

# 1. Änderung 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

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

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

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

9. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

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

15. Sonstige Planzeichen

Bestandsangaben

NUTZUNGSSCHABLONE

Baufeld 13

**GE** Gewerbegebiet

**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

**Baugrenze**

**o** offene Bauweise

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

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsfläche hier: öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: privater Parkplatz

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

Gas hier: Gasreglerstation

Elektrizität hier: Trafo

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

unterirdisch hier: Elektrizität  
- Gas  
- Mischwasserkanal  
- Schmutzwasserkanal  
- Informationsleitungen  
- Trinkwasser

oberirdisch hier: Elektrizität

**9. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB**

**Ö1** öffentliche Grünflächen hier: Straßenbegleitgrün

**o** private Grünflächen hier: Straßenbegleitgrün

**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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**15. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Bestandsangaben**

Gebäudebestand (eingemessen)

Gebäudebestand (Nachtrag Luftbild bzw. entsprechend Bauantrag)

Böschung

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Höhenangabe in m ü. NNH (entsprechend Straßenplanung)

geplante Erschließungsstraße

vorhandene Straße

**NUTZUNGSSCHABLONE**

**Baufeld 13**

OK + 12,00 m über Gelände (mittlere Höhe Gelände 565,00 m ü. NNH)

FD / SD 0° - 35°

o

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Für das Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.
- Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
- Im Gewerbegebiet wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt.
- Nicht zugelassen werden gemäß § 8 (3) BauNVO
  - Pkt. 3. Vergütungsstätten
- Im Gewerbegebiet werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Werksverkäufe von ortsansässigen Firmen.
- Definition - Oberkante der baulichen Anlagen  
Die im Plan angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK) gilt als Maß von der definierten mittleren Höhe des Geländes bis zum höchsten Punkt einer baulichen Anlage.  
Technische Aufbauten bleiben hierbei unberücksichtigt, soweit sie nicht über 20 % der festgesetzten Gebäudehöhe liegen.

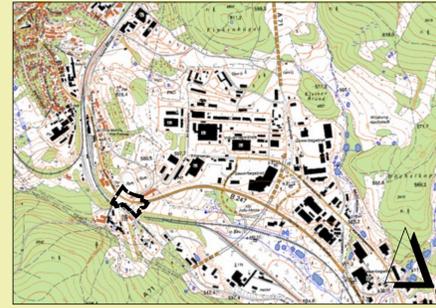
B) Festsetzungen zur Grünordnung gemäß § 1 (6) 7, § 9 (1) 20, 25 und (1a) und § 18 BNatSchG und § 8 ThürNatG

- Private Grundstücksflächen**  
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.
- 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.

## HINWEISE

- Der Umweltbericht liegt der Begründung bei.
- Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
- Hinweise zur Grünordnung
- 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 abzuliefern.
- Die Pflanzarten sind gemäß Pflanzgebot umzusetzen. Die Herkunft der Baumschulwaren ist nachzuweisen.
- 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 - Traubeneiche  
Quercus petraea - Stieleiche  
Quercus robur - Mehlbeere  
Sorbus aria - Gem. Eberesche  
Sorbus aucuparia - Speierling  
Sorbus domestica - Winterlinde  
Tilia cordata - Stadt-Linde  
Tilia cordata 'Greenspire' - Stadt-Linde
- Hinweise zur Einleitung von Regenwasser
- Eine Versicherung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist nicht statthaft. Es ist dem Beseitigungspflichtigen (ZWAS) anzudeuten.
- Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien  
Für neu zu errichtende Gebäude sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, die den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere der Solarenergie ermöglichen.
- Hinweise zum Schallschutz
- Gemäß dem „Schallschutzgutachten Nr. LÄ-001 / 2010 - Schalltechnische Untersuchungen über die akustischen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Geltungsbereichs zum B-Plan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“ im Gewerbe- und Industriegebiet Zella-Mehlis unter besonderer Berücksichtigung der beabsichtigten Verkehrerschließung sowie neu auszuweisender Gewerbeflächen auf die vorhandene Wohnbebauung“ des Sachverständigen H.-J. Zubrinna sind Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes notwendig (Gutachten als Anlage Bestandteil der Begründung zur 1. Änderung). Die bereits bestehende sehr hohe Verkehrslärmbelastung durch die B 62 (16000 Kfz/24h) an den Nachweissorten 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.
- 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.
- Zur Absicherung der Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Zella-Mehlis und dem jeweiligen Eigentümer abzuschließen (als Anlage Bestandteil der Begründung zur 1. Änderung). Bei Einordnung von Gewerbebetrieben ist im Rahmen des Bauantrages ein Schallschutzgutachten vorzulegen, dass die zu erwartenden Lärmimmissionen abschätzt und geeignete bauliche und planerische Maßnahmen vorsieht, die die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte in den Wohnhäusern Suhler Straße 18 und 18a garantieren (siehe auch „Schallschutzgutachten Nr. LÄ-001 /

## Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)



## Präambel

Satzung der Stadt Zella-Mehlis über die 1. Änderung des Bebauungsplan "Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71".  
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 der 1. Änderung 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:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. 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 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der jeweils gültigen Fassung
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 16.03.2004 (ThürGVBl. S. 349), in der jeweils gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung
- Thüringer Wasserrechtsgesetz (ThürWRG) vom 18.08.2009 (GVBl. 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. S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) 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 Südwestthüringen Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.6.2007 (BGBl. I S. 1206), in der jeweils gültigen Fassung

- 2010 - Schalltechnische Untersuchungen über die akustischen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Geltungsbereichs zum B-Plan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“ im Gewerbe- und Industriegebiet Zella-Mehlis unter besonderer Berücksichtigung der beabsichtigten Verkehrerschließung sowie neu auszuweisender Gewerbeflächen auf die vorhandene Wohnbebauung“ des Sachverständigen H.-J. Zubrinna). Das Wohnhaus in der Dörmbachstraße 3 ist bei einer Nachweisführung ebenfalls zu berücksichtigen.
- 6.5 Eine Aktualisierung bzw. Fortschreibung des Gutachtens (Schallschutzgutachten Nr. LÄ-001 / 2010) erfolgt im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes nicht. Jedoch spätestens 3 Jahre nach Inbetriebnahme des Abschnittes B IV (Baufelder 10 - 11 a-c) ist eine schalltechnische Untersuchung vorzunehmen, die nachweist, ob es bei den Wohnhäusern Suhler Straße 18 und 18a zu einer Veränderung der Schalleistungspegel (Verkehrslärm) gegenüber dem Ausgangszustand vor der Bebauung kommt. Nach erfolgter schalltechnischer Untersuchung sind entsprechende Maßnahmen einzuleiten.
7. Hinweise zur Gasreglerstation (Flurstück 5257/4, 5260/1 und 5262/3) und der Hochdruckgasleitung
- 7.1 Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zur Gasreglerstation und den Gasabstellern sind zwingend einzuhalten.
- 7.2 Sollten im Bereich der Gasreglerstation bzw. der Gasabsteller Bauarbeiten erforderlich werden ist vor Baubeginn ein Schachtstein einzuholen.
- 7.3 Sollte die vorhandene Hochdruckerdgasleitung nicht wie geplant ersetzt werden, ist entsprechend der Aussage der Stadtwerke Suhler Zella-Mehlis Netz GmbH ein Sicherheitsabstand von 5,0 m zwischen Hochbauten und der vorhandenen Hochdruckerdgasleitung (DN 200 Stahl) einzuhalten.
8. Hinweise zum Leitungsbestand und -planung
- 8.1 Die auf der Planurkunde dargestellten Leitungen sind aus dem "Erschließungsplan IG Ost Zella-Mehlis, Anbindung an die B 62" (viaproject Beratende Ingenieure GmbH) mit Stand Februar 2012 (Unterlage 15, Blatt 1) übernommen.
- 8.2 Aufgrund der großen Zahl von Leitungen erfolgt auf der Planurkunde nur die lagemaßige Darstellung ohne die Bezeichnung der jeweiligen Leitung.
- 8.3 In der Begründung zur 1. Änderung dieses Bebauungsplanes wird als Anlage der Leitungsplan der Firma viaproject Beratende Ingenieure GmbH (Stand Februar 2012; Unterlage 15, Blatt 1) angehängt. Dieser gibt detaillierte Auskünfte über Lage und Art der Leitung.
9. Hinweise zum amtlichen Festpunkt
- 9.1 Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbaren Umfeld befinden sich amtliche Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze Thüringens.
- 9.2 In der Begründung zur 1. Änderung dieses Bebauungsplanes wird als Anlage der "Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem" angehängt.
10. Hinweise zur Erschließungsplanung
- 10.1 Die auf der Planurkunde dargestellte Verkehrerschließung ist aus dem "Erschließungsplan IG Ost Zella-Mehlis, Anbindung an die B 62" (viaproject Beratende Ingenieure GmbH) mit Stand Februar 2012 (Unterlage 7, Blatt 1) übernommen.
- 10.2 In der Begründung zur 1. Änderung dieses Bebauungsplanes wird als Anlage die Verkehrerschließung der Firma viaproject Beratende Ingenieure GmbH (Stand Februar 2012; Unterlage 7, Blatt 1) angehängt.

## 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 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Schmalkalden Siegel

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 20.12.2011 gemäß § 2 (1) und (4) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Beschluss-Nr.: 2011/0163

Der Beschluss wurde am 12.01.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

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

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 23.01.2012 bis 23.02.2012 frühzeitig beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.06.2012 bis 13.07.2012 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 09.01.2012 bis 10.02.2012 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 31.05.2012 bis 02.07.2012 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.

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

### BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planentwurf in der Fassung vom 20.02.2012 wurde am 08.05.2012 billigt. (Beschl.-Nr.: 2012/0048)

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 31.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

### ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 09.10.2012 (Beschluss-Nr.: 2012/0108) 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 09.10.2012 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.: 2012/0108).

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

### Zusatzleistungen

Kartengrundlage: sonstige Leistungen und Gutachten:

Katasterkarte ALK (Stand 30.05.2011) mit manuellen Nachträgen durch Planungsbüro Kehrer & Horn (Stand 17.02.2012)

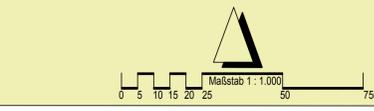
Straßenplanung viaproject BERATENDE INGENIEURE GmbH Hölderstraße 1 98527 Suhl

Geländehöhen (Baufeld 10 - 12) viaproject BERATENDE INGENIEURE GmbH Hölderstraße 1 98527 Suhl

Vermessung (Teilbereich) Vermessungsbüro Heurich Erich Krempel Straße 6 98527 Suhl

### Auftraggeber:

Stadt Zella-Mehlis



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

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

## 1. Änderung Bebauungsplan

## "Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A71"

## Stadt Zella-Mehlis

## Planungsstand

Entwurf zur Auslegung Stand: 20.02.2012

Satzungsplan Stand: 09.10.2012

## 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 / 35 27 2 - 0  
Fax.: 03681 / 35 27 2 - 34

www.kehre-r.com.de

Beschreiber: Dipl.-Ing. Architekt J.-J. Kehrer  
Dipl.-Ing. (FH) N. Kehrer  
Dipl.-Ing. (FH) J. Kehrer  
Dipl.-Ing. (FH) J. Kehrer

Ungesamtlich  
Aktueller Stempel  
STADTPLAN

## Planzeichen / Planteil / Textteil

## Verfahrensvermerke