

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Neubau einer Klärschlamm-trocknungs- und Verbrennungsanlage mit Phosphatdüngemittelherstellung" in Warza

Teil A: PLANZEICHNUNG

LEGENDE

- FESTSETZUNGEN**
- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
 - z.B. maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN) (§ 16 BauNVO)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche (§ 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Privatstraße

- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:
 - Brunnen
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - private Grünfläche

- FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
 - Versickerungsfläche
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- nachrichtliche Übernahme: vorhandene Ausgleichsfläche
 - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Begünstigte: Versorgungsträger, Vorhabenträger sowie Allgemeinheit
 - Begünstigte: Versorgungsträger sowie Vorhabenträger
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - hier: Abgrenzung unterschiedlicher Gebäude- / Bauteilhöhen
 - Umgrünung von Flächen für Stellplätze, LKW-Aufstellflächen und innerbetriebliche Verkehrsabläufe (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB)
 - Standort Werbeflyon

- HINWEISE ZUR PLANUNG**
- Maßzahlen in Meter
 - Gebäude- / Bauteilabbruch
 - 284,50 Bezugspunkt für Höhenfestsetzung

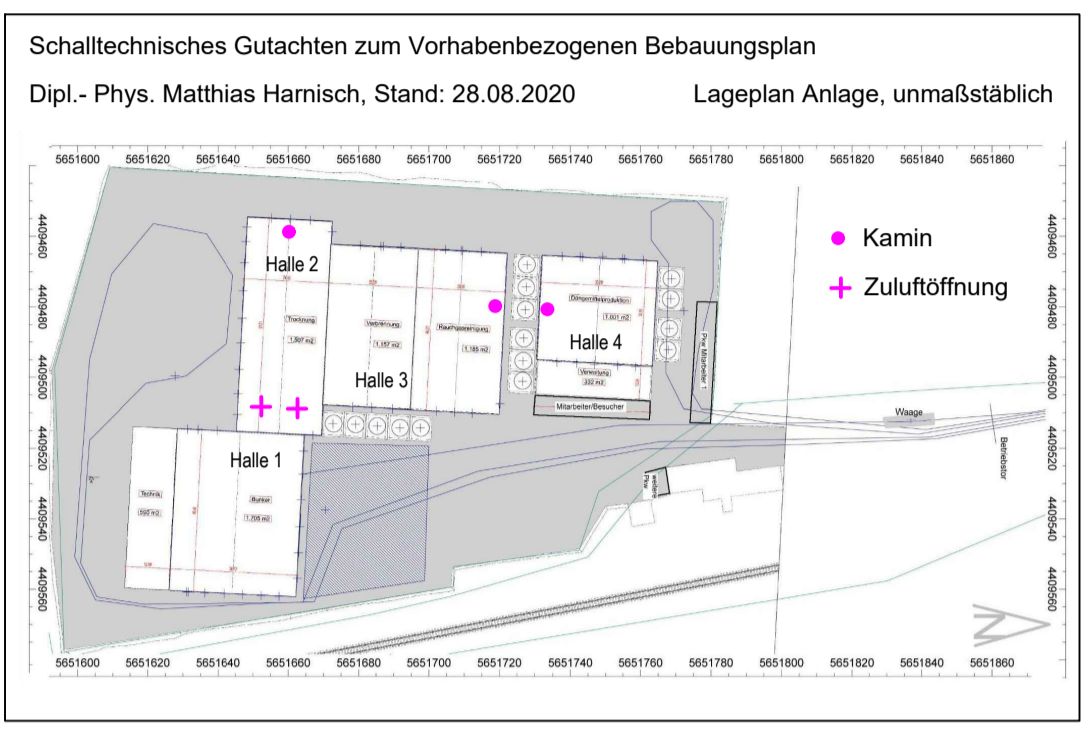
- HINWEISE ZUR PLANUNTERLAGE**
- Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnr.
 - Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)
 - vorhandene Böschung
 - vorhandene Bäume
 - z. B. Bahnhof Bulleben Straßennamen

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der Baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 und § 9 BauNVO)
 - Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung als Industriegebiet (gemäß § 9 BauNVO) festgesetzt.
 - Neubau einer Klärschlamm-trocknungs- und Verbrennungsanlage mit Phosphatdüngemittelherstellung mit allen technologisch erforderlichen Anlagen und Flächen,
 - Büro- und Sozialgebäude
 - Stellplätze, LKW-Aufstellflächen usw. Flächen für innerbetriebliche Verkehrsanlagen
 Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen im GI sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO)
 - Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.
 - Die festgesetzte maximale Oberkante (OK) ist der höchste Punkt baulicher Anlagen. Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenpunkt von 284,50 m ü. NHN.
 - Eine Überschreitung der festgesetzten OK max durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung ist fächermäßig bis zu 10 % pro Gebäude um maximal 2,00 m ausnahmsweise zulässig.
 - Die OK der Schornsteine wird mit min. 27,00 m und max. 34,00 m festgesetzt.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und § 23 Abs. 1 BauNVO)
 - Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)
 - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung des Abwassers dienen, sind ausnahmsweise ohne entsprechende Festsetzung zulässig.
 - Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind in den ausgewiesenen Bereichen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Die Innenschallpegel in den Hallen sind auf 65 dB(A) zu begrenzen.
 - Die vorgesehenen Abluftkamine dürfen folgende Schalleistungspegel der Kaminöffnung nicht überschreiten:
 - Kamin Halle 2 (Trocknung), Höhe: 34 m, LWA = 96 dB(A)
 - Kamin Halle 3 (Verbrennung), Höhe: 34 m, LWA = 96 dB(A)
 - Kamin Halle 4 (Düngemittel), Höhe: 30 m, LWA = 90 dB(A)
- Der Schalleistungspegel der Zuluftöffnungen über Dach (2 Stück auf Halle 2 Trocknung) darf einen Wert von LWA = 90 dB(A) Schalleistungspegel je Zuluftöffnung nicht überschreiten.
 - Hallenwände: RW = 26 dB bewertetes Schalldämmmaß
 - Hallendeckel: RW = 26 dB bewertetes Schalldämmmaß
 - Fenster: RW = 25 dB bewertetes Schalldämmmaß
 - Tore: RW = 20 dB bewertetes Schalldämmmaß



- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Wind im Rahmen der Entwurfsarbeitung ermittelt und ergänzt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)
 - Fassade
 - Fassadenverkleidungen mit glasierten Materialien und glänzenden Oberflächen sind unzulässig. Generell sind Solaranlagen und Anlagen für regenerative Energien zulässig.
 - Werbeanlagen
 - An dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort ist zulässig:
 - ein Werbeflyon mit einer max. Höhe von 6,00 m und einer max. Werbefläche von 2,50 m Breite und 1,50 m Höhe
 - Sonstige Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

VERMERK

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst zugleich auch den Vorhaben- und Erschließungsplan.

HINWEISE

- Ableitung von Regenwasser**

Das Regenwasser ist vorzugsweise auf dem Grundstück zu versickern. Regenwasserversickerung ist im Plangebiet bedingt möglich und bedarf weiterer Untersuchungen. Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist erlaubnispflichtig und bei der Unteren Wasserbehörde im Landkreis Gotha zu beantragen.
- Einsichtnahme**

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeindeverwaltung Nesselatal, Hauptstraße 15, 99869 Nesselatal zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.
- Denkmalpflege**

Bodendenkmale:
Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen. Die Vorgehensweise innerhalb der archäologischen Bodendenkmalfeststellungen ist mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.
- Baulärm**

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschmissionen - (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.
- Grünordnung**
 - Vermeidungsmaßnahmen
 - Die zu erhaltenden Bäume sind zu Beginn der Erschließungsarbeiten / Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Bei der Baudurchführung, insbesondere bei Bodenauflage und abtrag in der Nähe von Gehölzen, sind diese vor schädlichen Einflüssen unter Anwendung der einschlägigen Gesetze und Richtlinien zu bewahren. Geeignete Schutzmaßnahmen sind anzuhängen. Sollten dennoch Rodungen erforderlich sein, ist die Baumschutzsatzung der Stadt Blankenhain zu beachten.
 - Munitionsfunde
 - Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- Erdarbeiten**
 - Erdauflüsse (Bohrungen, Grundwasseressstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrrarchiv@tubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Nach Abschluss der Maßnahme ist unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen.

GRUNDLAGEN DER PLANUNG

- Angewandte Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m.V.v. 13.03.2020
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 394), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz ThürNatG)** vom 30. Juli 2019, verkündet als Artikel 1 des Thüringer Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzrechts vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)** i. d. F. vom 28.01.2003, (GVBl. S. 41), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.04.2018 (GVBl. S. 74)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. Nr. 10 S. 465), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)
- Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)** vom 20.07.2007 (GVBl. Nr. 7, S. 85), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 341)

- Planunterlagen**
- Lage- und Höhenplan:**
Vermessungsstelle Schließungen
Dipl.-Ing. Sandra Hammerschmidt - öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Hammerschmidt - Ingenieurvermessung
Stand der Planunterlagen: Oktober 2018; Lagebezug: UTM, Höhenbezug: DHN 2016

KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Datum

Gotha, den i.A.
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Gotha

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 05.05.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.05.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
- Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange**

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert sowie mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert.
- Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom bis in Form einer öffentlichen Auslegung mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am
- Billigungs- und Offenlegungsbeschluss**

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde, einschließlich der Begründung, am vom Gemeinderat gebilligt und seine Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Offenlegungsvermerk**

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, einschl. Begründung, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am mit den Hinweisen, das Anregen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und welche Art umweltrelevanter Informationen vorliegen, im Amtsblatt der Gemeinde Nesselatal ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich erfolgte eine Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Nesselatal.
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgefordert.
- Behandlung von Anregungen und Bedenken**

Die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung am behandelt. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

Nesselatal, den

..... Bürgermeister Siegel

..... Bürgermeister Siegel

..... Bürgermeister Siegel

..... Bürgermeister Siegel

..... Bürgermeister Siegel

..... Bürgermeister Siegel

..... Bürgermeister Siegel

..... Bürgermeister Siegel

Vorhabenträger: Wiese Umwelt Service GmbH Bachhofstraße 27 07980 Berga / Elster	Planaufstellende Gemeinde: Gemeinde Nesselatal (Ortsteil Goldbach) Hauptstraße 15 99869 Nesselatal
Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neubau einer Klärschlamm-trocknungs- und Verbrennungsanlage mit Phosphatdüngemittelherstellung" in Warza	KGStADTPLANUNGSBÜRO HELK GmbH Kupferstraße 1, 99441 Mellinger Tel.: 036453865-0, Fax: 03645386515 Mitarbeiter: Lage- und Höhenplan: gezeichnet: G. Arnold bearbeitet: Dipl.-Ing. J. Kahlenberg 1:1.000 Bearbeitungsstand: Oktober 2020
Zeichnung: Bebauungsplan	Planstand: Vorentwurf

