

Teil 1: Zeichnerische Festsetzungen



Verfahrensvermerk:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Leinfelde-Worbis
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 18. JÄH. 2013 übereinstimmen.

Teil 2: Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
6. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
7. Sonstige Planzeichen
8. Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Teil 3: Textliche Festsetzungen

PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO)

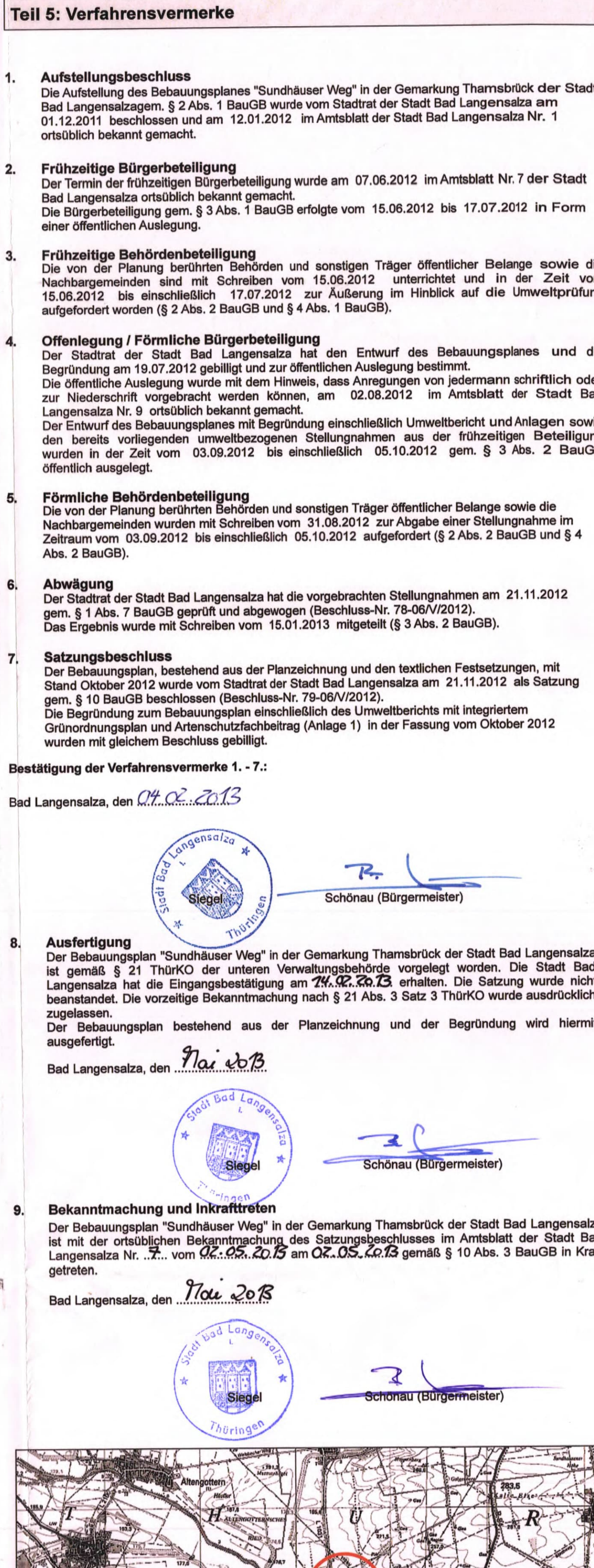
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
1.1.1 Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.
1.1.2 Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
1.1.3 Ausnahmsweise zugelassen werden:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
1.1.4 Nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO
1. Wohnungen für Aufsichts- und Beteiligungsstellen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungstätten.
1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO
1.2.1 In den sonstigen Sondergebieten „Photovoltaik“ (SO PV1 und SO PV2) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ist die Errichtung von Solaranlagen sowie von Gebäuden und bauliche Nebenanlagen zulässig, die für den technischen Betrieb der Anlage erforderlich sind (z.B. Wechselrichter, Schaltanlagen, Zufahrten etc.).
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
2.1.1 Im Bereich des Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO beträgt das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen maximal 15 m.
2.1.2 Die Höhe der baulichen Anlagen in den sonstigen Sondergebieten „Photovoltaik“ (SO PV1 und SO PV2) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird wie folgt festgesetzt:
H1 - Der Abstand zwischen der Oberkante des anstehenden Geländes und Unterkante PV-Module beträgt mindestens 0,40 m.
H2 - Die Gesamthöhe, im Sinne einer Oberkante der baulichen Anlagen über dem anstehenden Gelände, wird als Höchstmaß von 4,50 m festgesetzt.
2.1.3 Als Oberkante baulicher Anlagen (OK) gilt das an dem höchstgelegenen Geländepunkt an der baulichen Anlage lotrecht gemessene Maß von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zur Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage (z.B. First, Dachstuhl, OK Modultisch).
2.1.4 Für technische Anlagen ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Höhe um bis zu 3 m für untergeordnete Bauteile wie Lüftungsschächte oder Antennen zulässig.
2.2 Grundflächenzahl oder Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
2.2.1 In dem Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO wird die Grundflächenzahl 0,8 (GRZ 0,8) festgesetzt.
2.2.2 In den sonstigen Sondergebieten „Photovoltaik“ (SO PV1 und SO PV2) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird die Grundflächenzahl 0,7 (GRZ 0,7) festgesetzt.
Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die GRZ relevanten Flächen unter den Modultischen der Photovoltaikanlagen sind, bis auf die zur Gründung der Modultische erforderlichen Flächen sowie die bereits versiegelten Bereiche in den sonstigen Sondergebieten „Photovoltaik“ (SO PV1 und SO PV2), als extensive Grünflächen anzulegen und zu pflegen.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
3.1 Es wird eine Baugrenze nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Untergeordnete Bau- sowie Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen bis max. 1,50 m (senkrecht zur Baugrenze) überschreiten.
4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO) bzw. Beschränkung von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
4.1 Ausnahmsweise sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Gewerbe- und Sondergebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
5. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5.1 Die Zuwegung wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
6. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
6.1 In den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gärten“ dürfen nur eingeschossige Lauben (Gartenhäuser) errichtet werden, die nicht zu Wohnzwecken dienen. Die Grundfläche der Lauben einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz - dürfen 50 m² pro Garten nicht überschreiten.
7. Grünordnerische Festsetzungen
7.1 Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.
7.2 Auf den Flächen A1 und A2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (s. Pkt. 8.5) und auf den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind vorhandene und neu anzupflanzende Gehölze zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität s. Pflanzlisten 1 und 2.
7.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf den Flächen A1 und A2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind zur Abschirmung des Plangebietes zur freien Landschaft und als landschaftlicher Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung naturnahe Gehölzgruppen bzw. Baumhecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gem. Pflanzliste 1; 65 % Strauchanteil gem. Pflanzliste 2; versetzte Pflanzung, Pflanzabstand 1,50 m zwischen Sträuchern; Abstand zwischen Bäumen mind. 8 m). Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung mit einzubeziehen. [Nähere Ausführungen enthalten die Maßnahmenblätter A1 und A2 im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan.]

Teil 4: Hinweise

- 1. Archäologische Bodenfunde
Gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.
2. Altlastenverdachtsflächen
Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis) anzuzeigen.
3. Niederschlagswasser, Abwasser- und Trinkwasser
Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Erst wenn das in vollem Umfang nachweislich nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser auf dem kürzesten Weg der nächsten Vorflut zuzuleiten. Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind die Regelungen der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen zu beachten (Schriftreihe Nr. 18/96 der TLUG, Jena). Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassererfahrende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen.
4. Bodenschutz
Bodenarbeiten: Alle Bodenarbeiten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu durchführen, dass baubetriebbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Vermässungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachhaltige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Durch die Baumaßnahmen hervorgerufenen Bodenbelastungen sind nach Baubschluss soweit wie möglich zu beseitigen.
Wiederverwendung: Soll Bodenaushub nicht am Standort verwertet werden, ist dieser einer Verwertung nach Anlage 1 B KWA/BG unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.
Vorsorgeanforderungen: Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Bodens bei den Baumaßnahmen sind durch den Bauherrn weitere Vorsorgeanforderungen zu berücksichtigen, die im Umweltbericht ausführlich beschrieben sind (Mutterbodenschutz siehe § 202 BauGB, Bodenarbeiten in Anpassung an Witterung und die Bodenverhältnisse, Vorschriften zum Befahren und Bearbeiten von Boden, Bodenab- und -auftrag, Zwischenlagerung, Herstellung des Untergrundes etc.).
5. Brandschutz
Die Löschwasserversorgung muss gewährleistet sein. Die Feuerwehrzufahrt und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) entsprechen.
6. Erdaufschlüsse
Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrubenbohrungen, Grundwasserstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.
7. Belange des Naturschutzes
Abstandsmaßnahmen an Gebäuden und Gehölzbesitzungen dürfen ohne vorherige artenschutzrechtliche Prüfung nur außerhalb der Brut- und Jungenaufzucht von Vögeln sowie innerhalb der Überwinterungsphase von Fledermäusen im Zeitraum von 1. Oktober - 28. Februar durchgeführt werden. Wenn im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellt wird, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer geschützter Arten betroffen sind, können Abstandsmaßnahmen an Gebäuden und Gehölzbesitzungen auch außerhalb des o.g. Zeitraumes erfolgen. Ist die Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht auszuschließen, sind weitergehende Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenregelung, Errichtung von Ersatzquartieren) erforderlich, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind, ansonsten treten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auf. Sollten vor und während der Bauzeit der Maßnahme andere artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, die im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags nicht behandelt wurden, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.
8. Planunterlagen
Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Verfehlungen, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage heraus zu messen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

Teil 5: Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sundhäuser Weg" in der Gemarkung Thamsbrück der Stadt Bad Langensalza gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza am 01.12.2011 beschlossen und am 12.01.2012 im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr. 1 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Der Termin der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 07.06.2012 im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Bad Langensalza ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 15.06.2012 bis 17.07.2012 in Form einer öffentlichen Auslegung.
3. Frühzeitige Behördenbeteiligung
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 15.06.2012 unterrichtet und in der Zeit vom 15.06.2012 bis einschließlich 17.07.2012 zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB).
4. Offenlegung / Förmliche Bürgerbeteiligung
Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung am 19.07.2012 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.08.2012 im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr. 9 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in der Zeit vom 03.09.2012 bis einschließlich 05.10.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
5. Förmliche Behördenbeteiligung
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 31.08.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme im Zeitraum vom 03.09.2012 bis einschließlich 05.10.2012 aufgefordert (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB).
6. Abwägung
Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 21.11.2012 gem. § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr. 78-06/2012). Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 15.01.2013 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
7. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, mit Stand Oktober 2012 wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza am 21.11.2012 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 79-06/2012). Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan und Artenschutzfachbeitrag (Anlage 1) in der Fassung vom Oktober 2012 wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.
Bestätigung der Verfahrensvermerke 1. - 7.:
Bad Langensalza, den 07.02.2013
Schönauf (Bürgermeister)
8. Ausfertigung
Der Bebauungsplan "Sundhäuser Weg" in der Gemarkung Thamsbrück der Stadt Bad Langensalza ist gemäß § 21 ThürKO der unteren Verwaltungsbehörde vorgelegt worden. Die Stadt Bad Langensalza hat die Eingangsbestätigung am 24.02.2013 erhalten. Die Satzung wurde nicht beanstandet. Die vorzeitige Bekanntmachung nach § 21 Abs. 3 Satz 3 ThürKO wurde ausdrücklich zugelassen. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgestellt.
Bad Langensalza, den 11.02.2013
Schönauf (Bürgermeister)
9. Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Bebauungsplan "Sundhäuser Weg" in der Gemarkung Thamsbrück der Stadt Bad Langensalza ist mit dem ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr. 1 vom 02.02.2013 am 02.02.2013 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.
Bad Langensalza, den 11.02.2013
Schönauf (Bürgermeister)



Bebauungsplan "Sundhäuser Weg" in der Gemarkung Thamsbrück
Stadt Bad Langensalza, Unstrut-Hainich-Kreis
Gemeinde: Stadt Bad Langensalza
Planverfasser: Planungsbüro Dr. Weise
Küsterstraße 4, 99074 Mühlhausen
Tel.: 03601 / 799 292-0 Fax: 799 292-9
www.pltweise.de / info@pltweise.de
SATZUNG
bearbeitet: Dipl.-Ing. (FH) M. Walloch
Maßstab: 1 : 1.000
Stand: Oktober 2012