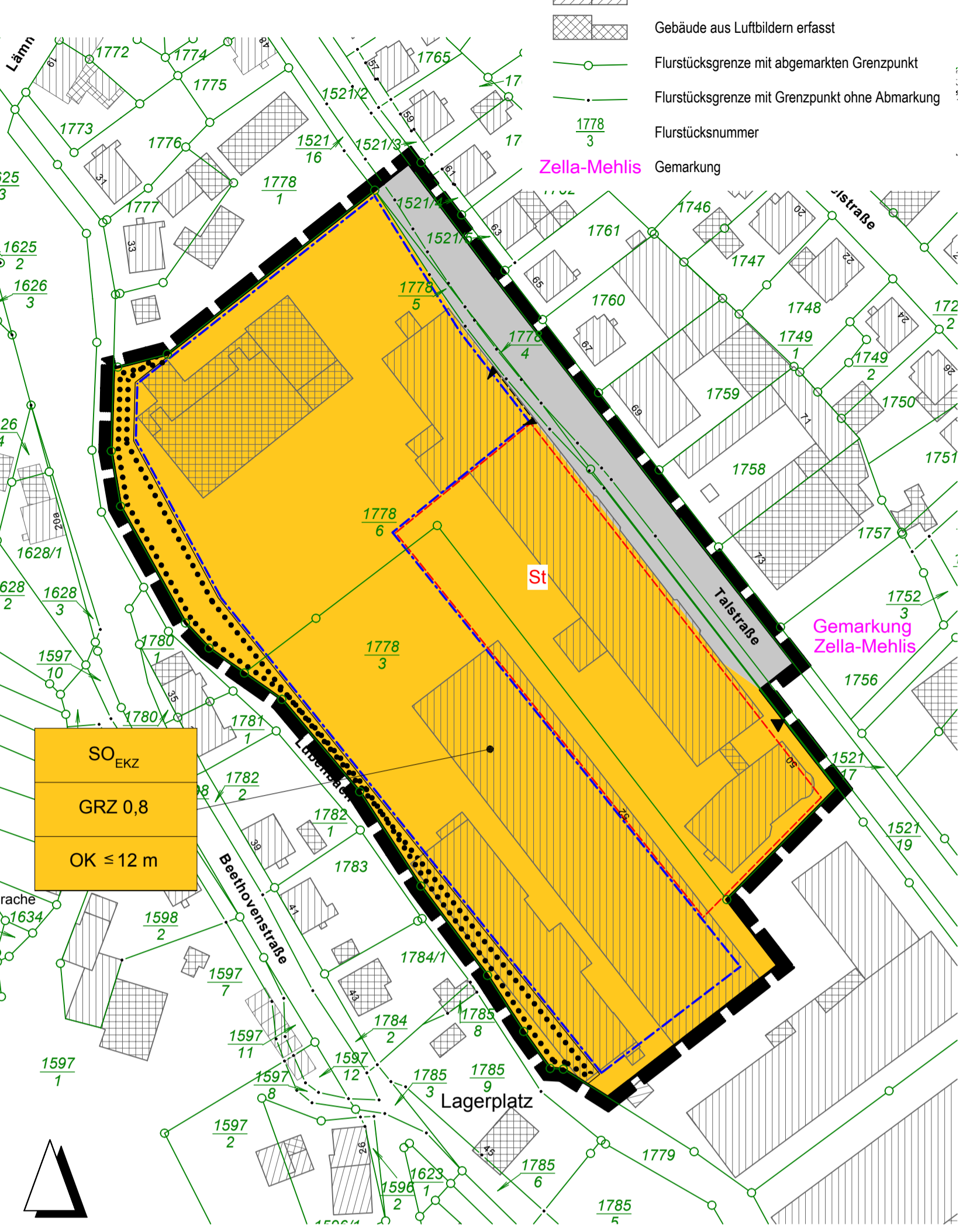


**Teil 1**  
Zeichnerische Festsetzungen



**Teil 2**  
Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
 Sondergebiet Einkaufszentrum - SO<sub>EKZ</sub> gem. § 11 (3) Nr. 1 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 OK Höhe Gebäude als Höchstmaß hier: Oberkante
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB  
 Baugrenze
- Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
 öffentliche Straßenverkehrsflächen  
 Bereich für Ein- und Ausfahrt  
 Ausfahrt
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB  
 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB  
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

**Teil 3**  
Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)**
- § 1 Im sonstigen Sondergebiet Einkaufszentrum (SO<sub>EKZ</sub>) gemäß § 11 (3) Nr. 1 BauNVO sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
- SB Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit entsprechenden Frischeabteilungen (Fleisch- und Wurstwaren, Molkereiprodukte, Tiefkühlwaren, Obst- und Gemüse sowie Backwaren) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.700 m<sup>2</sup>.
  - Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 90 m<sup>2</sup>.
  - Lebensmittel Discounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m<sup>2</sup>.
  - Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 490 m<sup>2</sup>.
  - Schuhmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 450 m<sup>2</sup>.
  - Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 750 m<sup>2</sup>.
  - Textilfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 950 m<sup>2</sup>.
  - Schank- und Speisewirtschaften bis zu insgesamt maximal 450 m<sup>2</sup> Geschossfläche.
  - Fitness-, Service- und Dienstleistungseinrichtungen mit einer Geschossfläche von insgesamt maximal 2.000 m<sup>2</sup>.
  - Kino.
  - Spielhalle mit einer Grundfläche von maximal 150 m<sup>2</sup> (incl. Aufsichtsbereich, aber ohne Nebenräume i.S. des § 3 (2) Satz 2 SpielV).
  - Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.
  - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Fahrgassen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16 – 19 BauNVO)**
- § 2 (1) Die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen, festgesetzt als Oberkante Gebäude (OK), beträgt im SO<sub>EKZ</sub> maximal 12 m. Als Oberkante Gebäude gilt das bergseitig (der höchstgelegene Geländepunkt an der baulichen Anlage) gemessene Maß von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes oder bei Flachdächern bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.
- § 2 (2) Die zulässige Grundfläche, festgesetzt als GRZ, beträgt 0,8, kann aber durch Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
- 3. Sonstige Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 BauNVO)**
- § 3 Im sonstigen Sondergebiet Einkaufszentrum (SO<sub>EKZ</sub>) sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
- 4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- § 4 (1) Der innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis von 1:1 durch einheimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> sind ausnahmsweise zulässig.
- § 4 (2) Die sonstigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu pflegen.
- § 4 (3) Die neu anzupflanzenden Gehölze sind zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 und 2 Jahre Entwicklungspflege gem. DIN 18919) sowie anschließend dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen bzw. Gegebenheiten angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Die Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:
- Bäume:**  
mittelgroße Bäume (Bäume 2. Wuchsordnung)  
mögliche Wuchshöhe 10,00 - 15,00 m  
> 14 cm Stammumfang  
Baumscheibe mindestens 6 m<sup>2</sup>
- Sträucher:**  
Sträucher, 80-100 cm Höhe als Mindestanforderung vorgesehen.


**Teil 4**  
Hinweise

- 1. Archäologische Bodenfunde**
- Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (Außenstelle Römhild) gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.
- 2. Altlastverdachtsflächen**
- Gemäß Auskunft des Landkreises zu Altlastenverdachtsflächen wurde bestätigt, dass die jetzigen Flurstücke 1778/3, 1778/6 der Altlastverdachtsfläche „VEB Elektrogerätewerk“; Kennziffer 17707, zuzuordnen sind, jedoch auf Grund der vorliegenden Unterlagen keine abschließenden Aussagen zum Gefährdungspotential des Standortes gemacht werden können. In der Erstbewertung von 1997 wurde kein Handlungsbedarf im Sinne einer über die historische Erkundung hinausgehende Ermittlung beschrieben. Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht konkret bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Schmalkalden-Meiningen) anzuzeigen und die nächsten notwendigen Maßnahmen abzustimmen.
- 3. Belange des Natur- und des Artenschutzes**
- Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Schmalkalden-Meiningen) anzuzeigen.
- 4. Immissionsschutz**
- Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose (LG 99/15) vom 26.10.2015 (Verfasser: Dipl.-Phys. Werner Apfel, Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR; Eisenach/Ruhla) ist bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Das Gutachten liegt der Begründung in der Anlage 2 bei.
- 5. Wasserrecht**
- Die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen und Gebäuden an, in, unter oder über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde (§ 79 ThürWG).
- 6. Geologische Verhältnisse und Belange**
- Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwasserstandsstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.
- 7. Versorgungs- und Entsorgungsleitungen Belange**
- Vor der Ausführung von Tiefbaumaßnahmen ist der möglicherweise vorhandene Leitungsbestand der Ver- und Entsorgungsunternehmen festzustellen.

**Teil 5**  
Verfahrensvermerke


- Aufstellungsbeschluss**
- Der Stadtrat der Stadt Zella-Mehlis hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB am 09.02.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einkaufszentrum Talstraße (ehemaliges Elektrogerätewerk)" der Stadt Zella-Mehlis im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst und das Planverfahren damit eingeleitet. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Zella-Mehlis, den ..... (Siegel) ..... (Richard Rossel) Bürgermeister
- Planverfasser**
- Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einkaufszentrum Talstraße (ehemaliges Elektrogerätewerk)" der Stadt Zella-Mehlis wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, 99734 Nordhausen, Käthe-Kollwitz-Straße 9, ausgearbeitet.
- Nordhausen, den ..... (Siegel) ..... Stadtplanungsbüro
- Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)**
- Der Stadtrat der Stadt Zella-Mehlis hat in seiner Sitzung am 09.02.2016 dem Planentwurf mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Die nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB betroffene Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 04.03.2016 bis 08.04.2016 beteiligt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die von der Planung nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.03.2016 gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.04.2016 aufgefordert worden.
- Zella-Mehlis, den ..... (Siegel) ..... (Richard Rossel) Bürgermeister
- erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4a (3) BauGB)**
- Der Stadtrat der Stadt Zella-Mehlis hat in seiner Sitzung am 28.06.2016 dem überarbeiteten Planentwurf mit Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen. Die betroffene Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung des überarbeiteten Planentwurfes mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB vom 22.07.2016 bis 08.08.2016 erneut beteiligt. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die von der Planänderung berührten/betroffenen Behörden wurden mit Schreiben vom 01.07.2016 gemäß § 4a (3) BauGB von der erneuten Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29.07.2016 aufgefordert.
- Zella-Mehlis, den ..... (Siegel) ..... (Richard Rossel) Bürgermeister
- Planunterlage**
- Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom ..... über einstimmen.
- Schmalkalden, den ..... (Siegel) ..... Landesamt für Vermessung und Geoinformation – Katasterbereich Schmalkalden –
- Satzungsbeschluss**
- Der Stadtrat der Stadt Zella-Mehlis hat am ..... den Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einkaufszentrum Talstraße (ehemaliges Elektrogerätewerk)" nach Prüfung und Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 19 ThürKO gefasst. Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....
- Zella-Mehlis, den ..... (Siegel) ..... (Richard Rossel) Bürgermeister
- Satzungsanzeige**
- Die Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einkaufszentrum Talstraße (ehemaliges Elektrogerätewerk)" sind nach Satzungsbeschluss durch die Stadt Zella-Mehlis gemäß § 21 (3) ThürKO am ..... dem Landratsamt Schmalkalden-Meiningen angezeigt worden. Gemäß Schreiben vom ..... / Innerhalb der gesetzlichen Frist von einem Monat wurden gegen den o.a. Bauleitplan keine Beanstandungen geltend gemacht.
- Zella-Mehlis, den ..... (Siegel) ..... (Richard Rossel) Bürgermeister
- Beitrittsbeschluss**
- Der Stadtrat der Stadt Zella-Mehlis ist in seiner Sitzung am ..... den im Bescheid vom ..... A.z.: ..... aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen beigetreten. Die o.a. Planunterlagen und die Begründung haben wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Zella-Mehlis, den ..... (Siegel) ..... (Richard Rossel) Bürgermeister

- Ausfertigung**
- Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bauleitplanes mit dem Willen des Stadtrates der Stadt Zella-Mehlis sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Planverfahrens werden bescheinigt.
- Zella-Mehlis, den ..... (Siegel) ..... (Richard Rossel) Bürgermeister
- Inkrafttreten**
- Der Satzungsbeschluss ist am ..... gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, wo der Bauleitplan von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Damit tritt der Bauleitplan gemäß § 10 (3) BauGB i.V.m. § 21 (2) und (3) ThürKO sowie § 2 (3) ThürBekVO in Kraft.
- Zella-Mehlis, den ..... (Siegel) ..... (Richard Rossel) Bürgermeister
- Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften**
- Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einkaufszentrum Talstraße (ehemaliges Elektrogerätewerk)" der Stadt Zella-Mehlis sind
- eine nach § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften,
  - eine unter § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes
  - und nach § 214 (3) Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges
- beim Zustandekommen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einkaufszentrum Talstraße (ehemaliges Elektrogerätewerk)" der Stadt Zella-Mehlis gem. § 215 (1) BauGB nicht geltend / geltend gemacht worden.
- Zella-Mehlis, den ..... (Siegel) ..... (Richard Rossel) Bürgermeister



**Stadt  
Zella-Mehlis**

**„Sondergebiet Einkaufszentrum Talstraße  
(ehemaliges Elektrogerätewerk)“**



Maßstab:	1: 1000	Verfahrensstand:	Rechtsplan	Druckdatum:	14. Oktober 2016
----------	---------	------------------	------------	-------------	------------------

**STADTPLANUNGSBÜRO  
MEISSNER & DUMJAHN**

Büro für interdisziplinäre Stadt- u. Bauleitplanung, Stadtplanung, Siedlungsplanung, Dorfneuerung inklusive Verfahrensberatung u. Verfahrensbegeleitung

Geschäftsadresse:  
Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen

Telefon: 03631/990919  
Telefax: 03631/981300  
Internet: www.meissplan.de  
E-mail: info@meissplan.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.