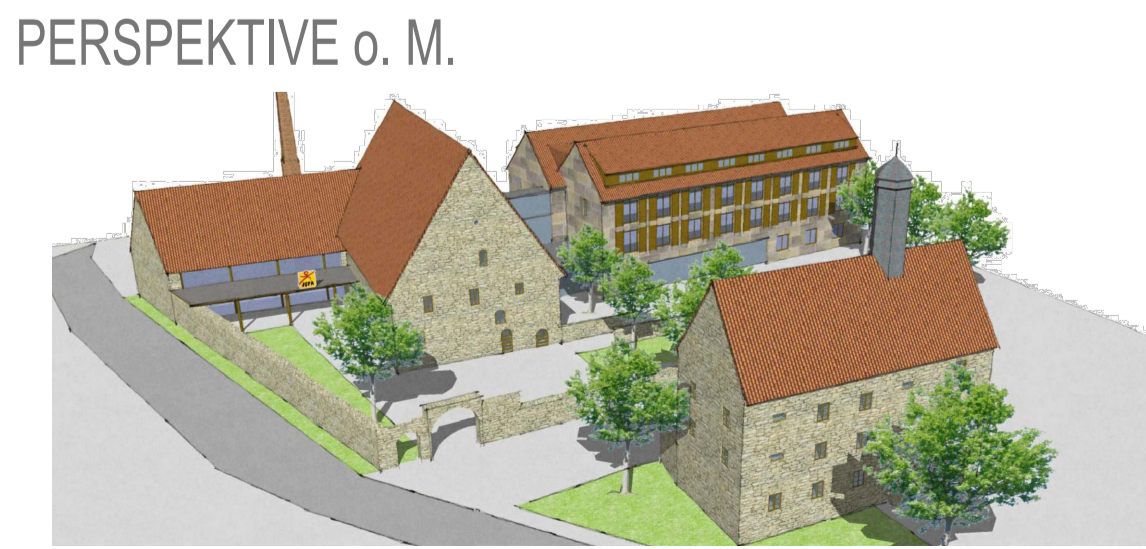
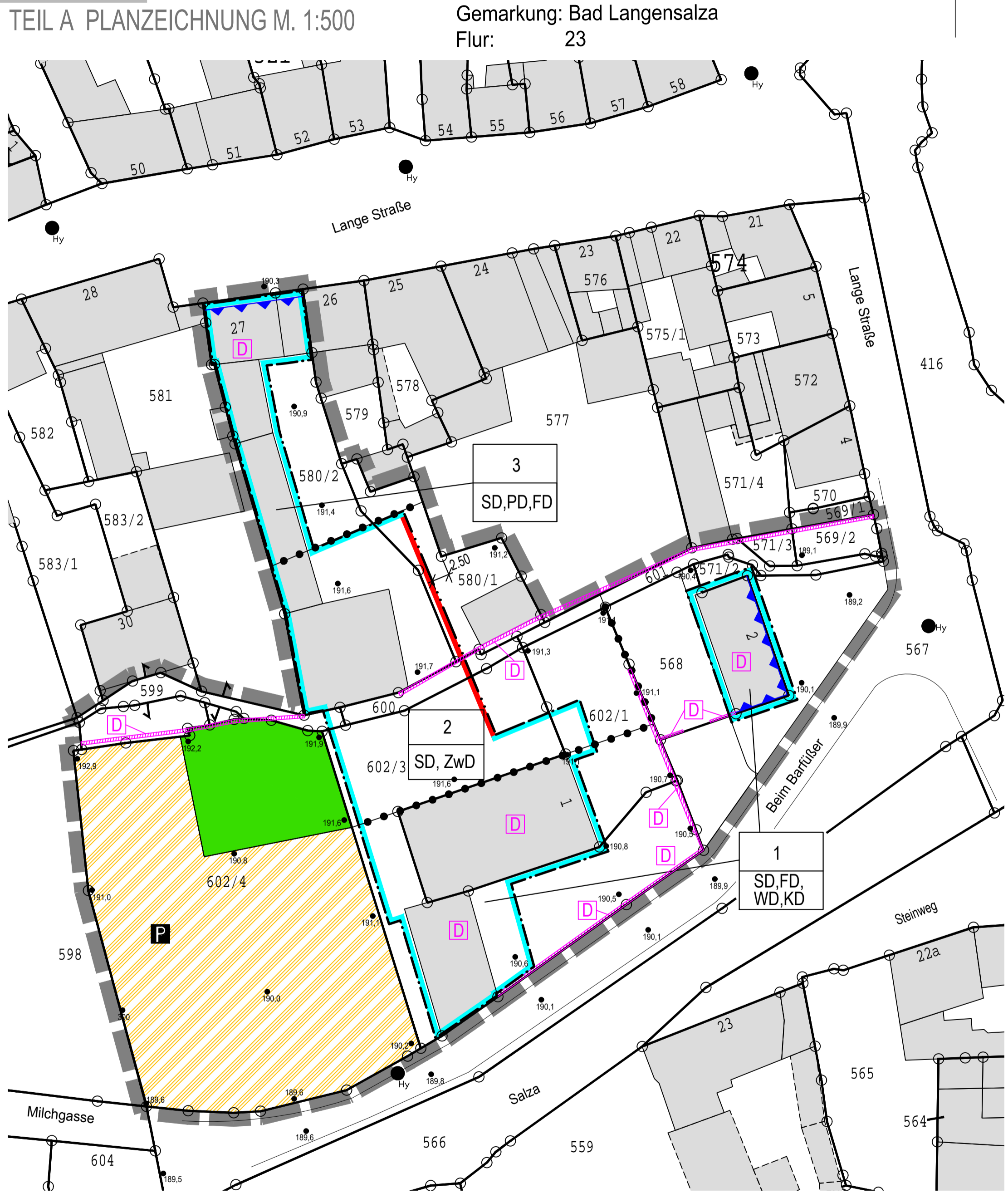


Entwurf

Aufhebung gemäß § 13 BauGB des EINFACHEN BEBAUUNGSPLANES "Barfüßerkloster" Stadt Bad Langensalza gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 30 Abs. 3 BauGB



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB, § 16 BauNVO**
Nutzungsschablone:
- | | |
|-----------------------------------|---|
| Baugebiet-Nr.: | |
| zulässige Dachform (§ 9(4) BauGB) | SD-Satteldach, ZW-Zwillingsdach, PD-Pultdach, FD-Flachdach, WD-Walmdach, KD-Krüppelwalmdach |
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9(1) BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO**
- Baugrenze
 - Baulinie
- Verkehrsflächen § 9(1) BauGB**
- Parkfläche
- Grünflächen § 9(1) BauGB**
- private Grünfläche
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
 - lärmschutzrelevante Gebäudesite (Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz für Lärm § 9(1)24 BauGB)
- Hinweise**
- | | | | |
|-------------------|---|--|--|
| Gemarkung: | Bad Langensalza | | |
| Flur: | 23 | | |
| Flurstück: | 580/2; 580/1; 600; 601; 602/1; 602/3; 602/4; 568; 571/2; 571/3; 569/2 | | |
| Flurstück teilw.: | 599; | | |
| | vorh. Flurstücksgrenze | | |
| | Flurstücksnummer | | |
| | Höhen (m ü NNH) | | |
- Nachrichtliche Übernahme**
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
 - vorhandene Bebauung laut Liegenschaftskarte
 - vorhandene Bebauung (nicht in Liegenschaftskarte)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1(4), 16(5) BauNVO)
 - vorhandener Hydrant
 - Mauer, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Denkmalschutz:**
Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der baulichen Gesamtanlage "Altstadt" Bad Langensalza gem. § 2 Abs. 2 Satz 1, § 5 Abs. 1 und 2 ThürDSchG und der Unterbringung von Denkmalensembles vom 03.01.2011 an die Stadt Bad Langensalza.
- Sanierungsgebiet:**
Das Plangebiet liegt im Sanierungs- und Erhaltungsgebiet der Stadt Bad Langensalza. Die Erhaltungs- und Gestaltungsatzung sind zu berücksichtigen.
- Heilquellenschutzgebiet:**
Der Plangebiet befindet sich innerhalb eines vorgeschlagenen Heilquellenschutzgebietes nach Bildungstyp 2 in der quantitativen Schutzzone B (äußere Zone) für die Tiefbohrung TB 2 (Mineralwasser). Bei der weiteren Planung sind die Richtlinien für Heilquellenschutzgebiete der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA), Ausgabe 01/98 sowie das ThürWG zu beachten und anzuwenden. Bohrungen und Erd-aufschlüsse für Wärmepumpen (sowohl Erdwärmesondenanlagen und Erdkollektoren als auch Wasser-Wärmepumpenanlagen) zum Beheizen / Kühlen der Gebäude unterliegen den Bestimmungen des Grundwasserschutzes und sind entsprechend im Baugenehmigungsverfahren bei der zuständigen Behörde (Untere Wasserbehörde) zu beantragen.

LAGEPLAN UND GEBÄUDESCHNITTE o. M.



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- #### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen
- 1.1 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Trauf- und Firsthöhen (§ 18 BauNVO)
In den Baugebieten 1 und 3 ist keine Änderung der Trauf- und Firsthöhen der bestehenden Gebäude zulässig, ausgenommen sind bautechnische Maßnahmen.
Im Baugebiet 2 darf die Traufhöhe maximal als 10,50 m und die Firsthöhe maximal 15,00 m betragen. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Die Firsthöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante des vorhandenen Geländes in Gebäudemitte.
- 1.2 Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**
Nebenanlagen und Einrichtungen sind bis zu einer Gesamtfläche von 200,00 m² zulässig. Hierfür sind eine Traufhöhe von max. 4,00 und eine Firsthöhe von max. 7,00 m zulässig.
Transparente Anbauten mit einer max. Höhe von 3,50 m (bezogen auf die Bezugshöhe) und einer Bauteile von 2,00 m sind als Flachbauten auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 1.3 Immission**
- Zur Sicherung des baulichen Schallschutzes ist es erforderlich, für alle Bauvorhaben auf dem B-Plan einen Schallschutznachweis gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 oder alternativ nach VDI 2719 zu führen.
Nur für Gebäude, die mit einer lärmschutzrelevanten Gebäudesite gekennzeichnet sind, gilt:
- Es ist bei der Planung der einzelnen Bauvorhaben auf eine geeignete Grundrissanordnung zu achten, die lärmempfindliche Räume (z.B. Gästezimmer, Beratungsräume o.ä.) vorwiegend zur lärmabgewandten Seite orientiert.
- Baulicher Schallschutz ist vorzusehen, wo eine Lösung durch eine geeignete Grundrissanordnung nicht möglich ist (z.B. Wintergärten vor empfindlichen Aufenthaltsräumen oder Schallschutzfenster). Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen sind vorzusehen, wenn der Schallschutz von Aufenthaltsräumen durch Schallschutzfenster der Schallschutzklasse IV und höher, oder bei Vorliegen von geschlossenen Wintergärten sichergestellt werden soll.
- #### 2. Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen
- 2.1 grünordnerische Festsetzungen**
Je 10 Stellplätze ist eine Platane - Platanus acerifolia (Laubbaum) zu pflanzen.
Die private Grünfläche ist als Klostergarten mit einheimischen Gehölzen anzulegen.
- 2.2 artenschutzrechtliche Festsetzungen**
- Mit dem Baugenehmigungsverfahren, das dem Bebauungsplanverfahren nachgelagert ist, ist eine erneute artenschutzrechtliche Begutachtung vorzunehmen, sofern die Sanierungsarbeiten bzw. Baumaßnahmen in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober stattfinden.
- Es sind 3 Fassadenkästen für Fledermäuse innerhalb des Gebäudekomplexes einzubauen bzw. zu integrieren. Die Fassadenkästen müssen eine Spezialsolierung für die Eignung als Lebensstätte sowohl im Winter als auch im Sommer aufweisen, selbstreinigend sein, ab 5 m Höhe aufwärts angebracht werden und freien An- und Abflug gewähren.
- #### 3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO
- 3.1 Dachformen**
Baugebiet 1: Es sind bei Hauptgebäuden nur Sattel-, Flach-, Walmd- und Krüppelwalmdächer zulässig. Bei Nebenanlagen und Einrichtungen gibt es keine Festsetzung der Dachform.
Baugebiet 2: Es sind bei Hauptgebäuden nur Sattel- und Zwillingsdächer zulässig. Bei Nebenanlagen und Einrichtungen gibt es keine Festsetzung der Dachform.
Baugebiet 3: Es sind bei Hauptgebäuden nur Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Bei Nebenanlagen und Einrichtungen gibt es keine Festsetzung der Dachform.
- 3.2 Dachaufbauten**
Dachaufbauten wie Erker, Gauben usw. sind zulässig. Hierbei muss die Gaubengänge beidseitig einen Abstand von mind. 0,50 m zur Außenkante des Gebäudes haben.
- 3.3 Stellplätze**
Je 10 Betten ist ein Stellplatz nachzuweisen.
- #### 4. Hinweise
- 4.1 Bodenfunde**
Für den Bereich des B-Planes sind auf dem ehemaligen Klostergelände Bodenfunde bekannt, so unter anderem Einzel- und mittelalterliche Gräber des Klosterfriedhofes. Deshalb ist zwischen dem Bauherrn und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteile der denkmalrechtlichen Stellungnahme im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird. Entsprechend dem ThürDSchG vom 14. April 2004 mit Änderung vom 23.11.2005 sind die Kosten für die denkmalfachliche Begleitung der Erdarbeiten, für die Sicherung und Behandlung von Funden und für die Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren vom Bauherrn zu tragen. Dies ist zu gegebener Zeit in einer Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und dem TLDA zu verankern.
- 4.2 Entwässerung**
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Sämtliche textliche und zeichnerische Festsetzungen werden aufgehoben.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) in der zuletzt geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), in der zuletzt geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeichnerordnung - PlanZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), in der zuletzt geltenden Fassung
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), in der zuletzt geltenden Fassung
- ThürKO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der zuletzt geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), in der zuletzt geltenden Fassung
- Thür. Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323) in der zuletzt geltenden Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), in der zuletzt geltenden Fassung
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), in der zuletzt geltenden Fassung
- BimSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274; 2021 I, S. 123), in der zuletzt geltenden Fassung
- Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), in der zuletzt geltenden Fassung

ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss**
Der Stadtrat hat in der Sitzung am 20.04.2023 die Aufhebung des einfachen B-Plan „Barfüßerkloster“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur Aufhebung ist durch Abdruck im Amtsblatt am erfolgt.
- Bad Langensalza, den Bürgermeister Siegel
- 2. Auslegung**
Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Bad Langensalza, den Bürgermeister Siegel
- 3. Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB**
Die Behörden wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4(2) BauGB aufgefordert.
- Bad Langensalza, den Bürgermeister Siegel
- 4. Abwägungsbeschluss**
Der Stadtrat hat die eingegangenen Stellungnahmen am geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.
- Bad Langensalza, den Bürgermeister Siegel
- 5. Satzung**
Der Stadtrat hat die Aufhebung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am nach § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Bad Langensalza, den Bürgermeister Siegel
- 6. Genehmigung**
Die Genehmigung der Aufhebung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch die Untere Verwaltungsbehörde wurde beantragt am und mit Verfügung (Az.) erteilt am Die Genehmigungsverfügung der Unteren Verwaltungsbehörde wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass die Aufhebung des Bebauungsplanes während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangen kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Aufhebung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.
- Bad Langensalza, den Bürgermeister Siegel
- 7. Ausfertigung**
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes der Aufhebung des Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes werden bekundet.
- Bad Langensalza, den Bürgermeister Siegel
- 8. Inkrafttreten**
Die Bekanntmachung erfolgte am im Amtsblatt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.
- Bad Langensalza, den Bürgermeister Siegel
- 9. Beglaubigungsvermerk**
Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Kopie) der Aufhebung des Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.
- Bad Langensalza, den Bürgermeister Siegel

Maßstab: 1:500
Planentwurf: Klingebiel
Planbearbeitung: Klingebiel
Datum: Nov. 2023

Plangebietgröße: ca. 0,68 ha
Plangröße: 890*594
Projekt-Nr.: 01423

LAND THÜRINGEN · LANDKREIS UNSTRUT-HAINICH STADT BAD LANGENSALZA

Entwurf

Aufhebung gemäß § 13 BauGB des EINFACHEN BEBAUUNGSPLANES "Barfüßerkloster" Stadt Bad Langensalza gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 30 Abs. 3 BauGB

Planung:



Nordhäuser Straße 30-34
37339 Worbis / Eichsfeld
Tel.: 036074 / 385-0
Fax: 036074 / 385-20
e.klingebiel@kwr-worbis.de

BAULEITPLANUNG