

Planteil A - Legende

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 8 BauNVO

Gewerbegebiete (GE₁ - GE₃)

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl, z.B. 0,9
183,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN (s. textl. Festsetzungen 2)

Baugrenzen, Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze a (70) abweichende Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 70 m

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche, öffentlich
 Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünfläche mit Zweckbestimmung: Siedlungsgrün, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Gewerbestandort an der Wassergasse“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 Nr. 5 BauNVO, z. B. Schallschutzanlage

Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten des Energieträgers (NETZE Bad Langensalza GmbH) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Hinweise

Flurgrenze
 Nutzungsartengrenze
 Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Höhenpunkte gem. DGM1 (Angaben in Metern üb. NHN) - Bestand

Bemaßung (Angabe in Metern)

NS-Kabel gem. Angabe des Energieversorgungsnetzes NETZE Bad Langensalza GmbH

Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | |
|--|--|
| Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO) | Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) |
| Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO) | Emissionskontingent in db (a)/m ² (Tag/Nacht) |

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 G vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 02.07.2024 (GVBl. S. 298)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 30.12.2025 (GVBl. S. 22, 47)

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 (Planzeichnungsverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planteil B - Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 8 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Nicht zulässig sind

- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen und Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergieanlagen

In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche einschließlich des Fahrverkehrs auf den Betriebsgrundstücken die in der folgenden Tabelle / Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

| Teilfläche | LEK_tags | LEK_nachts |
|------------|----------|------------|
| GE1 | 65 | 52 |
| GE2 | 58 | 20 |
| GE3 | 63 | 20 |

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5).

Im Gewerbegebiet sind Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz i. V. m. der Störfall-Verordnung, in denen Stoffe der Abstandsklasse I bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (Stand: November 2010) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) vorhanden sind, und Betriebsbereiche, in denen Stoffe der Störfall-Verordnung mit vergleichbaren Eigenschaften vorhanden sind, unzulässig. Ausnahmsweise können Betriebsbereiche der Abstandsklasse I zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden kann, dass sonstige Gefahren gem. § 3 Abs. 1 BImSchG und Auswirkungen durch schwere Unfälle i. S. d. Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG auf die benachbarten Schutzgüter nicht entstehen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB, §§ 16 – 19 BauNVO)

Grundflächenzahl: Für das Gewerbegebiet wird eine zulässige GRZ von 0,9 festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen: Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Gebäude im Gewerbegebiet wird gem. § 18 BauNVO auf 183,5 m ü NHN festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für Anlagen der Feuerungs- und der Lüftungstechnik, Solaranlagen oder sonstige technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 70 m festgesetzt.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)

Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie von Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Flächen für Anpflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der Gehölzbestand der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Siedlungsgrün ist zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Hinweise:

Belange des Umweltschutzes: Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 135a BauGB: Der Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auch außerhalb des vorliegenden Satzungsgebietes. Für die Eingriffskompensation wird folgende Maßnahme festgelegt:

Auf einer 1.064 m² großen Teilfläche des Flurstückes 134 (Flur 5, Gemarkung Nängelstedt) nördlich einer bestehenden Streuobstwiese sind 10 Obstbaumhochstämme in der Pflanzqualität HST 10-12 zu pflanzen und zu pflegen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden. Das Ackerland ist durch Ansaat einer arten- und kräuterreichen Samenmischung als Grünland zu entwickeln und extensiv zu bewirtschaften (max. zweischürige Mahd nach dem 15. Juni).

Belange des Artenschutzes: Ergänzend zu den allgemein zu berücksichtigen Vorgaben des Artenschutzes ist im Rahmen von Baumaßnahmen an Dach und westlicher Fassade das vorhandene Mehlschwalbennest zu erhalten bzw. durch das fachgerechte Anbringen einer Nisthilfe mit mind. 2 Ersatznistmöglichkeiten zu ersetzen.

Belange der archäologischen Denkmalpflege: Der Beginn geplanter Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abteilung Bodendenkmalpflege zwei Wochen im Voraus anzuzeigen.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gewerbestandort an der Wassergasse“ wird im Regelverfahren gem. § 9 BauGB aufgestellt.

- Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gewerbestandort an der Wassergasse“ wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza am gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Gewerbestandort an der Wassergasse“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza in der Sitzung am gebilligt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden beschlossen.
- Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza am wurde der Vorentwurf nebst Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Zeitgleich erfolgte die Bereitstellung der digitalen Daten des Vorentwurfes auf der Internetseite der Stadt Bad Langensalza. Die Behörden, Nachbargemeinden 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 Entwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Gewerbestandort an der Wassergasse“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza in der Sitzung am gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.
- Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza am wurde der Entwurf nebst Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Zeitgleich erfolgte die Bereitstellung der digitalen Daten des Entwurfes auf der Internetseite der Stadt Bad Langensalza. Die Behörden, Nachbargemeinden 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 eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).
- Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gewerbestandort an der Wassergasse“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Durchführung der Verfahrensschritte 1 - 7 wird bestätigt.

Bad Langensalza, den Bürgermeister / Siegel

8. Die vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza in der Sitzung am beschlossene Satzung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Gewerbestandort an der Wassergasse“ der Stadt Bad Langensalza wurde mit Verfügung des Landratsamtes Unstrut-Hainich-Kreis vom mit AZ.: gem. § 10 BauGB genehmigt.

Mühlhausen, den Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis

9. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bad Langensalza vom übereinstimmt. Satzung ausgefertigt:

Bad Langensalza, den Bürgermeister / Siegel

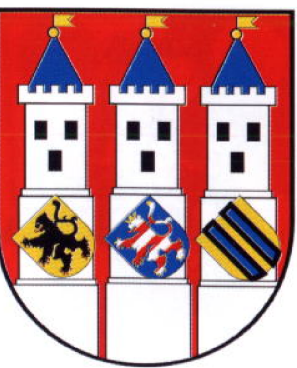
10. Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB): Die Genehmigung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Gewerbestandort an der Wassergasse“ der Stadt Bad Langensalza wurde am im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza (Nr.) des Jahrgangs ... vom ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung am in Kraft.

Bad Langensalza, den Bürgermeister / Siegel

Erklärung:

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit den Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Leinefelde-Worbis, TLBG



Stadt Bad Langensalza OT Nängelstedt

Bebauungsplan

- Entwurf -

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gewerbestandort an der Wassergasse“

M 1 : 1.000

5. März 2026



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