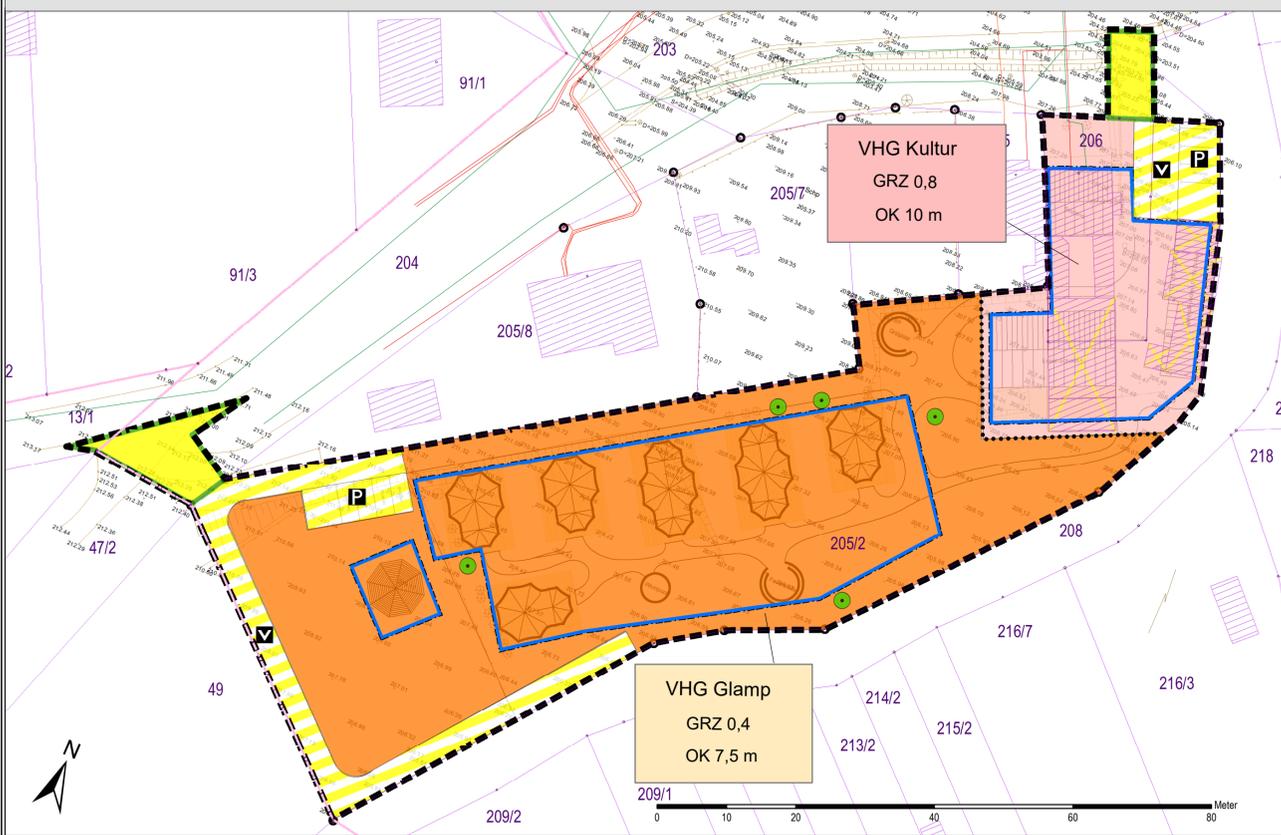


Teil 1: Zeichnerische Festsetzungen



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Teil 1: zeichnerischen Festsetzungen, Teil 2: Planzeichenerklärung und Teil 3: textliche Festsetzungen ist gleichzeitig Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil 2: Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Vorhabengebiet - Glamping (VHGGlamp)
 - Vorhabengebiet - Kultur (VHGKultur)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - GRZ** Grundflächenzahl
 - OK_{max}** Oberkante baulicher Anlagen in Metern
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
- Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)**
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz
 - öffentliche Verkehrsfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)**
 - Erhaltungsbindung: Einzelbäume
- Sonstige Planzeichen**
 - Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
 - Flurstücksgrenzen mit und ohne Abmarkung / Flurstücksnummer
 - Gebäude, Bestand
 - Flurgrenze
 - Abriss Gebäudealtbestand
 - NS- Niederspannung, NETZE Bad Langensalza, Stand 10/2021
 - MD- Mitteldruck, NETZE Bad Langensalza, Stand 10/2021
 - Telekom- Kabel, Stand 10/2021
 - Trinkwasser, Verbundwasserwerk Bad Langensalza, Stand 10/2021

Teil 3: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Es wird ein Vorhabengebiet „Glamping“ (VHGG_{GLAMP}) festgesetzt. Im Vorhabengebiet „Glamping“ sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
 - ▶ Glampingzelle oder -hütten,
 - ▶ Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung Erholung dienen (Whirlpool, Pavillons, Grillplätze etc.),
 - ▶ sonstige befestigte Flächen (z. B. Wege, Zufahrten, Feuerstelle und Stellplätze etc.).
 - Es wird ein Vorhabengebiet „Kultur“ (VHG_{KULTUR}) festgesetzt. Im Vorhabengebiet „Kultur“ sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
 - ▶ Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung des Glampinggrounds im VHGG_{GLAMP} sowie sanitäre Einrichtungen,
 - ▶ Mehrfunktionsscheune für Tagungen, Feiern und kulturelle Veranstaltungen,
 - ▶ Hofladen der der Versorgung des Gebietes dient,
 - ▶ Wohngebäude.
sonstige befestigte Flächen (z. B. Wege, Zufahrten, Feuerstelle und Stellplätze etc.).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Im VHGG_{GLAMP} wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
 - Im VHG_{KULTUR} wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird im VHGG_{GLAMP} mit 7,5 m, gemessen vom Höhen Bezugspunkt, festgesetzt.
 - Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird im VHG_{KULTUR} mit 10 m, gemessen vom Höhen Bezugspunkt, festgesetzt.
 - Als Oberkante Gebäude gilt die Oberkante der Dachhaut des Firstes oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 - Als Höhen Bezugspunkt wird in VHG_{GLAMP} und VHG_{KULTUR} der bergseitig am Gebäude anstehende Geländepunkt des fertig gestellten Geländes (höchster anstehender Geländepunkt an der baulichen Anlage) festgesetzt.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans in den VHGG_{GLAMP} und VHG_{KULTUR} bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Die Glampingzelle /-hütten, Mehrfunktionsscheune, Wohngebäude inkl. Hofladen des Campingplatzes sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Dem Erholungszweck des Gebietes dienende Nebenanlagen sowie Stellplätze, Wege und Zufahrten sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Grünordnerische und Landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB)**
 - Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind im Sinne einer Grünfläche anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Die Nutzung als Aufenthaltsflächen ist allgemein zulässig.
 - Von der max. zulässigen Grundfläche gemäß 2.1 dürfen nur 850 m² durch wasserundurchlässige Befestigungen oder bauliche Anlagen dauerhaft vollständig versiegelt werden. Mindestens 750 m² sind als Zufahrten und Wege versickerungs offen auszuführen.

- Zur Durchgrünung sind folgende Maßnahmen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:
 - Innerhalb der Grünflächen des VHGG_{GLAMP} entsprechende Festsetzung 5.1 sind min. 8 standortgerechte Obstbäume regionaltypischer Sorten anzupflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 2xv., Stammumfang 10 - 12 cm) und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzstandorte können innerhalb der Grünflächen den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden (Pflanzabstand min. 8 m).
 - Innerhalb der Grünflächen des VHGG_{GLAMP} entsprechende Festsetzung 5.1 sind min. auf einer Gesamtlänge von 100 m freiwachsende einreihige Strauchhecken aus gebiets eigenen, standortgerechten Laubsträuchern mit einer Mindestbreite von 3 m anzupflanzen (Mindestqualität: 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m) und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzabstand in der Reihe 1 – 1,5 m.
 - Auf den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie für die Erhaltung 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 gebiets eigenen Laubgehölzen zu ersetzen.

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.

- Archäologische Bodenfunde**

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.
- 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.
- 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.
- Wasserschutz**

Gewässerrandstreifen: Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.
- 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.
- 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.
- 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).
- Planunterlage**

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage heraus zu messen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

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

Teil 5: Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Gardener's View - Your Glamping Ground - Am Mühltor in der Gemarkung Ufhoven 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. .../20..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Termin der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am im Amtsblatt Nr. .../20..... der Stadt Bad Langensalza sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt von.....bis.....
- 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).
- 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 vorgebracht werden können, am im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr. .../20..... 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.
- 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.
- Abwägung**

Der Stadtrat Bad Langensalza hat die vorgebrachten Stellungnahmen am gem. § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr./20.....). Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- 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.
- Bestätigung der Verfahrensvermerke 1. - 7.:**

Bad Langensalza, den

Siegel Reinz (Bürgermeister)
- Genehmigung**

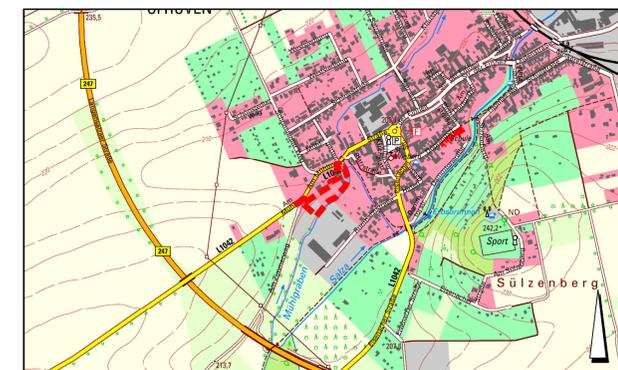
Die Satzung wurde der zuständigen Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom zur Genehmigung vorgelegt (§ 10 Abs. 2 BauGB). Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom erteilt.

Bad Langensalza, den
- Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplans, Gardener's View - Your Glamping Ground - Am Mühltor in der Stadt Bad Langensalza ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr. vom am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Bad Langensalza, den

Siegel Reinz (Bürgermeister)



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Gardener's View - Your Glamping Ground -
Am Mühltor“**

**Stadt Bad Langensalza,
Unstrut-Hainich-Kreis**

Vorhabenträger: Sarah Rönick Am Mühltor 1 99947 Bad Langensalza	Planbearbeiter: Planungsbüro Dr. Weise GmbH Kräuterstraße 4, 99974 Mülhausen Tel.: 03601 / 799 292-0 www.pitweise.de / info@pitweise.de
VORENTWURF	bearb.: Leise Gläßner Maßstab: 1 : 500 Stand: 21.03.2022