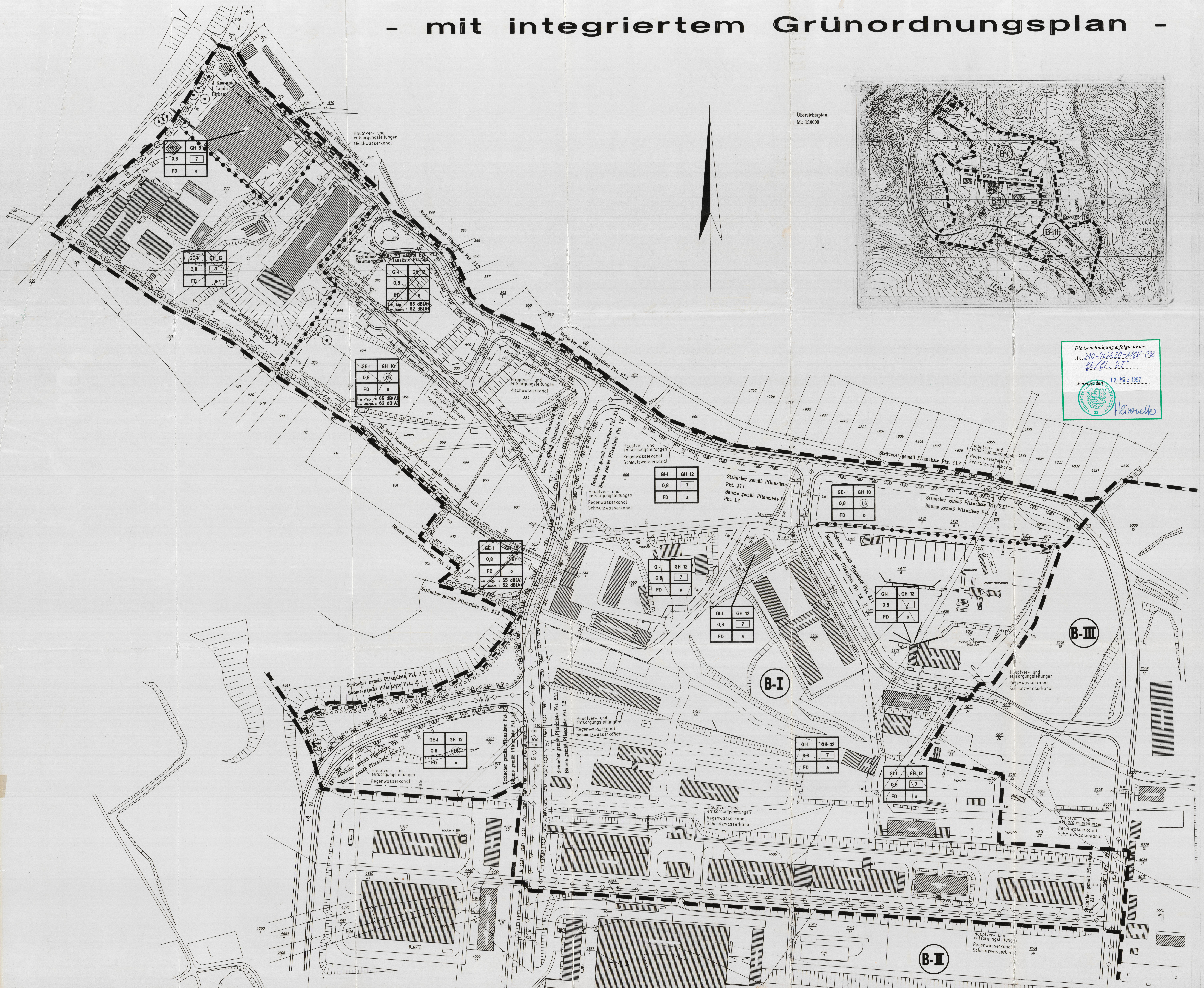
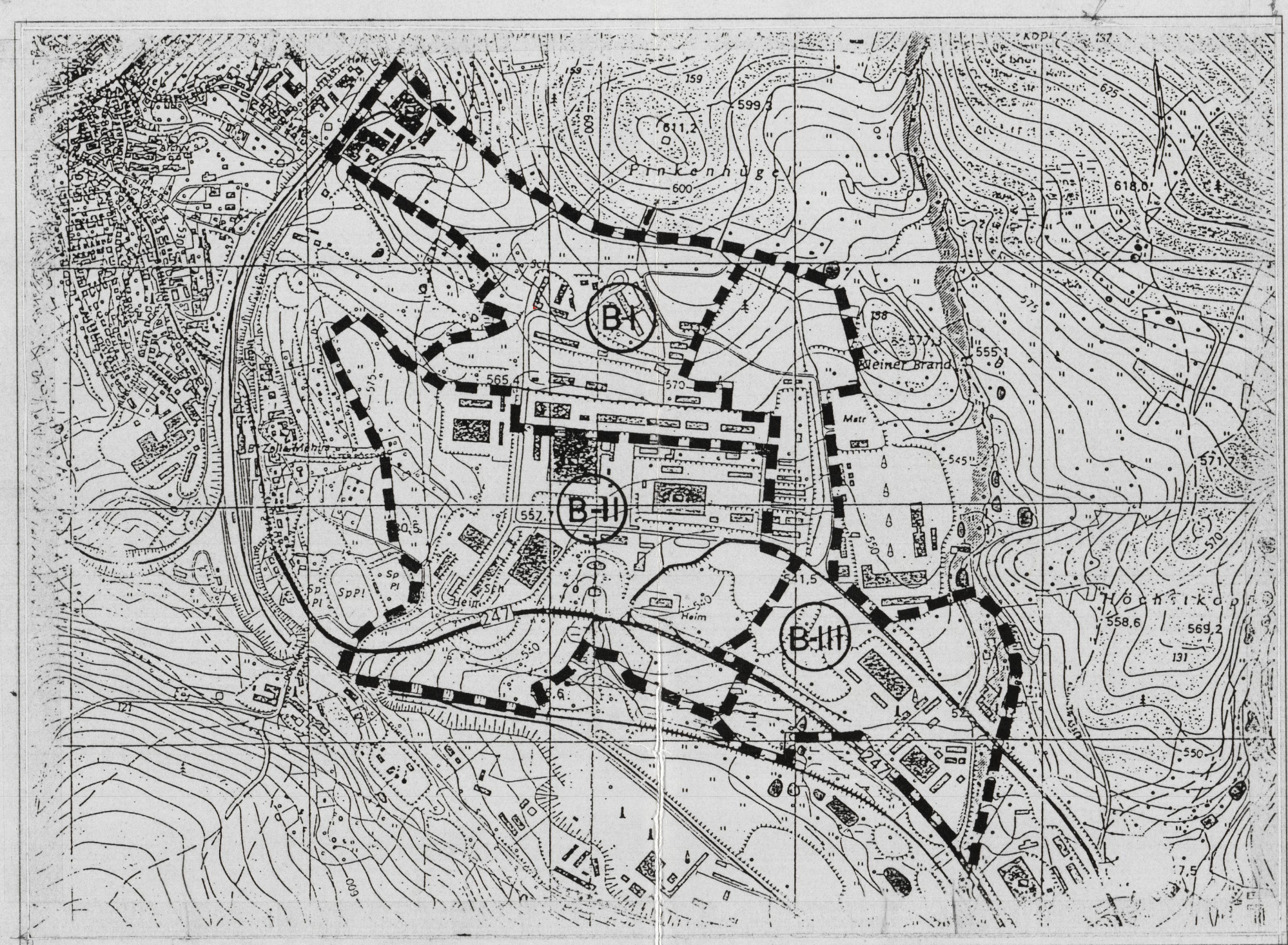


# BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET / B-I DER STADT ZELLA-MEHLIS

## - mit integriertem Grünordnungsplan -



Übersichtplan  
M: 1:10000



### RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (BGBI I S. 2259) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juli 1996 (BGBI I, S. 1189).  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI I S. 132), insbesondere die Par. 1 bis 23.  
Planflächenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBI I 1991 S. 59), insbesondere die Par. 1 bis 3 sowie DIN 18003.  
Gesetz über die Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994 (GVBl. Nr. 19 S. 55).

### ZEICHNERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(GI)	Gewerbegebiete gemäß Par. 9 BauNVO
(GI)	Industriegebiete gemäß Par. 9 BauNVO

#### MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

(15)	max. zulässige Geschossflächenzahl
(7)	max. zulässige Baumannzahl
(0,8)	max. zulässige Grundflächenzahl
(GH)	max. zulässige Gebäudehöhe in m

Unterer Bezugspunkt ist die regulierte Geländeoberfläche, oberer Bezugspunkt ist der oberste Abschluss der Außenwand (geschlossene Brüstungen, Attika, sind als verläagerte Außenwände zu behandeln), bzw. obere Dachbegrenzungslinie (flächengleiches Satteldach).  
Ausnahmen von der max. Gebäudehöhe können gewährt werden.

#### BAUWEISE, BAUGRENZEN

0 offene Bauweise  
a abweisende Bauweise, an der die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m erreicht werden können.  
Baugrenze

#### GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

FD Flachdach  
Domierende Dachform ist das Flachdach, Ausnahmen in der Dachausbildung können gewährt werden (flächengleiches Satteldach, die max. Dachneigung beträgt 25%).

#### VERKEHRSPFLÄCHEN

offentliche Verkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Einfahrt  
Einfahrtsbereich  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

#### FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

Fläche für Versorgungsanlagen  
Transformatorstation  
2.12 Geltungsbereichsgrünung / Grundstücksbegrenzung

#### HAUPTVERSORGENS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

unterirdisch  
oberirdisch

#### ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT

Grünflächen  
Anpflanzen von Bäumen  
Erhaltung von Bäumen  
private Grundstückflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Begrünung von Baugeländen)  
öffentliche Grundstückflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.  
Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (öffentlich)

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind heimische, standortgerechte Baum- und Strucharten zu verwenden.  
Innerhalb der privaten Grundstückflächen sind Grundstückszufahrten allgemein zulässig.

#### SONSTIGE PFLANZEICHEN

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß Par. 9 Abs. 7 BauGB  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
Flächenbezogener Schallleistungspegel -Tag- gem. DIN 18005 Teil 1  
Flächenbezogener Schallleistungspegel -Nacht- gem. DIN 18005 Teil 1  
Malakalien in m  
vorhandene Flurstücksgrenzen  
Flurstücknummern  
Büchungen  
bestehende Haupt- und Nebengebäude  
geplante Gebäude

### BESONDERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die abweisende Erschließung in Richtung Sühl ist im Trennsystem vorzusehen.  
Für das Niederschlagswasser sind auf den Grundstücken geeignete Rückhaltungen bzw. Ableitungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Einzugsfläche für Niederschlagswasser ist mit maximal 5 l/m² festgelegt.  
Auf die Einhaltung der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sowie die Einhaltung der VDI Richtlinie 677 "Schallschutz bei Industriebauten" wird hingewiesen.  
Geschlossenen Fassaden und Fassadelemente von Gebäuden in Industrie- bzw. Gewerbegebieten sollten mit Fassadenranken begrünt werden.  
Die landschaftliche Erschließung wird in einer Detailplanung behandelt.  
Die verbleibende Abkantung der Grundstücke an die öffentliche Erschließungssysteme sind wie folgt festgesetzt: pro Grundstück ist ein Bereich mit einer Breite von max. 12 m für Einfahrten möglich.

### GRÜNORDNUNGSPLAN

#### RECHTSGRUNDLAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geändert durch Artikel 5 des Investitionsleistungsgesetzes und Baugesetzbuch vom 22.04.1993 (BGBI I, S. 466).  
Deutsches Institut für Normung (DIN) vom September 1990, insbesondere DIN 18915, 18916, 18917, 18918, 18919 und 18920.  
Vorläufige Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufige Thüringer Naturschutzgesetz -VorThürNatG-) vom 28.01.1993

#### PFLANZLISTE

##### 10 RAUME

###### 11 Bäume öffentlicher Bereich

Quercus petraea	/ Hainbuche
Acer campestre	/ Feldahorn
Acer platanoides	/ Spitzahorn
Quercus petraea	/ Trauben-Eiche
Fraxinus excelsior 'Alto'	/ Esche 'Alto'
Fagus sylvatica f. purpurea	/ Blau-Eiche
Aesculus hippocastanum	/ Rosskastanie
Ulmus cordata 'Rancho'	/ Winterlinde
Acer pseudoplatanus	/ Bergahorn
Quercus robur	/ Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior 'Althorn'	/ Gemeine Esche
Betula pendula	/ Sandweide

###### 13 Bäume privater Bereich

Quercus petraea	/ Trauben-Eiche
Acer campestre	/ Feldahorn
Acer platanoides	/ Spitzahorn
Ulmus cordata 'Rancho'	/ Winterlinde
Fraxinus excelsior	/ Hainbuche
Sorbus aucuparia	/ Vogelmispel
Acer pseudoplatanus	/ Bergahorn
Alnus glutinosa	/ Schwarzalpe
Fraxinus excelsior 'Alto'	/ Esche 'Alto'
Fraxinus excelsior 'Althorn'	/ Gemeine Esche
Quercus robur	/ Stiel-Eiche
Sorbus iburagico	/ Thuringische Säulen Eberesche
Betula pendula	/ Sandweide

##### 14 Bäume privater Bereich

Lonicera xylosteum	/ Heckenkirsche	1-2 Stk./m²
Ligustrum vulgare 'Lodense'	/ Niedriger Liguster	3 Stk./m²
Yucca filifera	/ Mid-Fieder	2-3 Stk./m²
Spiraea dumalis	/ Weiße Polster-Spiree	3 Stk./m²
Ribes alpinum	/ Wald-Wein	2-3 Stk./m²
Rosa canina	/ Hunds-Rose	2-3 Stk./m²

##### 2.12 Geltungsbereichsgrünung / Grundstücksbegrenzung

Syringa vulgaris	/ Wild-Flieder	2 Stk./m²
Viburnum opulus	/ gem. Schneeball	2 Stk./m²
Sambucus racemosa	/ Roter Holunder	1-2 Stk./m²
Quercus petraea	/ gem. Hainbuche	2 Stk./m²
Corylus avellana	/ Wald-Hasel	2 Stk./m²
Cornus sanguinea	/ Hartweige	2 Stk./m²
Acer negundo	/ Eschenhorn	1-2 Stk./m²
Sambucus nigra	/ schwarzer Holunder	1-2 Stk./m²
Prunus avium	/ Vogelkirsche	1-2 Stk./m²

##### 2.2 Sträucher private Stellplätze

Cornus sanguinea	/ Hartweige	1-2 Stk./m²
Lonicera xylosteum	/ Heckenkirsche	3 Stk./m²
Ligustrum vulgare	/ Gemeiner Liguster	3 Stk./m²
Rosa canina	/ Hunds-Rose	3 Stk./m²
Ribes alpinum	/ Wald-Wein	3 Stk./m²
Spiraea dumalis	/ Weiße Polster-Spiree	3 Stk./m²

##### 3.0 Wandbegrenzung

Hedera helix	/ Efeu	1 Stk./m²
Parthenocissus quinquefolia	/ Wilder Wein	1 Stk./m²
Clematis vitalba	/ Waldrebe	1 Stk./m²

##### 4.0 Dachbegrenzung

Bromus erectus	/ Aufrechte Trespe	1 Stk./m²
Festuca ovina spec.	/ Schafschwengel	1 Stk./m²
Poa compressa	/ Flachtes Rispengras	1 Stk./m²
Poa bulbosa	/ Knolliges Rispengras	1 Stk./m²
Bromus tectorum	/ Dach-Trespe	1 Stk./m²
Setaria album	/ Wessler-Krautspeltze	1 Stk./m²
Agropyron intermedium	/ Graugrüne Quecke	1 Stk./m²

### GRÜNORDNERISCHE PLANFESTSETZUNGEN

#### ERSCHLIESSUNGSTRASSE

Es sind straßenbekindete Anpflanzungen in den Randbereichen des Erschließungssystems vorzunehmen, für Grundstückszufahrten sind diese Anpflanzungen zu unterbrechen. Die Straßenbreite sind nach Pflanzliste Pkt. 11 und 12 auszuweisen.  
Für die Zwischenbereiche sollen Hecken, Sträucher und Bodendecker gemäß Pflanzliste Pkt. 211 verwendet werden.  
Der Mindestabstand der Kleinstäucher von den Pflanzungsstellen sollte 0,40 m nicht unterschreiten.

#### GELTUNGSBEREICHSGRÜNUNG

Zur Gliederung und landschaftlichen Einbindung des Plangebietes erfolgt eine Eingrünung entlang der Geltungsbereichsgrenzen.  
Bäume, Sträucher und Hecken sind gemäß Pflanzliste Pkt. 11, 12 und 212 auszuweisen.

#### FASSENDECKUNG

Besonders erwünscht sind alle Arten der Fassadenbegrünung. Die Pflanzensauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste Pkt. 30, Rankhilfen sind vorzusehen.

#### DACHBEGRÜNUNG

Die Dachbegrünung trägt zur Belebung des überwiegend "steineren" Gestaltungseindrucks von Industrie- und Gewerbegebieten bei und bietet einen naturnahen Blickfang.  
Die Pflanzensauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste Pkt. 40.

#### STELLPLATZANLAGEN

Oberirdische Anlagen dieser Form sind durch grünordnerische Maßnahmen landschaftstypischer aufzuwerten.  
Die Stellplatzanlagen sind durch Pflanzstreifen (Bäume, Sträucher und Hecken, gemäß Pflanzliste Pkt. 13 und 20) zu gliedern.

#### PFLANZGEBIET AUF PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN GRUNDSTÜCKEN

Je 100 m² nicht bebauter Fläche ist ein Laubbau (6-18 cm Stammumfang, gemäß Pflanzliste Pkt. 12) zu pflanzen, BaStB Par. 178 - Pflanzgebot.

Die Genehmigung erfolgte unter  
Nr. 40.03.1997 / 1997-030  
vom 12. März 1997  
Walden  
Hilmar

### VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen- und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 11.05.1995 übereinstimmen.

Suhl, den 02.03.1997  
Katasteramt

Zella-Mehlis, den 24.03.1997  
Oberbürgermeister/Bürgermeister

Zella-Mehlis, den 24.03.1997  
Oberbürgermeister/Bürgermeister

Zella-Mehlis, den 24.03.1997  
Oberbürgermeister/Bürgermeister

Zella-Mehlis, den 24.03.1997  
Oberbürgermeister/Bürgermeister

Zella-Mehlis, den 24.03.1997  
Oberbürgermeister/Bürgermeister

Zella-Mehlis, den 24.03.1997  
Oberbürgermeister/Bürgermeister

Zella-Mehlis, den 24.03.1997  
Oberbürgermeister/Bürgermeister

Zella-Mehlis, den 24.03.1997  
Oberbürgermeister/Bürgermeister

Zella-Mehlis, den 24.03.1997  
Oberbürgermeister/Bürgermeister

Am 13.10.1992 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden, bei der Planfeststellung beteiligt worden sind, wurde gem. § 3 (2) BauGB dem Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Zella-Mehlis, den 24.03.1997  
Oberbürgermeister/Bürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.03.1996 bis 13.03.1996 zu jedem Mann öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.11.92, im förmlichen Verkündungsblatt-Stadtanzeiger Zella-Mehlis mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Zella-Mehlis, den 24.03.1997  
Oberbürgermeister/Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Am 10.04.1996 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine erneute Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Dieser Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.03.1996 bis 13.03.1996 zu jedem Mann öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 26.04.1996 im Stadtanzeiger 9/96 mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Der Stadt-/Gemeinderat Zella-Mehlis hat am 02.03.1996 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zella-Mehlis, den 24.03.1997  
Oberbürgermeister/Bürgermeister

Der Stadt-/Gemeinderat Zella-Mehlis hat am 02.03.1996 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) gem. § 9 ThürBO und gem. § 9 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadt-/Gemeinderates vom 02.03.1996 gebilligt.

Zella-Mehlis, den 24.03.1997  
Oberbürgermeister/Bürgermeister

DATUM	01.07.96	VERFAHREN	Bauleitplanung Zella-Mehlis Bereich Industriegebiet	PROJ.-NR.
ANZEIGEN				7773
MAßSTAB	1 : 1000	DÜRMER	Bebauungsplan B-I mit integriertem Grünordnungsplan Entwurf	BLATT-NR.
KLASSIFIKATION	928 + 906			1
BEARBEITER	M. Schuler			
DÜRMER	plan 11			

Bauleitung: Zella-Mehlis  
Entwurf: bpt Bauplanungs- und Ingenieurbüro GmbH Zella-Mehlis