TEIL A: Planzeichnung

Maßstab 1 : 500

BAD LANGENSALZA "Gartenstadt"; 1. Änderung

PLANZEICHENERKLÄRUNG
Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV

A - Planungsrechtliche Festsetzungen
nach § 9 Abs. 1 BauGB

NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET		Bauweise
Grundflächenzahl -GRZ-		Geschoßflächenzahl -GFZ-
Traufhöhe / Firsthöhe		Sockelhöhe
Dachneigung in Grad		Dachform FD Flachdach, ZD Zeltdach

WA 1 WA 1a	o E/D	WA 2	o E/D	WA 3 Seniorenresidenz/ Altenheim	E
GRZ 0,35	GFZ 0,5	GRZ 0,35	GFZ 0,5	GRZ 0,4	GFZ 1,2
TH max 6,00 m TH min 4,00 m FH max 10,5 m	SH 1,00 m	TH max 5,00 m	SH 1,00 m	TH max 12,00m	-
DN 30° - 45°	-	DN 0° - 32°	-	-	-
WA 4	o E/D	**WA 5**	o E/D	**SO** Hotel	E
GRZ 0,4	GFZ 1,2	GRZ 0,4	GFZ 0,8	GRZ 0,8	GFZ 2,0
TH max 10,5 m TH min 8,5 m	SH 1,00 m	TH max 7,0 m TH min 5,5 m	SH 1,00 m	FH max 19,0 m	-
DN 0° - 22°	FD / ZD	DN 0° - 22°	FD / ZD	-	-

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
- SO — Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung Hotel (§11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 BauNVO)

- GRZ = 0,35 — Grundflächenzahl -GRZ- (z.B. 0.3) (§19 BauNVO)
- GFZ = 0,5 — Geschoßflächenzahl -GFZ- (z.B. 0.5) (§20 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugsebene
- • 187,47 — Bezugsebene in Meter über HN
- TH = 4,50 m — Traufhöhe -TH- (z.B. 4,50 Meter)
- FH = 12,50 m — Firsthöhe -TH- (z.B. 12,50 Meter)
- SH = 1,00 m — Sockelhöhe -SH- (z.B. Sockelhöhe = 1,00 Meter)

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

- o — offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- E,D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze (§22 Abs. 3 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Zweckbestimmung : Öffentliche Parkfläche
- M — Zweckbestimmung : Mischverkehrsfläche
- F — Zweckbestimmung : Fußgängerbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein-, Ausfahrtbereich

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Begrünte Plätze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzen Bäume
- Anpflanzungen, Anlage geschnittener Hecken (H1)
- Anpflanzungen, Anlage geschnittener Hecken (H2)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§9 Abs. 6 BauGB)

- D — Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Einfriedungsmauer)

Sonstige Planzeichen

- Teilflächen mit Festlegungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Zweckbestimmung: Stellplätze
- Mit einem 3 m breiten Leitungsrecht zugunsten der städtischen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen und Zweckbestimmungen (z.B. §1 Abs. 4; §16 Abs. 5 BauNVO)
- 20 — Bemaßung (Maßangaben in Meter)
- Lärmschutz- und Stützwand mit Höhenfestsetzung
- ◊ 189,24 (184,01) — Höhe OK Mauer (OK Straße) in Meter über HN
- Überbauung; Zweckbestimmung Fußgängerbrücke

B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 83 Abs. 4 ThürBO

- Stellung der Hauptbaukörper (Firstrichtung)
- FD / ZD — Zulässige Dachform (Flachdach, Zeltdach)

Zeichnerische Hinweise und Planzeichen der Plangrundlage
(ohne Festsetzungscharakter)

- Parzellierungsvorschlag
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- 188,18 — Höhenpunkt (Höhe in Meter über HN)
- vorhandene Böschung
- Grenze der Lärmpegelbereiche

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechtes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585, 2614)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 08.07.2009 (GVBl. S. 592)
4. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
5. Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Artikel 2b des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914)
6. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) vom 15.05.2007 (GVBl. S.45)
7. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
8. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Thüringer Finanzausgleichsgesetzes und anderer Gesetze vom 04.05.2010 (GVBl. S. 113)
9. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
10. Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S. 267)
11. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutz-gesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)
12. Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmal-schutzgesetz - ThürDSchG) i.d.F. vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.12.2008 (GVBl. S. 574)
13. Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)
14. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
15. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648)
16. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94)
17. Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz - ThürUVPG) vom 20.07.2007 (GVBl. S. 85)
18. Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) vom 07.05.1993 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 10. März 2005 (GVBl. S. 58)
19. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)
20. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Alt-lasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. Festsetzung	Ermächtigung
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
1.1 WA Allgemeines Wohngebiet Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 BauNVO
1.2 Im Bereich des WA 1a ist eine bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet erst mit der Herabstufung der Kleinspehnstraße von einer Bundesstraße zu einer Gemeindestraße unter Nachweis der Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB zulässig. Bei der Beurteilung ist die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – heranzuziehen.	§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 BauGB
1.3 SO Hotel, Sonstiges Sondergebiet Als Zweckbestimmung dieses Sondergebietes wird ein Hotel als Beherbergungsbetrieb festgesetzt, in dem es ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt wird. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen, sonstigen Nutzungen, Nebenanlagen und Einrichtungen, die den Gästen zur Übernachtung, gastronomischen Betreuung, Freizeitbetätigung, Erholung, sportlichen Betätigung, Schulung usw. bereit gestellt werden. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von baulichen Anlagen zur Betreibung eines Hotels. Zulässig sind: - Anlagen für die Verwaltung und Personal - Anlagen für den Besucherempfang - Anlagen für die Übernachtung (max. 240 Betten) - Anlagen für die gastronomische Betreuung (verschiedene Gastronomieformen mit insgesamt max. 240 Sitzplätzen) - Anlagen für Freizeit / Erholung / Fitness - Anlagen für Veranstaltungen / Schulungen - Anlagen für die Freiflächengestaltung (z.B. gärtnerisch gestaltete Flächen, Wasserflächen und -becken) - Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs	§ 11 Abs. 1 BauGB § 11 Abs. 2 BauGB
2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
2.1 Bezugsebene (BE) aller Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte (Mitte der Außenwand, welche der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist) nächstliegenden Straßenverkehrsfläche (Planstraße).	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m § 18 Abs. 1 BauNVO
2.2 Die Sockelhöhe (SH) ist der Abstand zwischen Straßenoberkante (BE) und der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF-EG). Die Traufhöhe (TH) ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Außenseite Dachhaut und der Straßenoberkante (BE). Die Firsthöhe (FH) ist die Höhenlage des Schnittpunktes der Dachhaut und der Straßenoberkante (BE).	
2.3 Die im Plan dargestellten Höhen baulicher Anlagen sind Höchstmaße. Die Traufhöhen im WA 1, WA 1a sowie WA 4 und WA 5 stellen ein Mindest- und Höchstmaß dar.	§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO
2.4 Bei baulichen Anlagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sind Traufe und First jeweils in einer Höhe auszuführen. Geringfügige Abweichungen bis max. 0,50 m sind zulässig.	§ 16 Abs. 2 und 6 BauNVO
2.5 Die Überbauung mit der Zweckbestimmung Fußgängerbrücke ist in einem Mindestabstand von 3,00 m über der Straßenoberkante der Böhmenstraße zu errichten. Die Lage der Fußgängerbrücke kann sich aus konstruktiven Gründen geringfügig verschieben.	
3. GRÖSZE DER BAUGRUNDSTÜCKE	§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB
3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 470 m².	
4. NEBENANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.1 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Spielanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien (Solarenergie, Erdwärme).	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
5.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, Stellplätze auch außerhalb.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
6. VERMEIDUNG ODER MINDERUNG VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
6.1 Zur Gewährleistung des Schutzes vor Außenlärm ist die DIN 4109, Tab. 8 – 10 anzuwenden. Für Bauvorhaben innerhalb der festgelegten Lärmpegelbereiche muss eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Eine Zwangsbelüftung darf das erforderliche Schalldämmmaß nicht beeinträchtigen.	
6.2 In den Lärmbereichen II und III sind offene Außenwohnbereiche nur an den der Straße abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. An der straßenzugewandten Gebäudeseite sind in den Lärmpegelbereichen II und III die Außenbereiche geschlossen (z.B. verglast) auszubilden, wobei das dem jeweiligen Lärmpegelbereich zugeordnete Schalldämmmaß für die Außenbauteile nach DIN 4109 abzusichern ist.	
6.3 Die Höhe der Lärmschutzwand ist das Maß zwischen dem in der Planzeichnung festgelegten Maß der OK Straße und dem Maß der OK Mauer.	
B – GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH 9 Abs. 1 und 1a BauGB	
1. AUSGLEICHSMASZNAHMEN	§§ 1a und 9 BauGB und § 8 BNatSchG
1.1 Als Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden öffentliche und private Grünflächen mit Pflanzbindung festgesetzt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind den dargestellten Bauflächen anteilig zugeordnet (Sammelzuordnung).	
2. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
2.1 Verkehrsbegleitgrün Entlang der Haupterschließungsstraße (Planstraße A) sind beidseits innerhalb eines 1,5 m breiten Grünstreifens hochstämmige Straßenbäume 1. Ordnung als Allee zu pflanzen. Die Straßenbäume werden unter Berücksichtigung erforderlicher Einfahrten mit einem Abstand von 8,00 m untereinander gesetzt. Der Abstand zu den privaten Grundstücksgrenzen soll mindestens 0,75 m betragen. Arten: Tilia platyphyllos – Sommer-Linde Tilia cordata – Winter-Linde oder Platanus acerifolia - Platane	

Nr. Festsetzung	Ermächtigung
2.2 Öffentliche Grünfläche an der Goethestraße (Ö 2) Diese Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, bei einem Gehölzanteil von mindestens 75% der Gesamtfläche. Die Anzahl der Großbäume soll mindestens 7 betragen. Perspektivisch soll eine parkartige Grünfläche entwickelt werden. Zu verwenden sind mindestens 8 einheimische, standortgerechte Arten der vorgegebenen Pflanzenliste. Pflanzqualität der Bäume: Solitärbaum, Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm	
2.3 Öffentliche Grünfläche am Parkplatz Kleinspehnstraße (Ö 3) Diese Grünfläche ist vollständig mit Bäumen, Sträuchern und Stauden gärtnerisch zu gestalten.	
3. FLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
3.1 Nicht überbaubare Grundstücksfläche an der Böhmenstrasse (P1) Auf einem 6 m breiten Streifen entlang der bestehenden Böschung von der Geländeoberkante bis zur Böhmenstraße ist ein freiwachsender Gehölzstreifen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Der zukünftige Eigentümer der Grundstücke hat den Gehölzrand zu dulden, zu entwickeln und zu pflegen. Er dient dem Schutz des Großbaumbestandes und als Erosionsschutz des Hanges. Der Gehölzstreifen ist abgestuft und artenreich aus Bäumen und Sträuchern zu erhalten. Für Neupflanzungen sind einheimische, standortgerechte Arten der vorgegebenen Pflanzenliste zu verwenden. Pflege- und Schnittmaßnahmen zur Zurückdrängung des Robinienbestandes und Förderung der standortgerechten Arten (besonders der Linden) sind zulässig.	
3.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche am westlichen Rand des Baugebietes (P2) Als westliche Abgrenzung des Wohngebietes ist einseitig entlang der Grundstücksgrenze auf einer Breite von 3 m eine einreihige freiwachsende Strauchhecke zu pflanzen. Die Hecke ist abgestuft und artenreich zu gestalten. Zu verwenden sind mindestens 6 einheimische, standortgerechte Arten der vorgegebenen Pflanzenliste. Bereits vorhandene Gehölze sind zu integrieren.	
ANPFLANZEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
4.1 Baumpflanzungen im Bereich des Parkplatzes bzw. der Stellplätze Im Bereich des Parkplatzes bzw. der vorgesehenen Stellplätze sollen zur Gestaltung des Verkehrsraumes 25 Solitärbäume gepflanzt werden. Arten: Acer platanoides in Sorten – Spitzahorn Acer pseudoplatanus – Bergahorn Pflanzqualität: Solitärbaum, Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm	
4.2 Anlage geschnittener Hecken (H 1) Auf einem 2m breiten Streifen sind an den im Plan ausgewiesenen Grundstücksgrenzen einreihige Hainbuchenhecken anzupflanzen und dauerhaft durch Formschnitt zu pflegen. Die Heckenpflanzen werden mit einem Abstand von 1,00 m untereinander und einem Abstand von mindestens 1m zur Grundstücksgrenze gesetzt. Arten: Carpinus betulus - Hainbuche Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt mit Drahtballen, Höhe 100-125 cm	
4.3 Anlage sonstiger Hecken (H2) Entlang der im Plan ausgewiesenen Grundstücksgrenzen sind einreihige Hecken anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Heckenpflanzen werden mit einem Abstand von 1,00 m untereinander und einem Abstand von mindestens 1m zur Grundstücksgrenze gesetzt. Für die Pflanzungen sind einheimische, standortgerechte Arten der vorgegebenen Pflanzenliste zu verwenden. Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt mit Drahtballen, Höhe 100-125 cm Sträucher, Höhe 100-125 cm, 3-5 Triebe	
4.4 Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen Die nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücksflächen sind als Garten- und Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 m2 Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.	
4.5 Baum- und Heckenpflanzungen angrenzend an die Stellplatzfläche Innerhalb eines 5 m breiten Streifens sind Anpflanzungen von Solitärbäumen und Heckenpflanzungen vorzunehmen. Pflanzqualität: Solitärbaum, Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm Die Heckenpflanzen werden mit einem Abstand von 1,00 m untereinander und einem Abstand von mindestens 1m zur Grundstücksgrenze gesetzt. Für die Pflanzungen sind einheimische, standortgerechte Arten der vorgegebenen Pflanzenliste zu verwenden. Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt mit Drahtballen, Höhe 100-125 cm Sträucher, Höhe 100-125 cm, 3-5 Triebe	

Nr. Festsetzung	Ermächtigung
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit der ThürBO	
1. DACHFORMEN	§ 83 Abs.1 i.V. mit Abs.4 ThürBO
1.1 Die eingetragenen Firstrichtungen gelten nur für Hauptbaukörper. (s. Planeintrag)	
2. DACHAUSBILDUNG	§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
2.1 Im Bereich WA ist ein Nebeneinander von Dachaufbauten und -einschnitten innerhalb einer Dachfläche nicht zulässig.	
2.2 Im Bereich WA sind Dachaufbauten zulässig, wenn sie insgesamt 50 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.	
2.3 Im Bereich WA sind Dachaufbauten und -einschnitte bis zu einer Breite von 5,00 m an jeder Traufenseite zusammengerechnet bis zu ½ der Gesamtgebäudelänge zulässig.	
3. DACHEINDECKUNG	§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
3.1 Als Dacheindeckungen der geneigten Dächer ab 18 ° sind im Bereich WA Tonziegel oder Betondachsteine in rot bis braun zu verwenden. Für geneigte Dächer unter 18 ° ist zusätzlich Metall als Eindeckungsmaterial zulässig. Ausnahmen bilden Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie. Dachbegrünungen sind zulässig.	
3.2 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.	
4. GESTALTUNG DER FASSADE	§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
4.1 Im Bereich WA sind die Außenwände von Gebäuden ohne einseitigen Grenzabstand (Doppelhäuser), materialmäßig und farblich anzupassen.	
4.2 Im Bereich WA sind stehende Wände aus Metall unzulässig.	
5. ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN UND ANLAGEN DER ÖFFENTLICHEN STRASZENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
5.1 Auf den an die Haupterschließungsstraße – Planstraße A – angrenzenden Flächen der Baugrundstücke sind nur Einfriedungen als hintergrünte Zäune aus Metall in einer Höhe von max. 1,20 m, gemessen von der Oberkante der Haupterschließungsstraße (Fahrbahnmitte), sowie als lebende Hecken entsprechend der Pflanzliste zulässig.	
5.2 Auf den an die Böhmenstraße angrenzenden Flächen der Baugrundstücke sind Einfriedungen nur ab der Böschungsoberkante zulässig. Eine Einfriedung angrenzend an die Mauer entlang der Böhmenstraße ist unzulässig.	
5.3 Als maximale Höhe der privaten Stütz - und freistehende Mauern an den Grundstücksgrenzen sind 0,50 m bezogen auf die vorhandene Geländeoberfläche zulässig.	
D HINWEISE	
1. Schallschutz im Städtebau Im Geltungsbereich werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil I "Schallschutz im Städtebau" überschritten.	
2. Archäologische Funde Archäologische Funde sind entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich oder dem Thüringer Landesamt für archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Für alle Einzelvorhaben innerhalb des Plangebietes ist eine Erlaubnis entsprechend § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz einzuholen, sofern diese mit Eingriffen in den Boden verbunden sind. Als Einzelvorhaben können auch bestimmte Bebauungsabschnitte gelten, für die eine Bauträgergesellschaft die erforderliche Erlaubnis einholt.	§ 9 Abs. 6 BauGB
3. Schutz des Mutterbodens Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Überdeckungen des Mutterbodens mit sterilem Erdreich sind untersagt. Von den Flächen abgeschobener Mutterboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchsten 3,00 m Breite und einer Höhe bis 1,30 m aufzusetzen. Die folgenden Gesetze sind einzuhalten: - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr.15, S. 511) zuletzt geändert am 20.12.2007 (Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 13, S. 267)	§ 202 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
4. Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen Die Gemeinde kann gem. § 178 BauGB den jeweiligen Eigentümer der Baugrundstücke verpflichten, sein Grundstück nach spätestens einem Jahr nach dem Eingriff entsprechend den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.	§ 178 BauGB
5. Artenschutzrecht Bei der Feststellung von artenschutzrechtlichen Tatbeständen vor oder während der Erschließung bzw. bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist die untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde sind die Bauarbeiten einzustellen.	

Nr. Festsetzung	Ermächtigung
E NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
Heilquellenschutzgebiet Der Planbereich befindet sich innerhalb eines vorgeschlagenen Heilquellenschutzgebietes nach Bildungstyp 2 in der quantitativen Schutzzone B (äußere Zone) für die Tiefbohrung TB 2 (Mineralwasser). Bei der weiteren Entwicklung sind die Richtlinie für Heilquellenschutzgebiete der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA), Ausgabe 01/98 sowie das ThürWG zu beachten und anzuwenden. Bei Einzelvorhaben, die eine Tiefe von über 20 m ins Erdreich erreichen (wie z.B. bei Brunnenanlagen oder Erdaufschlüssen zur Wärmegewinnung) ist die Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie zu beteiligen sowie eine Ausnahmegenehmigung gem. § 130 ThürWG zu beantragen.	
F EMPFEHLUNGEN	
Pflanzqualität: - Bäume, Hochstämme, 2x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm - Heister, 2x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125-150 cm - Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 60 -100 cm, 3-5 Triebe Baumverankerung: - Pfähldreibock mit Lattenrahmen, Bindegut Gurtband Pflege: - Fertigstellungspflege, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege über mindestens zwei Vegetationsperioden	
Liste der einheimischen, standortgerechten Laubgehölze Arten, Sträucher: Cornus mas - Kornelkirsche Cornus sanguinea - Roter Hartriegel Corylus avellana - Haselnuß Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn Euonymus europaeus - Europäisches Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche Prunus spinosa - Schlehe Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere Ribes uva- crispa - Wilde Stachelbeere Rhamnus cathartica - Purgier-Kreuzdorn Rosa arvensis - Feld-Rose Rosa canina - Hundsrose Rosa glauca – Hecht-Rose Rosa rubiginosa - Weinrose Rosa tomentosa - Filz-Rose Symphoricarpus alba - Schneebeere Viburnum lantana - Wolliger Schneeball Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball	
Arten, Bäume I. Ordnung, 20 - 40 m Höhe: Acer platanoides - Spitzahorn Acer pseudoplatanus - Bergahorn Fagus sylvatica – Rot-Buche Fraxinus excelsior - Esche Quercus petraea - Traubeneiche Quercus robur - Stieleiche Salix alba - Silberweide Tilia cordata - Winterlinde Tilia platyphyllos - Sommerlinde Ulmus „resista" - Ulmen in Sorten (resistent gegen Ulmenkrankheit)	
Arten, Bäume II. Ordnung, 15 - 20 m Höhe: Acer campestre - Feldahorn Carpinus betulus - Hainbuche Prunus avium - Vogelkirsche Pyrus pyraster – Holzbirne Sorbus aucuparia - Eberesche Sorbus domestica – Speierling Sorbus torminalis - Elsbeere	
Arten, Bäume III. Ordnung, 7 - 12 m Höhe: Cornus mas - Kornelkirsche Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn Malus sylvestris - Holzapfel Prunus avium "Plena" - Gefülltblühende Vogelkirsche Prunus padus - Traubenkirsche Sorbus aria - Mehlbeere	
Arten, Obstgehölze alle kultivierte Obstbaumhochstämme sämtlicher Arten und regionaltypische Sorten	

Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis
Untere Bauaufsichtsbehörde
Bestandteil der Genehmigung
Az.-Nr. 00001-2011-06
Bad Langensalza, den 25.01.2011
Im Auftrag
[Unterschrift]
(Sachbearbeiter Bauaufsicht)

Verfahrensvermerke zur 1.Änderung des Bebauungsplanes "Gartenstadt" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

1. Der Stadtrat Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am 24.06.2010 den Beschluss Nr. 62 – 04 / V / 2010 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstadt" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gefasst, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr. 5 vom 09.07.2010.

2. Der Stadtrat Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am 24.06.2010 den Entwurf zur 1.Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung unter Beschluss Nr. 63 – 04 / V / 2010 gebilligt und die Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr. 5 vom 09.07.2010, wurde vom 19.07.2010 bis zum 20.08.2010 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 20.07.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Stadtrat Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am 28.10.2010 unter Beschluss Nr. 107 – 07/ V / 2010 die Abwägung der eingegangenen Anregungen beschlossen.

5. Der Stadtrat Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am 28.10.2010, Beschluss Nr. 108 – 07 / V / 2010 die 1.Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 4 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss wurden im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr. 13 vom 09.12.2010 bekannt gemacht.

Für die Richtigkeit der Verfahrensschritte 1. bis 6.:

Bad Langensalza, den 28.02.2011

[Siegel] [Unterschrift]
Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstadt" gem. § 13 a BauGB einschließlich der Textfestsetzungen wurde gem. § 10 Abs.2 BauGB durch Verfügung der Genehmigungsbehörde unter Az.: ____________ genehmigt.

Bad Langensalza, den ___.___.____

Genehmigungsbehörde

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Bad Langensalza sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.

AUSFERTIGUNG

Bad Langensalza, den 28.02.2011

[Siegel] [Unterschrift]
Bürgermeister

Die Satzung der 1.Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr. 42 vom 10.03.2011 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten im 2. Obergeschoss des Fachbereiches II der Stadtverwaltung Bad Langensalza von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH.

Bad Langensalza, den 28.02.2011

[Siegel] [Unterschrift]
Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 18.05.2010 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 02.12.2010

gez. Techer
Katasterbereichsleiter

(Siegel)

STADT BAD LANGENSALZA

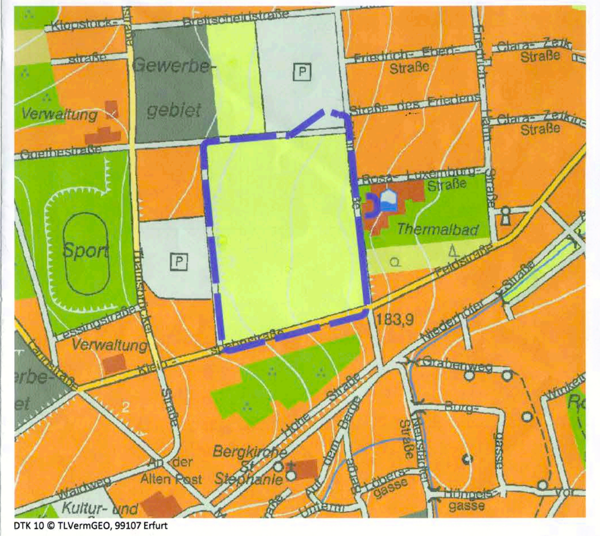
Bebauungsplan

"Gartenstadt"
1. Änderung

S A T Z U N G

Oktober 2010

Maßstab 1 : 500
[Format 2110 x 844]



DTK 10 © TLVermGEO, 99107 Erfurt

Planverfasser im Auftrag und unter Mitwirkung der Stadtverwaltung Bad Langensalza
LEG THÜRINGEN, Mainzerhofstraße 12, 99084 Erfurt
www.leg-thueringen.de; Tel 0361-5603-230; Fax 0361-5603-336