

**Teil B Textliche Festsetzungen**

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)  
WA - Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
    - i. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) GRZ 0,3
    - ii. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) GFZ 0,6
 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 Bau NVO)
  - 1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Baugrenze (BE) aller Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte (Mitte der Außenwand, welche der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist) nächstliegenden Straßenverkehrsfläche (Planstraße). Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der ein- und zweigeschossigen Gebäude darf maximal 1,00m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
  - 1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - 1.4.1 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)  
Nichtüberbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
    - 1.4.2 Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen, z.B. durch Dachüberstände, sind zulässig.
    - 1.4.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig z.B. Schwimmteiche und Pools).
    - 1.4.4 Flächen mit Pflanzfestsetzungen sind grundsätzlich nicht zu bebauen.
    - 1.4.5 Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind nur auf Dachflächen zulässig. Ausnahmsweise können Photovoltaikfreiflächenanlagen auf den Grundstücken zugelassen werden, aber nur zur Eigennutzung.
  - 1.5 Sonstige Festsetzungen
    - 1 Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m erfolgen. (§ 9, Abs.1, Nr.21 BauGB)
- 2. Grünordnerische Festsetzungen (§ 1a; 9, Abs.1, Nr.20 und 25 BauGB)**
  - 2.1 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden folgende Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt als Ausgleichsmaßnahmen:
    - 2.1.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen Abgrenzungen des Wohngebietes:  
Zum Wirtschaftsweg im Norden, zu der Kleingartenanlage im Osten und der Nutzungsgrenze zur vorhandenen Bebauung, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist ein 5,0m breiter Pflanzstreifen festgesetzt mit standortgerechten, einheimischen Bäumen. Je angefangene 50qm Pflanzfläche ist ein großkroniger Laubbaum entsprechend Pflanzliste 1 mit einer Mindesthöhe von 3m bzw. einem Stammumfang von 18-20cm und drei Sträucher von 60 bis 80cm Höhe nach Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.  
Die Begrünungsmaßnahmen der festgesetzten Pflanzstreifen sind zeitlich parallel zu den Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.
    - 2.1.2 Die Privaten nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten- und Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es werden folgende Festsetzungen getroffen:  
Je angefangene 300qm private Grünfläche ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16cm oder ein hochstämmiger Obstbaum (alte Sorten Kern- und Steinobst) mit einem Stammumfang von 12-16cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangenen 50qm der nicht überbauten Grundstücksflächen sind zwei Sträucher nach Pflanzliste 2 anzupflanzen

- 3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB und § 83 ThürBO)**
  - 3.1 Werbeanlagen (§ 13 ThürBO):  
Werbeanlagen an Gebäuden sind max. 3,50 m über Gelände und mit einer Größe von max. 1,0 m<sup>2</sup> zulässig, jedoch nur an der Stätte der Leistung. Freistehende Werbeanlagen sind max. 2,0 m über Gelände und mit einer Größe von max. 1,0 m<sup>2</sup> zulässig. Für den Straßenverkehr erforderliche Sichtbeziehungen dürfen nicht eingeschränkt werden.
  - 3.2 Gestaltung der baulichen Anlagen:
    - 3.2.1 Dachausbildung:  
Zulässig sind für Hauptgebäude geneigte Dächer ab 18°. Für diese sind Tonziegel oder Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun zu verwenden. In Ausnahmefällen Grau bis Anthrazit in Abhängigkeit von der Fassadenfarbe Rot bis Rotbraun. Ausnahmsweise können für Hauptgebäude Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 18° zugelassen werden. Diese sind zu begrünen.
    - 3.2.2 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen  
Die Einfriedung der Grundstücke an der nördlichen Kante des Wohngebietes hat durch die entsprechende Pflanzfestsetzung zu erfolgen. Entlang der Grundstücksgrenze sind einreihige freiwachsende Strauchhecken zu pflanzen. Ausnahmsweise kann eine Metalltür zugelassen werden, wenn die dadurch entfallene Pflanzfestsetzung auf den Grundstücken erfolgt.  
Einfriedungen dürfen keine geschlossenen Wandflächen bilden und die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind lebende Einfriedungen. Einfriedungsmauern dürfen nur an straßenseitigen Grundstücksgrenzen und nur als Trocken- oder Natursteinmauern in einer max. Höhe von 0,80m errichtet werden.
- 4. Hinweise**
  - 4.1 Archäologische Funde  
Archäologische Funde sind entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich oder dem Thüringer Landesamt für archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Für alle Einzelvorhaben innerhalb des Plangebietes ist eine Erlaubnis entsprechend § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz einzuholen, sofern diese mit den Eingriffen in den Boden verbunden sind.
  - 4.2 Heilwasserschutzzone  
Das gesamte Plangebiet befindet sich in der quantitativen Heilwasserschutzzone IIIB. Es gelten besondere Schutzbestimmungen für dieses Gebiet. Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf gem. §§ 8-10 WHG der Wasserrechtlichen Erlaubnis. Anlagen zum Umgang mit wasserführenden Stoffen sind gem. § 62 WHG i.V.m. § 54 ThürWG bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Bohrungen und Erdaufschlüsse für Wärmepumpen sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Richtlinien für Heilquellenschutzgebiete der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) Ausgabe 01/98 sowie das ThürWG sind zu beachten und anzuwenden.
  - 4.3 Bodenordnungsverfahren  
Aus bodenordnerischer Sicht, zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. Baugesetzbuch durchgeführt.

Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis  
Untere Bauaufsichtsbehörde  
Bestandteil der Genehmigung  
Az.-Nr. 1057-2012-06  
Bad Langensalza, den 16.11.2012  
Im Auftrag  
*Karke*  
(Beauftragter Bauaufsicht)

**Verfahrensvermerke**

1. Der Stadtrat Bad Langensalza hat in der Sitzung am 11.07.2011 den Beschluss Nr. 58-05/2011 gefasst, den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Westsiedlung" in Bad Langensalza Gemarkung Ufhoven aufzustellen.  
Der Beschluss wurde gem. BauGB § 9 im Amtsblatt Nr. 15 vom 04.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht.  
Bad Langensalza, den  
(Siegel)  
Bürgermeister
  2. Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in der Sitzung am 11.07.2011 den Beschluss Nr. 59-05/2011 gefasst, eine frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Westsiedlung" der Stadt Bad Langensalza in der Gemarkung Ufhoven, gem. § 3 Abs.1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB.  
Die Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Schreiben vom 15.08.2012, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Bad Langensalza, den  
(Siegel)  
Bürgermeister
  3. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B), der Begründung und dem Umweltbericht, haben in der Zeit vom 15.08.2011 bis zum 15.09.2011 nach § 4a BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist abzugeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.  
Bad Langensalza, den  
(Siegel)  
Bürgermeister
  4. Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in der Sitzung am 05.03.2012 den Beschluss Nr. 06-01/2012 gefasst, den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Westsiedlung" in Bad Langensalza Gemarkung Ufhoven anzulegen.  
Der Beschluss wurde gem. BauGB § 2 im Amtsblatt Nr. 6 vom 22.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Bad Langensalza, den  
(Siegel)  
Bürgermeister
  5. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzungen hat gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Begründung und dem Umweltbericht in der Zeit vom 23.04.2012 bis zum 23.05.2012 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift während der Dienststunden vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Bad Langensalza, den  
(Siegel)  
Bürgermeister
  6. Die von der Planung beruhten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.05.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Bad Langensalza, den  
(Siegel)  
Bürgermeister
  7. Der Stadtrat Bad Langensalza hat in der Sitzung am 19.07.2012 den Beschluss Nr. 49-04/2012 zur Abwägung der eingegangenen Anregungen beschlossen.  
Bad Langensalza, den  
(Siegel)  
Bürgermeister
  8. Der Stadtrat Bad Langensalza hat mit Beschluss Nr. 50-04/2012 am 19.07.2012 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textlichen Festsetzungen (Teil B) vom Juni 2012 sowie den Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeit im 2. Obergeschoss des Fachbereiches II der Stadtverwaltung Bad Langensalza von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan  
Bad Langensalza, den  
(Siegel)  
Bürgermeister
  9. Abwägungs- und Satzungsbeschluss wurden im Amtsblatt der Stadtrat Bad Langensalza Nr. 15 vom 02.08.2012 bekannt gemacht.  
Für die Richtlinie der Verfahrens Schritte 1. bis 9.  
Bad Langensalza, den  
(Siegel)  
Bürgermeister
  10. Die Bekanntmachung der Satzung, des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Landratsamtes des Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis vom 21.11.2012, mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeit im 2. Obergeschoss des Fachbereiches II der Stadtverwaltung Bad Langensalza von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan  
Bad Langensalza, den  
(Siegel)  
Bürgermeister
- Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis  
Untere Bauaufsichtsbehörde  
RECHTSVERBUNDLICH  
Bad Langensalza, den 13. AUG 2012  
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 13. AUG 2012  
Liegenschaftskataster, den 13. AUG 2012  
Katasterbereicher

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
Zeichnerische Festsetzungen nach §9 BauGB, BauNVO und PlanzV  
A - Planungsrechtliche Festsetzungen  
nach §9 Abs. 1 BauGB

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	
<b>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	
<b>WA</b>	<b>Allgemeines Wohngebiet</b> § 4 BauNVO
<b>0,3</b>	<b>Grundflächenzahl (Beispiel)</b> 19 BauNVO
<b>0,6</b>	<b>Geschossflächenzahl (Beispiel)</b> § 20 (2) BauNVO
<b>II</b>	<b>Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Beispiel)</b> § 16 BauNVO
<b>3. BAUWEISE</b>	
<b>o</b>	<b>Offene Bauweise</b> § 22 (2) BauNVO
<b>E</b>	<b>nur Einzelhäuser zulässig</b> § 22 (2) BauNVO
<b>Baugrenze</b>	§ 23 (3) BauNVO
<b>4. VERKEHRSLÄCHEN</b>	
	<b>Straßenverkehrsfläche</b>
<b>5. Grünflächen</b>	
	<b>private Grünfläche mit Pflanzfestsetzung</b> Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
<b>6. SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
	<b>Kleingartenanlage</b> Dauerkleingärten
	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b> (§9 Abs. 7 BauGB)
	<b>Abgrenzung Flächen unterschiedlicher Nutzung und Zweckbestimmungen</b> (z.B. §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO)
	<b>Freihaltefläche für elektrische Anlagen</b>
	<b>Fläche für Geh- und Leitungsrechtliche Festsetzungen</b>
	<b>unterirdische Leitung</b> Elt/Wasser

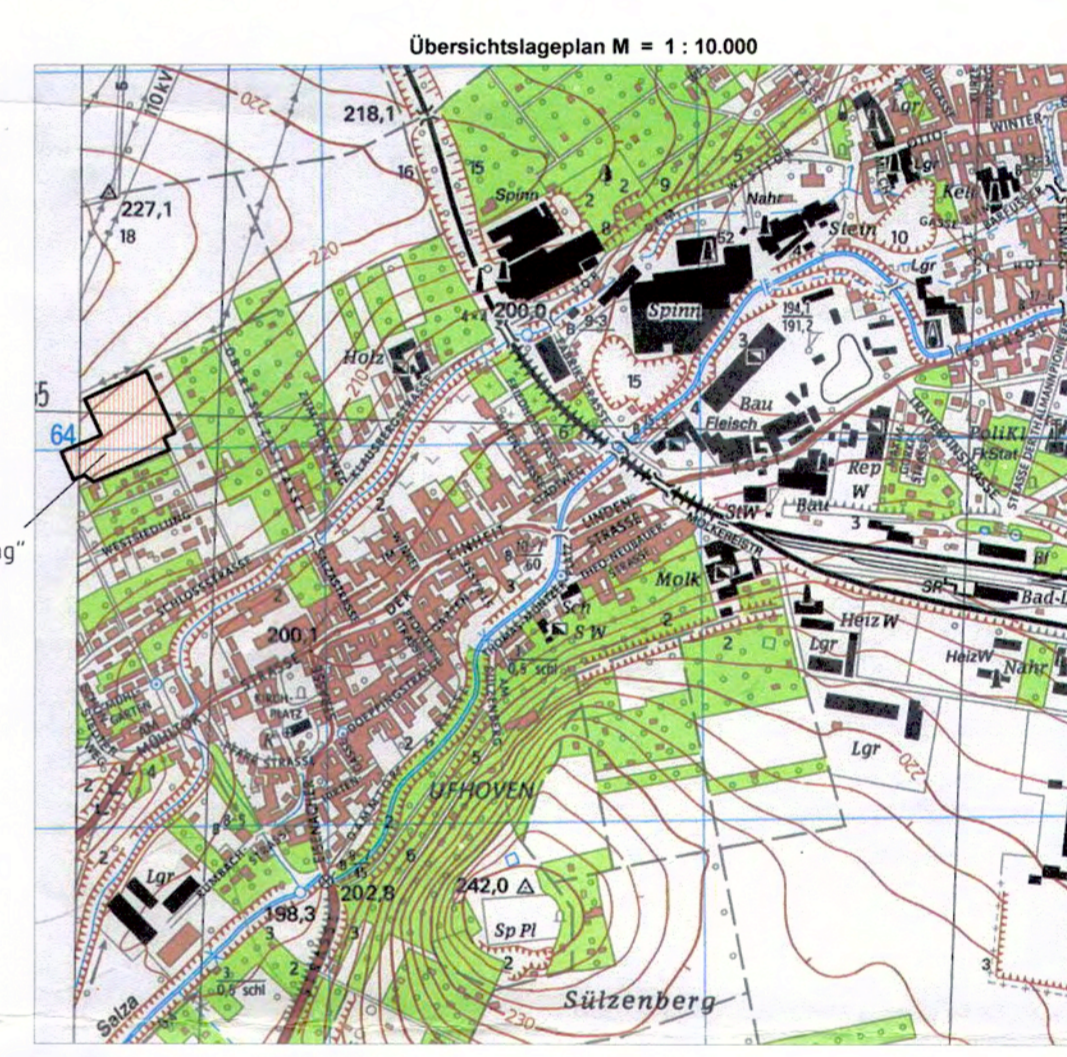
**STADT BAD LANGENSALZA**  
**GEMARKUNG UFHOVEN**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**MIT INTEGRIERTER UMWELTBERICHT**

**ALLGEMEINES WOHNGBIET**  
**"Westsiedlung"**  
**M = 1 : 1000**

- Rechtsgrundlagen:**
1. Baugesetzbuch (BauGB), in Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechtes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2614)
  2. Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 496)
  3. Thüringer Bauordnung (ThürBO), i.d.F. vom 16.03.2004 (GVBl. I S. 349), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 08.05.2009 (GVBl. I S. 502)
  4. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
  5. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Artikel 2b des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914)
  6. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) vom 15.05.2007 (GVBl. I S. 45)
  7. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne u. die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1960 PlanzV) vom 18.12.1960 (BGBl. I S. 58)
  8. Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2545)
  9. Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatSchG), in Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. I S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. I S. 267)
  10. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)
  11. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 645), sowie die Richtlinie für Heilquellenschutzgebiete der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) Ausgabe 01/98
  12. Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung ThürVAnSt) vom 25.07.1995 (GVBl. Nr. 14 vom 01.09.1995, S.261), zuletzt geändert durch Artikel 3 des ThürWG vom 20.03.2009
  13. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)
  14. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen u. Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
  15. Gesetz über die Durchführung des Reichtumsabgleiches nach naturdenkmalrechtlichen Lagerstätten (Lagerstättenabgleichsgesetz) i.d.F. vom 02.03.1974 (BGBl. I S. 591), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen u. Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMVt u. BMBF vom 10.11.2001 (BGBl. I Nr. 58 S. 2992)
  16. Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (Gesetz u. Verordnungsbekanntmachung für den Freistaat Thüringen Nr. 15, S.511), zuletzt geändert am 20.12.2007 (Verordnung u. Verordnungsbekanntmachung für den Freistaat Thüringen Nr. 13, S.267)
  17. Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB Wasser V), veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Nr. 31/1980, Teil I S. 750 sowie den ergänzenden Bestimmungen des VWW Bad Langensalza zur AVB Wasser V
  18. Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmal-Schutzgesetz-ThürDSchG) i.d.F. vom 14.04.2004 (GVBl. I S. 465,562), zuletzt geändert am 23.11.2005

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß § 9 BauGB

- B - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
nach §9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §83 Abs.4 ThürBO
- Zeichnerische Hinweise und Planzeichen der Planungsgrundlage ohne Festsetzungscharakter**
- Vorhandene Flurgrenzen
  - Parzellierungsvorschlag
  - Flurstücknummer (Beispiel)
  - Flurgrenze
  - Flurbezeichnung
- Flur 14



**Bebauungsplan**  
1. Ausfertigung

**STADT BAD LANGENSALZA**

**Wohngebiet "Westsiedlung"**  
**Gemarkung Ufhoven**

**Masstab 1:1000**

Entwurfsverfasser: **Ingenieurbüro Matschok**  
Sylvia Matschok  
1812-97-81  
INGENIEURKAMMER  
1812-97-81  
ENTWURFSVERFAHREN INGENIEUR

Stand: 28.06.2012

13. AUG 2012

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 13. AUG 2012  
Liegenschaftskataster, den 13. AUG 2012  
Katasterbereicher