

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG (Angaben gem. TLUBN, Stand: 10/2025 und Kartierung: 08/2025)

Hinweise

Flurgrenze

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer

Nutzungsartengrenze

bestehende Solarmodule

Bauinschränkungen gem. DIN VDE 0210

Höhepunkte gem. der 3. Änderung des Bebauungsplanes (Angaben in Metern ü. NN)

Höhepunkte gem. DGM1 (Angaben in Metern ü. NN)

Bemäuerung (Angabe in Metern)

Kabeltrassenbestand der BOREAS Energie GmbH:

Kabeltrasse 0038 Kabeltrasse 2-0137 Kabeltrasse 3-0212

Gashochdruckleitung der NETZE Bad Langensalza GmbH

vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Nutzungsschablone der 3. Änderung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
maximale Höhe baulicher Anlagen (m ü. nächstgelegenen Höhenbezugspunkt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/§ 15 BauNVO)	

Nutzungsschablone der 4. Änderung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-8 und 9 BauNVO)	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
maximale Höhe baulicher Anlagen (m ü. Bezugspunkt NHN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/§ 15 BauNVO)	Emissionskontingent in dB (A) _{1m} (Tag / Nacht)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 G vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 32)

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. 1 G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

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 Art. 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)

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 18), zuletzt geändert durch Art. 8 G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

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)

Plantlet B - Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen – verbleibender Bereich der 3. Planänderung

(Übernahme der textlichen Festsetzungen aus der 3. Änderung)

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

GE - Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)

GI - Industriegebiet (gemäß § 9 BauNVO)

1.1.1 Im Baugebiet (GE) sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungstätten

1.1.2 Im gesamten Gebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 9 (39 Punkt 1 BauNVO) ausgeschlossen

1.1.3 Auf der Fläche des Planungsgebietes oder Teilflächen des Planungsgebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die immissionsschutzrechtlich als „Grundstückfläche“ der Begründung aufgeführten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. (Schallimmissionsprognose Nr. LG 191 05 vom 25.04.2005)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ 0,6

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1 Gebäudehöhe

Bezugspunkte für die Gebäudehöhen ist Oberkante Gelände (OKG) in der Gebäudemitte

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

1.4.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig

1.4.2 Stellplätze nach § 12 BauNVO sind in der nicht überbaubaren Fläche zulässig, wenn

- nach jedem 4. Stellplatz eine Bauminsel von mind. 10 m² entsteht und
- diese Bauminsel mit mind. 1 standortgerechtem Laubbaum bepflanzt und dauerhaft unterhalten wird und
- lediglich eine Teilversiegelung des Stien asphaltiert (z.B. Okapflaster) erfolgt

1.4.3 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden entlang der Straße „Am Fliegerhorst“ 1,5 m breite Pflanzstreifen und zu offenen Flur hin 3 m breite Pflanzstreifen festgesetzt. An den inneren Grundstücksgrenzen sind Pflanzstreifen von je einem Meter anzulegen. Zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet und den Erweiterungsflächen wird ein Pflanzstreifen von 3 m Breite und von den Erweiterungsflächen zur offenen Flur hin ein Pflanzstreifen von 10 m Breite festgesetzt. Je angefangene 100 m Pflanzstreifen ist 1 großkroniger Laubbaum (Stammumfang 8 bis 10 cm) entsprechend Pflanzliste 1 und 2 Sträucher nach Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

1.5 Sonstige Festsetzungen

1.5.1 Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.1 Leitungsrecht zugunsten des Verbandswasserwerkes Bad Langensalza

1.2 Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

1.3 Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgungsunternehmen

1.4 Leitungsrecht zugunsten des Gasversorgungsunternehmens

1.5 Leitungsrecht zugunsten des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Unstrut“, des Verbandswasserwerkes Bad Langensalza, der EV Bad Langensalza GmbH und der Deutschen Telekom

1.5.2 Im Bereich der Energiefreileitungen sind die vom Energieversorgungsunternehmen festgesetzten Bauinschränkungen (DIN VDE 0210) zu berücksichtigen.

1.5.3 Im Bereich der Sichtdächer dürfen Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m erfolgen. (§ 9 Abs. 1, Nr. 27 BauGB)

1. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB wird in der öffentlichen Grünfläche westlich des Gewerbegebietes eine Fläche von 500 m² für die Errichtung eines Feuerlöschteiches nach DIN 14410 in Kombination mit der Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. Die beizustellende Löschwasseranlage muss mindestens 192 m² für die Zeitdauer von 2 Stunden betragen. Die ungehinderte Zufahrt von 16t- Nutzfahrzeugen an die Wassernahmestelle ist zu gewährleisten und ständig freizuhalten.

2. **Grünordnerische Maßnahme (§ 1a; 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind vor Beeinträchtigungen und Verlust zu schützen und in die Gestaltung der Straßen und Anlagen einzubeziehen. Entlang der Straße Am Fliegerhorst (Erschließungsstraße I und II) sind 20 hochstämmige mittelkronige Laubbäume (Stammumfang 15 bis 20 cm) als Straßenbegleitgrün zu pflanzen und zu unterhalten (Auswahl von 1 und 2 Sorten von Arten der Pflanzliste 1).

Auf den öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich sind 130 hochstämmige, großkronige Laubbäume (Winterlinden) oder ein entsprechendes ökologisches Äquivalent zu pflanzen und zu unterhalten. Auf den privaten Baugrundstücken ist mindestens je 1.000 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm, Obstgehölz zu pflanzen und zu unterhalten.

Zur empfohlenen Bepflanzung der Einzäunung der privaten Baugrundstücke sind einheimische Arten sowie Ziersträucher (Artenauswahl siehe Pflanzliste 2) aus freischendlichen Hecken zu verwenden. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Nord“ werden als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Errichtung eines Grünzuges entlang der Thamsbrücker Landstraße (L 1031) vom GE bis zum Böhlen auf einer Gesamtfläche von 5.500 m² mit Pflanzfestsetzung (1).
- Erweiterung der vorhandenen Biotopfläche im südöstlichen Geltungsbereich um eine Fläche von 10.000 m² auf dem Flurstück 37/76 der Flur 6 zwischen Geltungsbereich und Freizeitallee.
- Als Ersatzmaßnahme wird auf einer Fläche von 2,25 ha, entlang der obersten Berme des Nordhangs der Garnison III eine Streuobstwiese angelegt und dauerhaft unterhalten mit Pflanzfestsetzung (3).
- Umsetzung der Ortsrandeinzäunung auf einer Fläche von 1,0 ha zwischen dem GE Hamburger Weg und der Verkehrsbindung zur B 241 Pflanzfestsetzung (2).

Für die beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden folgende Pflanzfestsetzungen getroffen:

- (1) je 75 m² 1 großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 15 bis 20 cm und 2 Sträucher (mind. 2x verschult).
- (2) je 100 m² ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 8 bis 10 cm und 2 Sträucher (mind. 2x verschult).
- (3) je 100 m² ein hochstämmiger Obstbaum (alle Sorten Kern- und Steinobst) mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm.

Die benötigten Flächen werden teilweise außerhalb des Bebauungsplanes zur Verfügung gestellt. (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme). Es handelt sich hierbei um die Grundstücke, der Gemarkung Bad Langensalza

Flur 1: Flurstücke 31/16, 125/31, 109/30, 119/30, 124/30, 134/30, 143/30, 132/31, 166/59, 129/63, 133/63, 144/63.

Flur 2: Flurstück 52/7

Flur 4: Flurstücke 73/62, 74/32

Flur 6: Flurstücke 37/76, 49/3, 49/4, 51/3, 51/4, 52/1, 52/3, 53 und 54.

Innerhalb des Bebauungsplanes erfolgen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken der Flur 6: Teilflächen der Flurstücke 48/3 und 37/127, 48/4

Flur 2: Flurstücke 52/47, 47/9, Teilflächen der Flurstücke 52/51 und 52/49.

Die Ausgleichsmaßnahme wird den Baugrundstücken der Erweiterungsflächen zugeordnet und zwar im Verhältnis der bebauten Grundstücksflächen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zeitgleich und im Verhältnis mit den Erschließungsarbeiten und der vorgesehenen Flächenversiegelung durchzuführen.

3. **Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 83 ThürBO)**

3.1 Werbeanlagen (§ 13 ThürBO) sind nur an der Stätte der Leistung und an den im Bebauungsplan Teil A ausgewiesenen Stellen zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe nicht überschreiten.

Werbeanlagen, von denen eine weithin sichtbare Wirkung nach Norden, Westen oder Süden ausgeht, sind unzulässig.

Festsetzung entfällt, da Zuordnung zum Geltungsbereich der 4. Änderung mit Erweiterung

Textliche Festsetzungen für den Bereich der 4. Änderung mit Erweiterung

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-8 und 9 BauNVO)**

Gemäß Pflanzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „GE Nord“ wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza in der Sitzung am gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Vorentwurf der 4. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „GE Nord“ bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza in der Sitzung am gebilligt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden beschlossen.

3. Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza am wurde der Vorentwurf nebst Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Zeitgleich erfolgte die Bereitstellung der digitalen Daten des Vorentwurfes 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.

4. Der Entwurf der 4. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „GE Nord“, 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.

5. Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza am wurde der Entwurf nebst Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. 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.

6. 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).

7. Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am die 4. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „GE Nord“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Durchführung der Verfahrensschritte 1 - 7 wird bestätigt.

Festsetzung entfällt, da Zuordnung zum Geltungsbereich der 4. Änderung mit Erweiterung

Textliche Festsetzungen für den Bereich der 4. Änderung mit Erweiterung

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-8 und 9 BauNVO)**

Gemäß Pflanzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „GE Nord“ 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.

1.1 Für die Gewerbegebiete werden folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Energiespeicher

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Vergnügungstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

1.2 Für die Industriegebiete werden folgenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

Zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Tankstellen (§ 9 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

1.3 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen einschließlich des Fahrverkehrs auf den Betriebsgrundstücken je Quadratmeter Grundfläche (= Baugelände ohne Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) die folgenden festgesetzten Emissionskontingente L_{eq} für die Tages- und Nachtzeit nicht überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente in dB
L _{eq}	L _{eq}
GE	wird im Rahmen der Entwurfsbearbeitung ergänzt
GI ₁	
GI ₂	

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungsschritt den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanz: Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5).

Im Gewerbegebiet sind Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz 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 Bauplanung – 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. Ausnahmefälle 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.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 – 21 BauNVO)**

2.1 Grundflächenzahl: Für das Gewerbe- und die Industriegebiete wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen: Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf deren höchsten Punkt wird auf 217 m ü. NN festgesetzt. Dabei darf die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen für Schornsteine, Anlagen der Lüftungstechnik, Solaranlagen und sonstige technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden.

3. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

3.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.2 Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Lagerflächen gem. §§ 8 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind auch in der nicht überbaubaren Fläche zulässig

4. **Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die Grünfläche im Osten des GI₂ wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche ist im Bereich des festgesetzten Leitungsrechtes die Anlage eines 3,5 m breiten Geh- und Radweges zulässig.

5. **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 Böschungseignung von 1:1,5 zu erfolgen.

6. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Pkw-Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

7. **Flächen für Anpflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Für alle nachfolgenden Festsetzungen wird festgesetzt, dass ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind.

7.1 Im Norden der Industriegebiete GI₁ und GI₂ ist auf den mit dem Plan 13.2.1 PlanZV festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine dreieckige Strauchhecke zu pflanzen. Die Pflanzung hat mit einem Regelabstand von 1 m x 1,5 m zu erfolgen.

7.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün ist je angefangener 75 m² Grundfläche mit einem mittelkronigen Laubbaum in der Pflanzqualität HST 12-14 mit einem Regelabstand von 10 m sowie mit 2 Sträuchern zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze können auf die Pflanzfestsetzung angerechnet werden.

7.3 Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangener 1.500 m² Baulfläche mindestens ein groß- oder mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzqualität HST 12-14 zu pflanzen.

7.4 In den Baugebieten ist je 6 Pkw-Stellplätze ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzqualität HST 12-14 in eine mind. 10 m große Pflanzfläche zu pflanzen.

8. **Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB**

8.1 Für die Industriegebiete GI₁ und GI₂ wird festgesetzt, dass nach dem rechtskräftigen Erlöschen der nach § 8 LuftVG erteilten Genehmigung für den Verkehrslandeplatz die maximale Höhe baulicher Anlage auf maximal 233 m ü. NN begrenzt wird.

8.2 Für die GI₁ wird ergänzend festgesetzt, dass der vorhandene Löschwasserspeicher erst beseitigt werden darf, wenn im GI₁ ein Ersatzspeicher mit einer Mindestwassermenge von 192 m³ zur Verfügung steht und von der Feuerwehr der Stadt Bad Langensalza abgenommen wurde.

9. **Werbeanlagen (§ 10 ThürBO)** sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

10. **Dachgestaltung:** Zulässig sind für Gebäude ausschließlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15°.

Ergänzende Hinweise

Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Satzungsgebietes

Der Ausgleich der mit der 4. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „GE Nord“ verbundenen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auch außerhalb des Satzungsgebietes. Die Flächen und Maßnahmen werden mit dem Entwurf festgelegt.

Verfahrensvermerke

Das Verfahren zur 4. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „GE Nord“ wird im Regelverfahren gem. § 9 BauGB geführt.

1. Der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „GE Nord“ wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza in der Sitzung am gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Vorentwurf der 4. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „GE Nord“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza in der Sitzung am gebilligt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden beschlossen.

3. Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza am wurde der Vorentwurf nebst Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Zeitgleich erfolgte die Bereitstellung der digitalen Daten des Vorentwurfes 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.

4. Der Entwurf der 4. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „GE Nord“, 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.

5. Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza am wurde der Entwurf nebst Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. 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.

6. 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).

7. Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am die 4. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „GE Nord“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Durchführung der Verfahrensschritte 1 - 7 wird bestätigt.

Bad Langensalza, den Bürgermeister / Siegel

Die vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza in der Sitzung am beschlossene 4. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „GE Nord“ der Stadt Bad Langensalza wurde mit Verfügung des Landrates des 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 ausgestellt:

Bad Langensalza, den Bürgermeister / Siegel

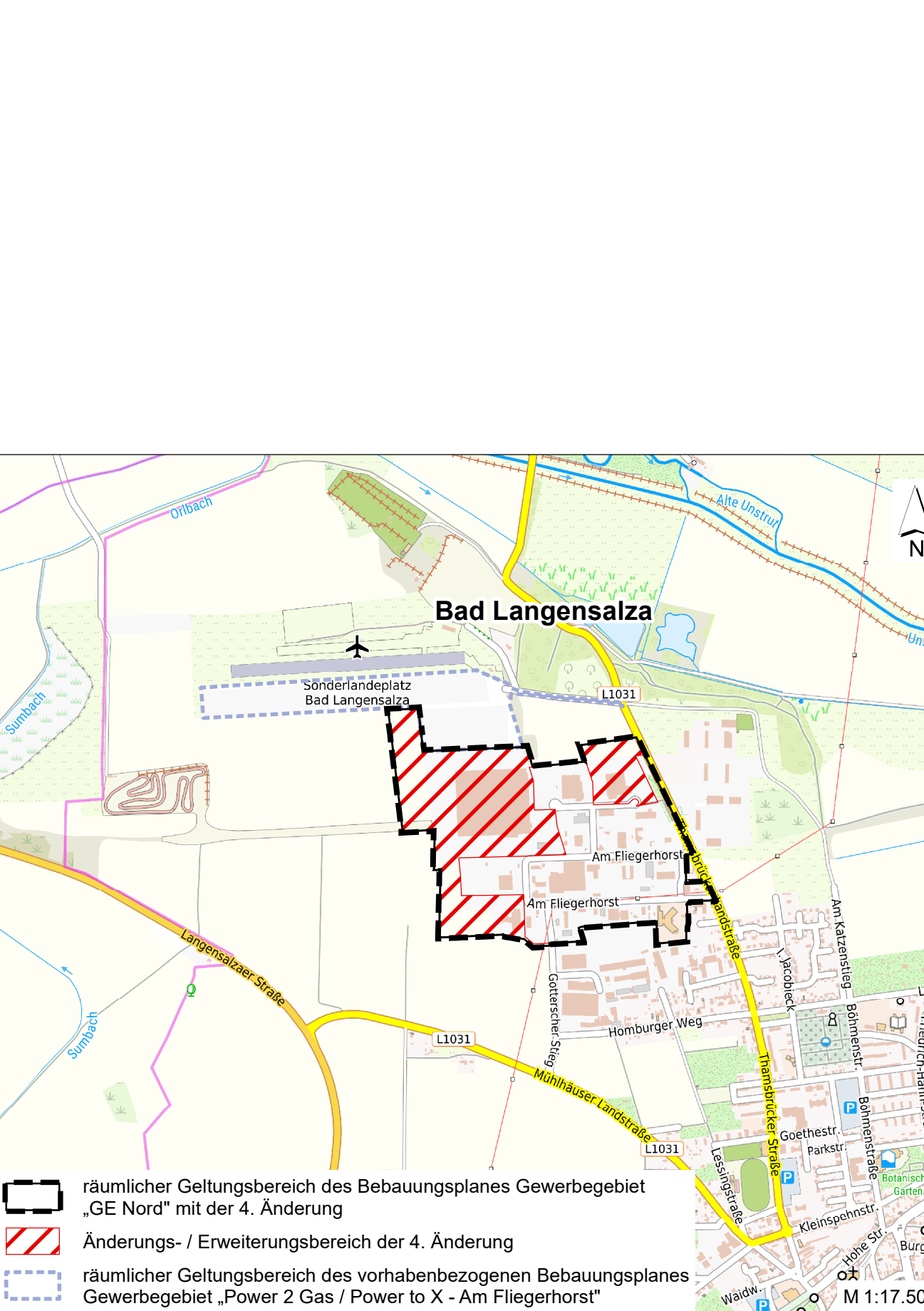
10. Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB): Die Genehmigung der 4. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „GE Nord“ der Stadt Bad Langensalza wurde am im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza (Nr.) des Jahrgangs ... vom ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplanes trifft 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 Gebäu- denachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

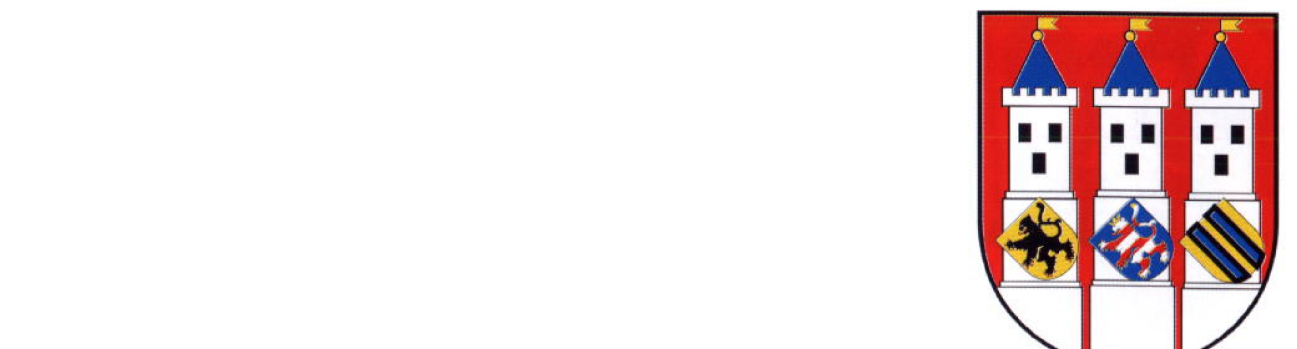
Leinefelde-Weirbs, TLBG



räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „GE Nord“ mit der 4. Änderung

Änderungs- / Erweiterungsbereich der 4. Änderung

räumlicher Geltungsbereich des vorherigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Power 2 Gas / Power to X - Am Fliegerhorst“



Stadt Bad Langensalza

Bebauungsplan

- Vorentwurf -

Bebauungsplan Gewerbegebiet „GE Nord“

4. Änderung mit Erweiterung

Bad Langensalza, den Bürgermeister / Siegel

10. Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB): Die Genehmigung der 4. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „GE Nord“ der Stadt Bad Langensalza wurde am im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza (Nr.) des Jahrgangs ... vom ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplanes trifft gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung am in Kraft.

Bad Langensalza, den Bürgermeister / Siegel

M 1 : 2.000 10. November 2025