

Nachrichtliche Übernahme

Heilquellenschutzgebiet (in Aussicht genommene Ausweisung) gem. § 53 WHG i.V.m. § 52 ThürWG (Schutzzone B)

Hinweise

- Flurgrenze
- 638 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Nutzungsartengrenze
- bestehende Gebäude
- 3,0 Bemaßung (Angabe in Metern)
- Höhenpunkte gem. Vermessung (Angabe in Metern ü. NHN)
- Parzellierung
- Straßenbegrenzungslinie gem. Vermessung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	Dachform mit Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	maximale Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, § 16 BauNVO)
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 VO vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1362)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 30.07.2019 (GVBl. I S. 323)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277, 278)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

Planteil B - Textliche Festsetzungen

Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, § 4 BauNVO)**
Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, wobei maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.
Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise zulässig sind des Weiteren Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und G BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Räume bzw. Gebäude für freie Berufe i. S. d. § 13 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)**
2.1 Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
2.2 Im Plangebiet sind nur Gebäude gem. Planzeichnung mit maximal zwei Vollgeschossen bzw. zwingend zwei Vollgeschossen zulässig.
- 2.3** Es wird eine maximale Traufhöhe von 8 m festgesetzt (Traufhöhe = Schnittpunkt der aufkommenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut). Für die beiden südlichen an den Thiemsbürger Weg angrenzende Baufelder wird eine maximale Firsthöhe von 9 m festgesetzt. Die festgesetzten maximalen Höhen beziehen sich auf die Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsflächen gemessen auf der Straßenmitte in Grundstücksmitte.
- 3. Bauweise (§ 22 BauNVO BauGB)**
Die Bauweise des Baugebietes wird als offene Bauweise festgesetzt. Als Hausformen sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
Die Größe der einzelnen Grundstücke wird auf eine Mindestgröße von 500 m² und eine Maximalgröße von 1.200 m² festgesetzt.
- 5. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 2 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**
Die Errichtung von Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 2 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Die Errichtung von Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 2 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
7.1 Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckbaren Grundstücksflächen sind je angefangener 300 m² Baufläche des Grundstückes (= überbaubare und nicht überbaubare Fläche) mit einem standortgerechten Laubbaumhochstamm oder Obstbaum (HST 12-14) und mit 5 standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung gilt ergänzend zur nachfolgenden Festsetzung.

- 7.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung gestaltete Grünanlage ist mit einer artenreichen Kräuter- und Grassamenmischung standortgerechter und heimischer Arten und Sorten anzuzüchten und dauerhaft extensiv zu pflegen, um eine artenreiche Blühwiese zu erhalten. Innerhalb der Grünfläche sind Versickerungsanlagen zulässig.
- 7.3 Bauflächen mit einer ergänzenden Festsetzung gem. Planzeichen 13.2.2 PlanzV (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind mit einer mindestens einreihigen Pflanzung aus heimischen und standortgerechten Sträuchern mit einer Mindestwuchshöhe von 2 m zu versehen (Pflanzabstand 1,0 m). Ausfälle sind zu ersetzen.
- 8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Im Plangebiet sind nur Wärmepumpen zulässig, die unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzung auf den Nachbargrundstücken am Nachbarwohnhaus den jeweiligen zulässigen baugebietspezifischen Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete der Nr. 6.1 TA Lärm für die Nachtzeit um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.
- Teil C: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO**
- 9. Grundstückseinzäunung:** Zwischen den Heckenpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und den angrenzenden Grundstücksgrenzen sind keine Sichtschutzzäune und -mauern zulässig.
- 10. Dachform und -neigung:** In den beiden südlichen an den Thiemsbürger Weg angrenzenden Baufenstern sind nur Hauptgebäude mit Sattel- oder Walddächern mit einer Dachneigung von 25-35° zulässig.

Ergänzender Hinweise

- Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB werden auch außerhalb des Plangebietes festgelegt**
Der Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt ergänzend durch nachfolgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:
- langfristige Sicherung einer Streuobstwiese auf Halbtrockenrasen durch Pflanzung von 15 Obstbäumen auf einer Fläche von 2.520 m² (Flurstück 25 (tlw.), Flur 3, Gemarkung Thamsbrück)
 - Anlage einer Streuobstwiese auf Grünland durch die Pflanzung von 51 Obstbaumhochstämmen auf einer Fläche von 7.710 m² (Flurstück 161/68 (tlw.), Flur 5, Gemarkung Thamsbrück)
 - nachhaltige Sicherung einer Obstbaumreihe durch einen Erhaltungsschnitt für 13 Obstbäume und die Nachpflanzung von 39 Obstbaumhochstämmen auf einer Gesamtfläche von 2.935 m² (Flurstück 53, Flur 5, Gemarkung Thamsbrück)

Belange der Denkmalpflege

Sämtliche Erdarbeiten sind mindestens 14 Tage vor deren Baubeginn dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologie anzuzeigen.

Belange des Baugrundes

In Folge subrosiver Prozesse können im Plangebiet Senkungen oder Einbrüche (Erdfälle) entstehen.

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Wohngebiet „Am Thiemsbürger Weg“ wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza am gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung am im Amtsblatt Jahrgang durch Auslegung des Vorentwurfes vom bis zum durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom
3. Der Entwurf des Bebauungsplan Wohngebiet „Am Thiemsbürger Weg“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza in der Sitzung am gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.
4. Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza am wurde der Entwurf nebst Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Bereitstellung der digitalen Daten des Entwurfes erfolgte auf der Internetseite der Stadt Bad Langensalza vom bis zum Die Behörden, Nachbargemeinden und weitere Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf gebeten.
5. Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am die eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).
6. Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Wohngebiet „Am Thiemsbürger Weg“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Die Durchführung der Verfahrensschritte 1-6 wird bestätigt.

Bad Langensalza, den Bürgermeister / Siegel

7. Die vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza in der Sitzung am beschlossene Satzung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Am Thiemsbürger Weg“ der Stadt Bad Langensalza wurde mit Verfügung des Landratsamtes Unstrut-Hainich-Kreis vom mit AZ: gem. § 10 BauGB genehmigt.

Mühlhausen, den Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis

8. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bad Langensalza vom übereinstimmt. Satzung ausgefertigt:

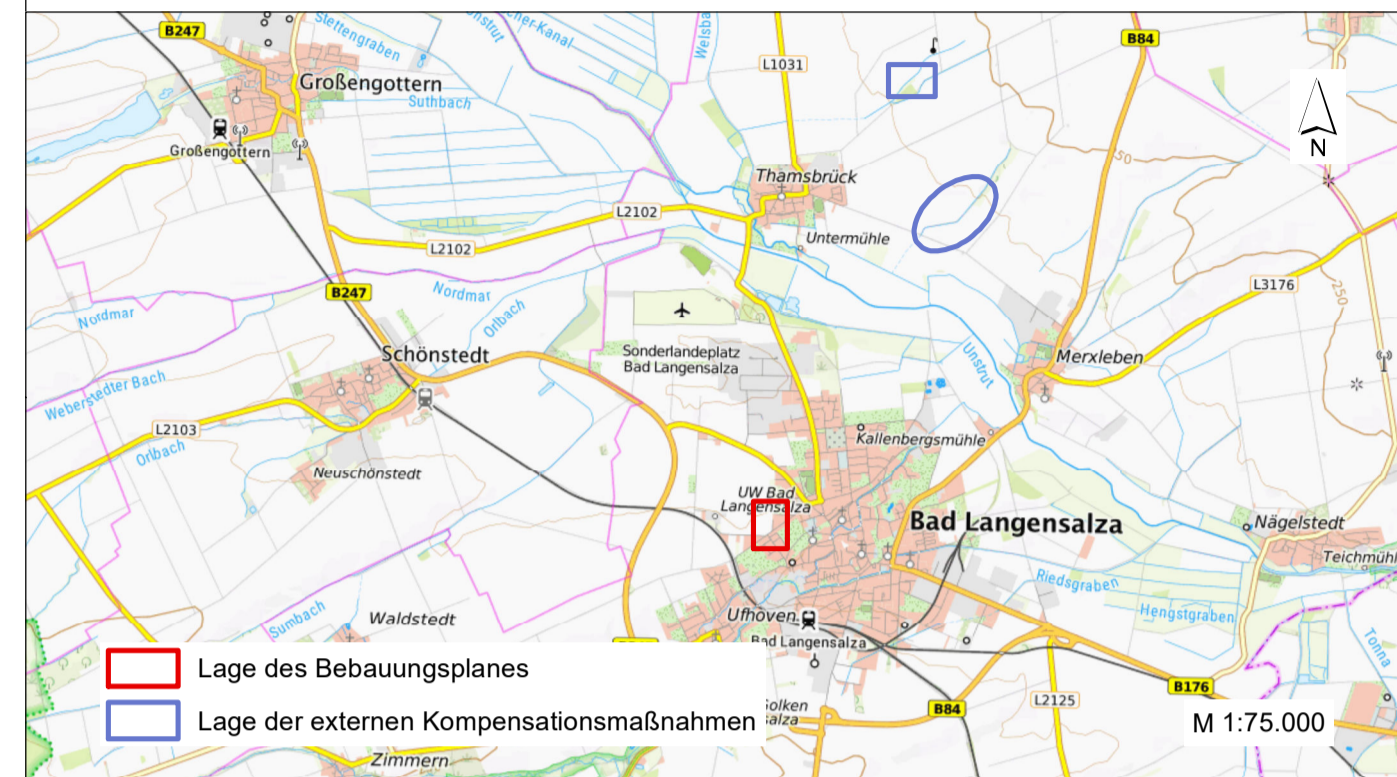
Bad Langensalza, den Bürgermeister / Siegel

9. Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB): Die Satzung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Am Thiemsbürger Weg“ der Stadt Bad Langensalza wurde am im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza (Nr.) des Jahrgangs vom ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung am in Kraft.

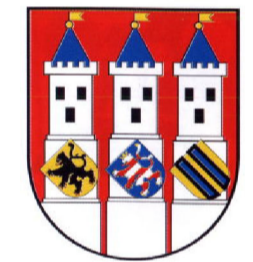
Bad Langensalza, den Bürgermeister / Siegel

Erklärung:
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit den Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Leinefeld-Worbis, TLBG



**Stadt Bad Langensalza
UNSTRUT-HAINICH-KREIS**



**Bebauungsplan
Wohngebiet "Am Thiemsbürger Weg"**

- Betroffenenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB -

M 1 : 1.000

22. Januar 2021



Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH
07570 Weida, Schlossberg 7
Tel.: 036603/714790, Fax: 036603/714794
info@goel.de / www.goel.de