



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO Biogasanlage
 Sondergebiet Zweckbestimmung: Biogasanlage (§ 11 und 14 BauNVO)
 Zulässig sind:
 1. Anlagen zur Biogasproduktion, -aufbereitung und -einspeisung.
 2. Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus Biogas.
 3. Anlagen zur Annahme und Lagerung der Roh-, Hilfs- und Einsatzstoffe.
 4. Anlagen zur Aufbereitung der Reststoffe inkl. Gülle.
 5. Anlagen zur Lagerung der Nebenprodukte, Reststoffe, nachwachsende Rohstoffe und Wirtschaftsdünger.
 6. Anlagen zur Nutzung der aus Biogas erzeugten Wärme.
 7. Anlagen zur Verflüssigung von Kohlenstoff.
 8. Anlagen zur Abklärung und Reinigung von Abfall.
 9. Anlagen zum Unterschieben von Maschinen und Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten.
 10. die für die Oberflächenentwässerung und Löschwasserversorgung erforderlichen Anlagen.
 11. Photovoltaikanlagen, auf die für eine Solarstromerzeugung geeigneten Dachflächen einschließlich der erforderlichen Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 max.H max. Gebäudehöhe/Anlagenhöhe über Höhensystem NHN (§§ 16, 18 BauNVO)
 GRZ GRZ Grundflächenzahl (§§ 16, 17, 19 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung	max. Gebäudehöhe/Anlagenhöhe	Bauweise
a		

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1.4 Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 private Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 RW Zweckbestimmung: Regenwasserentwässerung (wird im Entwurf nachgetragen)

1.6 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

1.7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 23 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

1.8 Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
 Anbauverbotszone Landstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 geplante Anlagen

2. Bestandsangaben
 vorhandene Gebäude (Wohn-/Wirtschaftsgebäude)
 Flurstücksnummer
 Flurstücksgrenzen
 Gemarkungsgrenze
 vorhandene Geländehöhen nach NHN
 Böschung
 befestigte Flächen
 Maßangaben in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 BauNVO)
1.1.1 Sondergebiet Biogasanlage (§ 11 und § 14 BauNVO)
 Das Sondergebiet "Biogasanlage" dient der Unterbringung von Vorhaben zur energetischen Nutzung von Biomasse (hier: nachwachsende Rohstoffe und Wirtschaftsdünger).
 Zulässig sind:
 1. Anlagen zur Biogasproduktion, -aufbereitung und -einspeisung.
 2. Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus Biogas.
 3. Anlagen zur Annahme und Lagerung der Roh-, Hilfs- und Einsatzstoffe.
 4. Anlagen zur Aufbereitung der Reststoffe inkl. Gülle.
 5. Anlagen zur Lagerung der Nebenprodukte, Reststoffe, nachwachsende Rohstoffe und Wirtschaftsdünger.
 6. Anlagen zur Nutzung der aus Biogas erzeugten Wärme.
 7. Anlagen zur Verflüssigung von Kohlenstoff.
 8. Anlagen zur Abklärung und Reinigung von Abfall.
 9. Anlagen zum Unterschieben von Maschinen und Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten.
 10. die für die Oberflächenentwässerung und Löschwasserversorgung erforderlichen Anlagen.
 11. Photovoltaikanlagen, auf die für eine Solarstromerzeugung geeigneten Dachflächen einschließlich der erforderlichen Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Es wurden maximale Gebäude-/Anlagenhöhen gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone festgesetzt. Technische Anlagen sowie Abfall- und Abgasleitungsanlagen (z.B. Schornsteine) sind davon ausgenommen.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Auf den nicht überbaubaren Flächen sind die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, insbesondere auch Anlagen zur Oberflächenentwässerung, Wälle sowie Zufahrten zulässig. Die Havarierschutzwälle sind von jeglicher Überbauung frei zu halten.

1.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Maßnahme E2: Entwicklung von Extensivgrünland
 Entwicklung von Extensivgrünland auf insgesamt rd. 2,04 ha im östlichen Rand des Plangebietes. Neuanbau mit artenreicher Restpflanzungsmischung. Pflege des Grünlandes ein- bis zweischichtig. Mähd. Erster Schnitt nicht vor dem 15. Juli. Aufbruch des Mahdgebietes. Schnitthöhe > 5 cm. Auf Pflanzenschutz- und Düngemittel ist zu verzichten. Fertigstellung - ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Die Modalitäten der Ausgleichsmaßnahme sowie ihre Entwicklungs- und Unterhaltungsleuge werden im Durchführungsvertrag gesichert.

1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)
Maßnahme E1: Entwicklung einer Strauch-Baumhecke
 Entwicklung einer Strauch-Baumhecke auf insgesamt 930 m² am östlichen Rand des Plangebietes. Pflanzung der Sträucher in Gruppenpflanzung, d.h. mehrere Sträucher der gleichen Art in kleinen Gruppen (3-5 Stück) über mind. 2-3 Reihen nebeneinander. Keine einheitlichen Pflanzabstände. Pflanzung auf Endpflanzabstand. Pflanzung der Baumarten in wuchsspezifischen Abständen zueinander. Durchführung im Spätherbst/Winterhalbjahr unter Mähdung von Frostperioden. Zur Pflege und zum Erhalt Wässern, Mulchen und ggf. Verhosschutzmaßnahmen anbringen. Bei Abgang von Gehölzen ist gleichzeitiger Ersatz zu leisten. Auf den Stock setzen ist Abständen von 10 - 25 Jahren im Zeitraum Anfang Oktober - Ende Februar. Maßnahmenbeginn - ein Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
 Pflanzarten:
 - Sträucher: Roter Hartsiegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Pfundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),
 - Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Birke (Betula pendula), Harlekuine (Carpinus betulus), Stiel-Eiche (Quercus robur), Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior), Wildapfel (Malus sylvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia)
 Pflanzqualität:
 - Sträucher, leichter Strauch, Zierstrauch, mind. 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm,
 - Bäume: Heister, mind. 2 x verpflanzt, Höhe 20 - 150 cm oder Höhe 150 - 200 cm

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)
2.1 Fassadengestaltung
 Für die Außenhüllen der geplanten Baukörper sind bei der farblichen Gestaltung blaue, grüne, weiße, graue, schwarze oder braune Farbpaletten zu verwenden.

HINWEISE
3.1 Denkmalschutz
 Auf die Meldepflicht gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) wird verwiesen.
3.2 Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes
 Der Ausgleich der mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Bad Langensalza "Biogasanlage am Ascharer Kreuz" verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB auch außerhalb des Geltungsbereiches. Die Flächen und Maßnahmen werden mit dem Entwurf festgelegt.

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3624), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauverfahren und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I v. 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
 ThürBO - Thüringer Bauordnung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)

GRUNDLAGE DER PLANDARSTELLUNG
 Plangrundlage "Lage- und Höhenplan Biogasanlage Ascharer Kreuz" hergestellt durch Vermessungsbüro Wiedemann ObVl, Gotha vom Juni 2023
 Lagebezug ETRS 89, Höhenbezug NHN

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Biogasanlage am Ascharer Kreuz" wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza am 11.05.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am den Vorentwurf gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung am im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza (Nr. Jahrgang durch Auslegung des Vorentwurfes vom bis zum durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Biogasanlage am Ascharer Kreuz", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung sowie dem Umweltbericht wurde dem Stadtrat der Stadt Bad Langensalza in der Sitzung am gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen und die Bewertung der Bedenken und Nachbargeminden wurden beschlossen.
- Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza am wurde der Entwurf nebst Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Zuvor erfolgte die Bereitstellung der digitalen Daten des Entwurfes auf der Internetseite der Stadt Bad Langensalza. Die Behörden, Nachbargeminden und weitere Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf gebeten.
- Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am die zum Entwurf und zur Betroffenenbeteiligung 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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Biogasanlage am Ascharer Kreuz" in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.
 Die Durchführung der Verfahrensschritte 1-6 wird bestätigt.

Bad Langensalza, den Bürgermeister/Siegel

Mühlhausen, den Landratsamt/Unstrut-Hainich-Kreis

Bad Langensalza, den Bürgermeister/Siegel

Bad Langensalza, den Bürgermeister/Siegel



IBS Ingenieurgesellschaft für Bau- und Sachverständigenwesen mbH
 Postfach, Mühlberg 12, 04334 GutsMuths, Tel. 034241-5248 10 Fax 034241-5248 14
 post@ibsgoettinger.de www.ibsgoettinger.de

Beauftragter: Dolert Biomechanik GmbH & Co. KG
 Schacktor 40b
 99947 Bad Langensalza

Datum: 17.11.2023
 Utschnitt: 01
 Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Langensalza "Biogasanlage am Ascharer Kreuz"

Planzeichnung: Vorentwurf

Maßstab: 1:500
 Beauftragter: Frau Sawatzki
 Projekt-Nr.: 013/23 BP
 Zeichnung-Nr.: 01
 Plan: Stempel
 Utschnitt: IBS Ingenieurgesellschaft für Bau- und Sachverständigenwesen mbH
 Mühlberg 12 • 04334 GutsMuths
 Tel. 034241-5248 10 Fax 034241-5248 14
 Zeichnung-Nr.: 5495 Datum: