



- Teil 3: Textliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Es wird ein Vorhabensgebiet „Glamping“ (VHGGlamp) festgesetzt.
- Im Vorhabensgebiet „Glamping“ sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
- bis zu 6 Glampingzelte oder -hütten (Ferienhäuser),
 - Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung Erholung dienen (Whirlpool, Pavillons, Grillplätze etc.),
 - sonstige befestigte Flächen (z. B. Wege, Zufahrten, Feuerstelle und Stellplätze etc.).
- 1.2 Es wird ein Vorhabensgebiet „Kultur“ (VH GKultur) festgesetzt.
- Im Vorhabensgebiet „Kultur“ sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung des Glampinggrounds (Ferienhausgebiet) im VHGGlamp sowie sanitäre Einrichtungen,
 - Mehrfunktionsscheune für Tagungen, Feiern und kulturelle Veranstaltungen,
 - Laden, der der Versorgung des Gebietes dient,
 - Sauna und Lagerräume, die dem Gebiet dienen,
 - 1 Wohngebäude mit maximal 3 Wohneinheiten,
 - sonstige befestigte Flächen (z. B. Wege, Zufahrten, Feuerstelle und Stellplätze etc.).
- 1.3 Auf Grundlage von § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen konkret nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 v.m. Nr. 20 BauGB)
- 2.1 Grundfläche der baulichen Anlagen.
- Im VHGGlamp wird eine zulässige Grundfläche von 650 m² für die Glampingzeile festgesetzt. Stellplätze dürfen mit einer zulässigen Grundfläche von 110 m² errichtet werden. Zusätzlich dürfen maximal 500 m² in wasserdurchlässiger Bauweise für Wege und Plätze teilversiegelt werden.
- 2.2 Grundfläche der baulichen Anlagen
- Im VH GKultur wird eine zulässige Grundfläche von 660 m² festgesetzt. Stellplätze dürfen mit einer zulässigen Grundfläche von 220 m² errichtet werden. Die Innenhofflächen der Zuwegung zu den Stellplätzen sind mindestens mit Drainpflaster, wasserdurchlässig auszuführen und bis zu einer maximalen Grundfläche von 750 m² zulässig.
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird im VHGGlamp mit 7,5 m, gemessen vom Höhenbezugspunkt, festgesetzt.
- Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird im VH GKultur mit 10 m, gemessen vom Höhenbezugspunkt, festgesetzt.
- Als Oberkante Gebäude gilt die Oberkante der Dachhaut des Firstes oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 2.4 Als Höhenbezugspunkt wird in den VHGGlamp und VH GKultur der jeweils bergseitig am jeweiligen Gebäude anstehende Geländepunkt des fertig gestellten Geländes (höchster anstehender Geländepunkt an der baulichen Anlage) festgesetzt. Das fertiggestellte Gelände ist zwischen den Bestandshöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches (205,14 NHN bis 210,85 NHN) zu mitteln.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans in den VHGGlamp und VH GKultur bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Die Glampingzeile/-hütten, Mehrfunktionsscheune, Wohngebäude inkl. Hofeiden des Glampingplatzes sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Dem Erholungszweck des Gebietes dienende Nebenanlagen sowie Stellplätze, Wege, Einfriedungen und Zufahrten sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4. Grünordnerische und Landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB)
- 4.1 Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind im Sinne einer Grünfläche anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Die Nutzung als Aufenthaltsflächen ist allgemein zulässig.
- 4.2 Zur Durchgrünung sind folgende Maßnahmen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:
- 4.2.1 Innerhalb der Grünflächen des VHGGlamp und des VH GKultur entsprechend Festsetzung 5.1, sind im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen min. 16 standortgerechte Obstbäume regionaltypischer Sorten oder gebietseigene, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen (Mindestqualität Halbstamm, 2xv., Stammumfang 6 cm) und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzstandorte können innerhalb der Grünflächen den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden (Pflanzabstand min. 4 m).
- 4.2.2 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen des VHGGlamp, sind min. auf einer Gesamtlänge von 100 m freiwachsende, einreihige Strauchhecken aus gebietseigenen, standortgerechten Laubsträuchern mit einer Mindestbreite von 3 m anzupflanzen (Mindestqualität: 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m) und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzabstand in der Reihe 1 – 1,5 m.
- 4.2.3 Auf den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie für die Erhaltung 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 gebietseigenen Laubgehölzen zu ersetzen.
- 4.2.4 Dem Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Geltungsbereich wird eine externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet:
- In der Gemarkung Ulfhoven, Flur 3 Flurstück 120; 121; 202/122 und 2023/122 sind zweireihig min 20 regionaltypische Obstbäume: Hochstämme, 2xv mit Ballen, StU 10-12, mit einem Mindestabstand von 8 m untereinander entsprechend Maßnahmenblatt M3 des Umweltberichts anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
5. Bauliche und sonstige technische Vorschriften zum Schutz vor Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 5.1 Nachfolgende Randbedingungen sind innerhalb des VHGGlamp einzuhalten:
- die Nutzung des Parkplatzes am Rezeptionsgebäude im VH GKultur wird auf den Tages - Zeitraum 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr eingeschränkt
 - Musikwiedergabe im Außenbereich ist unzulässig
 - im Veranstaltungsraum sind im Zeitraum von 14:00 Uhr bis 22:00 Uhr Innenpegel von L_{eq} < 99 dB(A) einzuhalten, nach 22:00 Uhr bis 02:00 Uhr L_{eq} < 94 dB(A)
 - Fenster sowie Terrassentüren sowie Türen zum Wintergarten sind ab 22:00 Uhr geschlossen zu halten, ausnahmsweise darf bei seltenen Veranstaltungen die Verbindungstür zum Wintergarten geöffnet bleiben.

- 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 (Teil4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.
1. Archäologische Bodenfunde
- 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 Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.
2. Altlasten
- Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
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. Wasserschutz
- Gewässerrandstreifen: Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.
5. 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.
6. Brandschutz
- Die Löschwasserversorgung muss gemäß Arbeitsblatt W 405 gewährleistet sein. Die Feuerwehrezufahrt und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) entsprechen.
7. 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).
8. Planunterlage
- Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage heraus zu messen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

Teil 5: Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Gardener's View - Your Glamping Ground - Am Mühltor in der Gemarkung Ulfhoven 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. .../20..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Termin der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am im Amtsblatt Nr. .../20..... der Stadt Bad Langensalza sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt von bis.....

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 / Formliche 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 vorgebracht werden können, am im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr. .../20..... 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 ausgestellt und zusätzlich gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet eingestellt.

5. Formliche 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./20.....). 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)

9. Genehmigung

Die Satzung wurde der zuständigen Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom zur Genehmigung vorgelegt (§ 10 Abs. 2 BauGB). Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom Bad Langensalza, den

10. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, Gardener's View - Your Glamping Ground - Am Mühltor in der Stadt Bad Langensalza ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr. vom am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gardener's View - Your Glamping Ground - Am Mühltor“

Stadt Bad Langensalza, Unstrut-Hainich-Kreis

Vorhabenträger:

Sarah Ronick

Am Mühltor 1

99947 Bad Langensalza

Planbearbeiter:

Planungsbüro Dr. Weise

Gelst

Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen

Tel.: 03601 / 799 292-0

www.pltweise.de / info@pltweise.de

ENTWURF

bearb.: Leise Gläßner

Maßstab: 1 : 500

Stand: 29.10.2025