

Hinweise

- 151/20 Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer
- Nutzungsartengrenze
- Gewässerlinie
- bestehende Gebäude
- Bemaßung (Angabe in Metern)
- Höhenpunkte gem. ALK (Angabe in Metern ü. NHN)

vorhandene Leitungen des Verbandswasserwerk Bad Langensalza / Abwasserzweckverband "Mittlere Unstrut"

- Trinkwasserleitung
- Abwasserleitung
- Steuerkabel
- Regenwasserkanal
- Schmutzwasserschacht (S47.395.01)
- Regenwasserschacht (R47.395.01)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)	
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	Dachform BauGB, § 88 ThürBO
Firsthöhe (m ü. NHN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 G vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch G vom 23.11.2020 (GVBl. I S. 561)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 23.03.2021 (GVBl. S. 115)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planteil B - Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 u. § 6 BauNVO)**
Festgesetzt wird ein Mischgebiet (M) gem. § 6 BauNVO.
Zulässig sind:
- Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
Gemäß § 3 Abs. 5 und 6 werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)**
2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19-20 BauNVO: Für das Mischgebiet 1 wird eine maximale GRZ von 0,3 und für das Mischgebiet 2 eine maximale GRZ von 0,6 festgesetzt. Für beide Mischgebiete wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II begrenzt.
2.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO: Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf zehn Meter festgesetzt. Hierbei gilt die zum Gebäudemittelpunkt nächstliegende Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, die für die Erschließung maßgeblich ist, als unterer Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 17 - 19 BauNVO)**
Die Bauweise des Baugebietes wird als offene Bauweise festgesetzt. Als Hausform sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der durch die Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Es wird festgesetzt, dass die Stell- und Wegeflächen auf den privaten Baugrundstücken in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden.
- Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen ist jeweils eine dreireihige und vier Meter breite Strauchhecke zu pflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Der Pflanzabstand wird auf 1 bis 1,5 m festgesetzt.

Planteil A - Legende

Zeichnerische Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO

MI Mischgebiete (MI₁ und MI₂)

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 19 BauNVO

0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
10 m maximale Firsthöhe: 10 m

Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Umgränzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Mischgebiet "An der Netzbornstraße" gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgränzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Nachrichtliche Übernahme

Naturpark Eichsfeld - Hainich - Werratal gem. § 27 BNatSchG

Trinkwasserschutzzone WSG Golken (II u. III) gem. § 51 WHG

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 i. V. m. § 88 ThürBO

7. Dachformen
Als Dachformen sind nur Satteldächer zulässig.

ergänzender Hinweis:
Belange der Wasserwirtschaft: Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Fassungsanlage „Golken“. Auf die sich hieraus ergebenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen gem. vorliegender Trinkwasserschutzverordnung wird verwiesen.
Belange des Denkmalschutzes: Da sich das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzgebiet befindet, ist dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (Archäologie) der Termin des Baubeginns mindestens zwei Wochen vorher mitzuteilen. Ungeachtet dessen wird auf die Meldepflicht gem. § 16 ThürDSchG verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)
Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am 14.11.2019 den Beschluss zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Wohnbebauung „An der Netzbornstraße“ gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza in der Sitzung am 10.12.2020 gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im Amtsblatt „Heimatbote“ der Stadt Bad Langensalza am 21.01.2021 vom 01.02.2021 bis zum 05.03.2021 durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.12.2020.

3. Billigung Entwurf
Der Entwurf der Unterlagen zum Bebauungsplan Mischgebiet „An der Netzbornstraße“ wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza in der Sitzung am 22.07.2021 gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt „Heimatbote“ der Stadt Bad Langensalza am 05.08.2021 wurde der Entwurf nebst Begründung in der Zeit vom 16.08.2021 bis zum 24.09.2021 öffentlich ausgelegt. Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 11.08.2021 über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf gebeten. Parallel zur Offenlegung erfolgte die Bereitstellung der Entwurfsunterlagen im Internet. Der Ortsteilrat Zimmern hat gem. § 45 Abs. 5 ThürKO mit Schreiben vom 19.08.21 zum Bebauungsplanverfahren Stellung genommen.

5. Abwägung (§ 7 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am 18.11.2021 die eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).

6. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)
Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am 24.03.2022 den Bebauungsplan Mischgebiet „An der Netzbornstraße“ in der Fassung vom 14.02.2022, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Für die Punkte 1 bis 6:

Bad Langensalza, 29.08.2022
Bürgermeister / Siegel

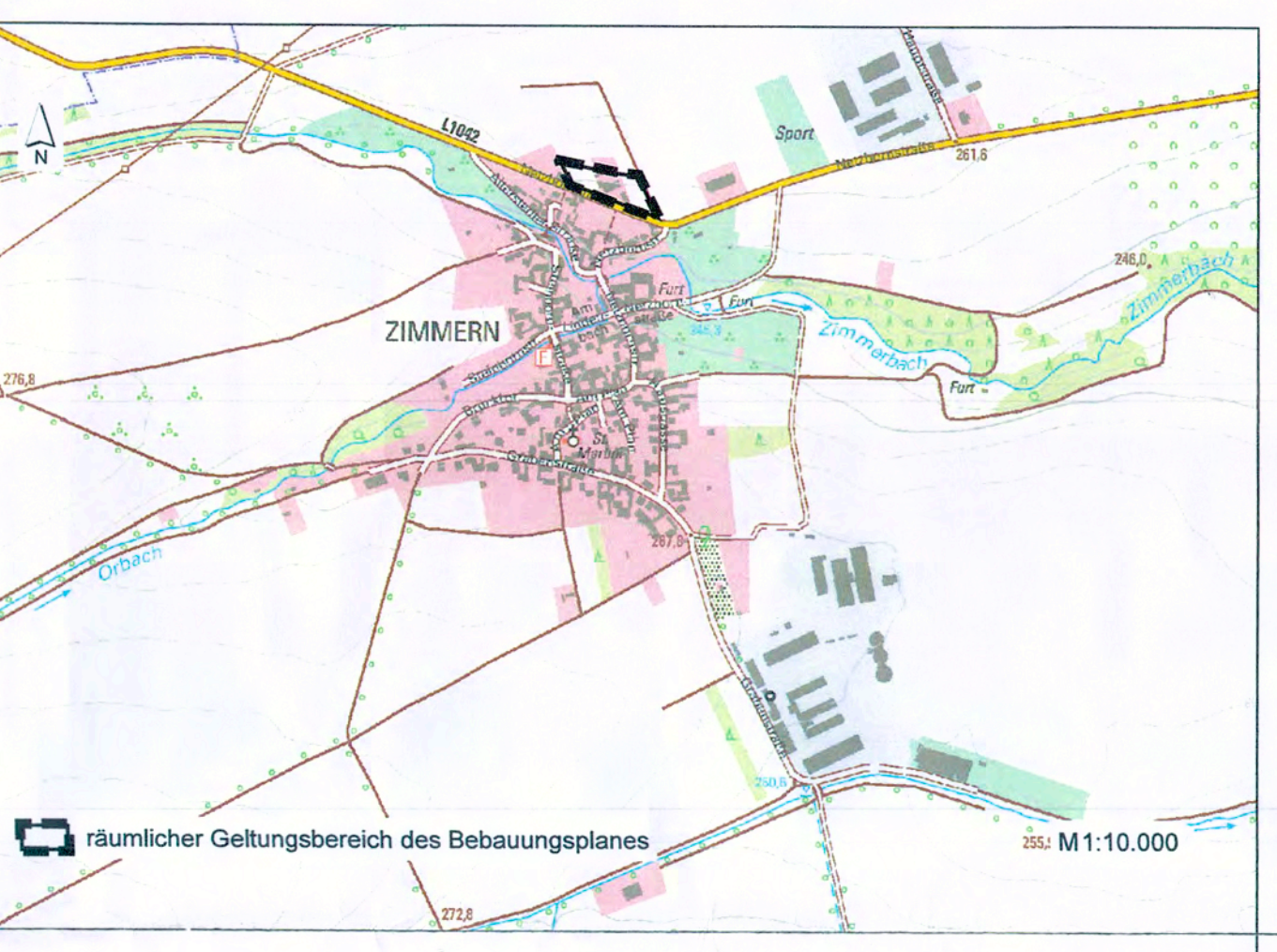
7. Genehmigung (§ 10 Abs. 2 BauGB)
Der vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza in der Sitzung am 24.03.2022 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Mischgebiet „An der Netzbornstraße“ wurde mit Verfügung des Landratsamtes Unstrut-Hainich-Kreis vom 13.10.2022 mit
AZ: 881-2022 gem. § 10 BauGB genehmigt.

Mühlhausen, Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis

8. Ausfertigung
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 24.03.2022 übereinstimmt. Satzung ausgefertigt.
Bad Langensalza, 04.01.2022
Bürgermeister / Siegel

9. Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB)
Die Genehmigung des Bebauungsplanes Mischgebiet „An der Netzbornstraße“ wurde am 15.02.2022 im Amtsblatt „Heimatbote“ der Stadt Bad Langensalza Nr. 3 des Jahrganges 2022 auf Seite 7 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.
Bad Langensalza, 04.01.2022
Bürgermeister / Siegel

Erklärung:
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit den Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 09. AUG. 2022 übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.
Leinefelde-Worbis, den 09. AUG. 2022
TLBG (Katasterbereich Leinefelde-Worbis)



**Stadt Bad Langensalza
OT Zimmern
UNSTRUT-HAINICH-KREIS**

Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis
Untere Bauaufsichtsbehörde

GEPRÜFT
Bestandteil der Genehmigung
AZ: 881-2022
Datum: 13.10.2022
Sachbearbeiter Bauaufsicht

**Bebauungsplan Mischgebiet
"An der Netzbornstraße"**

M 1 : 1.000
14. Februar 2022

GÖL Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH
19030-Zimmern-Netzbornstraße_Planzeichnung.mxd / 05.08.2022

07570 Weida, Schlossberg 7
Tel.: 036603/714790, Fax: 036603/714794
info@goel.de / www.goel.de