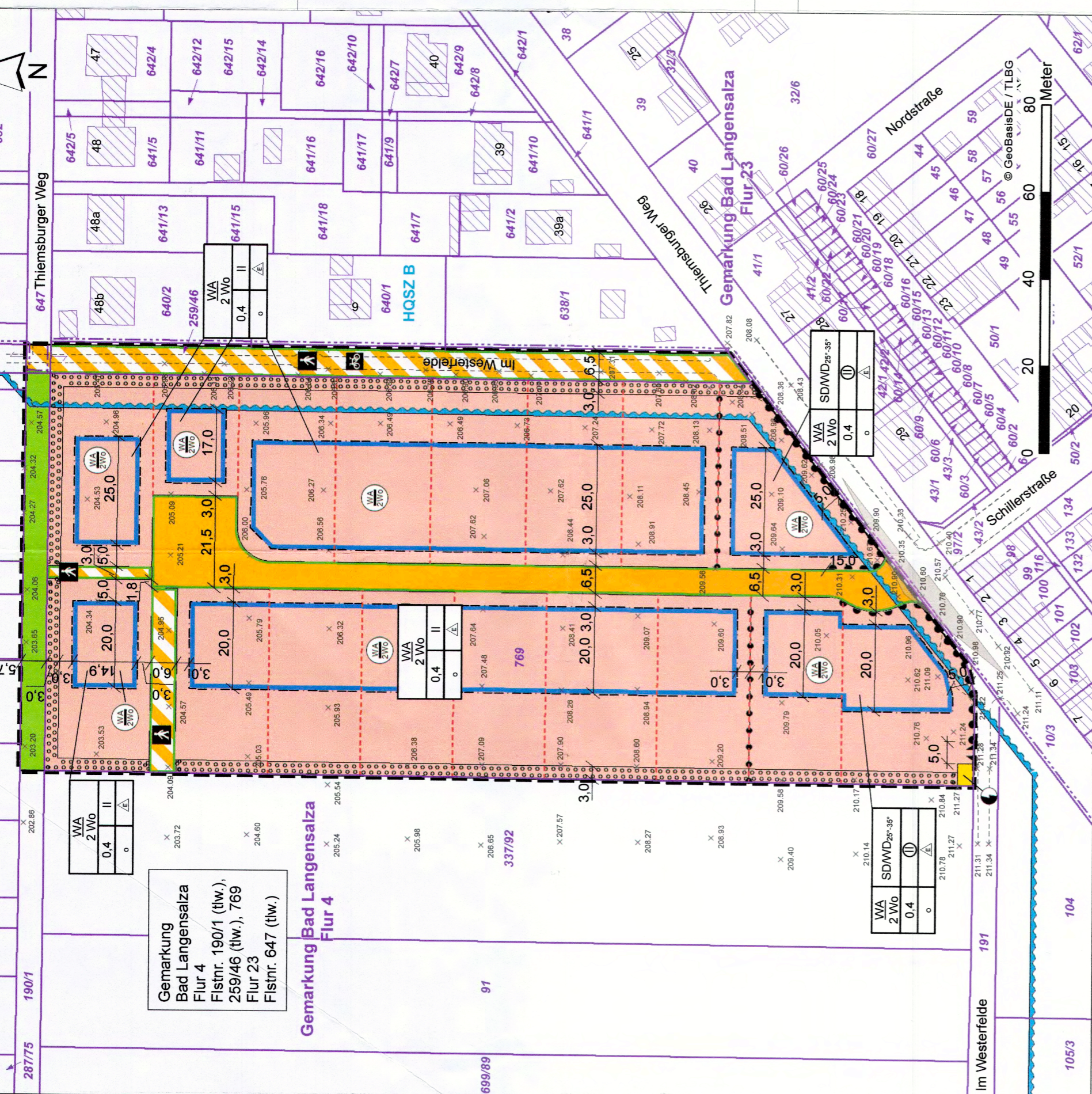


### Planenteil A - Planzeichnung



### Planenteil A - Legende

	Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: gestaltete Grünanlage
	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
	Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Sonstige Planzeichen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Thiemsburger Weg" gem. § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. Maß der baulichen Nutzung, gem. § 16 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Sattel- oder Walmdach mit Dachneigung SDWD <sub>25-35</sub>
	<b>Nachrichtliche Übernahme</b> Heilquellen- und Mineralwasser- (in Aussicht genommene Ausweisung) gem. § 55 WHG i.V.m. § 82 ThürWG (Schutzzone B)
	<b>Hinweise</b>
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
	Nutzungsartengrenze bestehende Gebäude
	Bemaßung (Angabe in Metern)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
	Fußweg
	Fuß- und Radweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Einfahrtsbereich
	Flächen für die Versorgung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Zweckbestimmung: Elektrizität

Höhenpunkte gem. Vermessung (Angabe in Metern ü. NHN)  
 Parzellierung  
 Straßenbegrenzungslinie gem. Vermessung  
 Sichtstreifen

<b>Nutzungsschablone</b>	Dachform mit Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)
	maximale Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 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. 2 G vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 VO vom 19.08.2020 (BGBl. I S. 1328, 1362)  
 Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Art. G vom 23.11.2020 (GVBl. I S. 561)  
 Thüringer Gemeinde- und Landkreiszuständigkeitsverordnung (ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277, 278)  
 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 1990 - PlanZ90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 68), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2868), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 19.08.2020 (BGBl. I S. 1408)

### Planenteil B - Textliche Festsetzungen

- Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO**  
 Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, wobei maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, § 4 BauNVO)**  
 Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, wobei maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.  
 Die Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Ausnahmeweise zulässig sind des Weiteren Betriebe des Beherbergungsgewerbes.  
 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Nutzungen; nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, Räume bzw. Gebäude für freie Berufe i. S. d. § 13 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)**  
 2.1 Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, wobei eine weitere Überschreitung der gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung nicht zulässig ist.  
 2.2 Im Plangebiet sind nur Gebäude gem. Planzeichnung mit maximal zwei Vollgeschossen bzw. zwingend zwei Vollgeschossen zulässig.  
 2.3 Es wird eine maximale Traufhöhe von 8 m festgesetzt (Traufhöhe = Schnittpunkt der aufkommenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut). Für die beiden südlichen an den Thiemsburger Weg angrenzenden Bauteiler wird eine maximale Firsthöhe von 9 m festgesetzt. Die festgesetzten maximalen Höhen beziehen sich auf die Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsflächen gemessen über der Straßennote in Grundstücksmitte.
- 3. Bauweise (§ 22 BauNVO BauGB)**  
 Die Bauweise des Baugebietes wird als offene Bauweise festgesetzt. Als Hausformen sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
 Die Größe der einzelnen Grundstücke wird auf eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> und eine Maximalgröße von 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- 5. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 2 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**  
 Die Errichtung von Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 2 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6. 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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie die Stell- und Wegeflächen auf den privaten Baugrundstücken in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden.
- 7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
 7.1 Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckbaren Grundstücksflächen sind je angefangener 300 m<sup>2</sup> Baufläche des Grundstückes (= überbaubare und nicht überbaubare Fläche) mit einem standortgerechten Laubbaumhochstamm oder Obstbaum (HST 12-14) und mit 5 standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten. Diese Festsatzung gilt ergänzend zur nachfolgenden Festsatzung.  
 7.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung gestaltete Grünanlage ist mit einer artenreichen Kräuterver- und Grassamenmischung standortgerechter und heimischer Arten und Sorten anzuzüchten und dauerhaft extensiv zu pflegen, um eine artenreiche Blühweise zu erhalten. Innerhalb der Grünfläche sind Versickerungsanlagen zulässig.  
 7.3 Bauflächen mit einer ergänzenden Festsatzung gem. Planzeichen 13.2.2 PlanZ (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind mit einer mindestens einjährigen Pflanzung aus heimischen und standortgerechten Strauchern mit einer Mindestwuchshöhe von 2 m zu versehen (Pflanzabstand 1,0 m). Ausfälle sind zu ersetzen.

**8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 Im Plangebiet sind nur Wärmeanlagen zulässig, die unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzung auf den Nachbargrundstücken am Nachbarwohnanbau den jeweiligen zulässigen baugelastungsspezifischen Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete der Nr. 6.1 TA-Lärm für die Nachtzeit um mindestens 10 dB(A) unter-schreiten.

**Teil C: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO**  
**9. Grundstücksanzüchtung:** Zwischen den Heckenpflanzungen gem. § Abs. 1 Nr. 25a BauGB und den an-grenzenden Grundstücksgrenzen sind keine Sichtschutzzäune und -mauern zulässig. Im Bereich des im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecks sind keine Grundstückseinzäunungen oder Pflanzungen zu-lässig.  
**10. Dachform und -neigung:** In den beiden südlichen an den Thiemsburger Weg angrenzenden Baufestern sind nur Hauptgebäude mit Sattel- oder Walddächern mit einer Dachneigung von 25-35° zulässig.

**Ergänzender Hinweise**  
**Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB werden auch außerhalb des Plangebietes festgelegt**  
 Der Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt ergänzend durch nach-folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:  
 - langfristige Sicherung einer Streuobstwiese auf Hebrackenerassen durch Pflanzung von 15 Obstbäumen auf einer Fläche von 2.520 m<sup>2</sup> (Flurstück 25 (tlw.), Flur 3, Gemarkung Thamsbrück)  
 - Anlage einer Streuobstwiese auf Grünland durch die Pflanzung von 51 Obstbaumhochstämmen auf einer Flä- che von 7.710 m<sup>2</sup> (Flurstück 16/168 (tlw.), Flur 5, Gemarkung Thamsbrück)  
 - nachhaltige Sicherung einer Obstbaumreihe durch einen Erhaltungsschnitt für 13 Obstbäumen und die Nach-pflanzung von 39 Obstbaumhochstämmen auf einer Gesamtfäche von 2.935 m<sup>2</sup> (Flurstück 53, Flur 5, Gemark- ung Thamsbrück)

**Belange des Denkmalschutzes**  
 Sämtliche Erdarbeiten sind mindestens 14 Tage vor deren Baubeginn dem Thüringer Landesamt für Denkmäl-pflege und Archäologie, Fachbereich Archäologie anzuzeigen.  
**Belange des Baugrundes**  
 In Folge subversiver Prozesse können im Plangebiet Senkungen oder Einbrüche (Erdfälle) entstehen.

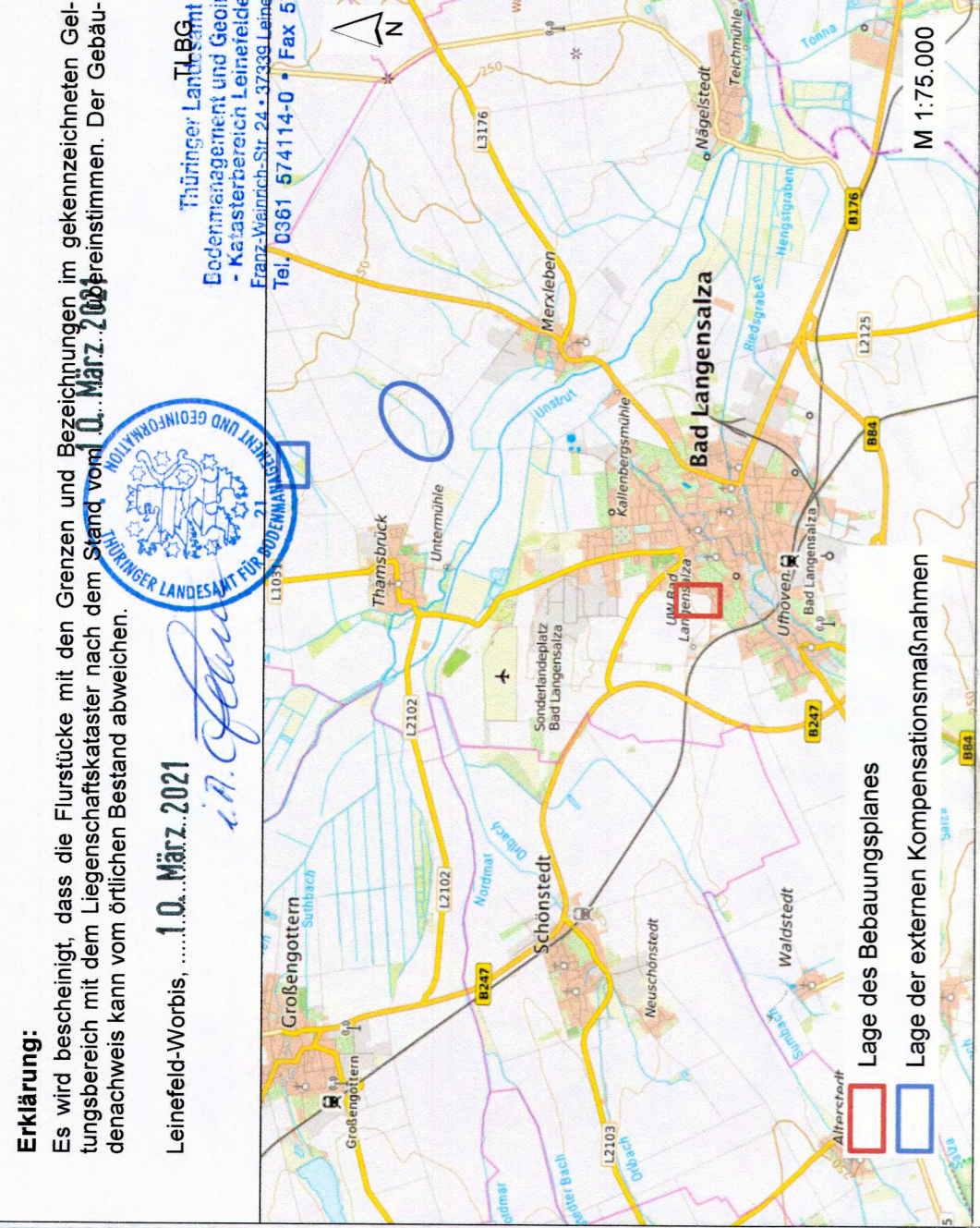
**Verfahrensmerkmale**  
 1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Wohngebiet „Am Thiemsburger Weg“ wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza am 14.05.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.  
 2. Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am 14.05.2020 den Vorentwurf gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbetei-ligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung am 25.06.2020 im Amtsblatt der Stadt Bad Lan-gensalza (Nr. 9, Jahrgang 17), durch Auslegung des Vorentwurfes vom 05.07.2020 bis zum 07.08.2020 durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.07.2020.  
 3. Der Entwurf des Bebauungsplans Wohngebiet „Am Thiemsburger Weg“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza in der Sitzung am 01.10.2020 gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.  
 4. Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza am 12.11.2020 wurde der Ent-wurf nebst Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom 12.11.2020 bis 23.12.2020 öffentlich ausgestellt. Zeitgleich erfolgte die Bereitstellung der originalen Daten des Entwurfes auf der Internetseite der Stadt Bad Langensalza. Die Behörden, Nachbargemeinden und weitere Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.11.2020 gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf gebeten.  
 5. Zu den neu festgelegten externen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgte eine ergän-zende Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB. Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza am 21.01.2021 (Nr. 1, Jahrgang 18) wurden die Unterlagen zur Behördenbetei-ligung in der Zeit vom 01.02.2021 bis zum 17.02.2021 öffentlich ausgestellt. Zeitgleich erfolgte die Bereitstel-lung der digitalen Daten des Entwurfes auf der Internetseite der Stadt Bad Langensalza. Die Behörden, Nachbargemeinden und weitere Träger öffentlicher Belange, die von den Änderungen betroffen sein können, wurden mit Schreiben vom 26.01.2021 gem. § 4a Abs. 3 BauGB über die Auslegung informiert und um Ab-gabe einer Stellungnahme zu den Unterlagen der Behördenbeteiligung gebeten.  
 6. Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am 04.03.2021 die zum Entwurf und zur Be-triebsführung erforderlichen Beschlüsse und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).  
 7. Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am 04.03.2021 den Bebauungsplan Wohnge-biet „Am Thiemsburger Weg“ in der Fassung vom 23.02.2021 als **Satzung** beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.  
 Die Durchführung der Verfahrensschritte 1 - 7 wird bestätigt.

Bad Langensalza, den **17. März 2021**  
 Bürgermeister / Siegel

Bad Langensalza, den **17.03.2021**  
 Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis

Bad Langensalza, den **06.03.2021**  
 Bürgermeister / Siegel

Bad Langensalza, den **06.03.2021**  
 Bürgermeister / Siegel



**Erklärung:**  
 Es wird beabsichtigt, dass die Flurstücke mit den Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Gel-tungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom **01. März 2020** übereinstimmen. Der Gebäu-denachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.  
 Leinefeld-Worbis, ..., **01. März 2021**

Thüringer Landesamt für  
 Denkmalschutz und Archäologie  
 - Katasterbereich Liegenschaftskataster  
 Franz-Waarnach-Str. 24-22/323 Liebaustraße 10  
 Tel. 0361 574114-0 \* Fax: 574114-20

# Stadt Bad Langensalza UNSTRUT-HAINICH-KREIS

Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis  
 Untere Bauaufsichtsbehörde  
 Bescheidlich durch Genehmigung  
 Az.-Nr. **408-2021-06**  
 Bad Langensalza, den **17.03.2021**  
 Im Auftrag

**Bebauungsplan  
 Wohngebiet "Am Thiemsburger Weg"**

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH  
 07570 Weida, Schlossberg 7  
 Tel.: 036603/714790, Fax: 036603/714794  
 info@gel.de / www.gel.de

**GÖL**  
 Gesellschaft für Ökologie  
 und Landschaftsplanung mbH

M 1 : 1.000

23. Februar 2021