Plangrundlage
LAGE-UND HÖHENKARTE vom 24.05.2011
Vermessungsbüro Peter Weitzien -ÖbVI-, Gartenstraße 46-50, 99867 Gotha
KATASTER, Orthofoto:
© Geodateninfrastruktur Thüringen (© GDI-Th)
Datenquelle: http://www.geoportal-th.de
Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Lagebezug: ETRS89/UTM
Höhenbezug: NHN

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet / Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Höhe baulicher Anlagen	
flächenbezogene Schallleistungspegel L [dB(A)/m²] (Emissionskontingente L) Tag	Nacht

GI 1		GI 2		GI 3a		GI 3b	
0,8	10	0,8	10	0,8	10	0,8	10
30 m		30 m		30 m		30 m	
69	53	70	57	70	57	65	65

GI 4		GI 5		GI 6		GI 7	
0,8	10	0,8	10	0,8	10	0,8	10
30 m		30 m		30 m		30 m	
70	54	65	49	66	50	68	52

TEIL A Planzeichenerklärung

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

GI – Industriegebiet (§9 BauNVO)

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

Baugrenze (§22 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß-/Rad-/Wartungsweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdische Elektroleitung

oberirdische rückzubauende Elektroleitung

unterirdische Transportleitung Trinkwasser

unterirdische Transportleitung Trinkwasser (Umverlegung)

unterirdische Hochdruck-Gasleitung DN 150

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

Zweckbestimmung Schmutzwasserpumpwerk

Zweckbestimmung Löschwasserbehälter

Zweckbestimmung Gasdruckregelstation

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Zweckbestimmung Kompensation

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

K... Bezeichnung der Maßnahme

A... Bezeichnung der Maßnahme (2. und 3. Geltungsbereich)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

bei schmalen Flächen

LR	Leitungsrecht	
GFLR	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	
LR 1	Elektro	4m breit
GFLR 2	Gas/Elektro	8m breit
GFLR 3	TW	6m breit
GFLR 4	TW/Elektro	8m breit
GFLR 5	SW	7,5m breit
GFLR 6	SW	6m breit
GFLR 7	RW/SW	10m breit
GFLR 8	RW/SW/Elektro	10m breit
GFLR 9	RW/SW/TW	10m breit
GFLR 10	RW/SW/TW/Gas	12m breit
GFLR 11	Gas	6m breit
GFLR 12	RW/SW/TW/Elektro	10m breit

Zeichnerische Hinweise und Planzeichen der Plangrundlage (ohne Festsetzungscharakter)

Gemarkungs-; Flurgrenze

Flurstücksgrenze

296/95 Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude (Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude); Topografie

311.49 Höhenpunkt (Höhe in Meter über NHN)

Trigonometrischer Punkt

Bezeichnung Bauparzelle

Parzellierungsvorschlag

40 m Anbauverbotszone (§ 9 FStrG) siehe Hinweis Nr. 9

100 m Anbaubeschränkungszone (§ 9 FStrG) siehe Hinweis Nr. 9

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 28.06.2022 übereinstimmen.

Gotha, 19.04.2023 i. A. [Unterschrift]
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Gotha
[Siegel]

TEIL B Textliche Festsetzungen

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
I.	**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH**	**§ 9 Abs.1 BauGB**
1.	**Art der baulichen Nutzung** Industriegebiet (GI)	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB** i.V.m **§ 9 BauNVO § 1 Abs. 5 BauNVO § 16 Abs. 2 BauNVO**
1.1	Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1.2	Einzelhandelseinrichtungen § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind im gesamten Planbereich ausgeschlossen.	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1.3	Ausnahmsweise sind Verkaufs- und Ausstellungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, in einer Größe bis 200 m² zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.4	Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie Windenergieanlagen sind als Hauptnutzung unzulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
2.	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB** i.V.m. **§ 16 BauNVO**
2.1	Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen. Siehe Planeintrag	§ 16 Abs. 2 BauNVO
2.2	Höhe baulicher Anlagen	§ 18 BauNVO
2.2.1	Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen von 30 m ist das Maß zwischen der Oberkante des am Gebäudemittelpunkt anstehenden natürlichen Geländes und der Oberkante der Dachhaut.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
2.2.2	Technologisch bedingte Aufbauten dürfen ausnahmsweise die maximale Höhe der baulichen Anlagen von 30 m um 10 m überschreiten.	§ 16 Abs.6 BauNVO
2.3	Nur im Bereich GI 5 sind auf max. 30 % der Baugrundstücksfläche des GI 5 max. 5 Baugrundstücke mit einer Größe unter 1 ha für Zulieferer / ergänzende Unternehmen für eine Leitansiedlung zulässig.	§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB
3.	**Überbaubare Grundstücksfläche**	**§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB § 23 BauNVO**
	Anlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 23 Abs.5 BauNVO
4.	**Nebenanlagen und Stellplätze**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB §§ 12,14 BauNVO**
4.1	Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind ausschließlich zur Eigenversorgung auf 10 % Fläche des Baugrundstückes, max. jedoch bis zu 2000 m² Baugrundstücksfläche zulässig.	§ 14 Abs.1 BauNVO
5.	**Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche**	**§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB**
5.1	In Planbereich werden mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen für die in der Tabelle aufgeführten Medien und mit den entsprechenden Breiten zu belastende Flächen festgesetzt. Innerhalb der mit einem GFLR zu belastenden Flächen sind Wartungswege für die Ver- und Entsorgungsunternehmen zulässig. Im Havariefall ist eine Befahrung mit Rettungsfahrzeugen zulässig. Zudem wird in den Bereichen GFLR 2 - 12 der Öffentlichkeit ein Gehrecht sowie ein Fahrrecht ausschließlich mit Fahrrädern eingeräumt. Im Einzelnen:	

Bezeichnung	Medium	Breite der zu belastenden Fläche
LR 1	Elektro	4 m
GFLR 2	Gas / Elektro	8 m
GFLR 3	Trinkwasser	6 m
GFLR 4	Elektro	5 m
GFLR 5	Schmutzwasser	7,5 m
GFLR 6	Schmutzwasser	6 m
GFLR 7	Regenwasser / Schmutzwasser	10 m
GFLR 8	Regenwasser / Schmutzwasser / Elektro	10 m
GFLR 9	Regenwasser / Schmutzwasser / Trinkwasser	10 m
GFLR 10	Regenwasser / Schmutzwasser / Trinkwasser / Gas	12 m
GFLR 11	Gas	6 m
GFLR 12	Regenwasser / Schmutzwasser / Trinkwasser / Elektro	10m

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB**

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Flächen sind in den Teilbereichen K 1 - K 5 wie folgt zu gestalten und dauerhaft zu erhalten:

6.1 Wiesen-/ Saum-/ Gehölz- Komplexe (Teilbereiche K1) — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Die als Teilbereiche K 1 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch Auftrag von Oberboden (durchschnittlich 25 cm Schichtstärke, Modellierung bis zu max. 100 cm Höhe) aus den Eingriffen im Bereich der Erschließungsflächen einschließlich der Flächen für Versorgungsanlagen sowie der in Anspruch genommenen Flächen für die Neuanlage der Entwässerungsgräben in Bereiche unterschiedlicher Standortbedingungen im Hinblick auf den Feuchtegehalt des Bodens zu gestalten.
Die Flächen sind darüber hinaus und unter Einbeziehung des Modellierungsergebnisses als abgestufte Wiesen-/Saum-/Gehölz-Komplexe im Verhältnis 50:50 (Gehölzflächen zu Wiesen-/Saum-Flächen) herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
Die Gehölzpflanzungen sind in einem Raster von 1,5 m x 1,5 m vorzunehmen. Je 125 m² Gehölzfläche ist ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 12-14 cm in die Pflanzung zu integrieren. Sträucher sind als 2 x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60-100 cm zu pflanzen. Alle Gehölze sind aus standortgerechten Arten unter dem Aspekt Sichtschutz, Vogelschutz (Vogelnähr-/Brutgehölz) und Bienenweide zu wählen.

Baumarten, z.B.: Acer campestre, Quercus robur, Rhamnus catharticus, Prunus padus, Salix spec., Malus sylvestris, Fagus sylvatica, Prunus avium, Sorbus spec, Tilia spec.,

Straucharten, z.B.: Amelanchier spec., Carpinus betulus, Prunus spinosa, Sambucus nigra, Berberis vulgaris, Crataegus laegata, Rosa spec., Viburnum opulus;

Die Wiesen-/Saum-Flächen sind aus autochthonem Saatgut herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Säume müssen eine Mindestbreite von 1,75 m aufweisen. Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich (Anfang Juli und Mitte September), die Säume im Übergangsbereich zu den Gehölzflächen einmal jährlich (Mitte September) zu mähen; das Mähgut ist abzuräumen.

6.2 Streuobstwiesen (Teilbereiche K2) — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Die als Teilbereiche K 2.1 und K 2.2 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Streuobstwiesen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

K 2.1: Dieser Teilbereich ist als einheitlich zusammenhängende Streuobstwiese herzustellen. Zu diesem Zweck ist der vorhandene, bereits stark verbuschte Streuobstbestand freizustellen. An den vorhandenen Alt-Bäumen ist ein fachgerechter Erhaltungsschnitt durchzuführen. Die noch freien Flächen sind mit Obstbäumen alter, heimischer Sorten (Äpfel, Birnen, Zwetschgen) in einem Abstand von 10 m zueinander zu bepflanzen. Die Wiesenflächen sind aus autochthonem Saatgut herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind zweimal jährlich abschnittsweise wechselnd (1. Schnitt Mai / Juni) zu mähen; das Mähgut ist abzuräumen.

K 2.2: Dieser Teilbereich ist als linear ausgeprägte Streuobstwiese herzustellen. Die Flächen sind vierreihig versetzt mit Obstbäumen alter, heimischer Sorten (Äpfel, Birnen, Zwetschgen) in einem Abstand von 10 m zueinander zu bepflanzen. Die Wiesenflächen sind aus autochthonem Saatgut herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind zweimal jährlich abschnittsweise wechselnd (1. Schnitt Mai / Juni) zu mähen; das Mähgut ist abzuräumen.

6.3 Laubgehölzhecken (Teilbereiche K3) — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Die als Teilbereiche K3 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als freiwachsende und standortgerechte Laubgehölzhecken herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
Die Gehölzpflanzungen sind in einem Raster von 1,5 m x 1,5 m vorzunehmen. Je 225 m² Gehölzfläche ist ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 12-14 cm in die Pflanzung zu integrieren. Sträucher sind als 2 x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60-100 cm zu pflanzen. Alle Gehölze sind aus standortgerechten Arten unter dem Aspekt Sichtschutz, Vogelschutz (Vogelnähr-/Brutgehölz) und Bienenweide zu wählen.

Baumarten, z.B.: Acer campestre, Quercus robur, Rhamnus catharticus, Prunus padus, Salix spec., Malus sylvestris, Fagus sylvatica, Prunus avium, Tilia spec, Sorbus spec.,

Straucharten, z.B.: Amelanchier spec., Carpinus betulus, Ilex aquitania, Rosa spec., Salix spec., Berberis vulgaris, Crataegus laevigata, Prunus spinosa, Sambucus nigra, Viburnum opulus;

Die Säume sind aus autochthonem Saatgut in einer Mindestbreite von 1,75 m herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind zweimal jährlich abschnittsweise wechselnd (1. Schnitt Mai/Juni) zu mähen; das Mähgut ist abzuräumen.

6.4 Saumgesellschaften (Teilbereiche K4) — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Auf den als Teilbereiche K 4 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist Oberboden aus den Eingriffen im Bereich der Erschließungsflächen einschließlich der Flächen für Versorgungsanlagen sowie der in Anspruch genommenen Flächen für die Neuanlage der Entwässerungsgräben flächendeckend aufzutragen (max. 10 cm Schichtstärke). Die Flächen sind zudem als einschürige Saumgesellschaften aus autochthonem Saatgut herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind zweimal jährlich abschnittsweise wechselnd (1. Schnitt Mai/Juni) zu mähen; das Mähgut ist abzuräumen.

6.5 Begrünung der Uferrandbereiche (Teilbereiche K5) — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Die als Teilbereiche K 5 gekennzeichneten Flächen, in denen Entwässerungsgräben (Gewässer 2. Ordnung) einschließlich Böschungen neu hergestellt werden, sind im Uferstreifen durch autochthone Begrünung der Uferrandbereiche und Böschungen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung der Flächen ist durch Ansaat der unterschiedlich breiten Uferrandbereiche/Böschungen im Trockenansaatverfahren nach DIN 18917 aus autochthonem (regionalem) Saatgut mit gebietseigenem Saatgut (nach den Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut der FLL) entsprechend der Mischungszusammensetzung UG 5 / HK 5 (UG 5 – Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden. Die Ansaatflächen sind unter Beachtung der DIN 18915 vegetationstechnisch vorzubereiten. Für die Aussaat ist eine Saatmenge von 3 – 5 g/m², bei Erosionsgefahr von 7 g/m² zu verwenden.

6.6 Amphibienschutzmaßnahmen an der L 1025 (Maßnahme A1) 2. Geltungsbereich (Gemarkung Ernstroda, Flur 6, Flurstücke 1554/1 (tlw.) und 1543 — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

In einem 2. Geltungsbereich wird die Durchführung der folgenden Amphibienschutzmaßnahme an der L 1025 (Ernstroder Straße) innerhalb des FFH-Gebiet Nr. 206 (DE 5129303) "Mahlwiesen um Waltershausen und Cumbacher Teiche" zwischen Schnepfenthal-Rödichen und Ernstroda als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt:
In dem innerhalb des FFH-Gebietes gelegenen Abschnitt der L 1025 sind in regelmäßigen Abständen von 80 m im Bereich der Haupt-Wanderkorridore insgesamt 31 Stk. Amphibientunnel einzubauen. Die lichte Weite bzw. die lichte Höhe der Durchlässe muss mindestens 80/60 cm betragen. Entlang des innerhalb des FFH-Gebietes gelegenen Abschnitts der L 1025 sind auf beiden Seiten der Straße Amphibien-Leiteinrichtungen (Stahlfertigteile nach DIN 50976, Betonfertigteile nach DIN 1045) einschließlich Unterwehrelementen an den Enden zu errichten. Dabei ist das Merkblatt zum Amphibienschutz an Straßen (MAmS), Ausgabe 2000 des Bayerischen Staatsministeriums des Innern zu beachten.
Amphibien-Leiteinrichtungen und Amphibientunnel sind regelmäßig auf ihre Funktionsfähigkeit, die Dichtigkeit der Leiteinrichtungen sowie die Passierbarkeit der Wanderstrecke vor Beginn der Wanderung im Frühjahr und Herbst (September) sowie Ende Mai bis Mitte Juni zu kontrollieren. Nach unvorhersehbaren Ereignissen (z.B. Starkregen) sind zusätzliche Kontrollen durchzuführen. Entlang der Leiteinrichtungen ist ein 50 cm breiter Streifen mindestens einmal jährlich (je nach Witterungsverlauf Anfang bis Mitte September) zu mähen.

6.7 Entsiegelungsmaßnahme (Maßnahme A2) 3. Geltungsbereich (Gemarkung Wahlwinkel, Flur 4, Flurstück TFL (Teilfläche) 176, TFL 177, TFL 178 und TFL 179) — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Im Bereich des 3. Geltungsbereiches sind die vorhandenen baulichen Anlagen und Versiegelungen (Fahrsilo) vollständig zu entsiegeln, zu rekultivieren und den benachbart angrenzenden Ackerflächen zuzuordnen. Hierfür sind Versiegelungen und Tragschichten bis auf das Niveau des natürlicherweise anstehenden Bodens aufzunehmen sowie das Abbruchmaterial abzufahren und sachgerecht zu entsorgen. Anschließend ist ein dem Standortprofil entsprechender, schichtweiser Einbau von Boden sowie das Aufbringen von Oberboden bis in Höhe des umliegenden Geländeniveaus unter Beachtung der Regelungen der DIN 18915 und DIN 19731 vorzunehmen.

6.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — **§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB** i.V.m. **§ 9 Abs.2 Nr.2 BauGB**

Die Flächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind mit einer Ansaat mit Regiosaatgut für UG 5: Grundmischung oder Feldrain und Saum zu begrünen. Sie sind durch eine 2-malige Mahd/Jahr zu pflegen.

9. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen — **§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilgebiet	$L_{EK,\ tags}$ [dB (A) / m²]	$L_{EK,\ nachts}$ [dB (A) / m²]
GI 1	69	53
GI 2	70	57
GI 3a	70	57
GI 3b	65	65
GI 4	70	54
GI 5	65	49
GI 6	66	50
GI 7	68	52

Hinweise:
Die Berechnungen zur Geräuschkontingentierung wurden unter folgenden Randbedingungen durchgeführt:

a) Emissionshöhe 1 m über Boden
B) Schallausbreitungsberechnung nach DIN ISO 9613-2
unter Berücksichtigung des lokalen Meteorologiefaktors C_0 = 2 in allen Sektoren,
unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten,
ohne Berücksichtigung von Gebäuden im Plangebiet.

Die Prüfung der Einhaltung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Im gesamten Plangebiet sind Einfriedungen zulässig. Im Falle der Errichtung einer Einfriedung ist diese in einem Abstand von 10 cm über Oberkante Gelände zu errichten. Nur bei Vorlage betriebsbedingter Gründe sind ausnahmsweise Sockeln und Mauern zulässig.
2. Glänzende und spiegelnde Fassadenmaterialien sind unzulässig. Die Anordnung von Anlagen zur alternativen Energiegewinnung ist zulässig.

III. Hinweise

1. Denkmalschutz und archäologische Funde

Bei Erdarbeiten kann mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden. Durch eine Prospektion der oberflächennahen Bodenschichten auf einer Musterfläche von mind. 60 ha wurden keine Bodenfunde nachgewiesen.
Archäologische Funde sind entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen.

2. Baulärm

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – (AVV Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 07:00 Uhr.

3. Regenwasserbehandlung

Die Einleitung des Regenwassers in das Grundwasser ist durch ein wasserrechtliches Verfahren gemäß § 17 ThürWG abzuklären. Die Versickerung von Niederschlagswasser, Entnahme von Grundwasser (z.B. für bauzeitliche Wasserhaltungen bzw. für die Bewässerung von begrünten Freiflächen) bedürfen der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

4. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, den Bestimmungen der §§ 19 g bis l WHG, den DIN-Vorschriften (z.B. DIN 1999) und anderer zutreffender Rechtsvorschriften so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht entsteht. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Lagerung ist gem. § 54 Abs.1 ThürWG anzeigepflichtig.

5. Geologische Belange

Auf Grundlage des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz) i.d.F. vom 02.03.74 sind Erdaufschlüsse (Erkundungspegel- und Baugrundbohrungen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) 14 Tage vor Baubeginn zwecks Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet anzuzeigen. Den beauftragte Ingenieurbüros sind die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und Lagepläne zur Verfügung zu stellen. In den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen ist darauf hinzuweisen.

6. Auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen

Sollten bei Baumaßnahmen auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz, Auffüllungen oder kontaminierter Boden bzw. Wasser freigelegt werden oder ergeben sich durch Bauarbeiten schädliche Bodenveränderungen, ist das LRA Gotha, Umweltamt als zuständige Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Thüringer Bodenschutzgesetz unverzüglich zur Festlegung erforderlicher Maßnahmen zu informieren.
Für die sachgerechte Zwischenlagerung und den Wiedereinbau des Oberbodens sowie den fachgerechten Umgang mit Bodenaushub und dessen Verwertung sind die Regelungen nach DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) und der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.

7. Boden-Management im Zuge der Bauarbeiten

Vor Baubeginn ist ein detailliertes Bodenmanagement auszuarbeiten. Insbesondere die bauzeitliche Lagerung von Oberboden sowie der Verbleib des umfangreichen Bodenaushubs sind zu dokumentieren. Der Oberboden ist grundsätzlich einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen. Es gelten die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV sowie die DIN 19731 und DIN 18915.

8. Artenschutz

Bauzeitenregelung: Um die Beeinträchtigungen auf Tiere insbesondere brütende Vögel zu verhindern, darf die Baufeldfreimachung nicht in der Brutzeit erfolgen oder es ist durch einen Ornithologen aktuell nachzuweisen, dass auf der Baufläche keine Brutplätze vorhanden sind. Für die externen Maßnahmen ist ebenfalls bauzeitliche Einschränkungen zu beachten:
- Baufeldberäumungen Offenland nur im Zeitraum von September bis Mitte März
- Entfernung von Schilf, Gehölzrodungen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar

Beim unerwarteten Auftreten besonders und streng geschützter Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG mit Berührungen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist umgehend die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren. Die Artenschutzregelungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind einzuhalten.

Kontrolle vor Baubeginn zur Besiedlung des Feldhamsters: Vor Baubeginn ist frühzeitig eine Kontrolle der jeweiligen Bauflächen (Erschließungsanlagen, Baufelder) auf ein Vorkommen des Feldhamsters durchzuführen. Für die Umsiedlung eventuell vorhandener Einzelindividuen ist durch den Vorhabensträger eine gesonderte artenschutzrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Minimierung der Beleuchtung: Für die Außenbeleuchtung sind nur NA-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig.

9. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, sind auf der nicht überbauten Grundstücksfläche innerhalb der **40 m Anbauverbotszone** gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht zulässig.
Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer **Entfernung bis zu 100 Meter (Baubeschränkungszone)**, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie oder nach anderen Vorschriften verfahrensfreie Vorhaben) im Bereich der Anbauverbots- und Beschränkungszonen bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Bei der Fassadengestaltung der Hochbauten ist darauf zu achten, dass jegliche Blendwirkung auf die Autobahn ausgeschlossen ist.

10. Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

Vorhaben, die eine Höhe von 20 m über OK Gelände überschreiten sollen, müssen vom Thüringer Landesverwaltungsamt (-Referat 540 -) bezüglich einer eventuellen notwendigen Kennzeichnung gem. § 16a LuftVG überprüft werden. Dazu ist eine Beteiligung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. vor der Aufstellung von Kränen eine separate Antragstellung notwendig.

11. Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz

Im Plangebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich amtliche Festpunkte (TP und/oder NivP) der geodätischen Grundlagennetze Thüringens. Aufgrund ihrer Bedeutung sind die Festpunkte, entsprechend § 25 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 16. Dezember 2008, besonders zu schonen und zu schützen.

Im Umkreis von zwei Metern um die betreffenden Festpunkte dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden.

Sollte die Standsicherheit der Festpunkte durch bauliche Veränderungen nicht mehr gewährleistet werden können, ist das Dezernat 33, Geodätische Grundlagen des TLVermGeo zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktgefährdung zu informieren.

Kontaktadresse:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Dezernat geodätische Grundlagen
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

Das Dezernat entscheidet kurzfristig über die notwendigen Sicherungsmaßnahmen. Sollte eine Verlegung von Festpunkten erforderlich sein, wird diese vom TLVermGeo durchgeführt. Das Land trägt die Kosten für Versetzung und Sicherung solcher Vermessungsmarken.

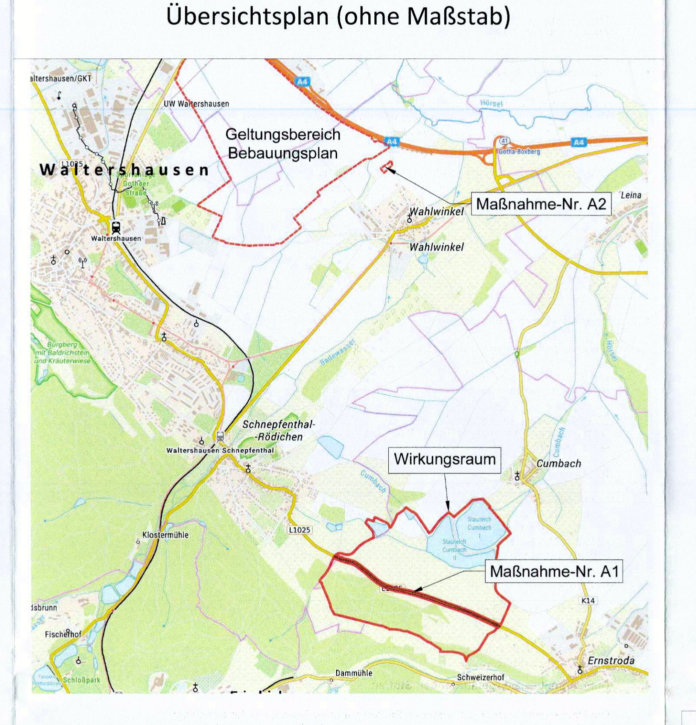
12. Subrosion

Das konzentrierte Versickern von Oberflächenwasser kann Subrosionsvorgänge im Untergrund beschleunigen und sollte aus diesem Grund unterlassen werden. Wasser- und Abwasserrohre sollten so beschaffen sein, dass sie kleinere Verformungen aufgrund von setzungen und kleinere Erdeinbrüche schadlos überstehen.

13. Abstandsklassen

Der gesamte Planbereich (mit geringen Ausnahmen) ist von der Abstandsklasse III betroffen ist. Damit ist ein Umgang mit Chlor, Chlorwasserstoff, Phosgen und Acrolein, Blausäure, Formaldehyd, Schwefelwasserstoff und Schwefeldioxid unzulässig.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802)

Thüringer Bauordnung (**ThürBO**) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321).

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - **ThürKO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Februar 2022 (GVBl. 87).

Verfahrensvermerke

1. Die Stadt Waltershausen hat in ihrer Sitzung am 08.12.2008 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20 Industrie- und Gewerbegebiet „Waltershausen-Ost/Hörselgau" mit Beschluss-Nr. STR 107/2008 für den Gemarkungsbereich Waltershausen und Wahlwinkel gefasst. Bekanntgemacht durch Aushang in der Zeit vom 12.12. bis 20.12.2008.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Hörselgau hat am 08.12.2008 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Industrie- und Gewerbegebiet „Waltershausen-Ost/Hörselgau" mit Beschluss-Nr. 67/2008 auf dem Gebiet der Gemeinde Hörselgau beschlossen. Bekanntgemacht wurde der Beschluss im Amtsblatt der Gemeinde Hörsel „Hörselbote" Nr. 9 vom 24. August 2012.
3. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und über ihre voraussichtlichen Auswirkungen wurde gem. § 3 Abs.1 BauGB durch Offenlage des Vorentwurfs des Bebauungsplanes, mit Stand Juli 2012, in der Zeit vom 10. September bis einschließlich 12. Oktober 2012 informiert.
4. Die Bekanntmachung der Offenlage zum Vorentwurf erfolgte im Amtsblatt der Stadt Waltershausen Nr. 17 vom 31. August 2012 sowie im Amtsblatt der Gemeinde Hörsel „Hörselbote" Nr. 9 vom 24. August 2012.
5. Die Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Naturschutzverbände wurden mit Schreiben vom 05. September 2012 gem. § 4 Abs.1 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.
6. Der Planungsverband hat mit Beschluss-Nr. PV/2019/03 vom 12. März 2019 den Entwurf des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Waltershausen-Ost/Hörselgau", mit Stand März 2019, gebilligt und zur Offenlage beschlossen.
7. Die Offenlage gem. § 3 Abs.2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Waltershausen-Ost/Hörselgau", mit Stand März 2019, erfolgte in der Zeit vom 08. April bis einschließlich 17. Mai 2019.
8. Bekanntgemacht wurde die Offenlage zum Entwurf des Bebauungsplanes im Amtsblatt der Stadt Waltershausen mit den Ortsteilen Fischbach, Langenhain, Schmerbach, Schnepfenthal, Schwarzhausen, Wahlwinkel und Winterstein Nr. 6 vom 29. März 2019 sowie im Amtsblatt der Gemeinde Hörsel „Hörselbote" Nr. 3 vom 29. März 2019.
9. Die Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Naturschutzverbände wurden mit Schreiben vom 11. April 2019 gem. § 4 Abs.2 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.
10. Der Planungsverband hat mit Beschluss- Nr. PV/03/2022 vom 26. April 2022 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Industriegebiet Waltershausen-Ost/Hörselgau", mit Stand April 2022, gebilligt und erneut zur Offenlage beschlossen.
11. Die Offenlage gem. § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Industriegebiet Waltershausen-Ost/Hörselgau", mit Stand April 2022, erfolgte in der Zeit vom 13. Juni bis einschließlich 15. Juli 2022.
12. Bekanntgemacht wurde die Offenlage zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes im Amtsblatt der Stadt Waltershausen mit den Ortsteilen Fischbach, Langenhain, Schmerbach, Schnepfenthal, Schwarzhausen, Wahlwinkel und Winterstein Nr. 10 vom 27. Mai 2022 sowie im Amtsblatt der Gemeinde Hörsel „Hörselbote" Nr. 5 vom 03. Juni 2022.
13. Die Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Naturschutzverbände wurden mit Schreiben vom 10. Juni 2022 gem. § 4 Abs.2 BauGB erneut um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.
14. Der Planungsverband hat mit Beschluss- Nr. PV/06/2022 in seiner Sitzung am 15. Dezember 2022 die Abwägung der eingegangenen Anregungen beschlossen.

    Bekanntgemacht wurde der Beschluss im Amtsblatt der Stadt Waltershausen mit den Ortsteilen Fischbach, Langenhain, Schmerbach, Schnepfenthal, Schwarzhausen, Wahlwinkel und Winterstein Nr. 1 vom 20. Januar 2023 sowie im Amtsblatt der Gemeinde Hörsel „Hörselbote" Nr. 1 vom 27. Januar 2023.
15. Der Planungsverband hat mit Beschluss-Nr. PV/07/2022 in seiner Sitzung am 15. Dezember 2022 den

    Satzungsbeschluss

    zum Bebauungsplan „Industriegebiet Waltershausen-Ost/Hörselgau" gefasst. Die Begründung wurde in gleicher Sitzung gebilligt.

    Bekanntgemacht wurde der Beschluss im Amtsblatt der Stadt Waltershausen mit den Ortsteilen Fischbach, Langenhain, Schmerbach, Schnepfenthal, Schwarzhausen, Wahlwinkel und Winterstein Nr. 1 vom 20. Januar 2023 sowie im Amtsblatt der Gemeinde Hörsel „Hörselbote" Nr. 1 vom 27. Januar 2023.

Für die Richtigkeit der Verfahrensschritte 1. bis 15.:

Waltershausen, den.............. Siegel [Unterschrift] Vorsitzender des Planungsverbandes

16. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Waltershausen-Ost/Hörselgau", bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht wurde bei ~~der Kommunalaufsicht des~~ LRA Gotha beantragt. Die Satzung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Waltershausen-Ost/Hörselgau" wurde gem. § 10 Abs.2 BauGB durch Verfügung der Genehmigungsbehörde unter

    Az.: P2023003 am 29.03.2023 **genehmigt.**

Gotha, den 13.10.2023 Siegel i. A. [Unterschrift] LRA Gotha

17. **Ausfertigung**
    Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Planungsverbandes sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet Waltershausen-Ost/Hörselgau" wird bekundet.

Siegel

Waltershausen, den.............................. ....Vorsitzender des Planungsverbandes

18. Die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan „Industriegebiet Waltershausen-Ost/Hörselgau", die Begründung mit Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, ist im Amtsblatt der Stadt Waltershausen mit den Ortsteilen Fischbach, Langenhain, Schmerbach, Schnepfenthal, Schwarzhausen, Wahlwinkel und Winterstein Nr. vom 2023 sowie im Amtsblatt der Gemeinde Hörsel „Hörselbote" Nr. vom 2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

    Gleichzeitig wurden die Unterlagen gem. § 10a Abs.2 BauGB ins Internet eingestellt.

    Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Siegel

Waltershausen, den.............................. ....Vorsitzender des Planungsverbandes

Stadt Waltershausen/Gemeinde Hörsel

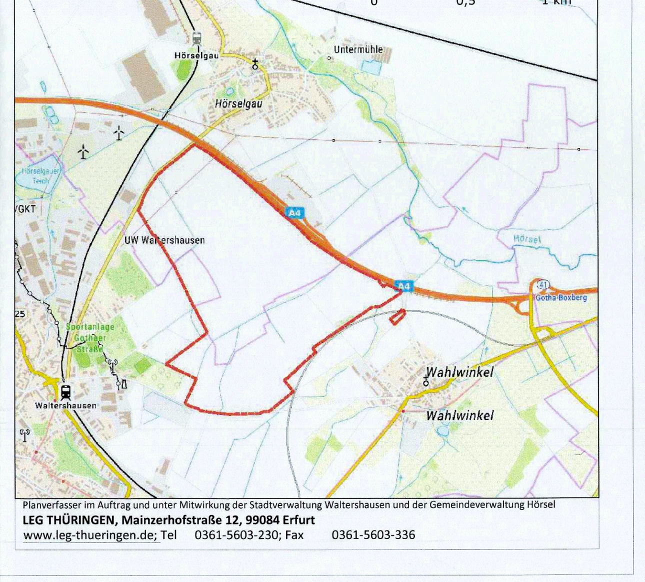
Bebauungsplan

Industriegebiet

"Waltershausen-Ost / Hörselgau"

SATZUNG

Dezember 2022 Maßstab 1 : 2.500



Planverfasser im Auftrag und unter Mitwirkung der Stadtverwaltung Waltershausen und der Gemeindeverwaltung Hörsel
LEG THÜRINGEN, Mainzerhofstraße 12, 99084 Erfurt
www.leg-thueringen.de; Tel 0361-5603-230; Fax 0361-5603-336