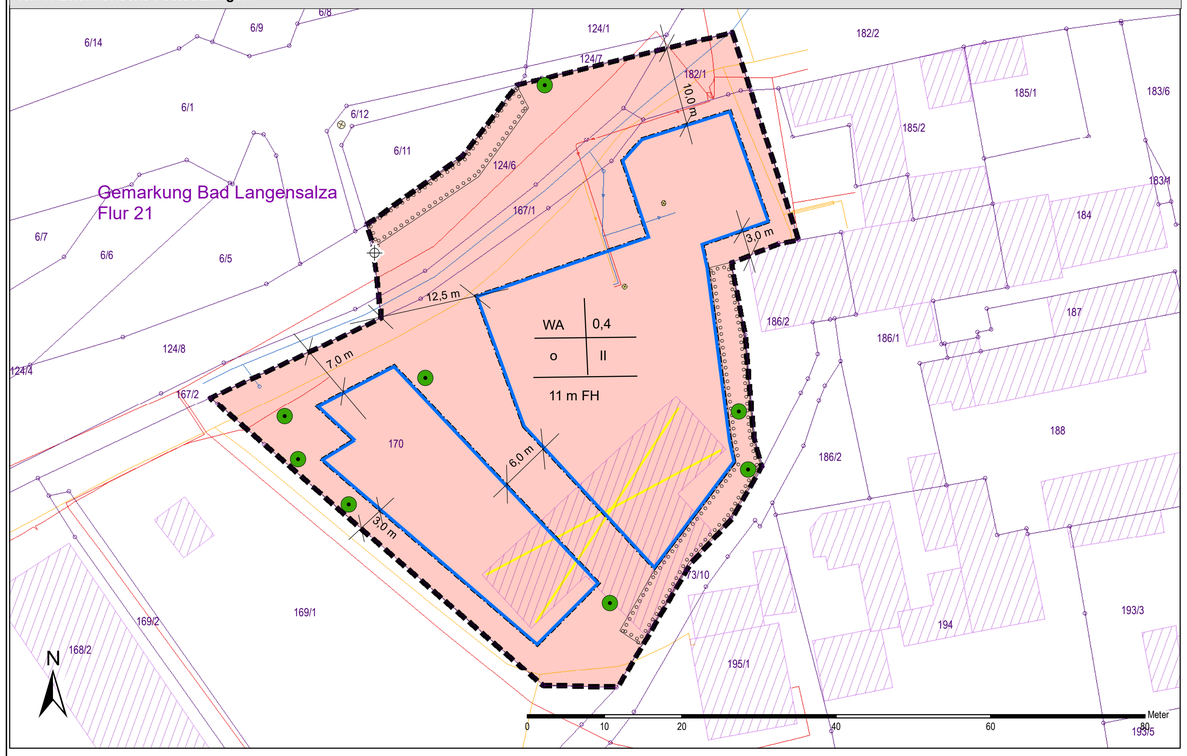
Teil 1: Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2: Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl

FH_{max} Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

Pflanzgebot: Heckenpflanzung

Erhaltungsbindung: Einzelbäume

5. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

9/1 Flurstücksgrenzen mit und ohne Abmarkung / Flurstücksnummer

Gebäude, Bestand

Flurgrenze

Abriss Gebäudealtbestand

NS- Niederspannung, NETZE Bad Langensalza, Stand 01/2022

Niederdruchgasleitung, NETZE Bad Langensalza, Stand 01/2022

Trinkwasser, Verbandswasserwerk Bad Langensalza, Stand 02/2022

10,0 Angabe von Bemaßungen in Metern

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
maximale Höhe baulicher Anlagen	

Teil 3: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise zulässig sind nicht störende Gewerbebetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 bis 5 BauNVO nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet WA wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) im allgemeinen Wohngebiet WA wird mit 11 m, gemessen vom zeichnerische festgesetzten Höhenbezugspunkt (Höhe über NHN) auf der Straßenverkehrsfläche (Rasenmühlenweg), festgesetzt.

2.3 Die Anzahl der Vollgeschosse wird im allgemein Wohngebiet WA auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.

3.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)
Die Errichtung von Garagen, Carports ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Gebiete ‚in denen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB)

4.1 Mit Ausnahme von Erdgas dürfen keine fossilen Brennstoffe im WA für die Wärme- und Warmwasserversorgung verwendet werden.

5. Grünordnerische und Landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

5.1 Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zur pflegen und langfristig zu erhalten.

5.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind geschlossene einreihige Strauchhecken aus standortgerechten, gebietseigenen Laubsträuchern (Mindestqualität v. Str. 3 TR, H = 0,60 m- 1,00 m) auf einer Länge von min. 80 m anzulegen. Pflanzabstand in der Reihe 1,0 m.

5.3 Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind im Sinne einer Gartenfläche anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

5.4 Je 400 m² Baugrundstücksfäche (=überbaubar und nicht überbaubar) ist min. ein standortgerechter Obstbaum (Mindestqualität: Hochstamm, Kronenansatz ab 180 cm, Stammumfang 12-14 cm) sowie drei standortgerechte, gebietseigene Laubsträucher (Mindestqualität v. Str. 3 TR, H = 0,60 m- 1,00 m) anzupflanzen und langfristig zu erhalten.

5.5 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. 25b BauGB sind gepflanzte Gehölze zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit heimischen Laubgehölzen zu ersetzen.

6. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

6.1 Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes dessen Ausweisung gem. § 53 WHG i.V.m. § 46 ThürWG in Aussicht genommen wurde.

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 Landesamtes 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. Natur- und Artenschutz

Bauzeitenregelung zur Vermeidung baubedingter Verluste von Vögeln und Fledermäusen:

- Beseitigung von Bäumen und Sträuchern sowie Holzstapeln in der Frist vom 01. Oktober bis zum 28. Februar. Eine Gehölzentfernung (inkl. Holzstapel) außerhalb dieser Frist ist - nach kurzfristiger vorheriger Kontrolle auf Brutbesatz durch eine fachkundige Person - mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- ein Baum (Linde) mit Baumhöhle ist im Plangebiet vorhanden. Vor Rodung ist die Höhle zwingend auf Besiedlung mit Fledermäusen durch eine fachkundige Person zu kontrollieren.
- Beseitigung des Bestandsgebäudes in der Zeit der Winterruhe von Fledermäusen (vom 15. November bis 28. Februar), da eine Nutzung als Winterquartier ausgeschlossen werden kann.

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.

5. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss gemäß Arbeitsblatt W 405 gewährleistet sein. Die Feuerwehrzufahrt und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) entsprechen.

6. 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).

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

Teil 5: Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans Wohngebiet „Rasenmühlenweg“ in der Gemarkung Bad Langensalza 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 / Förmliche 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 ausgelegt und zusätzlich gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet eingestellt.

5. Förmliche 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 ..... erteilt.

Bad Langensalza, den .....

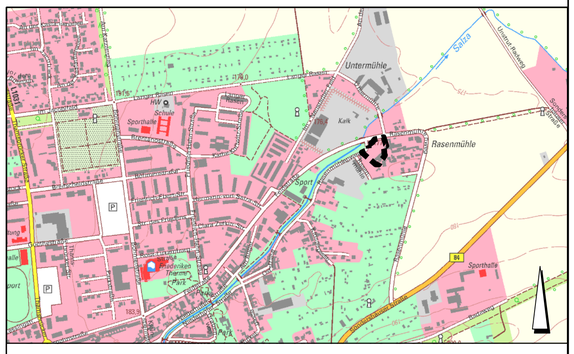
Siegel

10. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Wohngebiet "Rasenmühlenweg" 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)



Bebauungsplan Wohngebiet „Rasenmühlenweg“

Stadt Bad Langensalza, Unstrut-Hainich-Kreis

Stadt
Bad Langensalza
Markt 1
99947 Bad Langensalza

Planbearbeiter:
Planungsbüro Dr. Weise GmbH
Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen
Tel.: 03601 / 799 292-0
www.pltweise.de / info@pltweise.de

VORENTWURF

bearb.: Leise Gläßner

Maßstab: 1 : 500

Stand: 26.08.2022