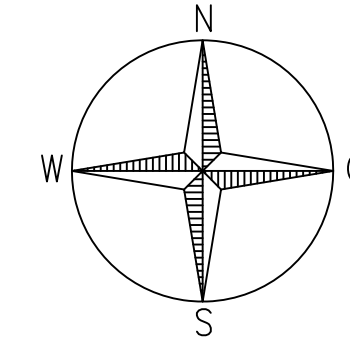


# Bebauungsplan "Garnison I - Thamsbrücker Straße"

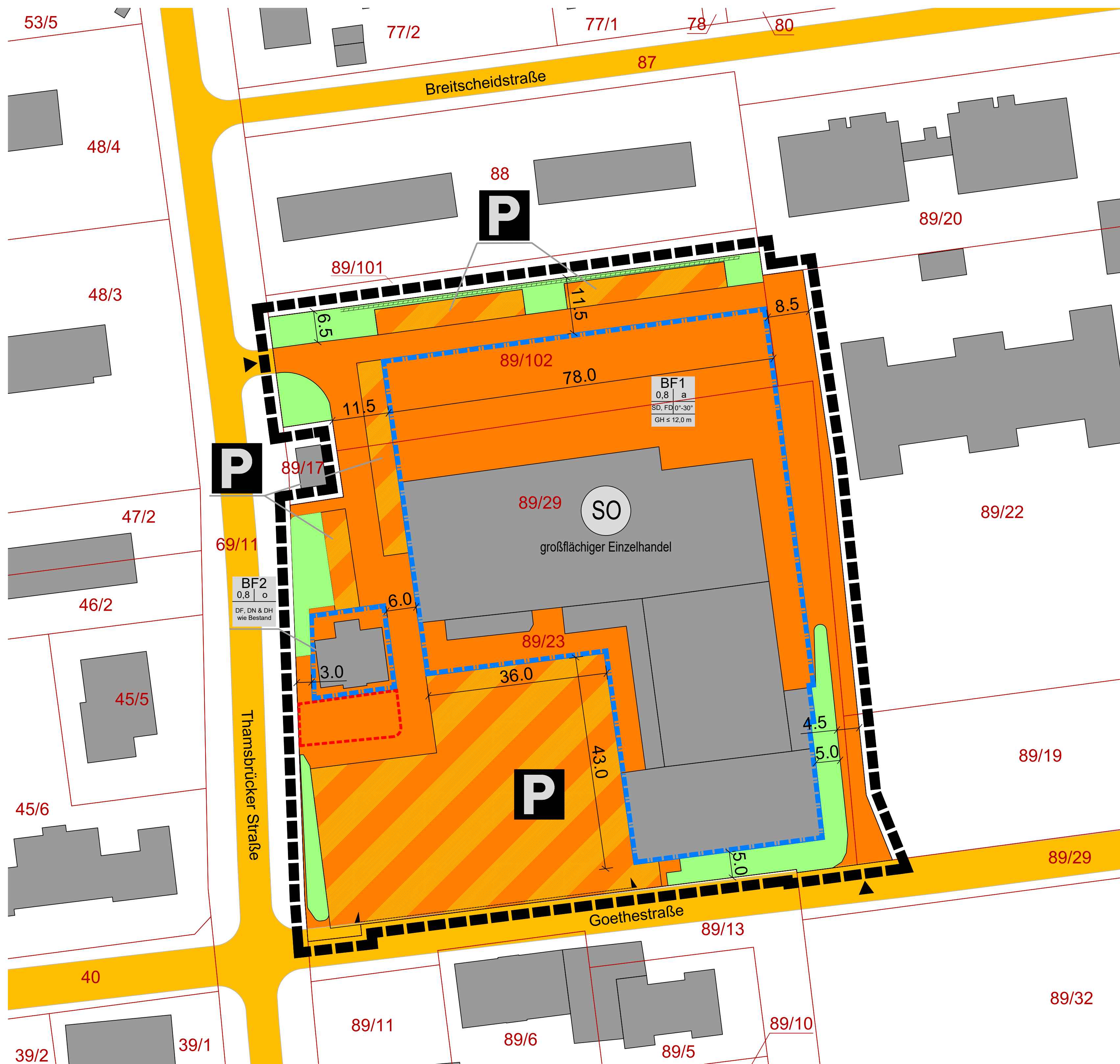
Gemarkung: Bad Langensalza, Flur 20,  
Flurstücke: 89/19\*; 89/22\*; 89/23; 89/102

(\* teilweise betroffenes Flurstück)

Teil A M.1:500



## für das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" 99947 Bad Langensalza, Unstrut-Hainich-Kreis



### Planzeichen

#### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)  
 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 16 und 17 BauNVO)  
**Baufeld 1**  
0,60 Grundflächenzahl (GRZ)  
**Baufeld 2**  
GH ≤ 12,0 m Gebäudehöhe

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)  
**Baufeld 1**  
a abweichende Bauweise  
**Baufeld 2**  
o offene Bauweise  
 Baugrenze

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)  
**Baufeld 1**  
SD Satteldach  
DN Dachneigung  
**Baufeld 2**  
DF Dachflächen wie Bestand  
DN Dachneigungen wie Bestand  
Grünlfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

#### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO  
**Baufeld 1**  
SD Satteldach  
DN Dachneigung  
**Baufeld 2**  
DF Dachflächen wie Bestand  
DN Dachneigungen wie Bestand  
Grünlfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**III. Eintragungen in die Plangrundlage**  
 74/10 Flurstücksnummer  
 Flurstücksgrenze  
 Bestandsgebäude

#### IV. sonstige Planzeichen u. Darstellungen

Grenze räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (hier: Freisitz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
**Sonstige Angaben**  
 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
 Zweckbestimmung: Private Parkfläche  
 Einfahrt  
 Einfahrtbereich  
 Schallschutz-Maßnahme  
 5,0 Längenangaben in Meter

#### Füllschema Nutzungsschablone

Baufeld (BF) Nr.	
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
zulässige Dachform	zulässige Dachneigung
Gesamtgebäudehöhe über Bezugspunkt	

### Teil B

#### Textliche Festsetzungen

**I. Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, gem. § 11 BauNVO  
**SO – Sonstiges Sondergebiet: großflächiger Einzelhandel**  
 • Das festgesetzte Sondergebiet dient der Unterbringung von, teilweise, großflächigem Einzelhandelsbetrieben.

Zulässig sind im Baufeld 1 (BF1):  
 • bauliche Anlagen für Einzelhandel (klein- & großflächig), einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen entsprechend den Erfordernissen der Betriebe, mit einer Netto-Verkaufsfläche bis maximal 5.000 m²,  
 • Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte, die einen Non-Food-Anteil von weniger als 20 % ihrer Verkaufsfläche haben,  
 • Stellplätze,  
 • der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen.

Zulässig sind im Baufeld 2 (BF2):  
 • Geschäfts- und Bürogebäude,  
 • Gebäude und Räume für freie Berufe,  
 • Schank- und Spisewirtschaften,  
 • Räume für Einzelhandel.

Ausnahmsweise zulässig sind im Baufeld 2 (BF2):  
 • Wohnungen, die einer vorgemagten Nutzung zugeordnet und in Grundfläche und Baumaße untergeordnet ist.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
**2.1 Gebäudehöhe (§ 16, 18 BauNVO)**  
**Baufeld 1**  
 • Die Gesamtgebäudehöhe wird auf max. 12,0 m begrenzt. Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberfläche des Geländes an der baulichen Anlage.  
**Baufeld 2**  
 • Für das vorhandene Gebäude ist die Gebäudehöhe zu erhalten.

**2.2 Grundflächenzahl (GRZ - § 17 Abs. 1 u. § 19 Abs. 1 BauNVO)**  
 • **GRZ 0,8**  
 Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.  
 • Maßgebliche Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundfläche des Sondergebietes (13.600 m²) [§ 19 Abs. 3 BauNVO].

#### 3. Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 • Innerhalb des Baufeldes 1 im Sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude- und Anlagenlänge kann mehr als 50 m betragen.  
 • Innerhalb des Baufeldes 2 im Sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird eine offene Bauweise, mit seitlichem Grenzabstand, gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

#### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 • Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.  
 • Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen / der festgesetzten Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, soweit sie mit den o.g. zulässigen Hauptanlagen in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen, wie z.B.:  
 • Wege, Außentreppen,  
 • Werbeanlagen, Müllsammelbehälter,  
 • sonstige stadttechnische Nebenanlagen wie z.B. Kanäle, Leitungstrassen, Regemischbehälter, Versickerungsanlagen,  
 • Stellplätze einchl. Zu-/ Abfahrten,  
 • Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Gebäudehöhen nicht überschreiten.

#### 5. Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

##### 5.1 Dachform

**Baufeld 1**  
 • Zulässig sind Sattel- und Flachdächer.  
**Baufeld 2**  
 • Für das vorhandene Gebäude ist die Dachform zu erhalten, Giebeln sind zulässig.

##### 5.2 Dachneigung, Dachausbildung

**Baufeld 1**  
 • Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 30°.  
**Baufeld 2**  
 • Für das vorhandene Gebäude ist die Dachneigung zu erhalten.  
 • Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

##### 5.3 Werbeanlagen

• Werbeanlagen, mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig.  
 • Bei Werbeanlagen ist eine Blendwirkung für die benachbarte Bebauung und den fließenden Verkehr auszuschließen, die Sichtverhältnisse für den Verkehr dürfen durch diese Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

#### 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 11/2023 übereinstimmen.

Leinefelde Worbis, den .....

Refereatsbereichsleiter

Siegel

#### Textliche Hinweise

• Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Unstrut-Hainich-Kreises oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar (Tel.: 03643818340) anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu sichern und zu erhalten. Nach § 1 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.  
 • Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu benachrichtigen.  
 • Die von der Satzung umfassten Flurstücke sind nicht als altlastverdächtige Flächen (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Unstrut-Hainich-Kreis anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.  
 • Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotsubstanzen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Unstrut-Hainich-Kreis) anzuzeigen und abzustimmende schadensbegrenzende Maßnahmen umzusetzen.

• Soweit durch Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dezernat 30, Höhenwinderstraße 13a, 99086 Erfurt ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.  
 • Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches dieses BP wiederverwendet werden. Dabei sind die u. g. Mindestanforderungen zur Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Ausgab einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetz unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

• Zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden (§ 1 BBodSchG) sowie zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 1a BauGB) ist es erforderlich, im Rahmen vorgegebener Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vermässungen, Vermischungen unterschiedlicher Bodenstratane und von Boden mit Fremdstoffen, Schadstoffeinträge) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.  
 • Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung zur berücksichtigen, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Die Anforderungen an eine schonende Bodenmitnahme richten sich nach DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 - Bodenarbeiten:

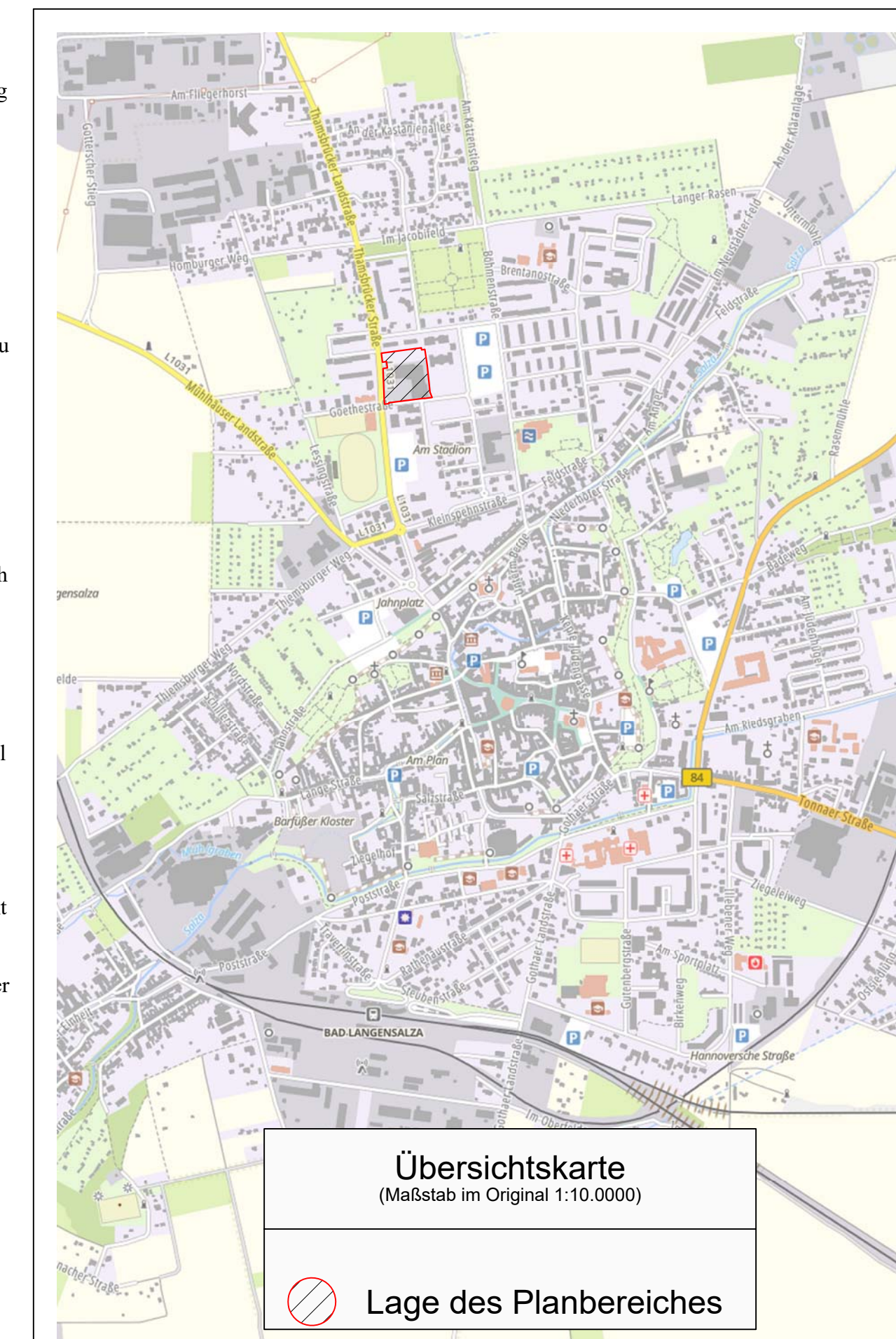
- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung sowie Übersichtung mit geringerwertigem Bodenmaterial oder Fremdstoffen zu schützen. Eine Abdeckung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubehinderter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst klein zu halten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schluffähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Vorher ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
- Die bauteilzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

- Für den Fall, dass Meliorationsanlagen berührt werden, ist deren Funktion uneingeschränkt wieder herzustellen. Auch die Funktion von vorhandenen Gräben darf nicht beeinträchtigt werden.
- Entsprechend § 2 (4), 2 a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltschutzprüfung unabhängig von der Größe des Plangebietes. Im Rahmen eines Umweltberichtes, der Bestandteil der Begründung ist, wurde sich mit dieser Thematik auseinandergesetzt.
- Die Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie ist zu berücksichtigen.
- Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können eingesehen werden bei: Stadtverwaltung Bad Langensalza, Fachbereich II Ratswaage, 99947 Bad Langensalza.

- Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschmissionen - (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

#### Rechtsgrundlagen

(in den jeweiligen gültigen Fassungen)  
 Baugesetzbuch – BauGB  
 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG  
 Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG  
 Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG  
 Wasserhaushaltsgesetz – WHG  
 Raumordnungsgesetz – ROG  
 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung – BbodSchV  
 Planzeichenverordnung – PlanZV  
 Bauuntersuchungsverordnung – BauUV  
 Thüringer Bauordnung – ThürBO  
 Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft – ThürNatG  
 Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG  
 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz – ThürVermGeoG  
 Thüringer Wassergesetz – ThürWG



Index:	Art der Änderung:	Datum:	Name:

Bauvorhaben/Objekt:	Datum:	Name:
<b>„Garnison I – Thamsbrücker Straße“</b>	05/2024	C. Vogler
Gezeichnet:	05/2024	M. Gries
Geprüft:		

99947 Bad Langensalza, Unstrut-Hainich-Kreis	Hinweis:	- Entwurf -
Bauherr/Auftraggeber: Stadt Bad Langensalza	Maßstab:	1:500
Marktstraße 1 99947 Bad Langensalza	Proj.-Nr.:	
Planinhalt: <b>Planzeichnung und textliche Festsetzungen (Stand 05/2024)</b>	Plan-Nr.:	1

**KVU**  
**AI GmbH**  
 ENTWURF - PLANUNG - BAULEITUNG

AI GmbH KVU  
 Straße der Einheit 85  
 37318 Uder

Tel.: 036083472-0  
 Fax: 036083472-18  
 e-Mail: info@ai-gmbh-kvu.de

#### Verfahrensvermerke Bebauungsplan

- Der Stadtrat von Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Garnison I – Thamsbrücker Straße“ gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplan „Garnison I – Thamsbrücker Straße“ ist in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt worden. Die Art und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsblich, mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... (Planfassung 09/2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat von Bad Langensalza hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.
- Stadtrat von Bad Langensalza hat den Bebauungsplan „Garnison I – Thamsbrücker Straße“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) (Stand: ..... ) nach § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung wurde mit der Verfügung des Unstrut-Hainich-Kreises vom ..... erteilt.

Bad Langensalza, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Siegel

9. Die Satzung zum Bebauungsplan „Garnison I – Thamsbrücker Straße“ der Stadt Bad Langensalza bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) ist am ..... vom Bürgermeister der Stadt Bad Langensalza als Satzung zum Zweck der ortsblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB ausgefertigt worden.

Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza ortsblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Bad Langensalza, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Siegel

10. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bad Langensalza, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Siegel

11. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bad Langensalza, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Siegel