

Legende/Zeichenerläuterung Kartengrundlage

- Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
5046/37 Flurstücksnummer
Gebäude



4 Hinweise

4.1 Archäologischer Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt (Zufallsfunde), sind diese gemäß §§ 16 ff. ThürDSchG unverzüglich dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schmalkalden-Meiningen anzuzeigen.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Zeichnerische Festsetzungen

- SO Sondergebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (2) BauNVO: großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt
GRZ 0,6 Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO
BMZ 2,5 Baumassenzahl BMZ als Höchstwert § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 und 20 BauNVO
FH 8,5 m Höhe baulicher Anlagen FH Firsthöhe als Höchstwert § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO
a abweichende Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO
Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1 und 3) BauNVO
Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25b BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
Bestandshöhen in m über NHN
Fahrbahnbegrenzung/Fahrsuren (gem. Digitales Orthophoto 2023)
freizuhaltende Sichtfelder gem. RAST 06 für Vzul 50 km/h

1.2 Textliche Festsetzungen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO)

Gemäß § 1 (3) BauNVO wird das Sondergebiet (SO) für Nutzungen gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel" gewidmet. Im Sondergebiet sind Verkaufsfächen (VK) für Lebensmittel mit insgesamt 1.100 m² VK zulässig. Darüber hinaus sind thermische und stromerzeugende Solaranlagen zulässig, jedoch ausschließlich an bzw. auf Gebäuden.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Baumassenzahl (BMZ) sowie einer maximal zulässigen Zahl von Vollgeschossen geregelt. Darüber hinaus gilt eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen, hier als maximal zulässige Firsthöhe (FH): Die zulässige Firsthöhe beträgt 8,50 m. Als unteren Bezugspunkt ist die Firsthöhe auf 544,5 m ü. NHN bezogen; als oberer Bezugspunkt gilt die die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die oberste Kante der baulichen Anlage. Die festgesetzte Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile sowie für den Betrieb der Einzelhandelseinrichtung technisch notwendige Dachaufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.

1.2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand unter Einhaltung der Abstandsregelungen der Thüringer Bauordnung (ThürBO) zulässig; jedoch wird die Länge der Gebäude nicht begrenzt.

1.2.4 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

1.2.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten. Sie sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten.

1.2.6 Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Durch Planeinzeichnung wird die Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie durch eine regelmäßige und fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Im Falle des Absterbens sind die Bäume durch in Art und Größe gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

"Gestaltungssatzung" gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 97 ThürBO

2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen (vgl. § 10 ThürBO) an Gebäuden sind bis zu einer Höhe von 8,50 m über der o.g. Bezugshöhe für bauliche Anlagen zulässig. Darüber hinaus darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine freistehende Werbeanlage/ein Pylon bis zu einer Höhe von 8,50 m über der o.g. Bezugshöhe errichtet werden. Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur für die Eigenwerbung des im Sondergebiet ansässigen Marktes zulässig. Wechselwerbeträger sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

3 Verfahrensvermerke

3.1 Rechtsgrundlagen

- Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen in der zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft jeweils gültigen Fassung aufgestellt:
Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanzV)
Thüringer Bauordnung (ThürBO).

3.2 Planverfasser

Die Planung wurde im Auftrag der Zella-Mehlis ausgearbeitet durch:

TEPE Wolfangerstraße 90 34125 Kassel
Tel. +49 561 850 11 700
landschafts- Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
städtebau- Tel. +49 176 663 61 910
architektur info@planungsbuero-tepe.de

3.3 Plangrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen\*) und Bezeichnungen\*) sowie der Gebäudebestand\*) mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 25.11.2024... übereinstimmen.
\*) Nichtzutreffendes ist gestrichen

Schmalkalden, den 25.11.2024

i.A. [Signature]
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

3.4 Aufstellungsverfahren

- 3.4.1 Der Stadtrat der Stadt Zella-Mehlis hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Discounter an der A71" gemäß § 2 (1) BauGB am 18. Mai 2021 beschlossen und am 05. Juni 2021 im Stadtanzeiger Nr. 11/2021 amtlich bekanntgemacht.
3.4.2 Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 07. Juni 2021 bis einschließlich 09. Juli 2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 05. Juni 2021 im Stadtanzeiger Nr. 11/2021 mit dem Hinweis amtlich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
3.4.3 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 02. Juni 2021 unterrichtet worden.
3.4.4 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02. April 2024 bis einschließlich 06. Mai 2024 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Zeitgleich wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a (4) BauGB auf der Internetseite der Stadt Zella-Mehlis eingestellt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde gemäß § 3 (2) BauGB am 23. März 2024 im Stadtanzeiger Nr. 06/2024 mit dem Hinweis amtlich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Zeitgleich wurde die Bekanntmachung gemäß § 4a (4) BauGB auf der Internetseite der Stadt Zella-Mehlis eingestellt.
3.4.5 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom 25. März 2024 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3.4.6 Der Stadtrat der Stadt Zella-Mehlis hat in seiner Sitzung am 12. November 2024 den Bebauungsplanes "Sondergebiet Discounter an der A71" gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 97 (2) ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Zella-Mehlis, den 06.11.2024

[Signature]
Bürgermeister

3.5 Anzeige des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan fällt nicht unter die in § 10 (2) BauGB beschriebene Genehmigungspflicht und wurde deshalb gemäß § 21 (3) ThürKO bei der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde im Landratsamt des Landkreises Schmalkalden-Meiningen vorgelegt. Mit Prüfvermerk vom 19.02.2025 wurde bestätigt, dass Gründe, die zu einer Beanstandung der Satzung führen würden, nicht festgestellt wurden.
Meiningen, den 19.02.2025

Die Rechtsaufsicht des Landkreises Schmalkalden-Meiningen

[Signature]

3.6 Ausfertigung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird hiermit gemäß § 21 (1) ThürKO ausgefertigt.

Zella-Mehlis, den 24.02.2025

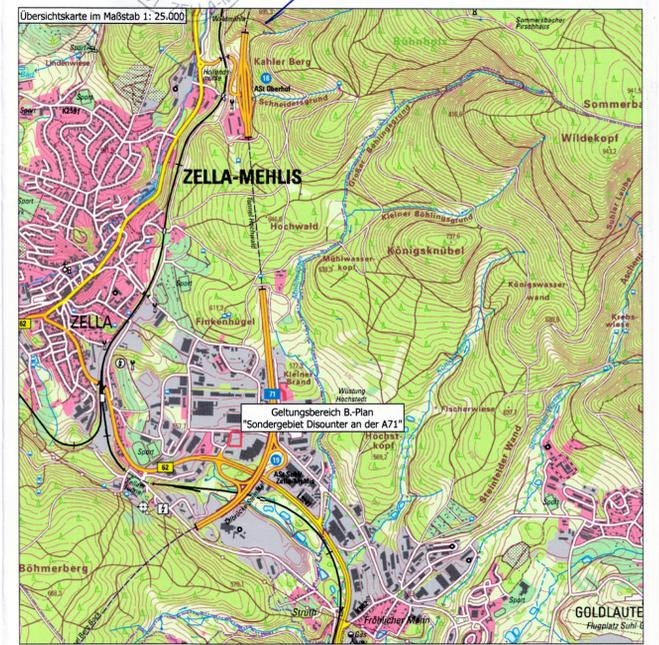
[Signature]
Bürgermeister

3.7 Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Der Satzungsbeschluss vom 12. November 2024 ist am 08.03.2025 gemäß § 10 (3) BauGB im Stadtanzeiger Nr. 07/2025, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung der Stadt Zella-Mehlis von jedermann eingesehen werden kann, amtlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan "Sondergebiet Discounter an der A71" rechtsverbindlich.
Zella-Mehlis, den 08.03.2025

[Signature]

[Signature]
Bürgermeister



STADT ZELLA-MEHLIS
Landkreis Schmalkalden-Meiningen
Bebauungsplan
"Sondergebiet Discounter an der A71"
Satzung Oktober 2024
Maßstab 1: 500