

**Planteil A - Planzeichnung**

Gemarkung Zimmern  
Flur 2  
Flst. 25/3 (tlw.), Flst. 25/4  
Flst. 572/24 (tlw.), Flst. 577/27 (tlw.)

MI <sub>1</sub>		MI <sub>2</sub>	
GRZ 0,3	o	GRZ 0,6	o
II	SD	II	SD
max. 10 m	△	max. 10 m	△

MI <sub>1</sub>	
GRZ 0,3	o
II	SD
max. 10 m	△

**Planteil A - Legende**

**Zeichnerische Festsetzungen**

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO

**MI<sub>1</sub>** Mischgebiete (MI<sub>1</sub> und MI<sub>2</sub>)

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 19 BauNVO

0,3 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
10 m maximale Firsthöhe: 10 m

Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig

— Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Umgrözung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Mischgebiet "An der Netzbornstraße" gem. § 9 Abs. 7 BauGB

— Abgrözung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

**Nachrichtliche Übernahme**

— Naturpark Eichsfeld - Hainich - Werratal gem. § 27 BNatSchG

— Trinkwasserschutzzone WSG Golken (II u. III) gem. § 51 WHG

**Hinweise**

- 151/20 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Nutzungsartengrenze
- bestehende Gebäude
- 3,0 Bemaßung (Angabe in Metern)
- 261,3 Höhenpunkte gem. ALK (Angabe in Metern ü. NHN)

vorhandene Leitungen des Verbandswasserwerk Bad Langensalza / Abwasserzweckverband "Mittlere Unstrut"

- Trinkwasserleitung
- Abwasserleitung
- Steuerkabel
- Regenwasserkanal
- Schmutzwasserschacht (S47.395.01)
- Regenwasserschacht (R47.395.01)

**Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)	
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	Dachform (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 ThürBO)
Firsthöhe (m ü. NHN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 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. 5 G vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch G vom 23.11.2020 (GVBl. I S. 561)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl.S. 41), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 23.03.2021 (GVBl. S. 115)

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 (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planteil B - Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 u. § 6 BauNVO)**  
Festgesetzt wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO.  
Zulässig sind  
- Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),  
- Sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).  
Gemäß § 3 Abs. 5 und 6 werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:  
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),  
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),  
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO),  
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),  
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),  
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)**  
2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19-20 BauNVO: Für das Mischgebiet 1 wird eine maximale GRZ von 0,3 und für das Mischgebiet 2 eine maximale GRZ von 0,6 festgesetzt. Für beide Mischgebiete wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II begrenzt.  
2.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO: Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf zehn Meter festgesetzt. Hierbei gilt die zum Gebäudemittelpunkt nächstliegende Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, die für die Erschließung maßgeblich ist, als unterer Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 17 - 19 BauNVO)**  
Die Bauweise des Baugebietes wird als offene Bauweise festgesetzt. Als Hausform sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der durch die Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Es wird festgesetzt, dass die Stell- und Wegeflächen auf den privaten Baugrundstücken in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden.
- Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**  
Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen ist jeweils eine dreireihige und vier Meter breite Strauchhecke zu pflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Der Pflanzabstand wird auf 1 bis 1,5 m festgesetzt.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 i. V. m. § 88 ThürBO**

- Dachformen**  
Als Dachformen sind nur Satteldächer zulässig.

**ergänzender Hinweis:**

**Belange der Wasserwirtschaft:** Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Fassungsanlage „Golken“. Auf die sich hieraus ergebenden Verbote- und Nutzungsbeschränkungen gem. vorliegender Trinkwasserschutzverordnung wird verwiesen.

**Belange des Denkmalschutzes:** Da sich das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzgebiet befindet, ist dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (Archäologie) der Termin des Baubeginns mindestens zwei Wochen vorher mitzuteilen. Ungeachtet dessen wird auf die Meldepflicht gem. § 16 ThürDSchG verwiesen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)**  
Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am 14.11.2019 den Beschluss zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Wohnbebauung „An der Netzbornstraße“ gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)**  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im Amtsblatt „Heimatbote“ der Stadt Bad Langensalza am ..... vom ..... bis zum ..... durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....
- Billigung Entwurf**  
Der Entwurf der Unterlagen zum Bebauungsplan Mischgebiet „An der Netzbornstraße“ 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. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt „Heimatbote“ der Stadt Bad Langensalza am ..... wurde der Entwurf nebst Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt. Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf gebeten. Parallel zur Offenlage erfolgte die Bereitstellung der Entwurfsunterlagen im Internet. Der Ortsteilrat Zimmern hat gem. § 45 Abs. 5 ThürKO mit Schreiben vom ..... zum Bebauungsplanverfahren Stellung genommen.

**5. Abwägung (§ 7 Abs. 1 BauGB)**

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. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)**

Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Mischgebiet „An der Netzbornstraße“ in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Für die Punkte 1 bis 6:

Bad Langensalza, ..... Bürgermeister / Siegel

**7. Genehmigung (§ 10 Abs. 2 BauGB)**

Der vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza in der Sitzung am ..... als Satzung beschlossene Bebauungsplan Mischgebiet „An der Netzbornstraße“ wurde mit Verfügung des Landratsamtes Unstrut-Hainich-Kreis vom ..... 2021 mit

AZ: ..... gem. § 10 BauGB genehmigt.

Mühlhausen, ..... Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis

**8. Ausfertigung**

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, ..... Bürgermeister / Siegel

**9. Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB)**

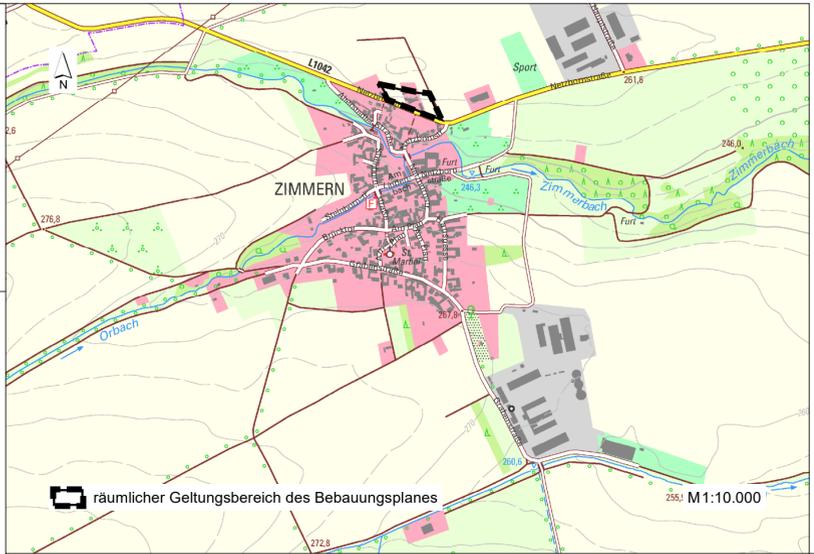
Die Genehmigung des Bebauungsplanes Mischgebiet „An der Netzbornstraße“ wurde am ..... im Amtsblatt „Heimatbote“ der Stadt Bad Langensalza Nr. ... des Jahrganges ..... auf Seite ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Bad Langensalza, ..... 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.

Leinefelde-Worbis, den ..... TLBG (Katasterbereich Leinefelde-Worbis)



räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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



**Bebauungsplan Mischgebiet  
"An der Netzbornstraße"**

- Entwurf -

M 1 : 1.000

14. Juni 2021



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