

Bebauungsplan Sondergebiet Handel

"Talstraße / Am Lubenbach" -

Stadt Zella-Mehlis

-Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB-



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB / § 11 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB / § 23 BauNVO

6. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 25 BauGB

15. Sonstige Planzeichen

Kennzeichnung

15. Sonstige Planzeichen

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB

unterirdisch hier: Elektrizitäts-, Gas- und Trinkwasserleitung, Mischwasserkanal, Telekommunikationslinien (Angaben ohne Gewähr)

ELT, GAS, TVM, MW, TK

Nachrichtliche Übernahme

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (6) BauGB

Naturpark "Thüringer Wald"

Bestandsangaben

Gebäudebestand (ALKIS)

geplanter Rückbau Gebäudebestand (ALKIS)

Flurstücksnummer (ALKIS)

Flurstücksgrenze (ALKIS)

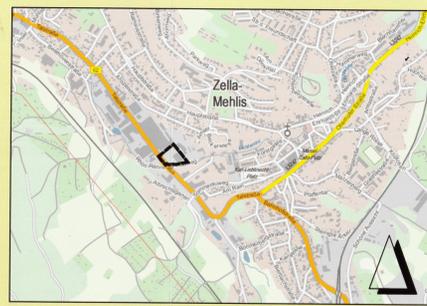
Vermaßung (in Meter)

± 0,00 m (Oberkante Schachdeckel ± 480,15 m über Normalhöhennull)

Geh- und Radweg (ohne Gewähr)

Böschung (eingemessen)

Lage des Plangebietes (ohne Maßstab; Quelle TLBG 6)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB, §§ 11, 16, 18 und 19 BauNVO

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet "Handel" - (SO Handel) nach § 11 (3) 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung - Lebensmittelmarkt - festgesetzt.
- Im sonstigen Sondergebiet "Handel" wird die GRZ auf 0,89 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige GRZ von 0,8 ausschließlich durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird überschritten werden. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend.
- Die Verkaufsfläche darf insgesamt 1.300 m² nicht überschreiten.
- Für das sonstige Sondergebiet "HANDEL" wird die Geschossfläche auf 2.200 m² begrenzt.
- Die Oberkante der baulichen Anlage wird mit max. 7,50 m festgesetzt.
- Definition - Oberkante der baulichen Anlagen Die angegebene Oberkante der baulichen Anlage bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Technische Aufbauten (Lüftungstechnik u.ä.) sind hierbei zu berücksichtigen. Als Bezugspunkt für die angegebene Oberkante der baulichen Anlage gilt die Oberkante Schachdeckel (± 0,00 m).

B) Bauweise nach § 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO

- Es wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt.
- Definition abweichende Bauweise Bei der abweichenden Bauweise darf die Gesamtlänge der Gebäude 50 m überschreiten.

C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Bodendeckern bzw. Gehölzen zu begrünen. Bei Gehölzen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

D) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 (1) 21 BauGB

- Leitungsrechte
 - Zur Absicherung der Strom- und Gasversorgung sind Leitungsrechte in der Gemarkung Zella-Mehlis, Flur 0 auf dem Flurstück 245/13 zugunsten der SWSZ Stadtwerke Suhl/Zella-Mehlis Netz GmbH festgesetzt.
 - Zur Absicherung der Trinkwasserversorgung ist ein Leitungsrecht in der Gemarkung Zella-Mehlis, Flur 0 auf dem Flurstück 245/13 zugunsten des Flurstückes 245/24 festgesetzt.
 - Zur Absicherung der Telekommunikation ist ein Leitungsrecht in der Gemarkung Zella-Mehlis, Flur 0 auf dem Flurstück 245/13 zugunsten der Telekom Deutschland GmbH festgesetzt.
 - Zur Absicherung der Abwasserentsorgung ist ein Leitungsrecht in der Gemarkung Zella-Mehlis, Flur 0 auf dem Flurstück 245/13 zugunsten des Flurstückes 245/24 festgesetzt.
- Geh- und Fahrrechte
 - Zur Absicherung der Zuwegbarkeit sind Geh- und Fahrrechte in der Gemarkung Zella-Mehlis, Flur 0 auf dem Flurstück 245/13 zugunsten des Flurstückes 245/24 festgesetzt.

E) Festsetzungen zur Grünordnung nach § 9 (1) 20, 25 a und (1a) BauGB, § 18 NatSchG und § 8 ThürNatG

- Ersatzmaßnahme - 1. Geltungsbereich
 - Auf dem Flurstück 245/13 der Flur 0 der Gemarkung Zella-Mehlis sind insgesamt 18 Exemplare Spitzahorn (Acer platanoides) oder Ulmen (Ulmus spec.) als Ersatz zu pflanzen. Es sind Hochstämme zu verwenden, 3 - 4 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm (17 Stück) und von 14 - 16 cm (1 Stück) sowie Dreieck, Schilfmatte und Drahtrose als Wildverbisschutz. Die Bäume sind 3 Jahre zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege) und bei Ausfall nachzupflanzen.

Präambel

Satzung der Stadt Zella-Mehlis über den Bebauungsplan Sondergebiet Handel "Talstraße / Am Lubenbach".
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung und des § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41) in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Bebauungsplan Sondergebiet Handel "Talstraße / Am Lubenbach", bestehend aus Planzeichnung und Text, als Satzung erlassen.

Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), in der derzeit gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 18.08.2009 (GVBl. 2009 S. 648), in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der derzeit gültigen Fassung
- Regionalplan Südwestthüringen Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
- Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwProg TH 2014) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)

HINWEISE

- Hinweise zum Planverfahren
 - Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 und § 3 BauGB aufgestellt. Dementsprechend kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.
 - Ein Umweltbericht und ein Grünordnungsplan sind für Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht erforderlich. Es erfolgte eine entsprechende Vorprüfung.
- Hinweise zum Naturschutz
 - Anfallender Oberboden (Mutterboden) ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 und DIN 19731 zum Wiedereinbau abzuschleppen, zu lagern und zu unterhalten.
 - Zum Schutz der Bäume und Strauchgruppen vor äußeren Einflüssen vor und während der Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 einzuhalten („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“).
 - Gemäß § 39 Abs. 5 S.1 Nr. 2 BNatSchG ist es grundsätzlich verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Im Rahmen aller Pflanzmaßnahmen sind die im Thüringer Nachbarrechtsgesetz festgelegten Grenzabstände einzuhalten (§ 44 ff ThürNRG).
 - Hinweise zum Schallschutz
 - Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind folgende organisatorische Vorkehrungen einzuhalten:
 - der Lebensmittelmarkt darf nur in der Zeit von 07:00 bis 20:00 Uhr (Betriebszeiten) geöffnet werden und
 - die Anlieferung für den Lebensmittelmarkt darf nur während der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr erfolgen.
 - Da die organisatorischen Maßnahmen nicht nach dem Baugesetzbuch (BauGB) festsetzbar sind, sind die entsprechenden Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB bzw. im Rahmen der Baugenehmigung verbindlich festzulegen.

Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE
Es wird beschleunigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, sowie der Gebäudebestand* mit dem Liegenschaftskaster nach dem Stand vom 26.09.2019, übereinstimmen (* Nichtzutreffendes ist zu streichen).
26.09.2019
Datum
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation - Siegel
Katasterbereich Schmalkalden

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat hat am 04.12.2018 gemäß § 2 (1) und (4) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (Beschluss-Nr.: 2018/0093).
Der Beschluss wurde am 13.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Zella-Mehlis, den 15.10.2019
Rosset
Bürgermeister
Siegel

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN
Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 02.01.2019 bis 04.02.2019 frühzeitig beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.04.2019 bis 17.05.2019 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom bis (Vorentwurf) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 02.04.2019 bis 08.05.2019 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.

Zella-Mehlis, den 15.10.2019
Rosset
Bürgermeister
Siegel

BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Planentwurf in der Fassung vom 07.02.2019 (Entwurf zur Auslegung) wurde am 26.03.2019 (Beschl.-Nr.: 2019/0019) gebilligt.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 04.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zella-Mehlis, den 15.10.2019
Rosset
Bürgermeister
Siegel

ABWÄGUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.09.2019 (Beschluss-Nr.: 2019/0097) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2; § 1 Abs. 6 BauGB). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Zella-Mehlis, den 15.10.2019
Rosset
Bürgermeister
Siegel

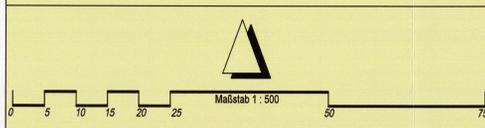
SATZUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat hat am 17.09.2019 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.: 2019/0097).

Zella-Mehlis, den 15.10.2019
Rosset
Bürgermeister
Siegel

Zusatzleistungen:
Kartengrundlage: Katasterkarte ALKIS
sonstige Leistungen:

Auftraggeber:
Stadt Zella-Mehlis
Rathausstraße 4
98544 Zella-Mehlis

Verfasser:
Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
-Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung-
-Mitglieder der AK Thüringen-



GENEHMIGUNG / ANZEIGE
Feld für Genehmigungsstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde

BEITRIITSBESCHLUSS
Den erteilten Auflagen wird mit Beschluss-Nr. des Stadtrates beigetreten.

Zella-Mehlis, den
Rosset
Bürgermeister
Siegel

AUSFERTIGUNG
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungspläne mit dem Willen der Stadt Zella-Mehlis und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Zella-Mehlis, den 22.11.2019
Rosset
Bürgermeister
Siegel

RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG
Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 16.12.2019 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung ab diesem Tag im Bauamt der Stadt Zella-Mehlis während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Zella-Mehlis, den 13.12.2019
Rosset
Bürgermeister
Siegel

Bebauungsplan Sondergebiet Handel "Talstraße / Am Lubenbach"

Stadt Zella-Mehlis

-Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB-

Planungsstand:
Vorentwurf Stand:
Entwurf zur Auslegung Stand: 07.02.2019
Satzungsplan Stand: 30.07.2019

SATZUNGSPLAN

Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
Tel.: 03681 / 35272-0
Fax.: 03681 / 35272-34
www.kehrer-horn.de
Beschriftet: Dipl.-Ing. Arch. J.-J. Kehrer
Dipl.-Ing. (FH) J. Horn
Beschriftet: J. Horn
AKT-Stempel

Planteil / Planzeichen

Textteil

Verfahrensvermerke