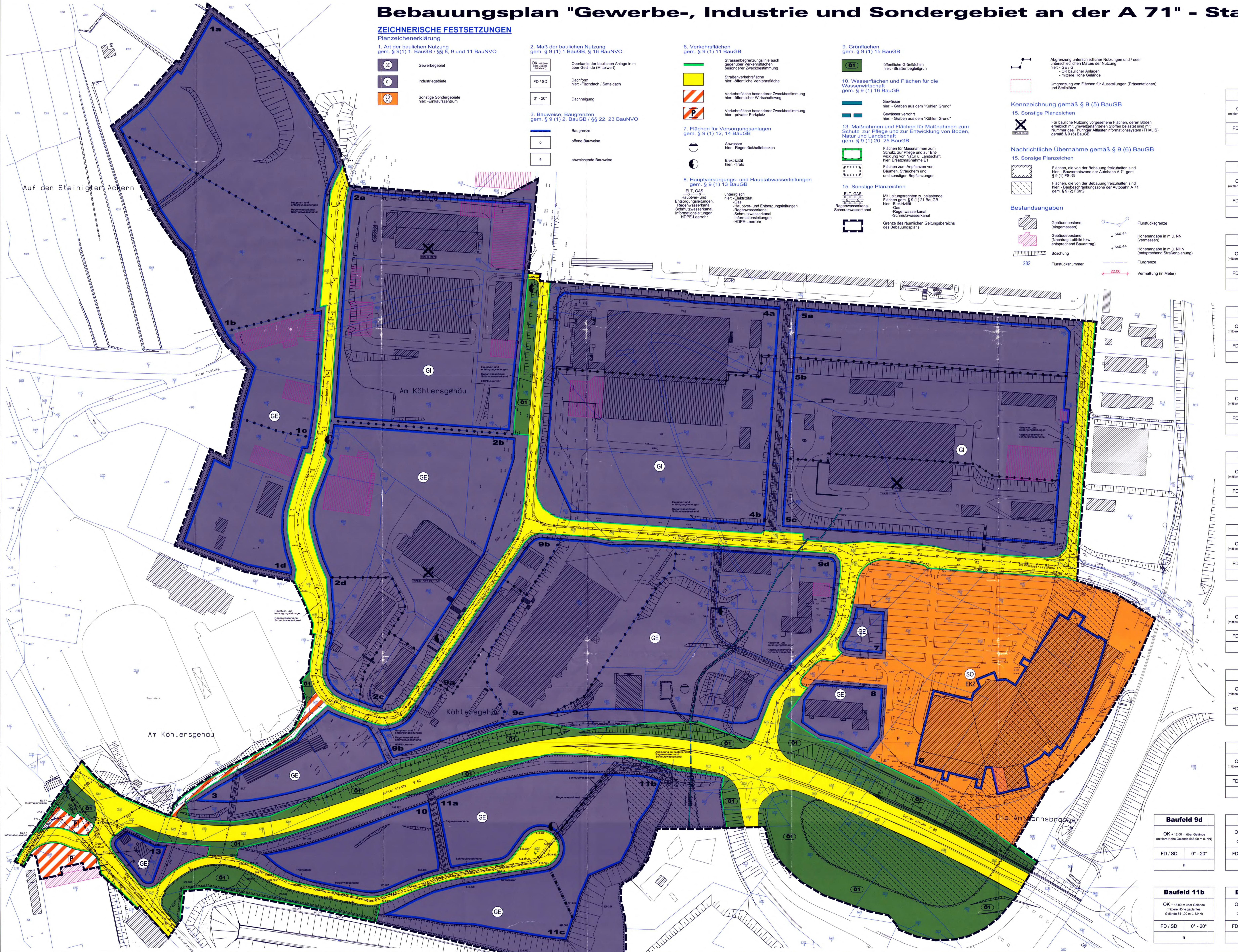
Bebauungsplan "Gewerbe-, Industrie und Sondergebiet an der A 71" - Stadt Zella-Mehlis



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenerklärung

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

- GE – Gewerbegebiet
- GI – Industriegebiete
- SO EKZ – Sonstige Sondergebiete hier: -Einkaufszentrum

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

- OK +15,00 m über Gelände (Mittelwert) – Oberkante der baulichen Anlage in m über Gelände (Mittelwert)
- FD / SD – Dachform hier: -Flachdach / Satteldach
- 0° - 20° – Dachneigung

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

- Baugrenze
- o – offene Bauweise
- a – abweichende Bauweise

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

- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche hier: -öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: -öffentlicher Wirtschaftsweg
- P – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: -privater Parkplatz

7. Flächen für Versorgungsanlagen
gem. § 9 (1) 12, 14 BauGB

- Abwasser hier: -Regenrückhaltebecken
- Elektrizität hier: -Trafo

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

- ELT, GAS – Hauptver- und Entsorgungsleitungen, Regenwasserkanal, Schmutzwasserkanal, Informationsleitungen, HDPE-Leerrohr – unterirdisch hier: -Elektrizität -Gas -Hauptver- und Entsorgungsleitungen -Regenwasserkanal -Schmutzwasserkanal -Informationsleitungen -HDPE-Leerrohr

9. Grünflächen
gem. § 9 (1) 15 BauGB

- Ö1 – öffentliche Grünflächen hier: -Straßenbegleitgrün

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
gem. § 9 (1) 16 BauGB

- Gewässer hier: - Graben aus dem "Kühlen Grund"
- Gewässer verrohrt hier: - Graben aus dem "Kühlen Grund"

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) 20, 25 BauGB

- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft hier: Ersatzmaßnahme E1
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

- ELT, GAS, Regenwasserkanal, Schmutzwasserkanal – Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB hier: -Elektrizität -Gas -Regenwasserkanal -Schmutzwasserkanal
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und / oder unterschiedlichen Maßes der Nutzung hier: - GE / GI - OK baulicher Anlagen - mittlere Höhe Gelände
- Umgrenzung von Flächen für Ausstellungen (Präsentationen) und Stellplätze

Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB

15. Sonstige Planzeichen

- THALIS 17758 – Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind mit Nummer des Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) gemäß § 9 (5) BauGB

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

15. Sonsige Planzeichen

- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: - Bauverbotszone der Autobahn A 71 gem. § 9 (1) FStrG
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: - Baubeschränkungszone der Autobahn A 71 gem. § 9 (2) FStrG

Bestandsangaben

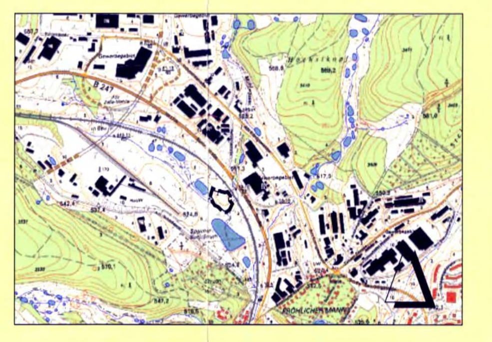
- Gebäudebestand (eingemessen)
- Gebäudebestand (Nachtrag Luftbild bzw. entsprechend Bauantrag)
- Böschung
- 282 – Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- 540.44 – Höhenangabe in m ü. NN (vermessen)
- 540.44 – Höhenangabe in m ü. NHN (entsprechend Straßenplanung)
- Flurgrenze
- 22.00 – Vermaßung (in Meter)

Baufeld	OK	mittlere Höhe Gelände	Dachform	Dachneigung	Bauweise
Baufeld 1a	OK + 8,00 m über Gelände	(mittlere Höhe Gelände 576,00 m ü. NN)	FD / SD	0° - 20°	a
Baufeld 1b	OK + 12,00 m über Gelände	(mittlere Höhe Gelände 571,00 m ü. NN)	FD / SD	0° - 20°	a
Baufeld 1c	OK + 12,00 m über Gelände	(mittlere Höhe Gelände 573,00 m ü. NN)	FD / SD	0° - 20°	a
Baufeld 1d	OK + 12,00 m über Gelände	(mittlere Höhe Gelände 577,00 m ü. NN)	FD / SD	0° - 20°	a
Baufeld 2a	OK + 18,00 m über Gelände	(mittlere Höhe Gelände 568,00 m ü. NN)	FD / SD	0° - 20°	a
Baufeld 2b	OK + 12,00 m über Gelände	(mittlere Höhe Gelände 571,00 m ü. NN)	FD / SD	0° - 20°	a
Baufeld 2c	OK + 24,00 m über Gelände	(mittlere Höhe Gelände 568,00 m ü. NN)	FD / SD	0° - 20°	a
Baufeld 2d	OK + 12,00 m über Gelände	(mittlere Höhe Gelände 572,00 m ü. NN)	FD / SD	0° - 20°	a
Baufeld 3	OK + 10,00 m über Gelände	(mittlere Höhe Gelände 565,00 m ü. NN)	FD / SD	0° - 20°	a
Baufeld 4a	OK + 24,00 m über Gelände	(mittlere Höhe Gelände 563,00 m ü. NN)	FD / SD	0° - 20°	a
Baufeld 4b	OK + 18,00 m über Gelände	(mittlere Höhe Gelände 557,00 m ü. NN)	FD / SD	0° - 20°	a
Baufeld 5a	OK + 12,00 m über Gelände	(mittlere Höhe Gelände 561,00 m ü. NN)	FD / SD	0° - 20°	a
Baufeld 5b	OK + 12,00 m über Gelände	(mittlere Höhe Gelände 555,00 m ü. NN)	FD / SD	0° - 20°	a
Baufeld 5c	OK + 15,00 m über Gelände	(mittlere Höhe Gelände 550,00 m ü. NN)	FD / SD	0° - 20°	a
Baufeld 6	OK + 18,00 m über Gelände	(mittlere Höhe Gelände 541,00 m ü. NN)	FD / SD	0° - 20°	a
Baufeld 7	OK + 8,00 m über Gelände	(mittlere Höhe Gelände 545,00 m ü. NN)	FD / SD	0° - 20°	o
Baufeld 8	OK + 16,00 m über Gelände	(mittlere Höhe Gelände 543,00 m ü. NN)	FD / SD	0° - 20°	a
Baufeld 9a	OK + 24,00 m über Gelände	(mittlere Höhe Gelände 562,00 m ü. NN)	FD / SD	0° - 20°	a
Baufeld 9b	OK + 12,00 m über Gelände	(mittlere Höhe Gelände 563,00 m ü. NN)	FD / SD	0° - 20°	a
Baufeld 9c	OK + 12,00 m über Gelände	(mittlere Höhe Gelände 552,00 m ü. NN)	FD / SD	0° - 20°	a
Baufeld 9d	OK + 12,00 m über Gelände	(mittlere Höhe Gelände 546,00 m ü. NN)	FD / SD	0° - 20°	a
Baufeld 10	OK + 12,00 m über Gelände	(mittlere Höhe geplantes Gelände 550,00 m ü. NHN)	FD / SD	0° - 20°	a
Baufeld 11a	OK + 12,00 m über Gelände	(mittlere Höhe geplantes Gelände 544,00 m ü. NHN)	FD / SD	0° - 20°	a
Baufeld 11b	OK + 18,00 m über Gelände	(mittlere Höhe geplantes Gelände 541,00 m ü. NHN)	FD / SD	0° - 20°	a
Baufeld 11c	OK + 18,00 m über Gelände	(mittlere Höhe geplantes Gelände 543,00 m ü. NHN)	FD / SD	0° - 20°	a
Baufeld 13	OK + 12,00 m über Gelände	(mittlere Höhe Gelände 565,00 m ü. NHN)	FD / SD	0° - 35°	o

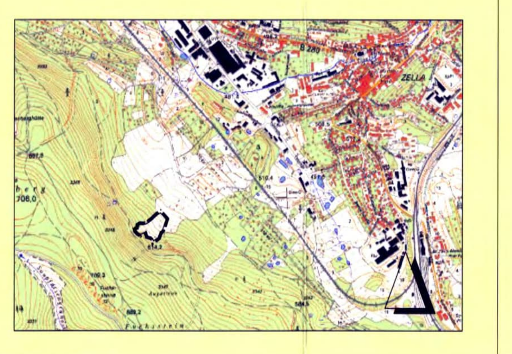
Planteil / Planzeichen

Lage des 2.Geltungsbereiches

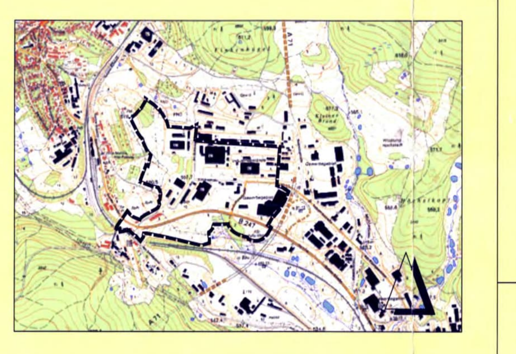
Lage des 3.Geltungsbereiches



Lage des 4.Geltungsbereiches

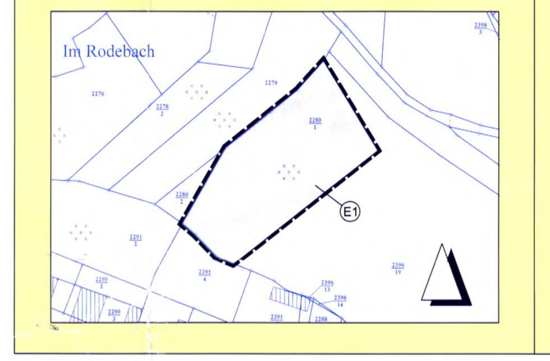


Lage des Plangebietes



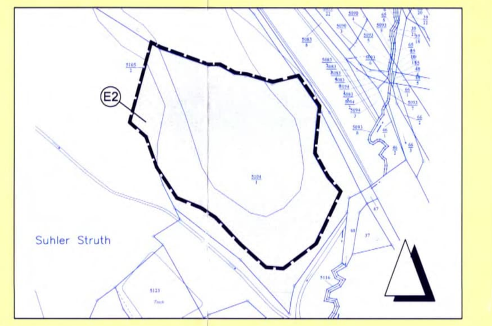
2. Geltungsbereich

ohne Masstab



3. Geltungsbereich

ohne Masstab



4. Geltungsbereich

ohne Masstab

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Für das Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung Gewerbe- (GE), Industriegebiet (GI) und sonstige Sondergebiete (SO EKZ) nach §§ 8, 9 und 11 (3) 2. BauNVO festgesetzt.
2. Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO und Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO
2.1 Im Gewerbe- und Industriegebiet wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt.
2.2 Nicht zugelassen werden gemäß § 8 (3) BauNVO
- Pkt. 3. Vergnügungsstätten
2.3 Im Gewerbe- und Industriegebiet werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Werksverkäufe von ortsansässigen Firmen.
3. Sondergebiet-Einkaufszentrum gemäß § 11 (3) 2. BauNVO (SO EKZ)
3.1 Im Sondergebiet-Einkaufszentrum wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt.
3.2 Zulässig sind Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.
3.3 Im Sondergebiet-Einkaufszentrum sind folgende Betriebstypen des Einzelhandels mit den festgesetzten Obergrenzen der Verkaufsflächen (VK) zulässig:

- SB-Warenhaus	6.000 m²
- Bau- und Gartenmarkt	7.000 m²
- Möbelfachmarkt	8.000 m² *
- Elektrofachmarkt	2.450 m²
- Teppichfachmarkt	800 m²
- Getränkefachmarkt	800 m²
- Schuhfachmarkt	800 m²
- Sportfachmarkt	800 m²
- Zoofachmarkt	800 m²
- Sonderpostenmarkt	800 m²
- Sanitärfachmarkt	800 m²
- Fachmarkt für Türen, Tore und Treppen	800 m²
- Fachmarkt für Fußböden und Beläge	800 m²
- Fliesenfachmarkt	800 m²

* (davon dürfen auf einer Verkaufsfläche von max. 10 % zentrenrelevante Randsortimente angeboten werden)

3.4 Im Sondergebiet-Einkaufszentrum ist eine Shopzone mit einer Gesamtverkaufsfläche von 900 m² zulässig. Hierbei wird die Verkaufsfläche (VK) des einzelnen Shop auf max. 100 m² festgesetzt.
3.5 Die Verkaufsfläche (VK) aller Einzelhandelsbetriebe darf insgesamt 22.000 m² nicht überschreiten.
3.6 Definition Verkaufsfläche
Die Verkaufsfläche (VK) eines Handelsbetriebes umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, die dem Kunden zugänglich ist und die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt wird. Eingeschlossen sind die Standflächen für Warenträger, Konsumbereiche, Schaufenster, Treppen in Verkaufsräumen und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen (Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi), Katalog E „Definitionen zu Handel und Distribution" 2006).
3.7 Im Sondergebiet-Einkaufszentrum wird die Geschossfläche auf 34.500 m² begrenzt.
4. 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.
5. Mittlere Höhe Gelände gemäß § 9 (3) BauGB
5.1 Die mittlere Geländehöhe der Baufelder 10, 11a, 11b und 11c ist vor Baubeginn zu überprüfen. Entspricht die mittlere Geländehöhe nicht den Vorgaben für das jeweilige Baufeld ist das Gelände dementsprechend zwingend anzupassen.

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

1. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Bei der abweichenden Bauweise darf die Gesamtlänge der Gebäude 50 m überschreiten (siehe HINWEISE).

C) Baugestaltung nach § 83 (1) und (2) ThürBO

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

D) Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB

1. Zur Absicherung der Elektrizitätsversorgung sind Leitungsrechte in der Gemarkung Zella-Mehlis auf den Grundstücken:
4950/90, 4950/96, 4950/102, 4950/109 und 5291/7
zugunsten:
der E.ON Thüringer Energie AG, SWSZ (Stadtwerke Suhl / Zella-Mehlis) festgesetzt.
2. Zur Absicherung der Gasversorgung sind Leitungsrechte in der Gemarkung Zella-Mehlis auf den Grundstücken:
4950/90, 4950/96 und 4950/109
zugunsten:
der SWSZ (Stadtwerke Suhl / Zella-Mehlis) festgesetzt.
3. Zur Absicherung der Regen- und Abwasserentsorgung sind Leitungsrechte in der Gemarkung Zella-Mehlis auf den Grundstücken:
5204/2, 5204/3, 5205/3, 5205/5, 5206/4, 5207/4, 5209/1, 5297/2, 5297/3 und 5300/1
zugunsten:
des ZWAS (Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl "Mittlerer Rennsteig") festgesetzt.
4. Zur Absicherung der Hauptver- und Entsorgung sind Leitungsrechte in der Gemarkung Zella-Mehlis auf den Grundstücken:
4950/75, 4950/76, 4950/77, 4994/5 und 5013/46
zugunsten:
der SWSZ (Stadtwerke Suhl / Zella-Mehlis), des ZWAS (Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl "Mittlerer Rennsteig"und der Telekom festgesetzt.

E) Festsetzungen zur Grünordnung gemäß § 1 (6) 7, § 9 (1) 20, 25 und (1a), § 135 a und b BauGB und § 8 BNatSchG /ThürNatG

1. Private Grundstücksflächen
Die Abgrenzung zur offenen Landschaft bzw. entlang der Grundstücksgrenze ist in einer Gehölzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Die Pflanzung wird in einer Breite von 5 -10 m ausgeführt. Sie ist gekennzeichnet mit dem Planzeichen - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Durch die jeweiligen Grundstückseigentümer ist die Realisierung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen auf Dauer zu gewährleisten.
Die Bereiche innerhalb der einzelnen Gewerbeflächen sind mit mindestens 20% Grünfläche zu planen. Auf unbefestigte Flächen (Rest- und Vorbehaltsflächen) sind Rasen, Gehölz-, Heister- und Baumpflanzungen vorzusehen.
2. Öffentliche Grundstücksflächen
Die Abgrenzung zur offenen Landschaft bzw. entlang der Grundstücksgrenze ist in einer Gehölzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Die Pflanzung wird in einer Breite von 5 -10 m ausgeführt. Sie ist gekennzeichnet mit dem Planzeichen - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Durch die jeweiligen Grundstückseigentümer ist die Realisierung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen auf Dauer zu gewährleisten.
3. Ersatzmaßnahmen
3.1 Maßnahme E1 - 2. Geltungsbereich
Gemarkung Zella-Mehlis, Flur 1, Flurstück 2280/1
Nordwestlich des Rodebachkindergartens sind landschaftstypische Obstbäume zu pflanzen, vor Wildverbiss zu schützen und mit einem Dreibock zu sichern. Die Fläche ist 1 x pro Jahr im Zeitraum von 5 Jahren zu mähen.
3.2 Maßnahme E2 - 3. Geltungsbereich
Gemarkung Zella-Mehlis, Flur 1, Teilfläche Flurstück 5104/1
Auf dieser Fläche ist eine Entbuschung und eine 5jährige Pflege mit einer Mahd pro Jahr auszuführen. Es soll eine artenreiche Wiese entwickelt werden.
3.3 Maßnahme E3 - 4. Geltungsbereich
Gemarkung Zella-Mehlis, Flur 1, Flurstück 5434
Es ist eine Entbuschung und eine 5jährige Pflege mit einer Mahd pro Jahr auszuführen. Es soll eine artenreiche Wiese entwickelt werden.

Gemarkung Zella-Mehlis, Flur 1, Flurstück 5433
Diese Fläche ist in einem Zeitraum von 5 Jahren mit einer Mahd pro Jahr zu pflegen und zu einer artenreichen Wiese zu entwickeln.
4. Vollzug der Ersatzmaßnahmen
4.1 Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Absatz 1a BauGB
Die unter Punkt E) 3. festgesetzten Ersatzmaßnahmen E1, E2 und E3 werden den Eingriffsgrundstücken zugeordnet.
4.2 Kostenerstattung gem. § 135 a BauGB
Die Stadt Zella-Mehlis führt die Ersatzmaßnahmen auf den gemeindeeigenen Flächen "Flurstücke 2280/1, 5104/1, 5433 und 5434 in der Gemarkung Zella-Mehlis" anstelle und auf Kosten der Eingriffsverursacher durch.
4.3 Verteilungsmaßstab für die Abrechnung gem. § 135 b BauGB
Verteilungsmaßstab für die Abrechnung der Kosten auf die zugeordneten Grundstücke ist gem. § 135 b Nr. 1 BauGB die überbaubare Grundstücksfläche.
4.4 Die Umsetzung der Maßnahmen muss spätestens 2 Jahre nach Versiegelung der Erschließungsstraße im Bereich der Baufelder 10 und 11a-c erfolgen.

HINWEISE

1. Der Umweltbericht liegt der Begründung bei.
2. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Die Änderungen im Flächennutzungsplan für den Bereich der Anbindung der Gewerbeflächen an die B 62 und für den Bereich der Gewerbefläche im Bereich des Sondergebiet „Einkaufszentrum" erfolgen im Parallelverfahren.
3. Hinweise zur Baugestaltung
3.1 Die gestalterischen Gliederungen für Gebäude mit Längen über 50 m können durch optische Farbgestaltung, Rankgitter für Bepflanzung o.ä. Maßnahmen erfolgen.
4. Hinweise zur Grünordnung
4.1 Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
Die Befestigungen der Wege und Zufahrten auf den Grundstücken sind lastabhängig durch den Einbau von Pflaster oder Ökopflaster auszubauen. Eine Ausnahme bilden Bereiche, in denen mit Schadstoffen gearbeitet wird. Diese Flächen sind zu versiegeln und die Schadstoffe in eine Kläranlage abzuleiten.
4.2 Die Pflanzarten sind gemäß Pflanzgebot umzusetzen. Die Herkunft der Baumschulwaren ist nachzuweisen.
4.3 Private und öffentliche Grundstücksflächen
Bäume

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Betula pendula	-	Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Gem. Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Gem. Eberesche
Sorbus domestica	-	Speierling
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia cordata `Greenspire`	-	Stadt-Linde

4.4 Ersatzmaßnahme 2. Geltungsbereich - Im Rodebach
Hochstamm mindestens H = 1,80 m

Obstbäume

Apfel	Birne	Pflaume
Goldparmäne	Leipziger Rettichbirne	Anna Späth
Gravensteiner	Regenbirne	Herman
Ontario	Blutbirne	Nancymirabelle
Roter Boskoop		
Roter Stettiner		

Sauerkirsche	Süßkirsche
Fanal	Altenburger Melonenkirsche
Naumburger Ostheimer Weichsel	Schöne von Marienhöhe
Rote Maikirsche	Dönissens gelbe Knorpelkirsche

Wallnuss

5. Hinweise zum Baugrund
5.1 Es liegt ein Baugrundgutachten für den Bereich der Baufelder 10 - 11 a-c vor.
5.2 Es liegt eine Einbaukonzeption zur Geländeregulierung GWG für den Bereich der Baufelder 10 - 11 a-c vor.
6. Hinweise zur Autobahn
6.1 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.
6.2 Zur Errichtung baulicher Anlagen in der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde einzuholen.
6.3 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.
7. Hinweise zur Einleitung von Regenwasser
7.1 Die zentrale Regenrückhaltung für das Gebiet befindet sich südöstlich des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet "B-III", in der "Suhler Struth".
7.2 Eine punktuelle Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist nicht gestattet.
8. Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien
Für neu zu errichtende Gebäude sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, die den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere der Solarenergie ermöglichen.
9. Hinweise zum Schallschutz
9.1 Gemäß dem „Schallschutzgutachten Nr. Lä-001 / 2010 - Schalltechnische Untersuchungen über die akustischen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Geltungsbereiches zum B-Plan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71" im Gewerbe- und Industriegebiet Zella-Mehlis unter besonderer Berücksichtigung der beabsichtigten Verkehrserschließung sowie neu auszuweisender Gewerbeflächen auf die vorhandene Wohnbebauung" des Sachverständigen H.-J. Zubrinna sind Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes notwendig.
Die bereits bestehende sehr hohe Verkehrslärmbelastung durch die B 62 (16000 Kfz/24h) an den Nachweisorten NWO1 und NWO 2 (Suhler Straße - Hausnummer 18 und 18a) wird durch die zusätzlichen 2000 Kfz/24h aus den künftigen Gewerbeflächen nur geringfügig erhöht (bis zu 1,1 dB).
Da jedoch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und auch die Sanierungsgrenzwerte der VLärmSchR 97 bereits an der Wohnbebauung überschritten sind, besteht für den Planungs- bzw. Bauträger der Straßenbaumaßnahme dem Grunde nach die Verpflichtung zu Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen.
9.2 Für die Wohnungen in der Suhler Straße 18 und 18a ist der Einbau von ausreichend dimensionierten Schallschutzfenster mit erhöhtem Schalldämmwert (mindestens Schallschutzklasse 3 oder 4) und von schalldämmenden Lüftungselementen vorzusehen.
9.3 Zur Absicherung der Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Zella-Mehlis und dem jeweiligen Eigentümer abzuschließen.
10. Hinweise zur Gasreglerstation (Flurstück 5257/4, 5260/1 und 5262/3)
10.1 Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zur Gasreglerstation und den Gasabstellern sind zwingend einzuhalten.
10.2 Vor Baubeginn ist ein Schachtstein einzuholen.
10.3 Zwischen dem geplanten Parkplatz und der Gasreglerstation / den Gasabstellern ist zwingend ein Hochbord bzw. ein adäquater Anfahrschutz vorzusehen.

Textteil

Präambel

Satzung der Stadt Zella-Mehlis über den Bebauungsplan "Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71".
Aufgrund des § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) i.V.m. § 83 Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349) und § 19 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 und 2 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41)), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat folgende Satzung des Bebauungsplanes "Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71", bestehend aus Planzeichnung und Text, erlassen.

Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986), in der jeweils gültigen Fassung
2. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), in der jeweils gültigen Fassung
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), in der jeweils gültigen Fassung
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Neufassung vom 16.03.2004 (ThürGVBl. S. 349), in der jeweils gültigen Fassung
6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung
7. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. 2009, S. 648)
8. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung
10. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung
11. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung
12. Regionalplan Südwestthüringen vom 01.12.2009 (Nr. 19/ 2011 Thüringer Staatsanzeiger)
13. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.6.2007 (BGBl. I S. 1206)

Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, ~~sowie der Gebäudebestand~~* mit dem Liegenschaftskaster nach dem Stand vom 25.07.2011 übereinstimmen (* Nichtzutreffendes ist zu streichen).

25.07.2011 – Datum – i.A. – Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Schmalkalden – Siegel

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 05.02.2008 gemäß § 2 (1) und (4) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (Beschluss-Nr.: 2008/0006).

Der Beschluss wurde am 21.02.2008 (Amtsblatt der Stadt Zella-Mehlis "Stadtanzeiger" Nr. 04) ortsüblich bekanntgemacht.

Zella-Mehlis, 12.8.2011 – Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 21.07.2008 bis 15.08.2008 frühzeitig beteiligt.
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.04.2009 bis 19.05.2009 (Entwurf zur Offenlegung) und vom 13.12.2010 bis 20.01.2011 (Entwurf zur 2. Offenlegung)
beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 29.11.2007 bis 10.01.2008 sowie am 27.04.2010 und
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 24.07.2008 bis 22.08.2008 (Vorentwurf), vom 07.04.2009 bis 19.05.2009 (Entwurf zur Offenlegung) und vom 01.12.2010 bis 20.01.2011 (Entwurf zur 2. Offenlegung)
beteiligt.

Zella-Mehlis, 12.8.2011 – Bürgermeister

BILLIGUNGS- / OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planentwurf in der Fassung
vom 06.02.2009 (Entwurf zur Offenlegung) wurde am 17.03.2009 gebilligt (Beschl.-Nr.: 2009/0043) und
vom 22.09.2010 (Entwurf zur 2. Offenlegung) wurde am 09.11.2010 gebilligt (Beschl.-Nr.: 2010/0148).

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 02.04.2009 (Amtsblatt der Stadt Zella-Mehlis "Stadtanzeiger" Nr.7) und am 02.12.2010 (Amtsblatt der Stadt Zella-Mehlis "Stadtanzeiger" Nr. 24 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zella-Mehlis, 12.8.2011 – Bürgermeister

ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 05.07.2011 (Beschluss-Nr.: 2011/0092) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2; § 1 Abs.6 BauGB).
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Zella-Mehlis, 12.8.2011 – Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 05.07.2011 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.:2011/0092).

Der Satzungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Zella-Mehlis, 12.8.2011 – Bürgermeister

GENEHMIGUNG / ANZEIGE

Feld für Genehmigungsstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde

BEITRITTSBESCHLUSS

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

Zella-Mehlis, ... Bürgermeister

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, 07.10.2011 – Bürgermeister

RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 06.10.2011 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 Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Zella-Mehlis, 07.10.2011 – Bürgermeister

Bebauungsplan

"Gewerbe-, Industrie und Sondergebiet an der A 71"

Stadt Zella-Mehlis

Zusatzleistungen

Kartengrundlage:
Katasterkarte: ALK (Stand 30.05.2011)
Geländehöhen (Baufeld 1 - 9): Vermessungsbüro Heurich & Esswein, Öffentlich best. Vermessungsingenieur, Erich Krempel Straße 6, 98527 Suhl

Grünordnung: Planungsbüro für Garten- und Landschaftsgestaltung Gromeleit, Riemenschneider Straße 13, 98527 Suhl
Geländehöhen (Baufeld 10 - 12): viaproject, BERATENDE INGENIEURE GmbH, Hölderlinstraße 1, 98527 Suhl

Planungsstand

Scoping:		29.11.2007
Vorentwurf zur Behördenbeteiligung	Stand:	17.07.2008
Entwurf zur Offenlegung	Stand:	06.02.2009
Entwurf zur 2. Offenlegung	Stand:	22.09.2010
Satzungsplan	Stand:	05.07.2011

SATZUNGSPLAN

Auftraggeber:

Stadt Zella-Mehlis

Verfasser :

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

Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
Tel.: 03681 / 35272-0
Fax.: 03681 / 35272-34

www.kehrer-horn.de

Bearbeiter : Dipl.-Ing.Arch. J.-U. Kehrer, Dipl.-Ing.(FH) N. Kehrer

Unterschrift: AKT-Stempel

Maßstab 1 : 1.000
0 5 10 15 20 25 50 75m

Verfahrensvermerke