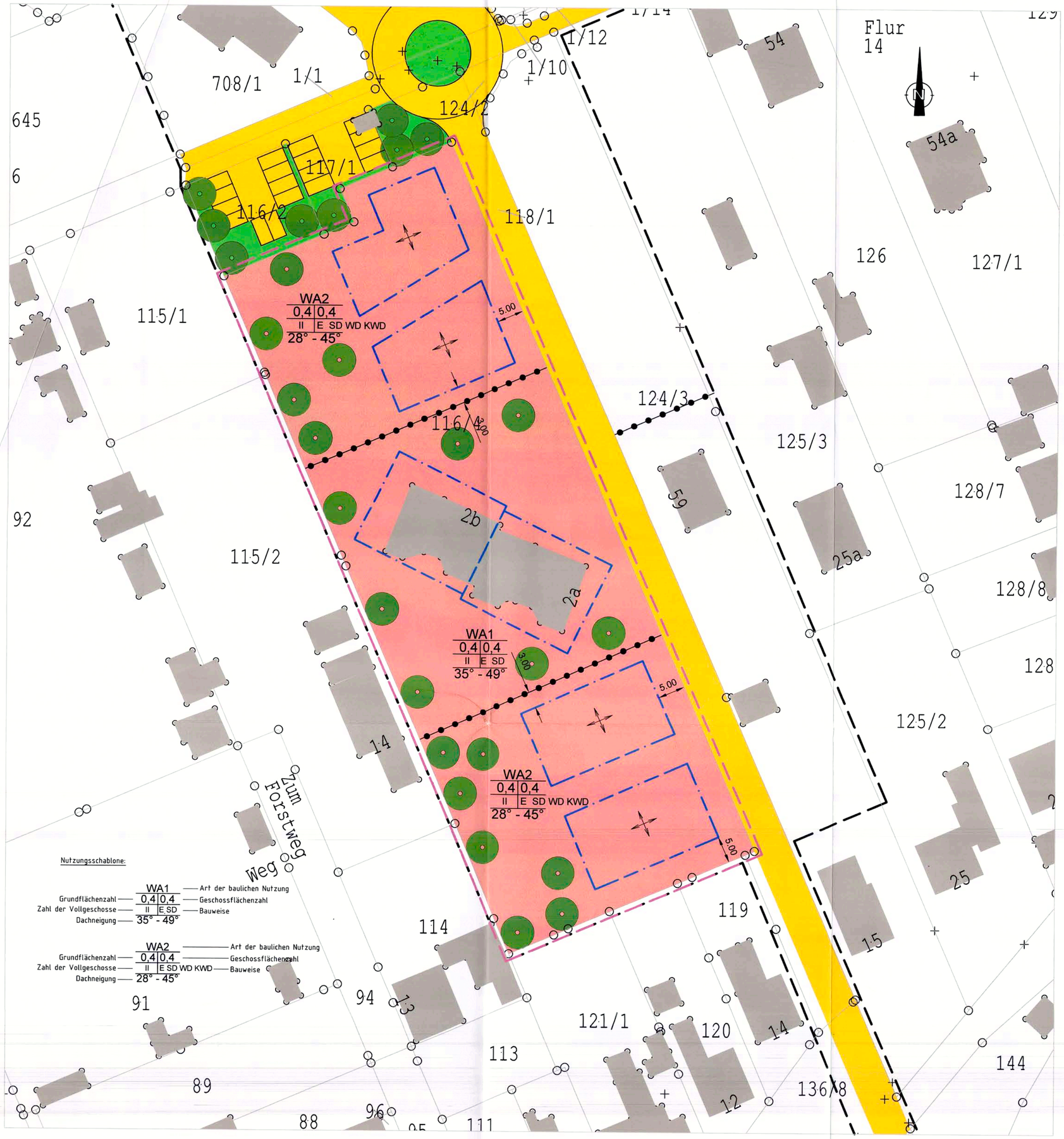
Teil A
Zeichnerische Festsetzungen



Teil B
Planzeichenerklärungen

1. PLANFESTSETZUNGEN
(Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — allgemeine Wohngebiete

1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstzahl

0,4 — Geschossflächenzahl als Höchstgrenze

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

SD, WD, KWD — Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

1.4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

1.5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Baum - Neupflanzung

2. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Abgrenzung Flächen unterschiedlicher Nutzung und Zweckbestimmung, z.B. bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Teil C
Textliche Festsetzungen

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

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

WA - Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 4 BauNVO)

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

i. Grundflächenzahl (§ 9 BauNVO) GRZ 0,4

ii. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) GFZ 0,4

2. **Planerische Festsetzungen zur Grünordnung**

2.2 Anpflanzungen von Bäumen u. Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bepflanzung der Privatgrundstücke
Auf den Privatgrundstücken ist je angefangene 600 m2 Grundstücksfläche ein großer Laubbaum nach Artenliste 3 zu pflanzen. Für alle weiteren angefangenen 600 m2 sind ein weiterer großer oder ja 2 kleine Laubbäume nach Artenliste 4 zu pflanzen. Auf Privatgrundstücken sind insgesamt mindestens 50 % der nicht überbauten Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Artenauswahl hierfür ist nach den Artenlisten 1-4 zu treffen, außerdem sind Obstgehölze zulässig. Bepflanzungsfestsetzungen für Privatgrundstücke am Baugebietsrand sind hierbei anrechenbar.
Stellflächen für Kraftfahrzeuge sind mit mindesens einem Baum nach Artenliste 3 bzw. 4 pro 5 Stellplätze zu begrünen. Der Baumstandort muss den Stellplätzen unmittelbar zugeordnet sein.

3. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Wohnungsbau**
Formulierungen in ROT sind vorgenommene Änderungen gegenüber der 3. B-Plan-Änderung.

3.1. Gestaltung der baulichen Anlagen

a) Dachform WA 1
Soweit im Plan nichts anderes festgesetzt ist, sind Satteldächer, Walmdächer sowie Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 35°- 49° zulässig.

a) Dachform WA 2 (geändert)
Soweit im Plan nichts anderes festgesetzt ist, sind Satteldächer, Walmdächer sowie Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 35°- 49° im WA1 und zusätzlich gegenüber der 3. Änderung im WA2 28° - 45° zulässig.

...

e) Firstrichtung
Die Firstrichtung wird im WA 2 geändert, um eine Bebauung mit Einfamilienhäusern städtebaulich geordnet zu ermöglichen.
Giebel- und Traufrichtung zur Straße zulässig.

Firstrichtung im WA1 bleibt unverändert.

Artenliste

Liste 1, einheimische, standortgerechte Straucharten

Haselnuss
Salweide
Zitterpappel
Eingriffeliger Weißdorn
Hartriegel
Kornelkirsche
Faulbaum
Schwarzer Holunder
Pfaffenhütchen
Hunds-Rose
Schlehe
Stachelbeere
Himbeere
Brombeere

Liste 2, Laubbaumarten für freiwachsende Hecken (als Stammbüsch zu pflanzen)

Stiel-Eiche
Trauben-Eiche
Vogel-Kirsche
Silber-Weide
Hänge-Birke
Hainbuche
Feld-Ahorn

Liste 3, große Laubbäume

Winter-Linde
Stiel-Eiche
Trauben-Eiche
Rosskastanie
Esche
Walnussbaum
Berg-Ahorn
Spitz-Ahorn
Bienbaum
Süßkirsche
Berg-Ulme
Feld-Ulme

Liste 4, kleine Laubbäume

Feld-Ahorn
Hänge-Birke
Hainbuche
Weißdorn
Rotdorn
Menbeere
Eberesche
Speierling
Apfelbaum

Liste 5, traditionelle Ziersträucher

Flieder
Schneeball
Hortensie
Falscher Jasmin
Rosen
Buchsbaum
Sommerflieder
Echter Wein
Wilder Wein
Kletterhortensie

Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis
Untere Bauaufsichtsbehörde
Bestandteil der Genehmigung
Az.-Nr. 34-2017-06
Bad Langensalza, den 22.04.2017
Im Auftrag
(Sachbearbeiter Bauaufsicht)

Teil D
Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Klausberg" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

1. Der Stadtrat Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am 20.05.2016 den Beschluss Nr. 40-04/VI/2016 zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Klausberg" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gefasst, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr. 9 vom 02.06.2016.

2. Der Stadtrat Bad Lagnensalza hat in seiner Sitzung am 20.05.2016 den Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung unter Beschluss Nr. 41-04/VI/2016 gebilligt und die Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr. 9 vom 02.06.2016, wurde vom 13.06. bis einschließlich 15.07.2016 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Stadtrat Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am 04.11.2016 unter Beschluss Nr. 92-07/VI/2016 die Abwägung der eingegangenen Anregungen beschlossen.

5. Der Stadtrat Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am 04.11.2016, Beschluss 93-07/VI/2016 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Klausberg" 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. 18 vom 17.11.2016 bekannt gemacht.

Für die Richtigkeit der Verfahrensschritte 1. bis 6.:

Bad Langensalza, den 14.12.2016

Stadt Bad Langensalza Thüringen

Schönau (Bürgermeister)

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Klausberg" gem. § 13 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 4. Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.

AUSFERTIGUNG

Bad Langensalza, den 08.03.2017

Stadt Bad Langensalza Thüringen

Schönau (Bürgermeister)

Die Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr. 4/2017 vom 07.03.2017 mit dem Hinweis ortsüblich gekannt 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 09.03.2017

Stadt Bad Langensalza Thüringen

Schönau (Bürgermeister)

Übereinstimmung Liegenschaftskataster

Durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 30. Nov. 2016 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 30. Nov. 2016

Siegel

Katasterbereichsleiter

ISR
Am Fliegerhorst 37 99947 Bad Langensalza Tel. 03603/815368
Ing.-Büro Dipl.-Ing. Volker Zepezauer
Straßen-, Tiefbau- u. Regionalplanung
Beratung + Planung + Bauleitung

Projekt: **Wohngebiet "Am Klausberg" Bad Langensalza** *Erschließung von Einfamiliengrundstücken* **4. ÄNDERUNGSENTWURF** (vereinfachtes Verfahren)	Maßstab: 1:500	Plan-Nr.:	
		Datum	Bearbeiter
Zeichnung: **Bebauungsplan**	entw.:	06.16	ze
	gez.:	08.16	ze/dj
	gepr.:		
	1.Änd.	11.16	dj
	2.Änd.		
Bauherr: STADT BAD LANGENSALZA	Ort:	Bad Langensalza	
	Gem.:	Ufhoven	
	Flur:	14	
	Bezugshöhe:		
	Blattgröße:	DIN A1	