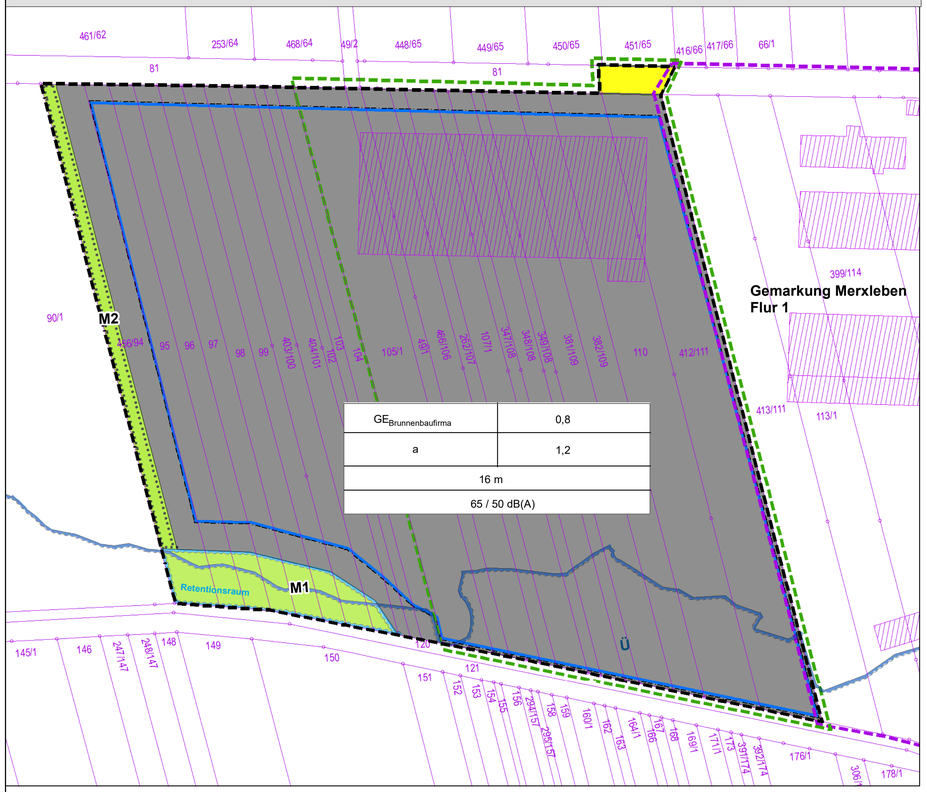
Teil 1: Zeichnerische Festsetzungen



$GE_{Brunnenbaufirma}$	0,8
a	1,2
16 m	
65 / 50 dB(A)	

Die 1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Firmengelände Brunnenbau Conrad" ist zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil 2: Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

GE - Brunnenbau

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

FH_{max} maximal zulässige Firsthöhe in Metern über NHN

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

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Retentionsraum als Ausgleich für Überbauung des Überschwemmungsgebietes der Unstrut

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Heckenpflanzung

7. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Ü nachrichtliche Übernahme der Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes der Unstrut

91 Flurstücksgrenzen mit und ohne Abmarkung / Flurstücksnummer

Gebäude, Bestand

Geltungsbereich des rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Erweiterung Firmengelände Brunnenbau Conrad"

Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans "Gewerbepark Merxleben"

9. Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
Bauweise	Geschossflächenzahl
maximale Höhe baulicher Anlagen	
Schallleistungspegel (tag / nacht)	

Teil 3: Textliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Es wird ein Gewerbegebiet (Brunnenbaufirma) festgesetzt.
Zulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze und technische Anlagen die dem Betrieb (Brunnenbau) dienen; Stellplätze für Fahrzeuge des Betriebes, Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Im gewerblich genutzten Gebiet (Brunnenbau) wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

2.2 Es wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird mit 16 m, gemessen von der Straßenverkehrsfläche (Brunnenbau-Conrad Straße) im Gewerbegebiet Brunnenbaufirma, festgesetzt.
Eine Höhenüberschreitung ist für Kräne und Schornsteine bis zu einer maximalen Höhe von 20 m möglich.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Lagerhallen mit einer Gebäudelänge > 50 m.

4. Grünordnerische und Landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

4.1 Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu erhalten.

4.2 Die Maßnahmenfläche M1 ist mit einer lockeren Gehölzpflanzung zu versehen. Es sind min. 4 Strauchgruppen mit einer Pflanzfläche von je min 150 m² aus standortgerechten, gebietsheimischen Laubsträuchern auf der Fläche anzuordnen.

4.3 Auf der Maßnahmenfläche M2 ist eine geschlossene dreireihige Strauchhecke standort-gerechten, gebietsheimischen Laubsträuchern auf einer Länge von min 180 m anzulegen. Pflanzabstand in der Reihe 1,0 m, Reihenabstand 1,5 m.

4.4 Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen mit standortgerechten gebietsheimischen Laubgehölzen (Pflanzqualitäten: Mindestqualität standortgerechter Laubbäume: Hochstamm, 2xv., Stammumfang 10 - 12 cm; Sträucher: Mindestqualität: 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m) anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
Für die neu anzupflanzenden Gehölze gilt folgendes Pflegekonzept: Pflanzung und ein Jahr Fertigstellungspflege (Pflanzen und Pflanzarbeiten). Zwei Jahre Entwicklungspflege (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können innerhalb der Grünflächen den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Auf den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind gepflanzte Gehölze zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit heimischen Laubgehölzen zu ersetzen.

5. Sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien:

5.1 Zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden die folgenden Schallleistungspegel festgesetzt:

tags (06:00 – 22:00 Uhr): 65 dB(A)
nachts (22:00 – 06:00 Uhr): 50 dB(A)

Teil 4: Hinweise

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

1. Archäologische Bodenfunde

Das Plangebiet grenzt an eine bekannte Fundstelle aus der Jungsteinzeit. Aus diesem Grund wurde bereits zwischen Bauherr und Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie eine denkmalpflegerische Zielstellung erarbeitet. Es ist eine baubegleitende archäologische Untersuchung vorgesehen. Oberbodeneingriffe sind dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zwei Wochen im Voraus mitzuteilen. Die Kosten von vorbereitenden und / oder begleitenden Untersuchungen hat der Bauherr zu tragen (§ 14 Abs. 1 Satz 6 ThürDSchG).
Bei der Vorhabenplanung im Plangebiet sind die mögliche Dauer einer Untersuchung sowie die Kosten zu berücksichtigen.

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

2. Altlasten

Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

3. Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens

Bodenarbeiten: Alle Bodenarbeiten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.

4. Natur- und Artenschutz

Sollten vor und während der Bauzeit des Vorhabens artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.
Bauzeitenregelung zur Vermeidung baubedingter Verluste von Vögeln:
Baufeldfreimachung (Oberbodenabtrag / Baufeldfreimachung) außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (ausschließlich von 15.08. bis 15.03.).

5. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss gemäß Arbeitsblatt W 405 gewährleistet sein. Die Feuerwehrzufahrt und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) entsprechen.

6. Niederschlagswasser, Abwasser- und Trinkwasser

Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind die Regelungen der „Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen" zu beachten (Schriftenreihe Nr. 18/96 der TLUG, Jena).

7. Überschwemmungsgebiet

Der südliche Randbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Fließgewässers Unstrut von Reiser bis Nägelstedt (laufende Nummer OWB: 3579).

Teil 5: Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Firmengelände Brunnenbau Conrad" in der Gemarkung Bad Langensalza in der Stadt Bad Langensalza gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Stadtrat Bad Langensalza am ..... beschlossen und am ..... im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr. ..../2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Termin der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am ..... im Amtsblatt Nr. ..../2020 der Stadt Bad Langensalza sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht.
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt am ..... in Form einer öffentlichen Unterrichtung.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... unterrichtet und im Zeitraum von 1 Monat ab Eingang des Anschreibens zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB).

4. Offenlegung / Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Stadtrat Bad Langensalza hat den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung am ..... gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr. ..../2020 sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und zusätzlich gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet eingestellt.

5. Förmliche Behördenbeteiligung

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Abwägung

Der Stadtrat Bad Langensalza hat die vorgebrachten Stellungnahmen am ..... gem. § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr. ...../2020).
Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom ..... mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

7. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, mit Stand .../20... wurde vom Stadtrat Bad Langensalza am ..... als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. ...../20.....).
Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichts in der Fassung vom ..... wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.

8. Bestätigung der Verfahrensvermerke 1. - 7.:

Bad Langensalza, den .....

Siegel Reinz (Bürgermeister)

9. Genehmigung

Die Satzung wurde der zuständigen Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ..... zur Genehmigung vorgelegt (§ 10 Abs. 2 BauGB).
Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom ..... erteilt.

Bad Langensalza, den .....

Siegel Reinz (Bürgermeister)

10. Ausfertigung

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Firmengelände Brunnenbau Conrad"" in der Gemarkung Bad Langensalza der Stadt Bad Langensalza ist gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO mit Schreiben vom ..... der Kommunalaufsicht vorgelegt worden. Die Stadt hat die Eingangsbestätigung am ..... erhalten. Die Satzung wurde nicht beanstandet. Die vom Stadtrat am ..... beschlossene Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Bad Langensalza, den .....

Siegel Reinz (Bürgermeister)

11. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Firmengelände Brunnenbau Conrad" der Stadt Bad Langensalza ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr. ..... vom ..... am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Bad Langensalza, den .....

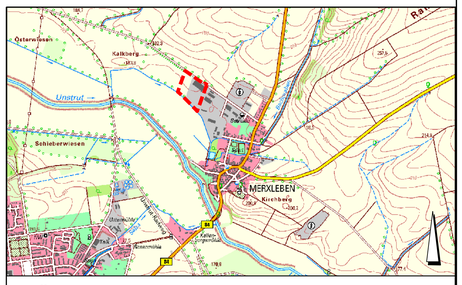
Siegel Reinz (Bürgermeister)

Verfahrensvermerk:
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Leinefelde-Worbis

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den .....

Siegel Referatsbereichsleiter



1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Firmengelände Brunnenbau Conrad" Bad Langensalza OT Merxleben

Stadt Bad Langensalza, Unstrut-Hainich-Kreis

Vorhabenträger: Brunnenbau Conrad GmbH Brunnenbau Conrad Straße 1 99947 Bad Langensalza	Planverfasser: Planungsbüro Dr. Weise Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen Tel.: 03601 / 799 292-0 www.pltweise.de / info@pltweise.de
VORENTWURF	bearb.: Leise Glaßner Maßstab: 1 : 1.000 Stand: 07.10.2020