

- geplanter Abriss
- Bemaßung (Angabe in Metern)
- Höhenpunkte gem. ALK (Angabe in Metern ü. NHN)
- Fahrbahnbegrenzungslinie
- Stromleitung der Thüringer Energienetze
- Stromleitung der NETZE Bad Langensalza GmbH
- Gasleitung der NETZE Bad Langensalza GmbH

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	maximale Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 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. 306)

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 (Planzeichenverordnung - 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)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. S. 3908)

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 07.06.2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Art. 17 G vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277, 285)

Planteil B - Textliche Festsetzungen

- Teil B: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- Allgemeines Wohngebiet**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 BauNVO. Des Weiteren sind die ausnahmsweise gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen Nutzungen zulässig (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Ausgeschlossen sind des Weiteren flächige Photovoltaikfreiflächenanlagen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)
Für das Allgemeine Wohngebiet wird ein GRZ von 0,3 festgesetzt. Es sind mindestens II und maximal III Vollgeschosse zulässig.
 - Sondergebiet Garagen**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 BauNVO)
Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Garagen“. Zulässig sind Garagen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)
Für das Sondergebiet wird ein GRZ von 0,8 festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 18,2 m ü NHN festgesetzt.
 - Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten**
 - Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Festgesetzt wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten. Zulässig ist ein Kindergarten mit Kinderhort. Zulässig ist des Weiteren eine Umzäunung der Gemeinbedarfsfläche.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)
Für die Gemeinbedarfsfläche wird ein GRZ von 0,6 festgesetzt. Es sind maximal II Vollgeschosse zulässig.
 - Bauweise (§ 22 BauNVO)**
Die Bauweise des Baugebietes wird als offene Bauweise festgesetzt.
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)**
Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen sind in den Baugebieten auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wobei Nebenanlagen einen Abstand von mindestens 5 m zu Straßenverkehrsflächen einhalten müssen.
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Zufahrten, Wege und Stellfläche im Wohngebiet sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

Planteil A - Legende

- Zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet
 - Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: „Garagen“
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl, z.B. 0,3
- III Zahl der Vollgeschosse, z.B. III als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- offene Bauweise
 - Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)
- Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB / § 6 BauNVO
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Parkplatz (öffentlich)
 - Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Anpflanzen von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Stadtteilzentrum "Nord" gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 - mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB: Leitungsrecht mit Schutzstreifen zu Gunsten der Thüringer Energienetze
- Vermerk gem. § 9 Abs. 6 BauGB**
- HQSZ B** Heilquellenschutzgebiet (in Aussicht genommene Ausweisung) gem. § 53 WHG i.V.m. § 46 ThürWG (Schutzzone B)
- Hinweise**
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer
 - Nutzungsartengrenze
 - bestehende Gebäude mit Hausnummern

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - In der Wohngebietsfläche sind parallel zur Käthe-Kollwitz-Straßen an den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gekennzeichneten Standorten insgesamt vier hochstämmige Laubbäume standortgerechter Arten und Sorten in der Pflanzqualität HST 16-18 zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und -erhalten.
 - Innerhalb der Wohngebietsfläche sind ergänzend zur Festssetzung 7.1 mindestens vier weitere hochstämmige Laub- oder Obstbäume in der Pflanzqualität HST 10-12 zu pflanzen und zu unterhalten.
- Belange der Denkmalpflege**
- Da sich das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzgebiet befindet sind sämtliche Erdarbeiten mindestens 3 Wochen vor deren Baubeginn dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologie anzuzeigen.

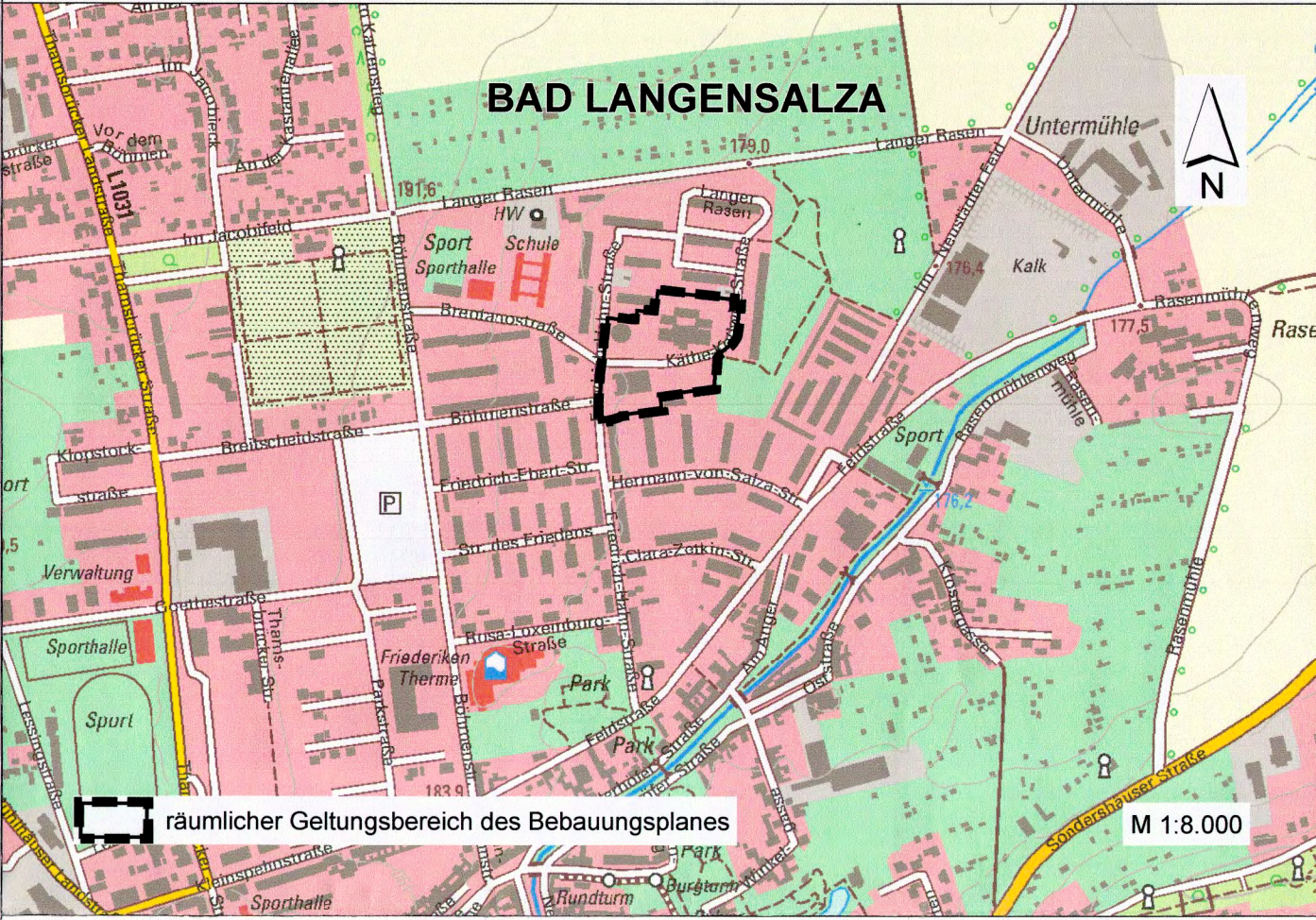
Verfahrensvermerke

- Der Bebauungsplan Stadtteilzentrum „Nord“ der Stadt Bad Langensalza wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB in vereinfachten Verfahren aufgestellt. Es wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.**
- Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Stadtteilzentrum „Nord“ wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza am 06.04.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.
 - Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Stadtteilzentrum „Nord“ wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza in der Sitzung am 27.02.2020 gebilligt und zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und zur frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza am 14.05.2020 wurde der Vorentwurf nebst Begründung in der Zeit vom 25.05.2020 bis zum 30.06.2020 öffentlich ausgelegt. Die Behörden, Nachbargemeinden und weitere Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.05.2020 gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf gebeten.
 - Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am 10.12.2000 die zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Stadtteilzentrum Nord“ eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB).
 - Der Entwurf des Bebauungsplan Stadtteilzentrum „Nord“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza in der Sitzung am 10.12.2000 gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza am 21.01.2021 wurde der Entwurf nebst Begründung in der Zeit vom 01.02.2021 bis zum 05.03.2021 öffentlich ausgelegt. Die Behörden, Nachbargemeinden und weitere Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.12.2021 über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf gebeten. Die Entwurfsunterlagen wurden ergänzend gem. § 4a Abs. 4 BauGB zusammen mit der Bekanntmachung der Offenlage auf der Internetseite der Stadt Bad Langensalza bereitgestellt.
 - Der 2. Entwurf des Bebauungsplan Stadtteilzentrum „Nord“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza in der Sitzung am 22.07.2021 gebilligt. Die erneute Offenlage der Unterlagen (§ 4a Abs. 3 BauGB) und die erneute Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden (§ 4a Abs. 3 BauGB) wurden beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza am 05.08.2021 wurde der 2. Entwurf nebst Begründung in der Zeit vom 16.08.2021 bis zum 24.09.2021 öffentlich ausgelegt. Die Behörden, Nachbargemeinden und weitere Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.08.2021 über die erneute Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum vorliegenden 2. Entwurf gebeten. Die Entwurfsunterlagen wurden ergänzend gem. § 4a Abs. 4 BauGB zusammen mit der Bekanntmachung der Offenlage auf der Internetseite der Stadt Bad Langensalza bereitgestellt.
 - Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am 18.11.2021 die zu den Beteiligungsverfahren (Entwurf, 2. Entwurf) eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB).
 - Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am 18.11.2021 den Bebauungsplan „Stadtteilzentrum Nord“ in der Fassung vom 20.10.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Die Durchführung der Verfahrensschritte 1 - 7 wird bestätigt.
- Bad Langensalza, den 12.10.2022 Bürgermeister / Siegel
- Mühlhausen, den Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis
- Bad Langensalza, den 16.03.2023 Bürgermeister / Siegel
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB): Die Satzung des Bebauungsplanes Stadtteilzentrum "Nord" der Stadt Bad Langensalza wurde am 16.03.2023 im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza (Nr. 3...) des Jahrgangs 20 vom ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung am 16.03.2023 in Kraft.

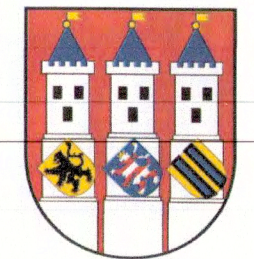
Erklärung:

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit den Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 9. Sep. 2022 übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Leinefelde-Worbis, 29. Sep. 2022 TLBG



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



Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis
Untere Bauaufsichtsbehörde

GEPRÜFT

Bestandteil der Genehmigung

AZ: 1020-2022

Datum: 17.01.2023

Sachbearbeiter Bauaufsicht

**Bebauungsplan
Stadtteilzentrum "Nord"**

M 1 : 1.000 20. Oktober 2021

GÖL
Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH

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