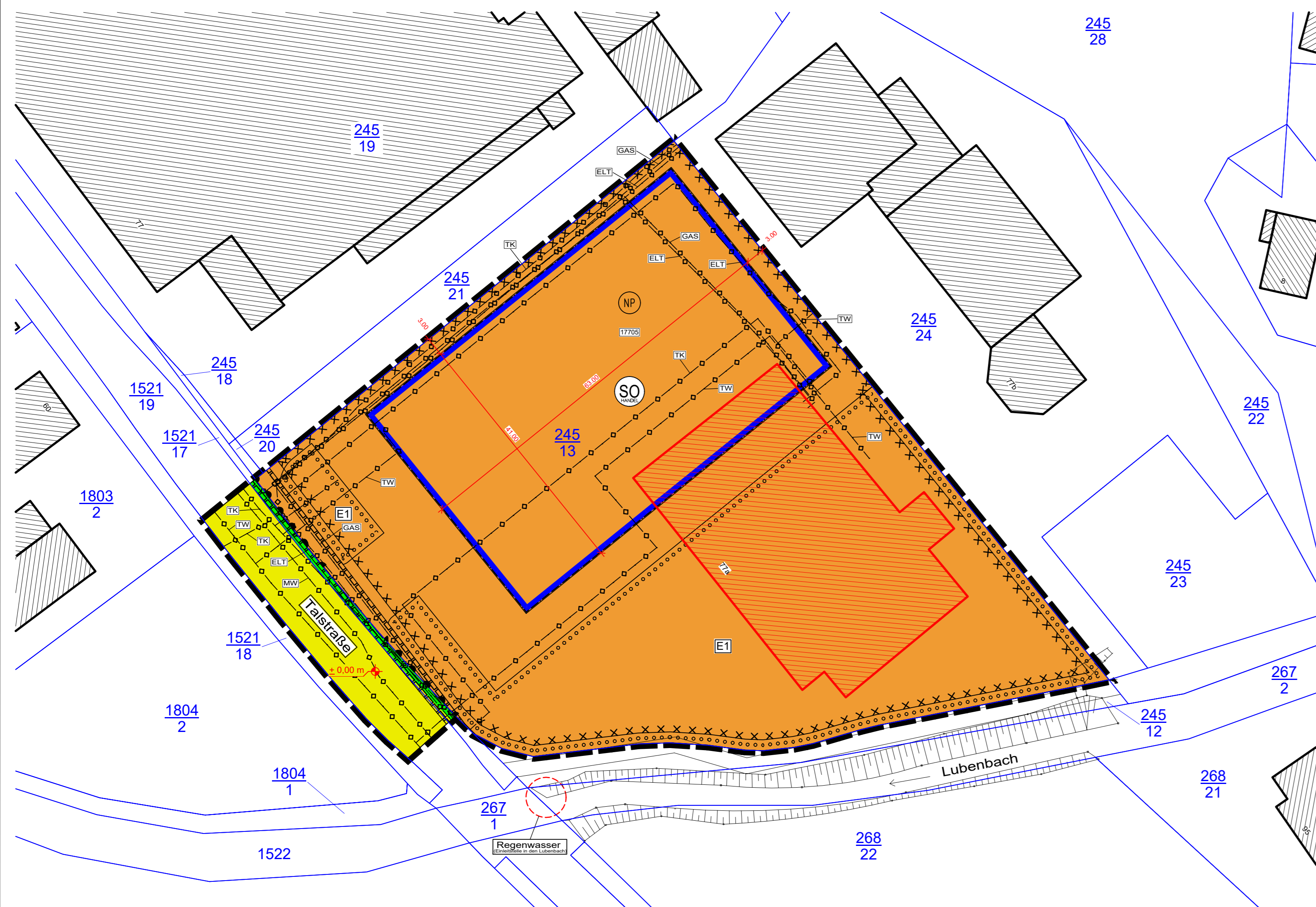


# Bebauungsplan Sondergebiet Handel "Talstraße / Am Lubenbach" - Stadt Zella-Mehlis

## -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

#### Nachrichtliche Übernahme

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

#### Bestandsangaben

geplanter Rückbau Gebäudebestand (ALKIS)

Flurstücksnummer (ALKIS)

Flurstücksgrenze (ALKIS)

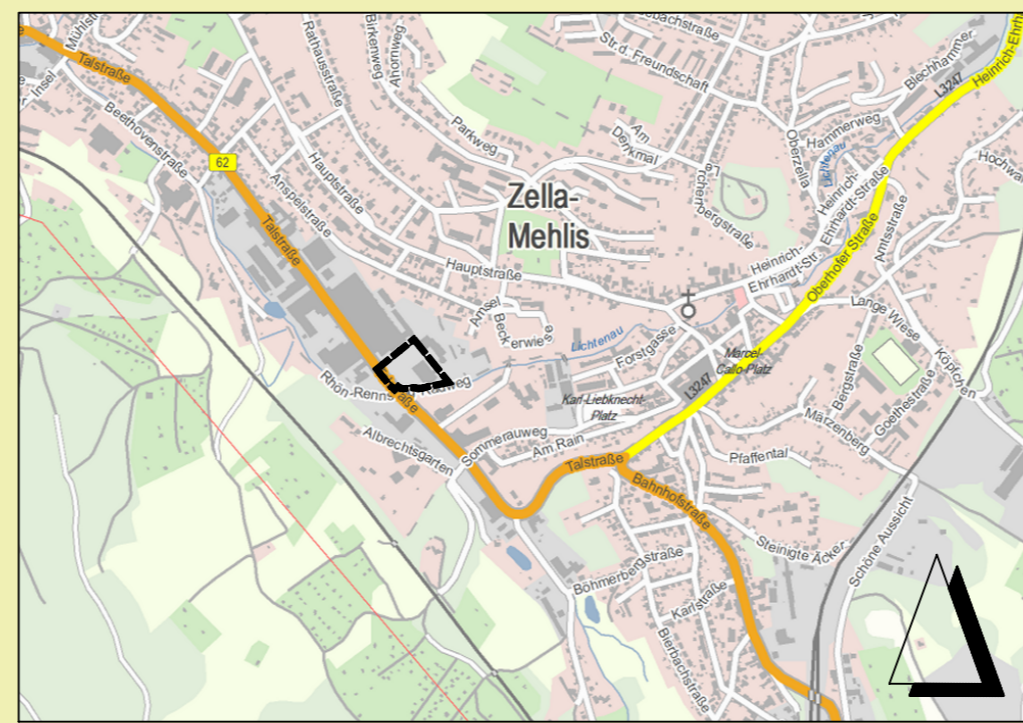
Vermaßung (in Meter)

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

Geh- und Radweg (ohne Gewähr)

Böschung (eingemessen)

### Lage des Plangebietes (ohne Maßstab, Quelle TLBG ©)



### 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 m<sup>2</sup>** nicht überschreiten.
- Für das sonstige Sondergebiet "HANDEL" wird die Geschossfläche auf **2.200 m<sup>2</sup>** 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 Schachtdeckel (± 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 ungebauten 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 BNatSchG und § 8 ThürNatG

- Ersatzmaßnahme - 1. Geltungsbereich**
  - E1 - Anpflanzung von Laubbäumen**  
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 - 4x verpflanzt mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm (17 Stück) und von 14 - 16 cm (1 Stück) sowie Dreieck, Schilfmatten und Drahtthose 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:

- Baumordnungsgesetz (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. 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
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThüDSchG) 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 (LEntwPrqV TH 2014) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)

### Verfahrensvermerke

#### PLANUNGSGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit Ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Gebäudebestand mit dem Liegenschaftskaster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen (\* Nichtzutreffendes ist zu streichen).

Datum ..... Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Siegel  
Katasterbereich Schmallkalden

#### 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 ..... Ros sel  
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 06.05.2019 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.

Zella-Mehlis, den ..... Ros sel  
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 ..... Ros sel  
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 ..... Ros sel  
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 ..... Ros sel  
Bürgermeister Siegel

#### Zusatzleistungen:

Kartengrundlage: sonstige Leistungen:  
ALKIS

#### Auftraggeber:

Stadt Zella-Mehlis  
Rathausstraße 4  
98544 Zella-Mehlis

Platz der Deutschen Einheit 4  
98527 Suhl  
Tel.: 03681 / 35272-0  
Fax: 03681 / 35272-34  
www.kehrer-horn.de  
Beauftragter: Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrler  
Dipl.-Ing. Arch. W. Rößler  
Dipl.-Ing. Arch. J. Freier  
AKT-Stempel:  
www.kehrer-horn.de  
Beauftragter: Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrler  
Dipl.-Ing. Arch. W. Rößler  
Dipl.-Ing. Arch. J. Freier  
AKT-Stempel:

#### GENEHMIGUNG / ANZEIGE

Feld für Genehmigungsstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde

#### BEITRITTSBESCHLUSS

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

Zella-Mehlis, den ..... Ros sel  
Bürgermeister Siegel

#### AUSFERTIGUNG

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

Zella-Mehlis, den ..... Ros sel  
Bürgermeister Siegel

#### 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 Baumt der Stadt Zella-Mehlis während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Zella-Mehlis, den ..... Ros sel  
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 |

#### Verfasser:

Planungsbüro Kehrler & Horn GbR  
-Freie Architekten für Gebiete-, Stadt- und Dorfplanung-  
-Mitglieder der AK Thüringen-

### Planteil / Planzeichen

### Textteil

### Verfahrensvermerke

SATZUNGSPLAN