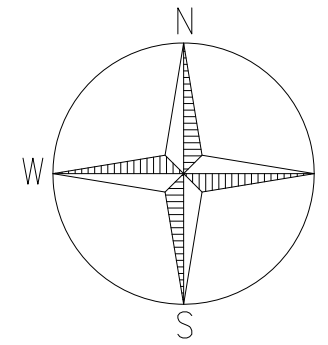


Bebauungsplan "Garnison I - Thamsbrücker Straße"

Gemarkung: Bad Langensalza, Flur 20,
Flurstücke: 89/19*; 89/23*; 89/102; 89/103*; 89/104*

(* teilweise betroffenes Flurstück)

Teil A M.1:500



für das Sondergebiet "Einzelhandel"

99947 Bad Langesalza,
Unstrut-Hainich-Kreis

Teil B

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, gem. § 11 BauNVO

SO – Sonstiges Sondergebiet: Einzelhandel

- Das festgesetzte sonstige Sondergebiet „Einzelhandel“ dient der Unterbringung von teilweise großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nachfolgende Nutzungen zulässig.

- Zulässig sind im Baufeld 1 (BF1):
 - Gebäude, Räume und Außenflächen zum Verkauf und zur Lagerung von Produkten/Artikel für den Verkauf an letzte Verbraucher
 - Räume bzw. Flächen zum Verkauf, zur Vorbereitung und zur Lagerung von Backwaren und warmen kalten Gerichten sowie diesen Räumen zugeordnete und untergeordnete Bereiche zur Verköstigung der zum Verkauf angebotenen Waren (Backshop/Bistro)
 - Räume bzw. Flächen zur Annahme und Lagerung von Leergut
 - Socialräume für Mitarbeiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und in der Grundfläche untergeordnet sind
 - Verwaltungsräume, Technikräume, Nebenräume, Mitarbeiter- und Kunden Toiletten
 - Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur, Fluchtwege sowie Nebenanlagen

- Zulässig sind im Baufeld 2 (BF2):
 - Geschäfts- und Bürohäuser,
 - Gebäude und Räume für freie Berufe,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Räume für Einzelhandel.

- Ausnahmen zulässig sind im Baufeld 2 (BF2):
 - Wohnungen, die einer vorgemerkten Nutzung zugeordnet und in Grundfläche und Baunasse untergeordnet ist.

Allgemein zulässig im Geltungsbereich des B-Planes:

- Flurtennkummer
- Einkaufswagenabstellstellen und Fahrradständer
- Nicht überdeckte Stellplätze (inkl. Fahrgassen)
- Grünflächen (Baumquartiere, Pflanzbeete)
- Elektro-Tankstellen als E-Ladestationen –sälen
- Parkplatzbeleuchtungsanlagen
- Werbeanlagen

Im Baufeld 1 wird eine Verkaufsfächenzahl für nahversorgungsrelevante Sortimente wird auf 0,2026 m² Verkaufsfäche je 1,0 m² Grundstücksfläche im Sondergebiet begrenzt. Dies entspricht max. 3.000 m² Verkaufsfäche für großflächigen Einzelhandelsbetriebe als Lebensmittelvollsortimenter mit entsprechenden Frischbackbetrieben für Fleisch- und Wurstwaren, Molkereiprodukte, Tiefkühlwaren, Obst und Gemüse sowie Backwaren, Getränkemarkt, Backshop/Cafeteria (davon einem Nonfood-Bereich mit wechselnder Aktionsware unter 10%)

- Die maximal zulässige Verkaufsfäche für nahversorgungsrelevante Sortimente wird auf 0,2026 m² Verkaufsfäche je 1,0 m² Grundstücksfläche im Sondergebiet begrenzt. Dies entspricht max. 3.000 m² Verkaufsfäche für großflächigen Einzelhandelsbetriebe als Lebensmittelvollsortimenter mit entsprechenden Frischbackbetrieben für Fleisch- und Wurstwaren, Molkereiprodukte, Tiefkühlwaren, Obst und Gemüse sowie Backwaren, Getränkemarkt, Backshop/Cafeteria (davon einem Nonfood-Bereich mit wechselnder Aktionsware unter 10%)
- Die maximal zulässige Verkaufsfäche für sonstige zentrenrelevante Sortimente (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) wird auf 0,1013 m² Verkaufsfäche je 1,0 m² Grundstücksfläche begrenzt. Dies entspricht max. 1.500 m² Verkaufsfäche für sonstige zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21 a BauNVO

2.1 Gebäudehöhe (§ 16, 18 BauNVO)

- Die Gesamtgebäudehöhe wird auf max. 12,0 m begrenzt. Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberfläche des Geländes an der baulichen Anlage.

Baufeld 2

- Die Gesamtgebäudehöhe wird auf max. 12,0 m begrenzt. Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberfläche des Geländes an der baulichen Anlage.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ - § 17 Abs. 1 u. § 19 Abs. 1 BauNVO)

- GRZ 0,8**
 - Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.
 - Malgeliche Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundfläche des Sondergebietes (13.600 m²) (§ 19 Abs. 3 BauNVO).

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, 23 BauNVO

- Innerhalb des Baufeldes 1 im Sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ gilt die offene Bauweise, abweichend hiervon sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude über 50 m zulässig.
- Innerhalb des Baufeldes 2 im Sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird eine offene Bauweise, mit seitlichen Grenzabstand, gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Fahrgassen gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

- 5.1 Dachform
 - Baufeld 1 – Zulässig sind Sattel- und Flachdächer.
 - Baufeld 2 – Für das vorhandene Gebäude ist die Dachform zu erhalten, Giebeln sind zulässig.
- 5.2 Dachneigung, Dachausbildung
 - Baufeld 1 – Die maximale zulässige Dachneigung beträgt 30°.
 - Baufeld 2 – Für das vorhandene Gebäude ist die Dachneigung zu erhalten.
 - Dachbegrenzungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

- 5.3 Werbeanlagen
 - Werbeanlagen, mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werberäger oder solche mit wechselnden Motiven sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig.
 - Bei Werbeanlagen ist eine Blendwirkung für die benachbarte Bebauung und den fließenden Verkehr auszuschließen, die Sichtverhältnisse für den Verkehr dürfen durch diese Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebiet Baumaßnahmen

- Für jeden auf dem Grundstück entfernten oder dauerhaft beeinträchtigen geschützten Baum sind standortgerechte heimische Laubbäume als Ersatz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anzahl, Art und Mindestgröße der Ersatzpflanzungen bestimmen sich nach dem Stammdurchmesser des entfernten Baumes gemäß § 6 Abs. 4 des Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Bad Langensalza in der zum Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden Fassung.

- Die Ersatzpflanzungen sind vorrangig innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes vorzunehmen. Ist dies aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht oder nur teilweise möglich, sind Ersatzpflanzungen auf geeigneten Flächen innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Bad Langensalza in Abstimmung mit dem Fachbereich IV der Stadtverwaltung zu realisieren. Ist auch dies nicht möglich, ist eine Ausgleichszahlung nach § 6 Abs. 7 der Baumschutzsatzung zu leisten.

- Der Nachweis des Baumalters (Stammort, Baumart, Stammdurchmesser, Baumhöhe, Kronendurchmesser aller betroffenen Bäume) sowie der geplanten Ersatzpflanzungen ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Die Ersatzpflanzungen sind vor Beginn der Erdarbeiten vorzunehmen oder durch die Sicherstellung abzusichern.
- Die Pflanzungsverpflichtung gilt erst als erfüllt, wenn die Ersatzpflanzungen nach Ablauf von drei Jahren zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen sind. Nicht angewachsene Bäume sind zu ersetzen.

Private Grünfläche – Parkplatzbegrenzung

- Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplatzbegrenzung“ sind ausschließlich als begrenzte Flächen zur Eingrünung, Gliederung und ökologischen Aufwertung des Parkplatzbereiches zu nutzen. Sie sind als Stauden- und Gräserflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Ergänzend können innerhalb der festgesetzten Grünflächen standortgerechte heimische Laubbäume gepflanzt werden, sofern die Flächengröße und Standortbedingungen dies zulassen.
- Die Bepflanzung hat mit standortgerechten, heimischen Stauden und Ziergräsern nach zu erfolgen. Je angelegene 10 m² Grünfläche sind mindestens fünf Stauden oder Gräser in einer Mindestqualität von 10 cm Topf oder 11/13 cm Ballenware zu pflanzen. Werden Bäume innerhalb der Grünfläche gepflanzt, kann der Flächenanteil der Stauden- und Gräserbepflanzung in unmittelbaren Stammbereich – innerhalb des 1,5-fachen Kronendurchmessers – entsprechend reduziert werden.
- Die Verwendung nicht heimischer Zierpflanzen sowie von Koniferen und Nadelbäume ist nicht zulässig.
- Die gesamte Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen und Bäume sind spätestens zu Beginn der nächsten Vegetationsperiode durch gleichwertige Arten zu ersetzen. Eine chemische Unkrautbekämpfung mit nicht biologisch abbaubaren Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21 a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

0,80
Baufeld 1
GH ≤ 12,0 m
Gebäudehöhe max.

Baufeld 2
GH ≤ 12,0 m
Gebäudehöhe max.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

Baufeld 1
a abweichende Bauweise

Baufeld 2
o offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt



Verfahrensmerkmale Bebauungsplan

1. Der Stadtrat von Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Garnison I – Thamsbrücker Straße“ gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplan „Garnison I – Thamsbrücker Straße“ ist in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt worden. Die Art und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich, mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich bekannt gemacht worden.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.06.2024 (Planfassung 05/2024) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplan „Garnison I – Thamsbrücker Straße“ ist in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt worden. Die Art und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich, mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich bekannt gemacht worden.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.06.2024 (Planfassung 05/2024) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Der Stadtrat von Bad Langensalza hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

7. Stadtrat von Bad Langensalza hat den Bebauungsplan „Garnison I – Thamsbrücker Straße“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) (Stand: nach § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Bad Langensalza, den

..... Bürgermeister

..... Siegel

..... Bürgermeister

..... Siegel

..... Bürgermeister

..... Siegel

..... Bürgermeister

..... Siegel

..... Bürgermeister

..... Siegel

..... Bürgermeister

..... Siegel

..... Bürgermeister

..... Siegel

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung wurde mit der Verfügung des Unstrut-Hainich-Kreises vom erteilt.

Bad Langensalza, den

..... Bürgermeister

..... Siegel

..... Bürgermeister

..... Siegel

..... Bürgermeister

..... Siegel

..... Bürgermeister

..... Siegel

..... Bürgermeister

..... Siegel

..... Bürgermeister

..... Siegel

..... Bürgermeister

..... Siegel

..... Bürgermeister

..... Siegel

..... Bürgermeister

..... Siegel

..... Bürgermeister

..... Siegel

..... Bürgermeister

..... Siegel

..... Bürgermeister

..... Siegel

..... Bürgermeister

..... Siegel

..... Bürgermeister

..... Siegel

..... Bürgermeister

..... Siegel

..... Bürgermeister

Verfahrensmerkmal – Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten sowie der angrenzenden Flurstücke nach dem Stande vom übereinstimmen. Der Gebäudenausschnitt kann vom örtlichen Bestand abweichen.

....., den

..... (Siegel)

..... (Siegel)

..... (Siegel)

..... (Siegel)

..... (Siegel)