

Planteil A - Legende

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Fliegerhorst“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten 1 - Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsunternehmen 2 - Energieversorgungsunternehmen
- Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB**
- gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG (Angaben gem. Kartierung, Stand: 03/2023)

- Hinweise**
- Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet (GE) Bad Langensalza „Nord“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Power to Gas / Power to Am Fliegerhorst“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Flurgrenze
- 37/138 Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer
- Nutzungsartengrenze
- bestehende Gebäude mit Hausnummer gem. ALKIS
- Bemaßung (Angabe in Metern)
- Höhepunkt gem. DGM1 (Angabe in Metern üb. NHN)
- Nutzungsschablone**

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch G vom 29.07.2022 (GVBl. I S. 321)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch G vom 24.03.2023 (GVBl. S. 127)

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 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - BauNutzungsverordnung) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planteil B - Textliche Festsetzungen

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4, 5 und 6, § 8 BauNVO)**
Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO:
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
Nicht zulässig sind:
- öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Vergnügungstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Photovoltaikfreiflächenanlagen ab einer Aufstandsfläche von 100 m²
- Einzelhandelsbetriebe
Im Gewerbegebiet sind Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionschutzgesetz i. V. m. der Störfall-Verordnung, in denen Stoffe der Abstandsklasse I bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (Stand: November 2010) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) vorhanden sind, und Betriebsbereiche, in denen Stoffe der Störfall-Verordnung mit vergleichbaren Eigenschaften vorhanden sind, unzulässig. Ausnahmeweise können Betriebsbereiche der Abstandsklasse I zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden kann, dass sonstige Gefahren gem. § 3 Abs. 1 BImSchG und Auswirkungen durch schwere Unfälle i. S. d. Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG auf die benachbarten Schutzgüter nicht entstehen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)**
2.1 Für das Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.
2.2 Höhenfestsetzung
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf deren höchsten Punkt wird auf 216 m ü. NHN festgesetzt. Dabei darf die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen für Schornsteine, Anlagen der Lüftungstechnik, Solaranlagen und sonstige technische Aufbauten ausnahmeweise um bis zu 1,5 m überschritten werden.
- Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei darf eine maximale Gebäudelänge von 140 m nicht überschritten werden.
- Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)**
Mit Ausnahme von Zäunen und Anlagen die der Ver- oder Entsorgung der Baugebiete dienen, sind Nebenanlagen nur in den gem. Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
Aufschüttung und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Dabei hat die Anpassung an die angrenzenden Flächen mit einer Böschungsneigung von 1:1,5 zu erfolgen.
- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) i. V. m. einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und Flächen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün ist mit einer zweireihigen Baumreihe mittelwüchsiger Baumarten und -sorten mit einem Regelabstand von 10 m zu bepflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Arten und Sorten in der Pflanzqualität Hochstamm (SU 12-14) zu pflanzen. Die vorhandenen Bäume sind in die Pflanzung zu integrieren. Innerhalb der Grünfläche ist zudem ein maximal 3,5 m breiter Radweg zulässig. Zulässig ist zudem eine maximal 8 m breite Zufahrt von der Thambrücker Straße.
7. Flächen, auf denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Im gesamte Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind mindestens 50 % der Dachflächen der Gebäude mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
7.1 Die PKW-Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Material zu befestigen. Eine Vollversiegelung ist nicht zulässig.
7.2 Je angefangener Gebäudegrundfläche von 150 m² ist ein Zisternenvolumen für Niederschlagswasser von mind. 6 m³ bereit zu halten.
7.3 Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 2.000 m² Baugrundstücksfläche mindestens 1 klein- oder mittelkröniger Laubbäum als Hochstamm in der Pflanzqualität 10-12 zu pflanzen.
7.4 Die Gewerbebetriebsflächen, die ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV für Bepflanzungen gekennzeichnet sind, sind mit einer einreihigen Strauchhecke heimischer und standortgerechter Arten und Sorten zu bepflanzen. Es sind Sträucher mit einer Mindestwuchshöhe von 2,0 m mit einem Reihenabstand von 1,5 m zu pflanzen. Die vorhandenen Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzungen gem. 6.3 werden auf diese Festsetzung nicht angerechnet.

Teil C: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 ThürBO

- Grundstückseinzäunung:** Einfriedungen in geschlossener Bauweise sind straßenseitig bzw. zur öffentlichen Grünfläche nur bis zu einer Höhe von 0,6 m bezogen auf die angrenzende Verkehrs- bzw. Grünfläche zulässig. Die Einfriedung ist bis zu einer Höhe von 2,2 m zulässig. Ein Übersteigerschutz in Form einer Drahtrolle ist nicht zulässig.
- Dachform und -neigung:** Im Plangebiet sind bei den Hauptgebäuden nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° zulässig.

Ergänzende Hinweise

Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Satzungsgebietes
Der Ausgleich der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Fliegerhorst“ verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden auch außerhalb des Satzungsgebietes kompensiert. Die Flächen hierzu werden mit dem Entwurf festgelegt.

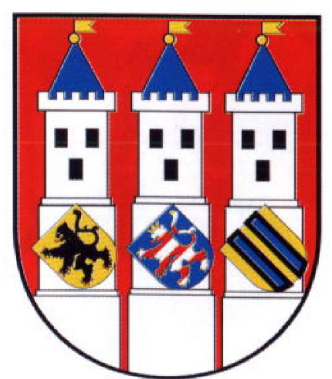
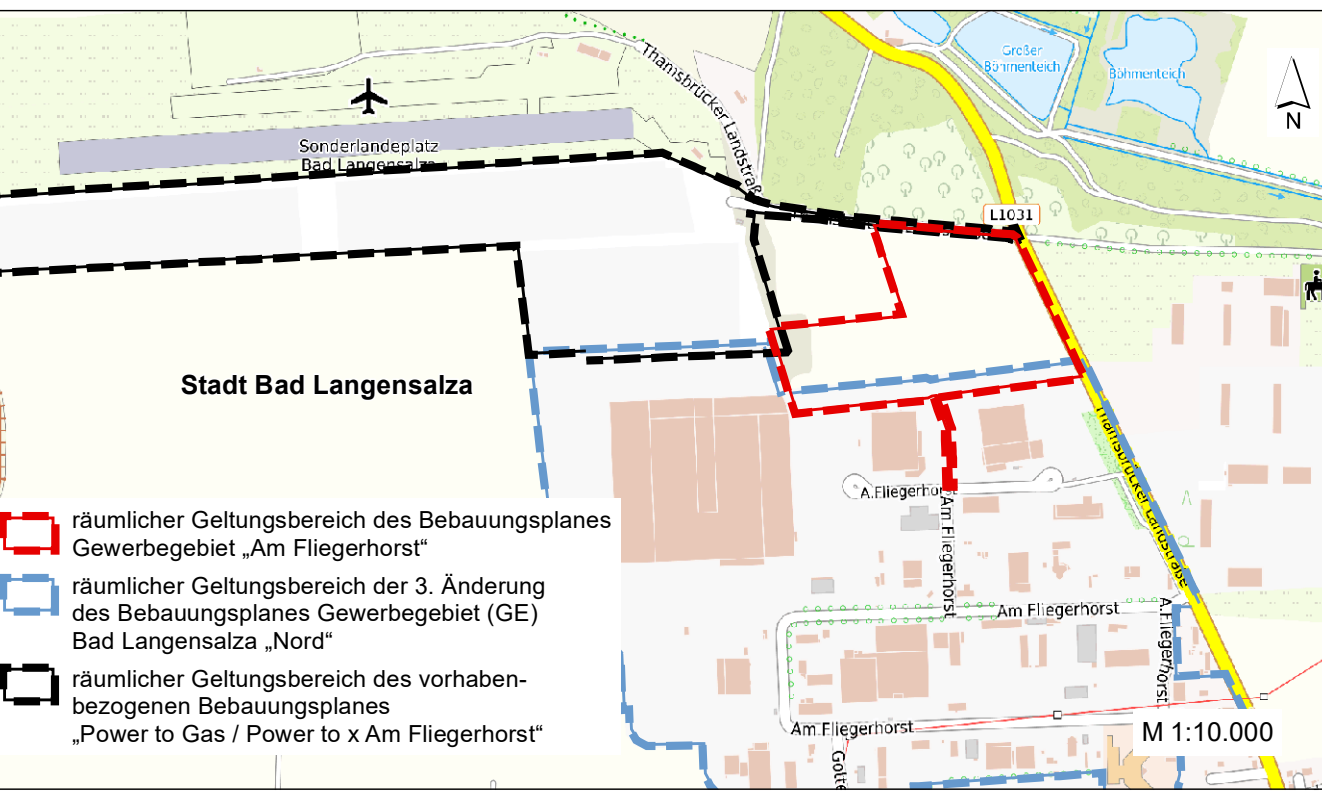
Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Fliegerhorst“ wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza am gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
 - Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am den Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung am im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza (Nr. Jahrgang) vom bis zum durch Bereitstellung der Vorentwurfsunterlagen im Internet sowie eine ergänzende Auslegung durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit E-Mail bzw. Schreiben vom
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Fliegerhorst“, 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.
 - Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza am wurde der Entwurf nebst Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom bis durch Bereitstellung der Entwurfsunterlagen im Internet sowie eine ergänzende öffentliche Auslegung durchgeführt. Die Behörden, Nachbargemeinden und weitere Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail bzw. Schreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf gebeten.
 - Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am die zum Entwurf eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).
 - Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Fliegerhorst“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.
- Die Durchführung der Verfahrensschritte 1 - 6 wird bestätigt.

- Die vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza in der Sitzung am beschlossene Satzung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Fliegerhorst“ der Stadt Bad Langensalza wurde dem Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis mit Schreiben vom gem. § 21 ThürKO angezeigt. Das Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis hat mit Schreiben vom der Bekanntmachung der Satzung zugestimmt.
- Bad Langensalza, den Bürgermeister / Siegel
- 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
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB): Die Satzung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Fliegerhorst“ der Stadt Bad Langensalza wurde am im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza (Nr.) des Jahrgangs 18 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.

Leinefelde-Worbis, TLBG (Katasterbereich Leinefelde -Worbis)



Stadt Bad Langensalza

Bebauungsplan

- Vorentwurf -

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Fliegerhorst“

M 1 : 1.000 12. Februar 2024

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