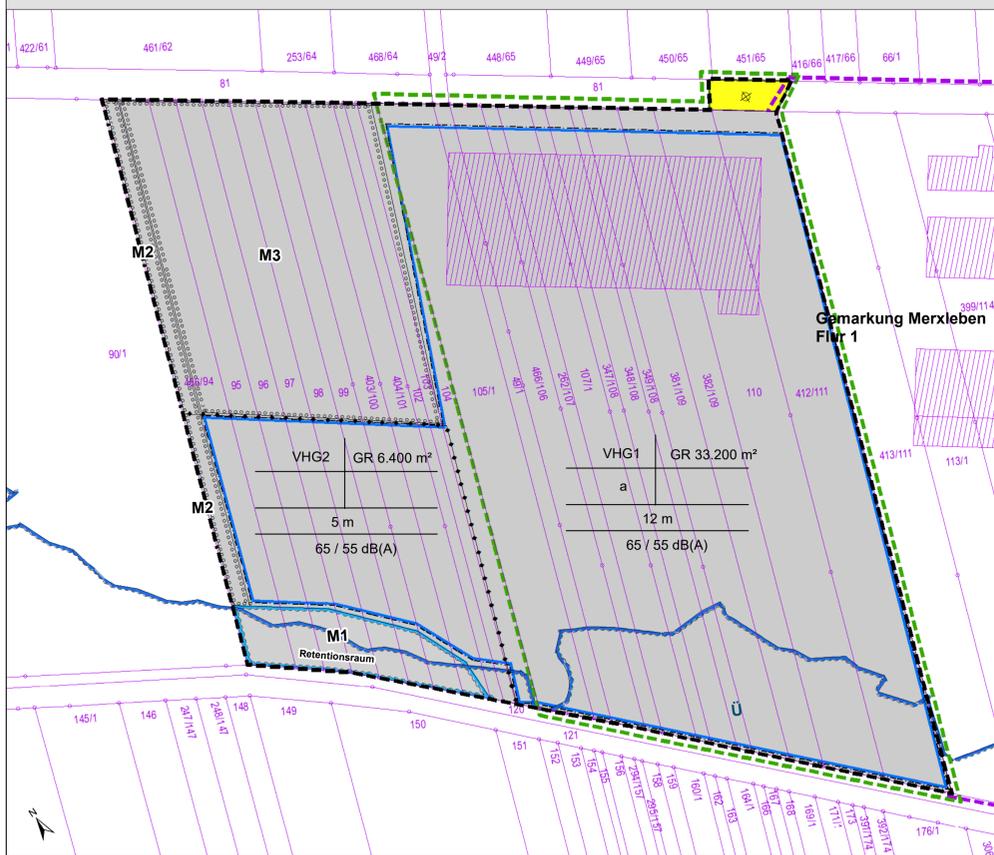
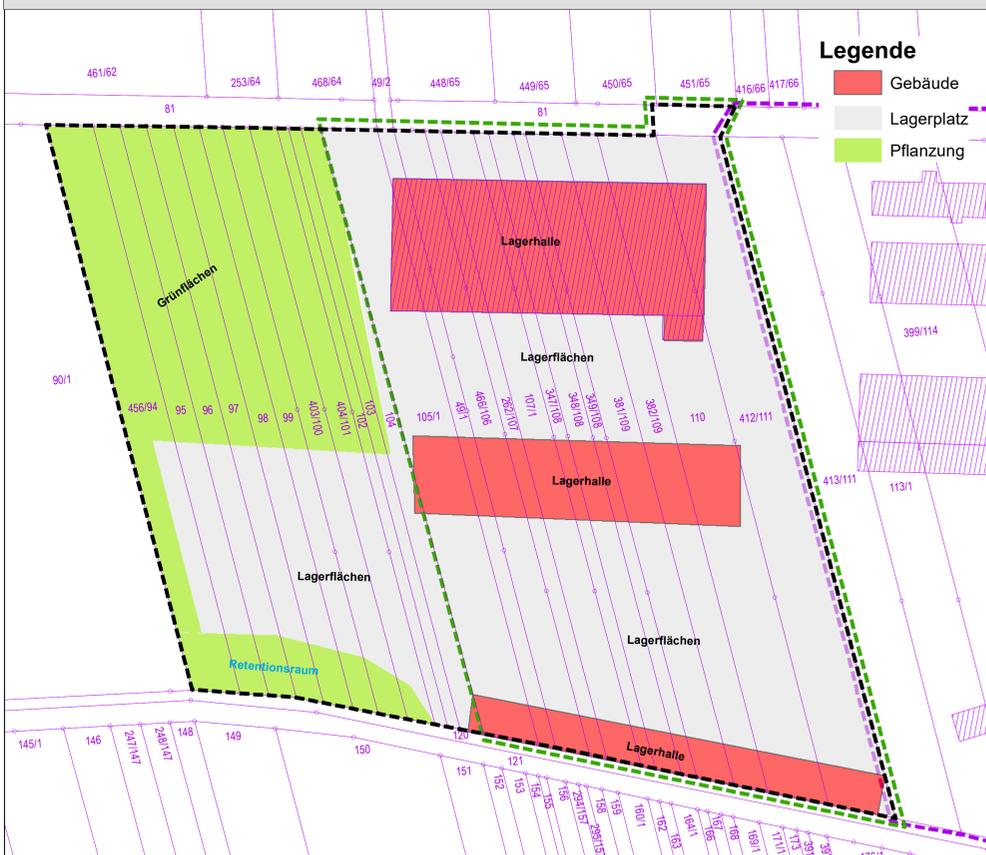


Teil 1: Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2: Vorhaben- und Erschließungsplan



Teil 3: Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - VHG - Brunnenbau
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**
 - GRZ Grundflächenzahl
 - OK_{max} Oberkante baulicher Anlagen in Metern über Höhen Bezugspunkt
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
 - Retentionsraum als Ausgleich für Überbauung des Überschwemmungsgebietes der Unstrut
- Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. 25a BauGB)**
 - M1 - Begrünung des Retentionsraumes
 - M2 - Pflanzgebot: Heckenpflanzung
 - M3 - Pflanzgebot: Streuobstpflanzung
- Sonstige Planzeichen**
 - Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Höhenbezugspunkt
- Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
 - nachrichtliche Übernahme der Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes der Unstrut
 - Flurstücksgrenzen mit und ohne Abmarkung / Flurstücksnummer
 - Gebäude, Bestand
 - Geltungsbereich des rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Erweiterung Firmengelände Brunnenbau Conrad"
 - Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans "Gewerbepark Merxleben"
- Nutzungsschablone:**

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
Bauweise	Geschossflächenzahl
maximale Höhe baulicher Anlagen	
Schalleistungspegel (tag / nacht)	

Teil 3: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Im Vorhabengebiet 1 Brunnenbau (VHG 1) sind nachfolgende Nutzungen zulässig: Lagerhäuser, Lagerplätze und technische Anlagen die dem Betrieb (Brunnenbau) dienen; Stellplätze für Fahrzeuge des Betriebes, Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Einfriedungen der Flächen.
 - Im Vorhabengebiet 2 Brunnenbau (VHG 2) sind nachfolgende Nutzungen zulässig: Lagerplätze inkl. Regallager und technische Anlagen die dem Betrieb (Brunnenbau) dienen; Stellplätze für Fahrzeuge des Betriebes sowie Abgrabungen zur Schaffung von Retentionsraum und Einfriedungen der Flächen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Im VHG 1 ist eine maximale Grundfläche von 33.200 m² zulässig.

Im VHG 2 ist eine maximale Grundfläche von 6.400 m² zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird im VHG 1 mit 12 m, gemessen vom zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt auf der Straßenverkehrsfläche (Brunnenbau-Conrad Straße), festgesetzt. Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird im VHG 2 mit 5 m, gemessen vom zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt auf der Straßenverkehrsfläche (Brunnenbau-Conrad Straße), festgesetzt.
Eine Höhenüberschreitung ist für Kräne und Schornsteine bis zu einer maximalen Höhe von 15 m möglich.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Es wird im VHG 1 eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Lagerhallen mit einer Gebäudelänge > 50 m.
- Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
 - Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Bezeichnung M1 - Retentionsraum ist durch Abgrabung ein Retentionsgewinn in der Größe von 3.500 m² zu schaffen.
- Gründnerische und Landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu erhalten.
 - Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Bezeichnung M1 - Retentionsraum sind zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Grünfläche anzulegen und extensiv durch max. 2malige Mahd im Jahr zu pflegen.
 - Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenfläche M2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ist eine geschlossene dreireihige Strauchhecke aus standortgerechten, gebietseigenen Laubsträuchern auf einer Länge von min. 180 m anzulegen. Pflanzabstand in der Reihe 1,0 m, Reihenabstand 1,5 m.
 - Die zeichnerisch festgesetzte Maßnahmenfläche M3 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit min. 80 standortgerechten, regionaltypischen Obstbäumen zu bepflanzen. Folgende Pflanzabstände sind einzuhalten: min. 8 x 8 m. Die nicht mit Gehölzen zu bepflanzen Freiflächen sind zur Entwicklung von Gras- und Staudenfluren mit einer standortgerechten, gebietseigenen Wildsaatgutmischung zu begrünen und max. 2mal im Jahr zu mähen.
 - Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen mit standortgerechten gebietseigenen Laubsträuchern (Vorkommensgebiet 2: Mittel- und Ostdeutsches Tiefland und Hügelland; Pflanzqualitäten: Sträucher: Mindestqualität: 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m) sowie standortgerechten Obstbäumen (Mindestqualität: Hochstamm, 2zv., Stammumfang 10 - 12 cm) anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
Für die neu anzupflanzenden Gehölze gilt folgendes Pflegekonzept: Pflanzung und ein Jahr Fertigstellungspflege (Pflanzen und Pflanzarbeiten). Zwei Jahre Entwicklungspflege (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können innerhalb der Grünflächen den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Auf den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind gepflanzte Gehölze zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit gebiets eigenen Laubgehölzen zu ersetzen.

6. Sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien:

- Zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden die folgenden Schalleistungspegel festgesetzt:

tags (06:00 – 22:00 Uhr): 65 dB(A)
nachts (22:00 – 06:00 Uhr): 55 dB(A)

5. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss gemäß Arbeitsblatt W 405 gewährleistet sein. Die Feuerwehrzufahrt und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) entsprechen.

6. Niederschlagswasser, Abwasser- und Trinkwasser

Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind die Regelungen der „Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ zu beachten (Schriftenreihe Nr. 18/96 der TLUG, Jena).

7. Überschwemmungsgebiet

Der südliche Randbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Fließgewässers Unstrut von Reiser bis Nägelstedt (laufende Nummer OWB: 3579).

Teil 4: Hinweise

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

1. Archäologische Bodenfunde

Das Plangebiet grenzt an eine bekannte Fundstelle aus der Jungsteinzeit. Aus diesem Grund wurde bereits zwischen Bauherr und Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie eine denkmalpflegerische Zielstellung erarbeitet. Es ist eine baubegleitende archäologische Untersuchung vorgesehen. Oberbodeneingriffe sind dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zwei Wochen im Voraus mitzuteilen. Die Kosten von vorbereitenden und / oder begleitenden Untersuchungen hat der Bauherr zu tragen (§ 14 Abs. 1 Satz 6 ThürDSchG).
Bei der Vorhabenplanung im Plangebiet sind die mögliche Dauer einer Untersuchung sowie die Kosten zu berücksichtigen.

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

2. Altlasten

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes einschließlich Grünordnung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder eine Beeinträchtigung anderer Schutzgüter ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschritts und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

3. Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens

Bodenarbeiten: Alle Bodenarbeiten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.

4. Natur- und Artenschutz

Sollten vor und während der Bauzeit des Vorhabens artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Bauzeitenregelung zur Vermeidung baubedingter Verluste von Vögeln: Bauzeitfreimachung (Oberbodenabtrag / Bauzeitfreimachung) außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (ausschließlich von 15.08. bis 15.03.). Ist bei Vorhaben Umsetzung mehr als ein Jahr seit der letzten Feldhamsterkontrolle vergangen, ist eine erneute Kontrolle der Ackerfelder durchzuführen.

Teil 5: Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Firmengelände Brunnenbau Conrad“ in der Gemarkung Bad Langensalza in der Stadt Bad Langensalza gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Stadtrat Bad Langensalza am beschlossen und am im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr./2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Termin der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am im Amtsblatt Nr./2020 der Stadt Bad Langensalza sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt am in Form einer öffentlichen Unterrichtung.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom unterrichtet und im Zeitraum von 1 Monat ab Eingang des Anschreibens zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB).

4. Offenlegung / Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Stadtrat Bad Langensalza hat den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung am gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr./2020 sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in der Zeit vom bis einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und zusätzlich gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet eingestellt.

5. Förmliche Behördenbeteiligung

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Abwägung

Der Stadtrat Bad Langensalza hat die vorgebrachten Stellungnahmen am gem. § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr./2021). Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

7. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, mit Stand/20... wurde vom Stadtrat Bad Langensalza am als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr./20...). Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichts in der Fassung vom wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.

8. Bestätigung der Verfahrensvermerke 1. - 7.:

Bad Langensalza, den
Siegel
Reinz (Bürgermeister)

Verfahrensvermerk:
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Leinefelde-Worbis

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den
Siegel
Referatsbereichsleiter



1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Firmengelände Brunnenbau Conrad" Bad Langensalza OT Merxleben

Stadt Bad Langensalza, Unstrut-Hainich-Kreis

Vorhabenträger: Brunnenbau Conrad GmbH Brunnenbau Conrad Straße 1 99947 Bad Langensalza	Planverfasser: Planungsbüro Dr. Weise Krauterstraße 4, 99974 Mühlhausen Tel.: 03681 / 789 292-0 www.pitweise.de / info@pitweise.de
ENTWURF	bearb.: Leise Gläßner Maßstab: 1 : 1.000 Stand: 02.07.2021