

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 05.03.2010 übereinstimmen.
Eine örtliche Überprüfung des Gebäudebestandes hat nicht stattgefunden.

Gotha, den Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Gotha

Der Gemeinderat der Gemeinde Warza hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbepark Warza" gemäß § 2 Abs. 1 bis 4 BauGB am 17.12.2009 beschlossen.

Der Beschluss wurde vom 22.12.2009 bis zum 30.12.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Warza, den Kasper - Bürgermeisterin -

Der Gemeinderat hat am 25.03.2010 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbepark Warza" mit Begründung, gründerischem Fachbeitrag sowie Umweltbericht gemäß § 1 Abs. 2 BauGB beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Warza, den Kasper - Bürgermeisterin -

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbepark Warza" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht und gründerischem Fachbeitrag, hat gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2010 bis zum 21.05.2010 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist am 12.04.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gemeinde Warza, den Kasper - Bürgermeisterin -

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 16.04.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemeinde Warza, den Kasper - Bürgermeisterin -

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 03.06.2010 die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Warza, den Kasper - Bürgermeisterin -

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.07.2010 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbepark Warza" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.07.2010 gebilligt.

Gemeinde Warza, den Kasper - Bürgermeisterin -

Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB wurde die Genehmigung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbepark Warza", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) mit Verfügung des Landratsamtes Gotha vom Az: - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Gotha, den Landratsamt Gotha

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bekundet.

Gemeinde Warza, den Kasper - Bürgermeisterin -

Die Ertelung der Genehmigung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbepark Warza" sowie die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der

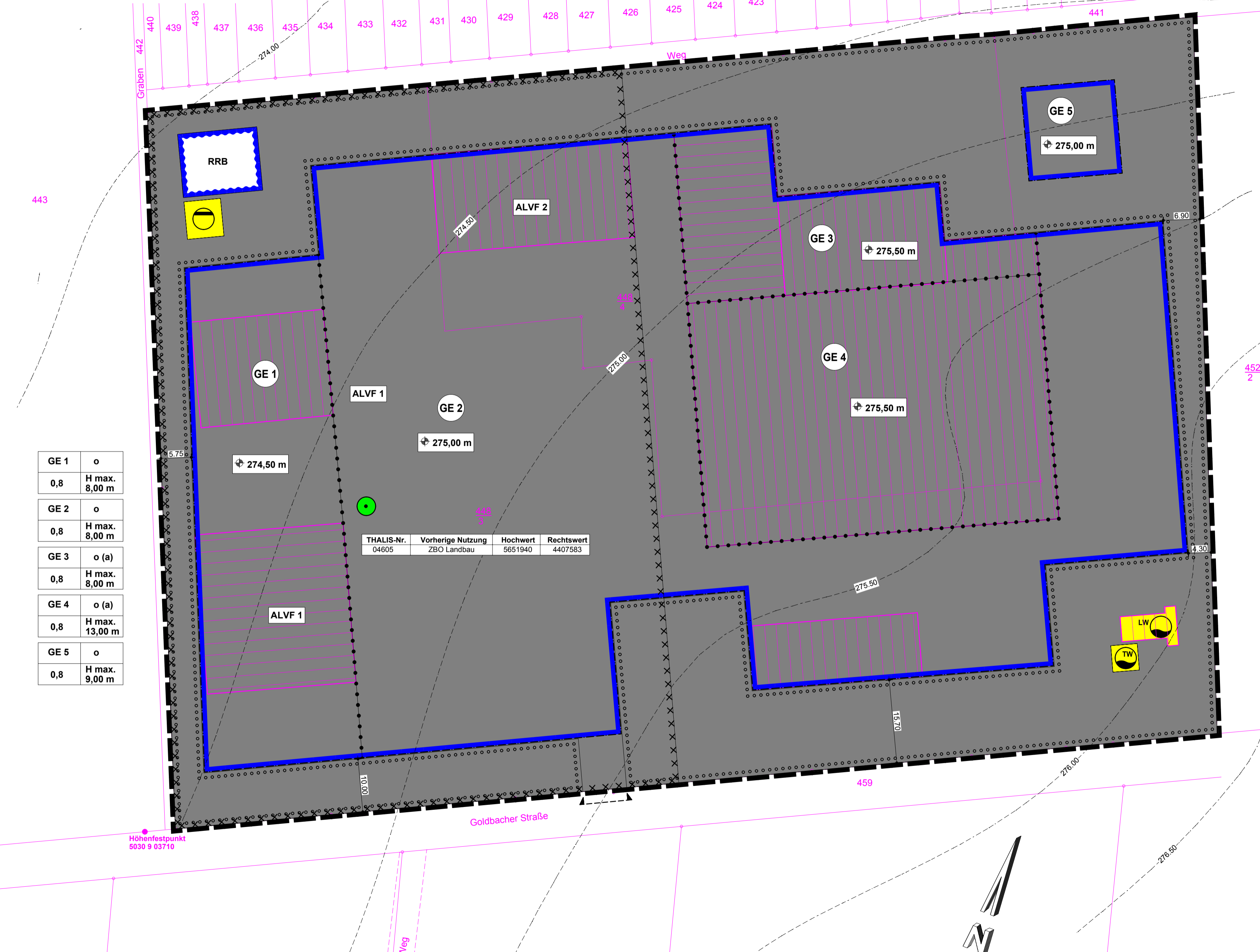
Zeit vom bis zum ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Gemeinde Warza, den Kasper - Bürgermeisterin -

TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 - GE: Gewerbegebiet (GE) "Gewerbepark Warza"
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Maß der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o: offene Bauweise
 - o (a): von der offenen Bauweise abweichende Bauweise
 - Baugrenze: Baugrenze
 - Hmax: 17,00 m: Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
 - ± 288,00 m: Bezugshöhe in Meter über NHN
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - ↔: Einfahrtbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - RRB: Versorgungsanlagen
 - Abwasser: Abwasser
 - Wasser: Wasser
 - LW: Zweckbestimmung: Löschwasser
 - TW: Trinkwasser
- Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - RRB: Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 21 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Erhaltung Baum
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
 - ALVF 1: Altlastenverdachtsfläche gemäß THALIS (Thüringer Altlasteninformationssystem):

THALIS-Nr.	Vorherige Nutzung	Hochwert	Rechtswert
04605	ZBO Landbau	5651940	4407583
 - ALVF 1: Altlastenverdachtsfläche mit Nummerierung (Beispiel)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - FLUR 6: Flurgrenze, Flurnummer
 - 529: Flurstücksgrenze; Flurstücksnummer
 - 298,00-: Höhenlinienverlauf mit Höhenangaben

GEMEINDE WARZA

in Verwaltungsgemeinschaft "Mittleres Nesselal"

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEPARK WARZA"

M = 1 : 500

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Thüringer Bauordnung (ThürBO)
Planzeichnerverordnung (PlanZV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)

in der zur Zeit der Auslegung bzw. des Rechtswirkungswerdens des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

TEIL B - TEXTTEIL

In Ergänzung der Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text gilt folgendes:

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO und ThürBO

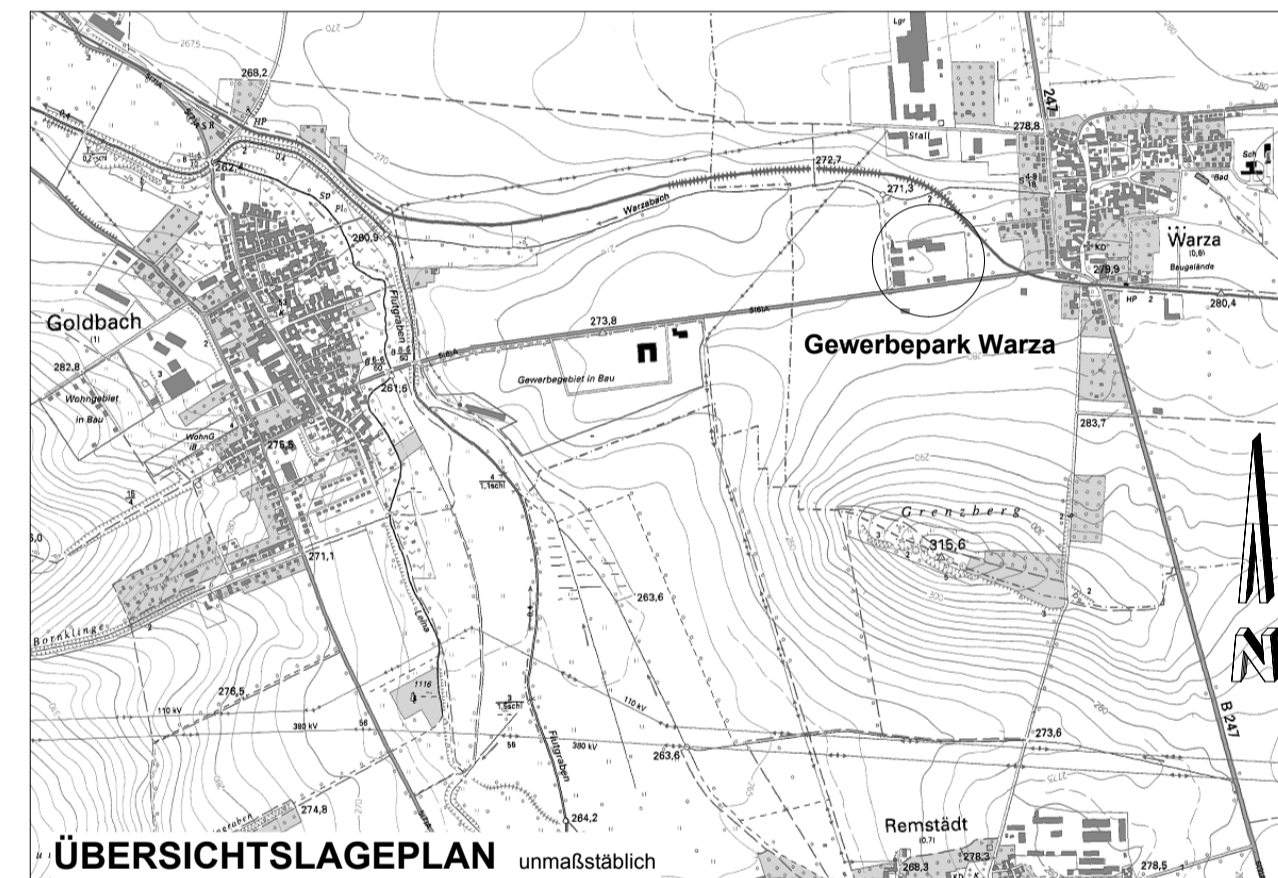
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 - Gewerbegebiet (GE) mit der Zweckbestimmung „Gewerbepark Warza“, zulässige Bebauung gemäß § 8 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.
 - Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der nach den Festsetzungen zulässigen Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 - Siehe Planeintrag: Festsetzungsschlüssel
 - Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. 4 BauNVO
 - Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO): Die baulichen Anlagen dürfen die für die Gebiete GE 1 bis GE 5 festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gelten die in der Planzeichnung dargestellten Bestandshöhen in Meter über NHN. Ausnahmen gelten für technische Aufbauten, die die festgesetzte Bezugshöhe um 2,00 m überschreiten dürfen.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO, § 6 ThürBO)
 - 3.1 Festsetzung der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO): Für die Gebiete GE 1, GE 2 und GE 5 ist die offene Bauweise festgesetzt.
 - 3.2 Festsetzung der von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO): Für die Gebiete GE 3 und GE 4 ist die von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Für die Gebäudelänge der baulichen Anlagen wird keine Längengrenzung festgesetzt, das gilt nicht für bauliche Anlagen gemäß § 14 BauNVO.
 - 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)
 - Baugrenzen: Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäude bzw. Gebäudeteile nicht überschritten werden.
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
 - Altlastenverdachtsfläche gemäß THALIS (Thüringer Altlasteninformationssystem):

THALIS-Nr.	Vorherige Nutzung	Hochwert	Rechtswert
04605	ZBO Landbau	5651940	4407583
 - ALVF 1: Flurstück 448/3: Werkstatt in einer Halle, mit ölkontaminiertem Betonboden, ehemaliger Standort einer 1993 umgesetzten, ortserveränderlichen Tankstelle, ehemalige (besetzte) Waschrampe, Waschplatz (betoniert).
 - ALVF 2: Flurstück 448/4: ehemalige Inspektions-/Wartungsgrube für Kfz in einer Lagerhalle, teilweise mit Abfällen (Kartonagen, Fliesenbruch) verfüllt, Kontaminationstatus visuell nicht festzustellen. Es ist eine Gefährdung des Bodens zu vermuten.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 178 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind zu 20% mit Sträuchern der Artenliste 1 zu bepflanzen (1 Strauch pro 2m² Pflanzfläche). Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Abgänger bzw. nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.
 - Pro 500m² Pflanzfläche ist ein Laubbau-Hochstamm gemäß Artenliste 2 zu pflanzen.

B) HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Meldepflicht von Bodendenkmälern § 16 Thür. Denkmalschutzgesetz
Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmäle wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettfreste) ist das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie unverzüglich zu verständigen.
- Bei Bekanntwerden / Auffinden von Altablagern (schadstoffkontaminierte Medien) ist das Landratsamt Gotha, Fachbereich 3, Umweltamt, 18.-März-Straße 50, 99867 Gotha zu informieren.
Bei zukünftigen Abtriss- und Baumaßnahmen sind die Untere Bodenschutzbehörde und die Untere Abfallbehörde des Landkreises Gotha im Vorfeld einzubeziehen.
- 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.
- Es wird empfohlen, gesammeltes Niederschlagswasser vor Einleitung in die Vorflut in einem Pflanzentüchlein vorzuzreinigen.
- Die Begründung dient der Darlegung des Bebauungsplanes.

Gemeinde Warza, den Kasper - Bürgermeisterin -



GENEHMIGUNGSFASSUNG

PLANUNGSGRUPPE 91

Landchaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten
INGENIEURGESELLSCHAFT
Jägerstraße 7 · 99867 Gotha · Fon: 03621 / 29159 Fax: 03621 / 29150

Verfahrensträger: Entwurf: Schlier
gezeichnet: Pritl
geprüft:
Datum: Juli 2010
Änderung:

Projekt: **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBEPARK WARZA**

Planbezeichnung: **GENEHMIGUNGSFASSUNG**
Teil A - Planzeichnung
Teil B - Textteil

Maßstab: 1 : 500
Projekt-Nr.: 209.593
Blatt Nr.: 1