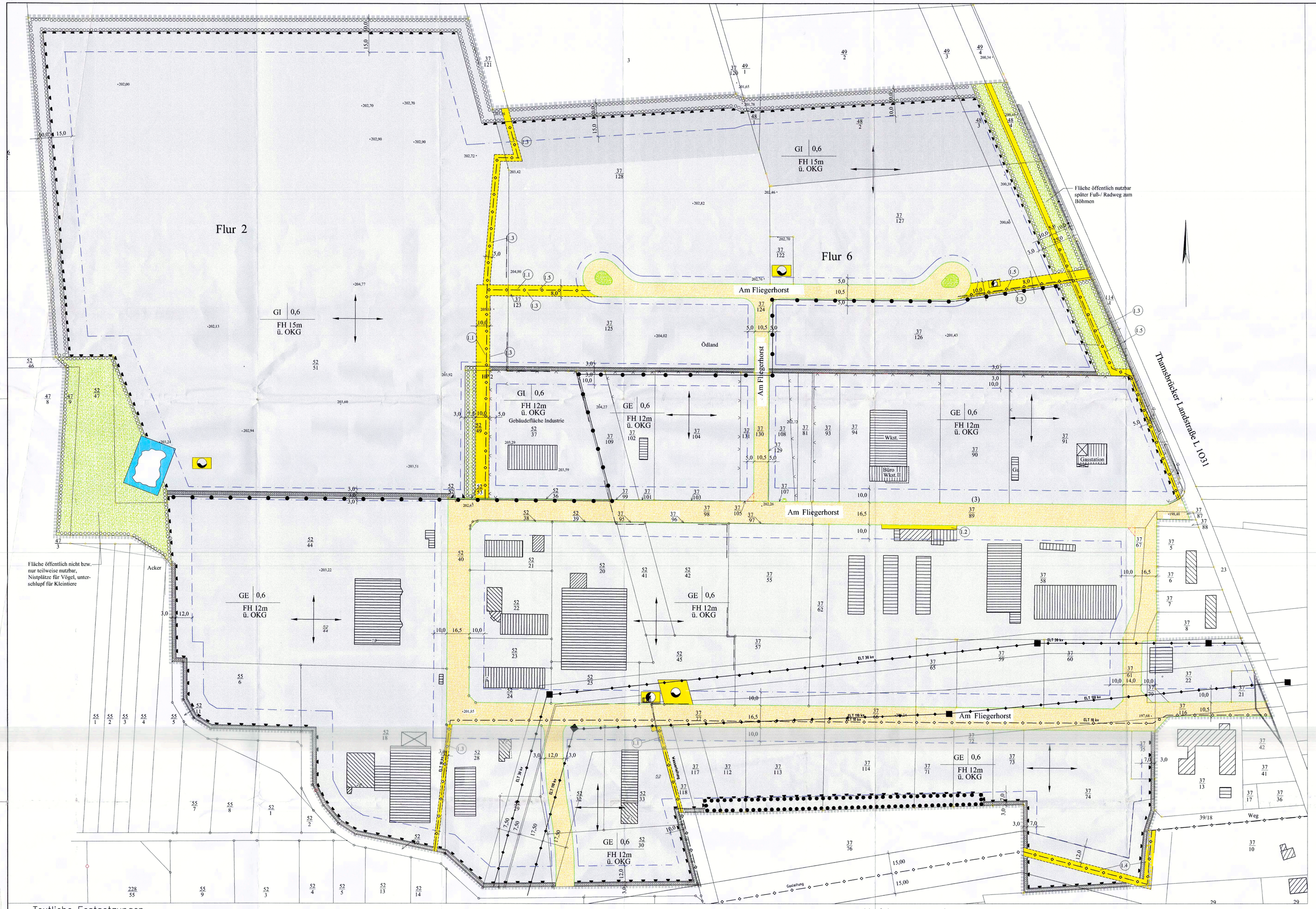

Zeichenerklärung

- GI — Industriegebiet im Sinne des §9 BauNVO
- GE — Gewerbegebiet im Sinne des §8 BauNVO
- 0,6 — Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze
- Grundstücksgrenzen
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Zufahrtsverbot
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Freihaltefläche für Wasser
- Freihaltefläche für Energie
- Energiefreileitung
- E-Mast
- unterirdische Leitung Elt/Gas/W
- Flurgrenze
- 130 — Flurstücksnummer
- Firstrichtung
- Füllschema Nutzungs-schablone: A) Art der baulichen Nutzung; B) Grundflächenzahl (GRZ); C) Höhe der baulichen Nutzung
- öffentliche Verkehrsfläche
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
- öffentliche Grünfläche/ mit Pflanzfestsetzung, Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für Geh- und Leitungsrechtliche Festsetzungen
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (Sichtfelder)
- Umgrenzung für Gemeinschaftswerbeanlagen
- Umgrenzung für Wasserwirtschaft

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Thüringer Bauordnung (ThürBO)
Planzeichenverordnung (PlanzV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz (VorlThürNatG)
Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)

in der Zeit der Auslegung bzw. des Rechtswirksamwerdens des Bebauungsplanes gültigen Fassung. Weiterhin sind die einschlägigen Bau- und Gestaltungssatzungen der Stadt Bad Langensalza zu beachten.

Textliche Festsetzungen

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
- Vergnügungsstätten

1.1.2 Im gesamten Gebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 (3) Punkt 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.1.3 Auf der Fläche des Planungsgebietes oder Teilflächen des Planungsgebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die immissionswirksam je m² Grundstücksfläche die unter Punkt 4 der Begründung aufgeführten flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.(Schallimmissionsprognose Nr. LG 19/ 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 nichtüberbaubare 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 Stellplatzes (z.B. Ökopflaster) erfolgt

1.4.3 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden entlang der Straße "Am Fliegerhorst" 1,5 m breite Pflanzstreifen und zur 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 m² Pflanzstreifen ist 1 großkroniger Laubbaum (Stammumfang 8 bis 10 cm) entsprechend Pflanzliste 1 und 2 Sträucher nach Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauernaht zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

1.5 Sonstige Festsetzungen

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

(1.1) Leitungsrecht zugunsten des Verbandswasserwerkes Bad Langensalza

(1.2) Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Allgemeinheit

(1.3) Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgungsunternehmen

(1.4) Leitungsrecht zugunsten des Gasversorgungsunternehmens

(1.5) Leitungsrecht zugunsten des Abwasserzweckverbandes "Mittlere Unstrut", des Verbandswasserwerk Bad Langensalza, der EV Bad Langensalza GmbH und der Deutschen Telekom.

1.5.2 Im Bereich der Energiefreileitungen sind die vom Energieversorgungs-unternehmen festgesetzten Bauein schränkungen (DIN VDE 0210) zu berücksichtigen.

1.5.3 Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m erfolgen. (§ 9, Abs.1, Nr.21 BauGB)

1.5.4 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB wird in der öffentlichen Grünfläche westlich des Gewerbegebietes eine Fläche von 500m² für die Errichtung eines Feuerlöschteiches nach DIN 14210 in Kombination mit der Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen.
Die bereitzustellende Löschwassermenge muß mindestens 192 m³ für die Zeitdauer von 2 Stunden betragen.
Die ungehinderte Zufahrt von 18t- Nutzfahrzeugen an die Wasserentnahmestelle 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 pflanze 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 1000 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) als freiwachsende Hecken zu verwenden.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Nord" werden als Ausgleichsmaß-nahmen festgesetzt:
- Errichtung eines Grünzuges entlang der Thamsbrücker Landstraße (L 1031) vom GE bis zum Böhmen auf einer Gesamtfläche von 6500m² mit Pflanzfestsetzung (1).

- Erweiterung der vorhandenen Biotopfläche im südöstlichen Geltungsbereich um eine Fläche von 10.000m² auf dem Flurstück 37/76 der Flur 6 zwischen Geltungsbereich und Freihaltestreifen der Hochdruckgasleitung mit Pflanzfestsetzung (2).

- Als Ersatzmaßnahme wird auf einer Fläche von 2,35 ha, entlang der obersten Berme des Nordhanges der Garnision III eine Streuobstwiese angelegt und dauerhaft unterhalten mit Pflanzfestsetzung (3).

- Umsetzung der Ortsrandeingrünung auf einer Fläche von 1,0 ha zwischen dem GE Homburger Weg und der Verkehrsanbindung zur B 247 mit Pflanzfestsetzung (2).

Für die beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden folgende Pflanzfestsetzungen getroffen:
(1) je 75m² 1 großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 15 bis 20 cm und 2 Sträucher (mind. 2x verschult).
(2) je 100m² ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 8 bis 10 cm und 2 Sträucher (mind. 2x verschult).
(3) je 100m² ein hochstämmiger Obstbaum (alte 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 738/2, 743/2; 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 sowie der 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 bebaubaren 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 Trauflhöhe nicht überschreiten.
Werbeanlagen, von denen eine weithin sichtbare Wirkung nach Norden, Westen oder Süden ausgeht, sind unzulässig.

Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 27. SEP 2005 (Der Gebäudestand wurde örtlich nicht überprüft) übereinstimmen.

Mühlhausen, den 27. SEP 2005
Katasteramt

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 19.05.2005 beschlossen, den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Nord" in Bad Langensalza zu ändern und den Entwurf der 3. Änderung auszulegen. Der Beschluss wurde gem. BauGB § 2 Abs.1 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Langensalza, den 20.09.2005
(Siegel)
Bürgermeister

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung hat in der Zeit vom 06.06.2005 bis zum 08.07.2005 während folgender Zeiten Mo, Mi und Do 8.00-14.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr, Di 8.00-18.00 Uhr und Fr 8.00-12.00 Uhr nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift während der Dienststunden vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Langensalza, den 20.09.2005
(Siegel)
Bürgermeister

Auf Grund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden der Planentwurf und die Begründung überarbeitet und erneut in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten Mo, Mi und Do 8.00-14.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr, Di 8.00-18.00 Uhr und Fr 8.00-12.00 Uhr nach § 3 Abs.3 BauGB öffentlich ausgelegt.Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen, nur zu dem geänderten oder ergänzenden Teilen, während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift während der Dienststunden vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Langensalza, den .....
(Siegel)
Bürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.09.05 abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Langensalza, den 20.09.2005
(Siegel)
Bürgermeister

Die 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.09.05 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde gebilligt.

Bad Langensalza, den 20.09.2005
(Siegel)
Bürgermeister

Die Genehmigung der Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungs-behörde vom ..... Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Bad Langensalza, den .....
(Siegel)
Bürgermeister

Die Genehmigungsverfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.10.05 ist am 20.11.05 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden des Baumtes von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan RECHTSVERBINDLICH

Bad Langensalza, den .....
(Siegel)
Bürgermeister

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 300-4624.20-064003-
GE/GI- Nord 3.Ä
Weimar, den 20. Okt. 2005

Bebauungsplan

1. Ausfertigung

STADT BAD LANGENSALZA

3. Änderung Gewerbegebiet (GE) Bad Langensalza "Nord " Masstab 1:1000

Entwurfsverfasser : Ingenieurbüro Matischok

Bauleitplanung, Wasserwirtschaft, Straßen- und Tiefbau
Beratender Ingenieur • Planung • Bauleitung

Stand: 20.07.2005

99947 Bad Langensalza, Niederhöfer Straße 18
Tel.: 03603-816484 FAX: 03603-816486