



FESTSETZUNGEN ZU DEN PLANZEICHNUNGEN
nach Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
- MI** MISCHGEBIETE (§ 6 BAUNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 ABS. 1 NR. 1-3 BAUGB, §§ 16 - 21A BAUNVO)
- 0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
 - 1,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
 - II-III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ALS MINDEST- UND HÖCHSTMASS)
 - II II (ALS HÖCHSTMASS / ZWINGEND)
- PLANBESTIMMENDE MASSE**
- 10,0 BREITEN
 - 3,0 MINDESTABSTÄNDE
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)
- o OFFENE BAUWEISE SD SATTEL-/ MANSARDDACH
 - o GESCHLOSSENE BAUWEISE FD FLACHDACH
- BAULINIE - BESTIMMUNGSLINIE = DURCHGEZOGENE LINIE
BAUGRENZE - BESTIMMUNGSLINIE = DURCHGEZOGENE LINIE

NUTZUNGSSCHABLONE

MI		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
0,6	1,8	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
O	II-III	BAUWEISE	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
SD	FD	DACHFORM	

- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**
(§ 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)
- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
 - ZWECKBESTIMMUNG: KIRCHE

- VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
 - STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
 - VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
 - P OFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
 - V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
 - A FUSSGÄNGERBEREICH

- GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN ZWECKBESTIMMUNG:
 - PARKANLAGE
 - PRIVATE GRÜNFLÄCHE

- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**
(§ 9 ABS. 1 NR. 16 UND ABS. 9 BAUGB)
- WASSERFLÄCHE (NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN)
- PFLANZ- UND ERHALTUNGSBOT**
(§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)
- ZU PFLANZENDE BÄUME
 - ZU ERHALTENDE BÄUME

- REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ**
(NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN)
- INZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE) DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- FLURSTÜCKSBEGRENZUNGSLINIE MIT FLURSTÜCKS-NR.
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
 - ABGRENZUNG DER ART DER NUTZUNG UND DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB DES BAUGEBIETES (§ 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)
 - MAUER AUS STÄDBEBAULICHEN GRÜNDEN (§ 9 ABS. 1 NR. 9 BAUGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „ZELLAER-MARKT“ DER STADT ZELLA-MEHLIS

- A. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
Gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 486).
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Mischgebiete (Wohnen und Gewerbe)** (§ 6 BauNVO)
(1) Gemäß § 1 (5) der BauNVO sind die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen, Ziff. 7 (Tankstellen) und Ziff. 8 (Vergnügungstätten) nicht zulässig.
(2) Gemäß § 1 (6) 1. der BauNVO sind die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Wird in einem mehrgeschossig überbaubar ausgewiesenen Baugebiet die festgelegte Bebauungsdichte nicht voll ausgenutzt, so ist für die verbleibende überbaubare Restfläche die in der Planzeichnung festgesetzten Art und das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung der rückwärtig angrenzenden Teilgrundstückfläche maßgebend.
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(1) Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien oberhalb des Erdgeschosses in Form von einzelnen Bauelementen wie Erker o.ä. ist zulässig, wenn diese nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassade ausmachen und ihre Ausladung 1,00 m nicht überschreiten.
(2) Die in Abs. (1) benannten Auskragungen dürfen das Lichtprofil der Straßen nicht über folgende Mindestmaße hinaus einschränken: Es sind lichte Raummaße von mindestens 3,80 m Höhe und 2,25 m von der Straßenmitte bis zur Gebäudeaußenkante für die Breite zu garantieren.
- 4. Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(1) Die Firstlinien der Gebäude müssen parallel zur Straße liegen. Sonderregelungen der Firstlinie sind bei Eckgebäuden und bei Gebäuden, die zusammen mit anderen einen Hofraum begrenzen, zugelassen.
(2) Ausnahmsweise sind auch giebelständige Gebäude zugelassen, wenn die Firstlinie des Dachkörpers bereits bei Rechtskraft des Bebauungsplanes senkrecht zur Straße verläuft.
- 5. Höhen baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
(1) Im Bereich der Baugebiete mit zwei bis drei Vollgeschossen wird eine Traufhöhe bis 7,00 m bzw. 10,00 m festgesetzt, die Firsthöhe darf 15,00 m nicht überschreiten.
(2) Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die angrenzende Geländeoberfläche. Als Traufhöhe wird die Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut der Hauptdachfläche definiert. Der Dachüberstand darf nicht mehr als 0,60 m, senkrecht zur Wand gemessen, betragen.
- 6. Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubar festgesetzten Fläche zugelassen.
- 7. Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Als Fläche für den Gemeinbedarf wird das Grundstück der Kirche Zella St. Blasii festgesetzt.
- 8. Versorgungsflächen und -anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13. BauGB)
Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser, sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen sind gemäß § 14 (2) BaunVO als Ausnahme zugelassen, auch wenn für sie keine besonders gekennzeichneten Flächen festgesetzt sind.
- 9. Landespflegerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20. BauGB)
Öffentliche Grünflächen
Die festgesetzte Grünfläche „Parkanlage“ (öffentlicher Grünbereich) darf für das Anliegen von Fußwegeverbindungen unterbrochen werden.
Eine detaillierte Gestaltung der Freiflächen ist durch eine Ausbauplanung / Gestaltungsplan festzulegen.
Flachdachbegrenzung
Für die in der Planzeichnung eingeschossig überbaubar festgesetzten Bereiche mit Flachdächern wird festgesetzt, daß sie als überwiegend bepflanzte gärtnerisch angelegte Dachfläche auszubilden sind.
Fassadenbegrenzung
Die nicht durch Fenster gegliederten Wandflächen sowie Brandgiebel sind durch Selbstklimmer oder Kletter- und Schlingpflanzen an Rankhilfen bzw. Klettergerüsten zu begrünen. Dabei sollen vor allem Sorten wie Hedera helix (Efeu), Rubus henryi (Kletterrombeere), Lonicera henryi (immergrünes Gelblblatt) Anisotrichi odor. (Pfeifenwinde), Wistaria sinensis (Blauregen bzw. Glyzinie), Polygonum aubertii (Knöterich), Parthenocissus quinquefolia engelmannii (Wilder Wein) sowie frostharte Kletterrosen verwendet werden.
Regelung zum Wasserabfluß
Verschmutzte häusliche Abwasser und Regenwasser der Verkehrsflächen sind über Sammler entsprechend dem Generalentwässerungsplan im Mischsystem der Kläranlage Zella-Mehlis zuzuführen. Ihre Versickerung ist nicht zulässig. Wenig verschmutzte Niederschlags- und Oberflächenwasser sind weitgehend zu versickern oder dem Vorflutlauf zuzuführen. Befestigungen / Versiegelungen der Oberfläche sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Stellflächen für Fahrzeuge sind wasserdurchlässig auszubilden.

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 200-162.100-MGH-072-MI
„Zellaer Markt“
- mit Nebenbestimmungen -
Weimar, den 04. März 2000
Heilmann

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27. AUGUST 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. JANUAR 1990 (BGBl. I, S. 132), GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22. APRIL 1993 (BGBl. I, S. 486)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV 90) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBl. I 1991, S. 55), LETZTGÜLTIGE FASSUNG, INSBESONDERE DIE §§ 1-3

THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜBO) IN DER VOM 01. JULI 1994 AN GELTENDEN FASSUNG (GVBl. Nr. 19, S. 553)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) IN DER FASSUNG DER GEÄNDERT DURCH ART. 6 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES BAUGESETZBUCHES UND ZUR NEUREGELUNG DES RECHTS DER RAUMORDNUNG (BAUROG 1998) (BGBl. I, S. 2110) VOM 18.08.1997, LETZTGÜLTIGE FASSUNG, INSBESONDERE DIE §§ 8 UND 8a

BUNDESMIMMIONSSCHUTZGESETZ (BIMSCHG) VOM 14. MAI 1990 (BGBl. I, S. 880), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 19. OKTOBER 1998 (BGBl. I, S. 3178), LETZTGÜLTIGE FASSUNG, INSBESONDERE DER § 50.

AUFSTELLUNG

DER STADTRAT HAT AM 21.03.1999 DIE AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.
BESCHLUS-NR. DER BESCHLUSS WURDE AM 21.03.1999 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT.

ZELLA - MEHLIS, DEN 21.03.1999
BÜRGERMEISTER

BETEILIGUNG

DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN GEMÄSS § 4 (1) BAUGB BEI DER AUFSTELLUNG DES PLANES BETEILIGT.
DIE FRÜHZITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 (1) BAUGB WURDE VOM 21.03.1999 DURCHFÜHRT.
AM 21.03.1999

ZELLA - MEHLIS, DEN 21.03.1999
BÜRGERMEISTER

OFFENLAGE

DER ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 21.03.1999 BIS 21.04.1999 EINSCHLIESSLICH ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM 21.03.1999 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.

ZELLA - MEHLIS, DEN 21.03.1999
BÜRGERMEISTER

BESCHLUSS

DER STADTRAT HAT AM 21.03.1999 NACH § 10 BAUGB DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ZELLA - MEHLIS, DEN 21.03.1999
BÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNG DER BEBAUUNGSPLANSATZUNG

DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DIESER PLANZEICHNUNG UND DER BEGRÜNDUNG, WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.

ZELLA - MEHLIS, DEN 21.03.2000
BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST NACH § 10 BAUGB MIT VERFÜGUNG VOM 21.03.2000 GENEHMIGT WORDEN.

ZELLA - MEHLIS, DEN 21.03.2000
BÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.04.2000 im Stadtanzeiger (Amtsblatt der Stadt Zella-Mehlis) ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.04.2000 in Kraft getreten.

ZELLA-MEHLIS, DEN 2.05.2000
BÜRGERMEISTER

PLANGRUNDLAGE

ES WIRD BESCHNIGT, DASS DIE FLURSTÜCKE MIT IHREN GRENZEN *) UND BEZEICHNUNGEN *) SOWIE DER GEBÄUDEBESTAND *) MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER NACH DEM STAND VOM 9.11.1999 ÜBEREINSTIMMEN.
*) NICHTZUTREFFENDES IST GESTRICHEN
DIE LAGEGENAUIGKEIT DER EIGENTUMSGRENZEN WIRD NICHT GARANTIERT

SUHL, DEN 9.11.1999
AMTSLEITER
KATASTRAMT

Datum: Januar 1996	Blatt: 02
Änderungen: November 1997	
März 1998	
Januar 1999	
Zella-Mehlis, den 19.10.99	Der Bauherr: STADT ZELLA-MEHLIS, Rathausstraße 4, 98544 Zella-Mehlis
Der Architekt: S. A. Brändner	Der Bauplaner: ERIC L. HOFF, ARCHITECT - 3DA - STADTPLANER
CAD: SPIRIT 8.00	SOFT-TECH: PLANERGRUPPE
Projektziele: Dipl.-Ing. J. Büchner, Ges. Architekt Jürgen Büchner, Silvio Kendl	BAURECHTSPLAN
M 1 : 500	98544 ZELLA - MEHLIS, RAUHAUSSTR. 4, TEL. 03672 / 40337 FAX 03672 / 40330