

Planteil A - Legende

- Zeichnerische Festsetzungen**
 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet (WA₁ - WA₄)
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-18 BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl z.B. 0,3
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 198 maximale Traufhöhe: z. B. 198 m ü. NHN
- Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 a = Fuß- und Radweg (öffentlich)
 b = Wirtschaftsweg (privat)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Fläche für die Beseitigung von Niederschlagswasser
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB
- Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Homburger Weg“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 Nr. 5 BauNVO, z.B. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Vermerke**
- Heilquellenschutzgebiet (HQSG QUANT B) - in Aussicht genommene Ausweisung gem. § 53 WHG i. V. m. § 46 ThürWG
- Hinweise**
- Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer
 - bestehende Nutzungsgrenzen gem. Liegenschaftskarte
 - bestehende Gebäude mit Hausnummer gem. ALKIS / Lage- und Höhenplan
 - Parzellierung (Vorschlag)
 - Höhenpunkte gem. ALKIS (Angabe in Metern ü. NHN)
 - Topographie gem. Lage- und Höhenplan
 - Höhenpunkte gem. Lage- und Höhenplan (Angabe in Metern ü. NHN)
 - Leitung der Deutschen Telekom gem. Lage- und Höhenplan
 - Bemaßung (Angabe in Metern)
- Nutzungsschablone**
- | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | |
|--|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) | max. Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) |
| max. Traufhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO) | Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) |

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 (Katasterbereich Leinefeld-Worbis)

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)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

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 Neubekanntmachung vom 02.07.2024 (GVBl. S. 298)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch 33 G vom 02.07.2024 (GVBl. S. 277, 288)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 7 G vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 07.06.2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Art. 52 G vom 02.07.2024 (GVBl. S. 277)

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

- Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- 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. *Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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.*
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)**
 2.1 Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, wobei eine weitere Überschreitung der gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung nicht zulässig ist.
 2.2 Im Plangebiet sind nur Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.
 2.3 Es wird eine maximale Traufhöhe in m ü. NHN gem. Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.
 - Bauweise (§ 22 BauNVO BauGB)**
 Als Hausformen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- Maximalgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
 Für die Wohngebiete WA- und WA₂ wird die maximale Grundstücksfläche auf eine Maximalgröße von 1.100 m² festgesetzt.
- 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 mit Ausnahme einer baulichen Anlage der Nebenanlagen mit einer Grundfläche von bis zu 12 m² nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 Innerhalb der festgesetzte Ver- und Entsorgungsflächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Rückhaltevolumen für Niederschlagswasser von mindestens 319 m³ anzulegen. Der maximale Abfluss wird auf 10 l/sec m² festgesetzt.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 7.1 Es wird festgesetzt, dass die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie die Stell- und Wegeflächen auf den privaten Baugrundstücken in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden.
 7.2 Pro Wohnhaus ist eine Wasserzisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers mit einem Mindestvolumen von 5 m³ einzubauen.
- Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**
 Im Plangebiet ist der Einsatz von fossilen Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht zulässig.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 9.1 Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckbaren Grundstücksflächen sind je angefangener 400 m² Baufläche des Grundstücks (z. überbaubare und nicht überbaubare Fläche) mit einem standortgerechten Laubbaumhochstamm oder Obstbaum (HST 12-14) zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung gilt ergänzend zur nachfolgenden Festsetzung.
 9.2 Bauflächen mit einer ergänzenden Festsetzung gem. Planzeichen 13.2.1 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.
 9.3 Die öffentliche Ver- und Entsorgungsfläche im Westen des Plangebietes ist mit einer artreichen Kräuter- und Grassamenmischung standortgerechter und heimischer Arten und Sorten anzuzüchten und dauerhaft extensiv zu pflegen, um eine artreiche Blühwiese zu erhalten.
- 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 baubereichsspezifischen 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. § 97 ThürBO

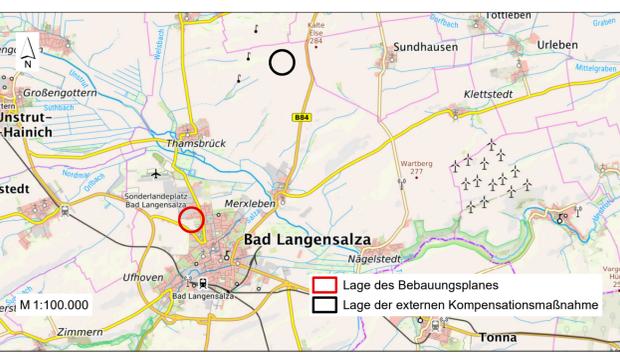
- Grundstückseinzäunung:** Zwischen den Heckenpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und den angrenzenden Grundstücksgrenzen sind keine Sichtschutzzäune und -mauern zulässig. Mit Ausnahme von Hecken sind Einfriedungen in geschlossener Bauweise straßenseitig nur bis zu einer Höhe von 0,8 m bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche zulässig.
 - Dachform und -neigung:** Im Plangebiet sind bei den Hauptgebäuden nur Flachdächer bzw. geneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 1°-35° Dachneigung zulässig.
- Ergänzender Hinweise**
- Belange des Naturschutzes**
 Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 135a BauGB und den angrenzenden Grundstücken sind keine Sichtschutzzäune und -mauern zulässig. Der Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auch auf Flurstücken außerhalb des vorliegenden Satzungsgebietes. Für die Eingriffskompensation wird folgende Maßnahme auf einer Teilfläche von 20.900 m² des Flurstücke 32/5 (tlw.), 32/7 (tlw.) und 338/22 (tlw.) (Flur 3, Gemarkung Großwelsbach) festgelegt:
Langfristige und nachhaltige Sicherung der Fläche für eine extensive ackerbauliche Nutzung als Hamsterschonfläche.
- 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 subversiver Prozesse können im Plangebiet Senkungen oder Einbrüche (Erdfälle) auftreten. Vorbereitende Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

Verfahrensvermerke

- Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Am Homburger Weg“ wurde als Verfahren gem. den Vorschriften des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB begonnen und mit Billigung des Entwurfes 2023 im Regelverfahren zum Abschluss gebracht.**
- Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Wohngebiet „Am Homburger Weg“ wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza am 16.12.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.
 - Der Entwurf des Bebauungsplan Wohngebiet „Am Homburger 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.
 - Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza am wurde der Entwurf nebst Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Zeitgleich erfolgte die Bereitstellung der digitalen Daten des Entwurfes auf der Internetseite der Stadt Bad Langensalza. 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.
 - Der Entwurf des Bebauungsplan Wohngebiet „Am Homburger Weg“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, 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 2023 nebst Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Zeitgleich erfolgte die Bereitstellung der digitalen Daten des Entwurfes auf der Internetseite der Stadt Bad Langensalza. 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.
 - 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 Wohngebiet „Am Homburger Weg“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Die Durchführung der Verfahrensschritte 1 - 5 wird bestätigt.

Bad Langensalza, den Bürgermeister / Siegel

- Die vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza in der Sitzung am beschlossene Satzung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Am Homburger 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
- 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 Wohngebiet „Am Homburger 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



Stadt Bad Langensalza
 Bebauungsplan

- 3. Entwurf -

Bebauungsplan
 Wohngebiet „Am Homburger Weg“

M 1 : 1.000 16. August 2024

Bad Langensalza, den Bürgermeister / Siegel

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