand Sept. 2025 / Jan. 2026 / Apr. 2026)

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

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

1.1 Nutzungen im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel Teilfläche 1 SO_{EH} (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer Verkaufsfläche bis zu maximal 1.300 m².
2. Zugehörige Stellplätze, Lieferbereiche, Lager und Nebenanlagen wie Überdachungen von Einkaufswagen oder Einhausung von Lieferbereichen.
3. Auf der dem Gebäude vorgelagerten Freifläche ist die temporäre Nutzung von zusätzlich insgesamt bis zu maximal 150 m² für Warenauslagen und kleine, mobile Verkaufsstätten (Außenkonzessionäre) zulässig.

1.2 Nutzungen im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel Teilfläche 2 SO_{EH} (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche bis zu maximal 2.200 m² einschließlich Back-Shop und/oder Gastronomiefläche.
2. Zugehörige Stellplätze, Lieferbereiche, Lager und Nebenanlagen wie Überdachungen von Einkaufswagen oder Einhausung von Lieferbereichen.
3. Auf der dem Gebäude vorgelagerten Freifläche ist die temporäre Nutzung von zusätzlich insgesamt bis zu maximal 150 m² für Warenauslagen und kleine, mobile Verkaufsstätten (Außenkonzessionäre) zulässig.

1.3 Nutzungen im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel Teilfläche 3 SO_{EH} (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche bis zu maximal 1.500 m².
2. Geschäfts-, Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen
3. Schank- und Speisewirtschaften
4. Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche (Apotheke, Optiker, Hörakustiker, Physiotherapie) und sportliche Zwecke (Fitnesscenter, Tanzstudio, Yogastudio, Bowling, Qigong-Studio)
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Nutzungszweck zugeordnet und im gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind (Hausmeister)
6. Arztpraxen, Facharztpraxen und Spezialpraxen wie Ergotherapie oder Logopädie
7. Zugehörige Stellplätze, Lieferbereiche, Lager und Nebenanlagen wie Überdachungen von Einkaufswagen oder Einhausung von Lieferbereichen.
8. Auf der dem Gebäude vorgelagerten Freifläche ist die temporäre Nutzung von zusätzlich insgesamt bis zu maximal 150 m² für Warenauslagen und kleine, mobile Verkaufsstätten (Außenkonzessionäre) zulässig.

1.4 Nutzungen im sonstigen Sondergebiet

Teilfläche 4 SO_{EH} (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Medizinisches Gesundheitszentrum mit einer Nutzfläche bis zu 800 m² Nutzfläche.
2. Arztpraxen, Facharztpraxen einschließlich Operationstrakt und Spezialpraxen wie Tierarzt, Psychiater, Psychologe, Ergotherapie, Osteopathie, Heilpraktiker oder Logopädie.
3. Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche (Apotheke, Optiker, Hörakustiker, Physiotherapeut) und sportliche Zwecke (Fitnesscenter, Tanzstudio, Yogastudio, Qigongstudio)
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Nutzungszweck zugeordnet und im gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind (Hausmeister).
5. Zugehörige Stellplätze, Lieferbereiche, Lager und Nebenanlagen wie Überdachungen von Einkaufswagen oder Einhausung von Lieferbereichen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch folgende Nutzungen bestimmt:

- 2.1 Die Grundflächenzahl ist auf 0,8 begrenzt.
- 2.2 Die Geschossflächenzahl beträgt 1,2 als Höchstmaß.
- 2.3 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich in den jeweiligen Teilflächen (TF) auf die in der Nutzungsschablone angegebene Bezugshöhe 120,7 m Ü NHN.
- 2.4 Die Höhenkote gemäß Planeintrag an der Kreuzung Poststraße / Kopfweg gilt als allgemeiner Höhenbezugspunkt (120,7 m ü. NHN) für das Plangebiet.
- 2.5 Bezogen auf den Höhenbezugspunkt (120,7 m ü. NHN) wird die maximale Höhe baulicher Anlagen in den Teilflächen (TF) wie folgt festgesetzt:
 - TF 1 - 10,0 m
 - TF 2 - 10,0 m
 - TF 3 - 8,5 m
 - TF 4 - 8,5 m

3. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2, 4 BauGB, §§ 12 Abs. 6, 14, 23 BauNVO)

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.
- 3.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Fahrradabstellboxen sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 3.3 Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck entsprechen (Einkaufswagenboxen, Ladesäulen, Stellflächen für Außenkonzessionäre, saisonale Verkaufsstände, Billboards) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 3.4 Anlagen für Retentionsmaßnahmen (Niederschlagswasserrückhaltesysteme) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Erneuerbare Energien, hier Solaranlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- 4.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- 4.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

5. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 **Maßnahme M 1:** Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Unter Berücksichtigung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ 0,8) ist eine Begrünung von mindestens 5.540 m² vorzunehmen. Dabei sind neben Rasenflächen auch Bodendecker entsprechend der Pflanzliste in fachgerechter Pflanzdichte anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.2 **Maßnahme 2:** Im Geltungsbereich sind mindestens 25 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die bevorzugten Arten der Laubbäume können aus der Pflanzliste entnommen werden.
- 5.3 Müssen im Rahmen von Baumaßnahmen Bäume, Sträucher, Hecken und sonstige Gehölze, die nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Teutschenthal unter Schutz gestellt sind, gefällt bzw. gerodet werden, sind Ersatzpflanzungen nach § 6 der „Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Gemeinde Teutschenthal“ vorzunehmen.

Pflanzliste:

Bodendecker und Sträucher:

- Fingerstrauch (*Potentilla fruticosa*, gelbblühende Sorten),
- Niedrige Korallenbeere (*Symphoricarpos chenaultii* „Hancock“),
- Felsenmispel (*Cotoneaster dammeri*),
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa arvensis (Feldrose)
- Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec

Laubbäume:

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Betula pendula (Sandbirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Sorbus terminalis (Elsbeere)

Anpflanzungsqualität:

Hochstämme, mind. 3x verpflanzt mit Draht-Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm

6. Externe Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

E – Entwicklung von mesophilem Grünland

Auf einem Teilbereich des Flurstückes 6/44 der Flur 14 in der Gemarkung Teutschenthal ist auf einer Fläche von 7.400 m² eine externe Maßnahme vorzunehmen.

Die Fläche soll der natürlichen Vegetationsentwicklung überlassen werden. Da kein Saatgut in den Boden eingebracht werden soll, ist das Samenpotenzial im Boden zu nutzen, welche durch die vorangegangene Nutzung gegeben ist. Es soll sich langfristig ruderal geprägtes, mesophiles Grünland (GMF) entwickeln.

Die Flächen sind dauerhaft durch Mahd zu pflegen. Dabei ist das Mahdgut von der Fläche zu entfernen. Die Mahd hat nicht vor dem 01.07. eines jeden Jahres und ggf. ein zweites Mal Ende September zu erfolgen.

7. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Lichtmanagement: Grundsätzlich ist die Raumaufhellung der Umgebung des Plangebietes auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Dies ist durch technische Maßnahmen umzusetzen:

- 7.1 Parkplatzbeleuchtung mit Abstrahlwinkel nach unten, nach oben geschlossenem Gehäuse und Beleuchtung des Gebäudes Verwendung von nach unten abstrahlenden Lampen.
- 7.2 Reduktion der Beleuchtungsdauer durch Abschaltung der Parkplatzbeleuchtung in den Nachtstunden und an Feiertagen, d.h. außerhalb der Öffnungszeiten des Marktes, (Steuerung durch Zeitschaltuhren).
- 7.3 Abschalten der dauerhaften Innenbeleuchtung des Marktes nach Marktschluss. Ist eine Beleuchtung der Innenräume aus Einbruchvorsorgegründen über die Nachtstunden zwingend erforderlich, ist diese über Bewegungsmelder zu steuern.
- 7.4 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel, hierbei ist insbesondere die Lichtfarbe entscheidend: Verwendung warmweißen Lichtes von unter 3300 K, kein UV-Anteil im Lichtspektrum
- 7.5 Eine Baufeldfreimachung sowie die Rodung/ Rückschnitte /Fällung von Bäumen, Sträuchern, Hecken und sonstigen Gehölzen sind im Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres nicht zulässig.

Bei Bautätigkeiten innerhalb der Brutzeit muss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Begehung durch einen fachkundigen Sachverständigen stattfinden.

Bei positivem Befund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

II Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 85 BauO LSA)

1. Im Plangebiet sind ausschließlich Werbeanlagen für die Stätte der Leistung zulässig, d.h. Fremdbewerbungen sind nicht gestattet.
2. Es ist maximal eine Mastwerbeanlage / Pylon im Sondergebiet im zentralen Standort zulässig. Diese dürfen eine Eigenhöhe von 8 m nicht überschreiten.
3. Des Weiteren sind im Einfahrtsbereich bis zu 2 Werbeanlagen in einer maximalen Höhe von 5 m zulässig.
4. Werbeanlagen bzw. Werbetafeln an den Masten bzw. Pylonen sind oberhalb einer Höhe von 3 m anzubringen. Darunter ist die Sichtfreiheit zu gewährleisten.
5. Standfahnen und ähnliche Werbeträger sind so zu positionieren, dass sie die Sicht im Verkehrsraum nicht einschränken.