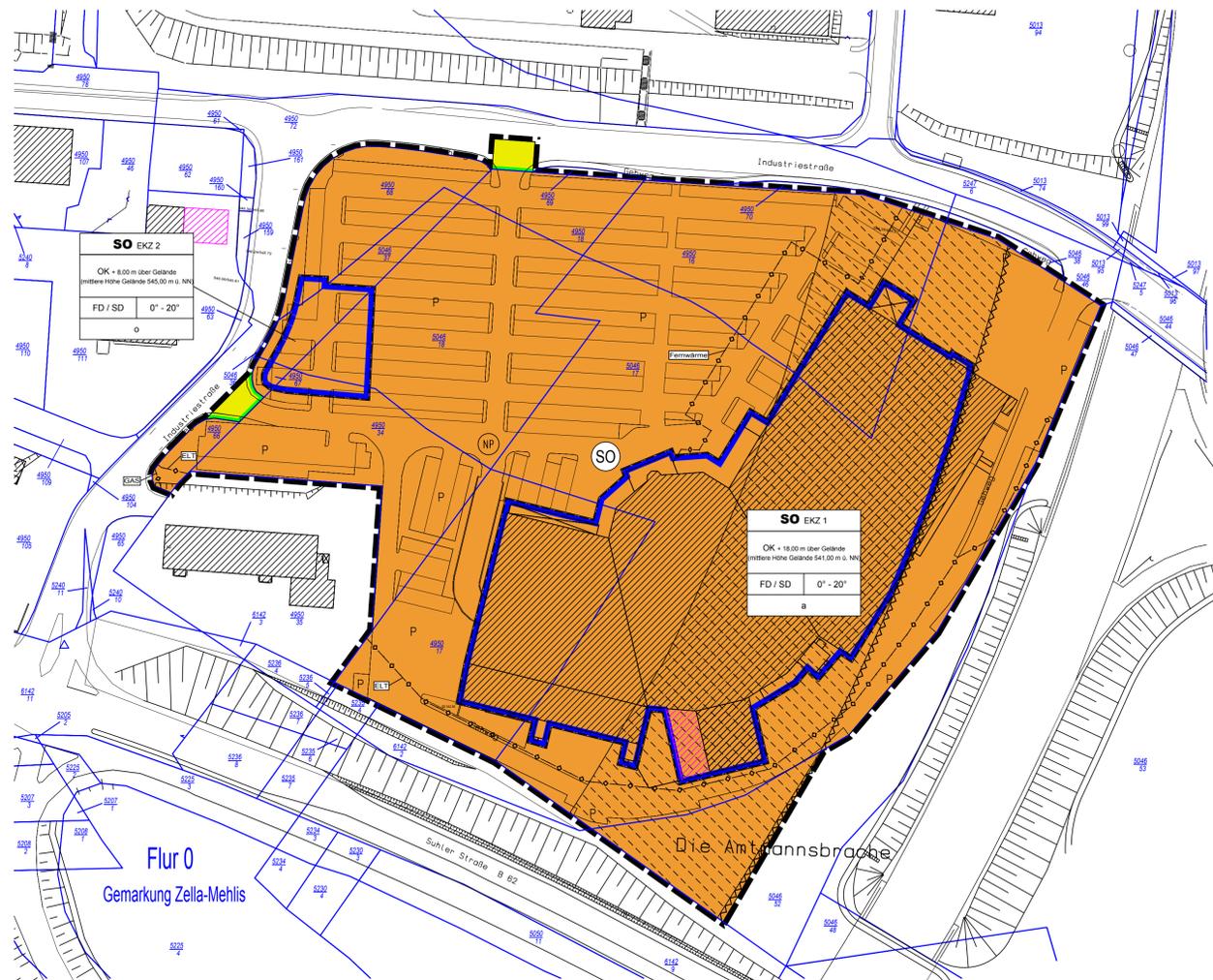


Bebauungsplan "Sondergebiet an der A71"

- Stadt Zella-Mehlis



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenerklärung
1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB / § 8 und 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB / § 22, 23 BauNVO

6. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB
15. Sonstige Planzeichen
16. Eigene Planzeichen

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

15. Sonstige Planzeichen
16. Eigene Planzeichen

- Bestandsangaben**
- Gebäudebestand (eingemessen)
- Gebäudebestand (Nachtrag Luftbild bzw. entsprechend Bauantrag)
- Boschung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1, 8, 11, 16 und 19 BauNVO

- Für das Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung sonstige Sondergebiete-Einkaufszentrum (SO EKZ) nach § 11 (3) 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben.
- Im Sondergebiet-Einkaufszentrum (SO EKZ 1 und 2) wird die GRZ auf jeweils 0,8 festgesetzt.
- Die Verkaufsfläche (VK) des Einkaufszentrums (SO EKZ 1) darf insgesamt 22.000 m² nicht überschreiten.
- Für das Einkaufszentrum (SO EKZ 1) wird die Geschossfläche auf 34.750 m² und für das Einkaufszentrum (SO EKZ 2) auf 1.200 m² begrenzt.
- Im Einkaufszentrum (SO EKZ 1) sind folgende Betriebstypen des Einzelhandels mit den festgesetzten Obergrenzen der Verkaufsflächen (VK) zulässig:
 - Verbrauchermarkt / Lebensmittel-Discounter bis max. 6.000 m²
 - Bau- und Gartenmarkt bis max. 7.000 m²
 - Fachmarkt für Fußböden- und Belege mit max. 1.000 m²
 - Möbelfachmarkt bis max. 8.000 m² *
 - Elektrofachmarkt bis max. 2.450 m²
 - Getränkefachmarkt bis max. 800 m²
 - Schuhfachmarkt bis max. 800 m²
 - Sportfachmarkt bis max. 800 m²
 - Zoofachmarkt bis max. 1.200 m²
 - Drogeriefachmarkt bis max. 1.000 m²
 - Textilfachmärkte / Textilfachgeschäfte bis max. 2.200 m² **
 - Fachmarkt für Papier-, Büro und Schreibwaren bis max. 350 m²
 - Fachmarkt für Spielwaren bis max. 500 m²
 - Sonderpostenmarkt bis max. 500 m²

* davon dürfen auf einer Verkaufsfläche von max. 10 % folgende Sortimenten, als Randsortiment, angeboten werden:
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Teppiche, Bodenbeläge
- Farben, Lacke, Tapeten

** Zulässig sind maximal drei Textilfachgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von jeweils bis zu 180 m². Darüber hinaus sind nur Textilfachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² zulässig.

- Im Einkaufszentrum (SO EKZ 1) ist eine Shopzone mit einer Gesamtverkaufsfläche von 900 m² zulässig. Hierbei wird die Verkaufsfläche (VK) des einzelnen Shops auf max. 150 m² festgesetzt.
- Im Einkaufszentrum (SO EKZ 2) werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausschließlich zulässig sind eine Tankstelle und ein Gastronomiebetrieb.
- Definition - Oberkante der baulichen Anlagen**
Die im Plan angegebene Oberkante der baulichen Anlagen gilt als Maß von der definierten mittleren Höhe des Geländes bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Für alle Baufenster gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe des jeweiligen Geländes. Technische Aufbauten bleiben hierbei unberücksichtigt, soweit sie nicht über 20 % der festgesetzten Gebäudehöhe liegen.

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

- Bei der abweichenden Bauweise (a) darf abweichend von der offenen Bauweise die Länge der Gebäude 50,0 m überschreiten (siehe HINWEISE).

C) Klimaschutz nach § 9 (1) 23 b BauGB

- Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen vorzusehen, die die Installation von Photovoltaik- oder Wärmethermieanlagen auf dem Dach bzw. an der Fassade ermöglichen.

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

- Gebäudegröße**
Gebäude mit einer Gesamtlänge größer als 50 m sind optisch in Baukörper zu untergliedern (siehe HINWEISE).

E) Leitungsrechte nach § 9 (1) 21 BauGB

- Zur Absicherung der Elektrizitätsversorgung sind Leitungsrechte in der Gemarkung Zella-Mehlis auf den Flurstücken 4950/17, 4950/66 und 5046/17 zugunsten der Stadtwerke Suhl / Zella-Mehlis Netz GmbH festgesetzt.

Präambel

Satzung der Stadt Zella-Mehlis über den Bebauungsplan "Sondergebiet an der A71"
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) in der jeweils gültigen Fassung und des § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41) in der jeweils gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat folgende Satzung des Bebauungsplanes "Sondergebiet an der A71", bestehend aus Planzeichnung und Text, erlassen.

Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), in der jeweils gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), in der jeweils gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der jeweils gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der jeweils gültigen Fassung.
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), in der jeweils gültigen Fassung.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der jeweils gültigen Fassung.
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 18.08.2009 (GVBl. 2009 S. 648), in der jeweils gültigen Fassung.
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung.
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThüDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung.
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung.
- Regionalplan (RP) Südwestthüringen Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 31.01.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
- Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrqV TH) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.6.2007 (BGBl. I S. 1206), in der jeweils gültigen Fassung.

Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab; Quelle TLVermGeo ©)



HINWEISE

- Der Umweltbericht liegt der Begründung bei.
- Hinweise zur Baugestaltung**
2.1 Die gestalterischen Gliederungen für Gebäude mit Längen über 50 m können durch optische Farbgestaltung, Rankgitter für Bepflanzung o.ä. Maßnahmen erfolgen.
2.2 **Hinweise zur Grünordnung**
3.1 Aufgrund der vorliegenden Bestandssituation im Plangebiet und des sich daraus ergebenden Versiegelungsgrades, welcher eine weitere Erhöhung unmöglich macht (GRZ 0,8), kann von einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und somit einer Grünordnung abgesehen werden.
2.3 **Hinweise zum Baugrund**
4.1 Es liegt kein Baugrundgutachten vor.
2.4 **Hinweise zur Autobahn**
5.1 Gemäß § 9 (1) und (2) FStrG ist beidseitig der Autobahn, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, eine 40 m Bauverbotszone und daran anschließend eine 60 m Baubeschränkungszone einzuhalten.
5.2 Zur Errichtung baulicher Anlagen in der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde einzuholen.
5.3 Gemäß § 9 (6) FStrG stehen Anlagen der Außenwerbung außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten gleich. Somit ist jegliche Werbung in der Bauverbotszone der Autobahn verboten. Werbeanlagen in der Baubeschränkungszone bedürfen der Zustimmung des Landesamt für Bau und Verkehr.
6. **Hinweise zur Einleitung von Regenwasser**
6.1 Die zentrale Regenrückhaltung befindet sich südöstlich des Plangebietes in der "Suhler Struth".
6.2 Eine punktuelle Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist nicht gestattet.
7. **Hinweise zu möglichen Auswirkungen der Ansiedlung**
7.1 Es liegt eine "Auswirkungsanalyse für die geplante Umstrukturierung des A71-Centers" erstellt von der BBE Handelsberatung GmbH vom 28.04.2014 und eine "Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse für die geplante Umstrukturierung des A71-Centers" vom 19.09.2014 vor.
7.2 Das Gutachten und die Stellungnahme sind Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit Ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, sowie der Gebäudebestand* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen (* Nichtzutreffendes ist zu streichen).
Datum Landesamt für Vermessung und Geoinformation Siegel
Katasterbereich Schmalkalden

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat hat am 17.12.2013 gemäß § 2 (1) und (4) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Beschluss-Nr.: 2013/0121
Der Beschluss wurde am 09.01.2014 ortsüblich bekanntgemacht.
Zella-Mehlis, den Rosse l Siegel
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN
Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 28.02.2014 bis 14.03.2014 frühzeitig beteiligt.
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.05.2014 bis 30.06.2014 (Entwurf zur Auslegung) und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.10.2014 bis 28.11.2014 (Entwurf zur 2. Auslegung) beteiligt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.03.2014 bis 09.04.2014, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 16.05.2014 bis 17.06.2014 (Entwurf zur Auslegung), gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.07.2014 bis 04.08.2014 (Entwurf zur Auslegung) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 15.10.2014 bis 17.11.2014 (Entwurf zur 2. Auslegung) beteiligt.
Zella-Mehlis, den Rosse l Siegel
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Zella-Mehlis und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.
Zella-Mehlis, den Rosse l Siegel
Bürgermeister

BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Planentwurf in der Fassung vom 28.04.2014, 22.09.2014 wurde am 06.05.2014 sowie am 30.09.2014 gebilligt (Beschl.-Nr.: 2014/0053 und 2014/0107).
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 15.05.2014 und am 16.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Zella-Mehlis, den Rosse l Siegel
Bürgermeister

ABWÄGUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 07.07.2015 (Beschluss-Nr.: 2015/0045) 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 Rosse l Siegel
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat hat am 07.07.2015 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.: 2015/0045).
Zella-Mehlis, den Rosse l Siegel
Bürgermeister

Zusatzleistungen
Kartengrundlage: Katasterkarte, Geländehöhen, Vermessungsbüro Heurich & Esswein Öffentlich best. Vermessungsingenieur Erich Krempel Straße 6 98527 Suhl
sonstige Leistungen und Gutachten: Auswirkungsanalyse, BBE Handelsberatung GmbH Briener Straße 45 80333 München
Zella-Mehlis, den Rosse l Siegel
Bürgermeister

Auftraggeber:
Stadt Zella-Mehlis
Rathausstraße 4
98544 Zella-Mehlis
www.kehler-horn.de
Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
Tel.: 03681 / 35272-0
Fax.: 03681 / 35272-34
www.kehler-horn.de
Beschriftet: Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehler
Dipl.-Ing. Arch. J. Freier
AKT-Stempel:
Zella-Mehlis, den Rosse l Siegel
Bürgermeister

GENEHMIGUNG / ANZEIGE
Field für Genehmigungstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde

BEITRIITBSBESCHLUSS
Den erteilten Auflagen wird mit Beschluss-Nr. des Stadtrates beigestreht.
Zella-Mehlis, den Rosse l Siegel
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Zella-Mehlis und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.
Zella-Mehlis, den Rosse l Siegel
Bürgermeister

RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG
Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 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 Rosse l Siegel
Bürgermeister

Bebauungsplan
"Sondergebiet an der A71"
Stadt Zella-Mehlis

Planungsstand
Entwurf zur Auslegung Stand: 28.04.2014
Entwurf zur 2. Auslegung Stand: 22.09.2014
Satzungsplan Stand: 22.05.2015

Verfasser:
Planungsbüro Kehler & Horn GbR
-Freie Architekten für Gebiete-, Stadt- und Dorfplanung-
-Mitglieder der AK Thüringen-
Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
Tel.: 03681 / 35272-0
Fax.: 03681 / 35272-34
www.kehler-horn.de
Beschriftet: Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehler
Dipl.-Ing. Arch. J. Freier
AKT-Stempel:
Zella-Mehlis, den Rosse l Siegel
Bürgermeister

Planteil / Planzeichen

Textteil

Verfahrensvermerke

SATZUNGSPLAN