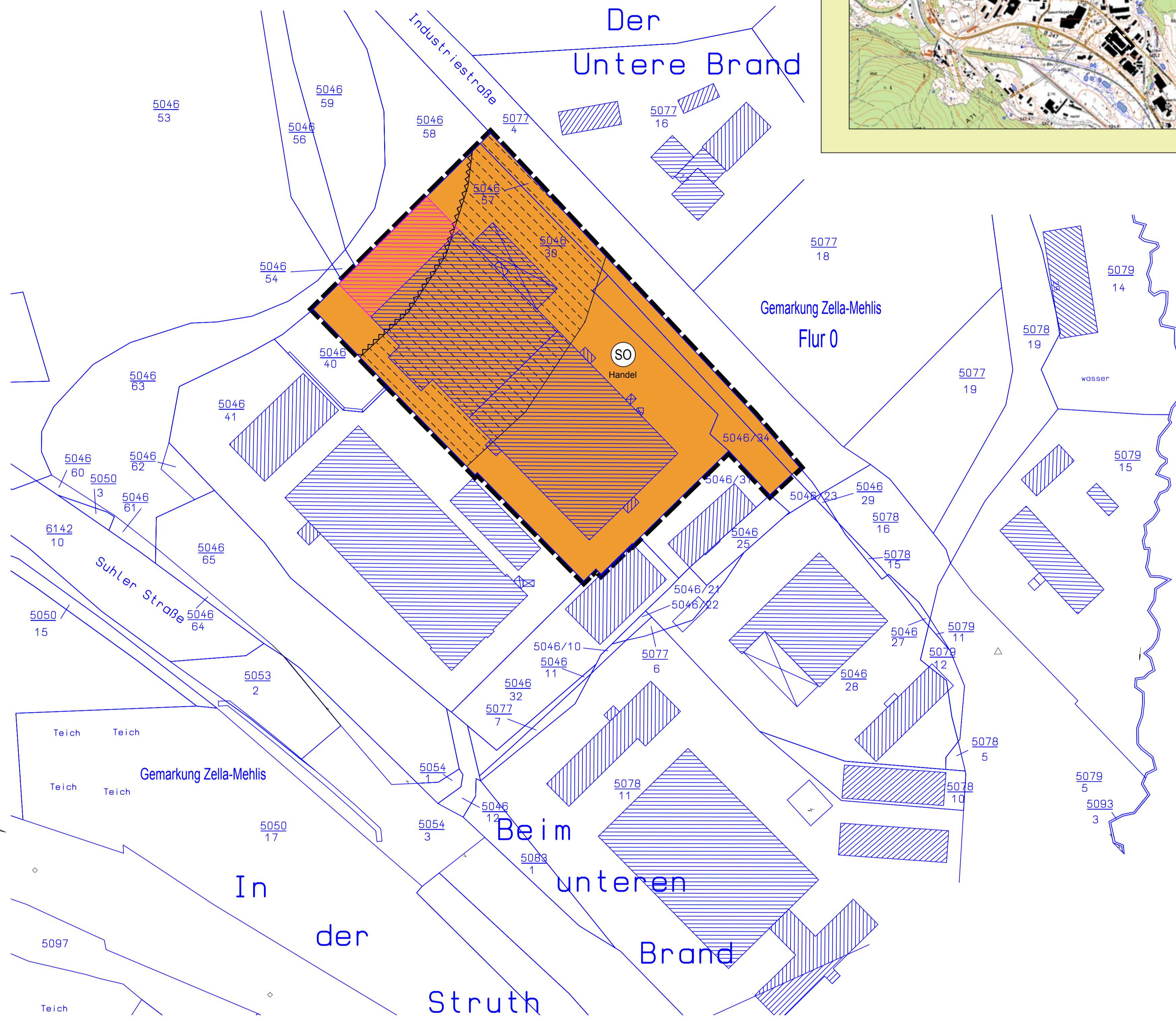


# Einfacher Bebauungsplan "Industriestraße" - Stadt Zella-Mehlis



## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

### Planzeichenerklärung

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

Sonstige Sondergebiete  
hier: Handel

15. Sonstige Planzeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans

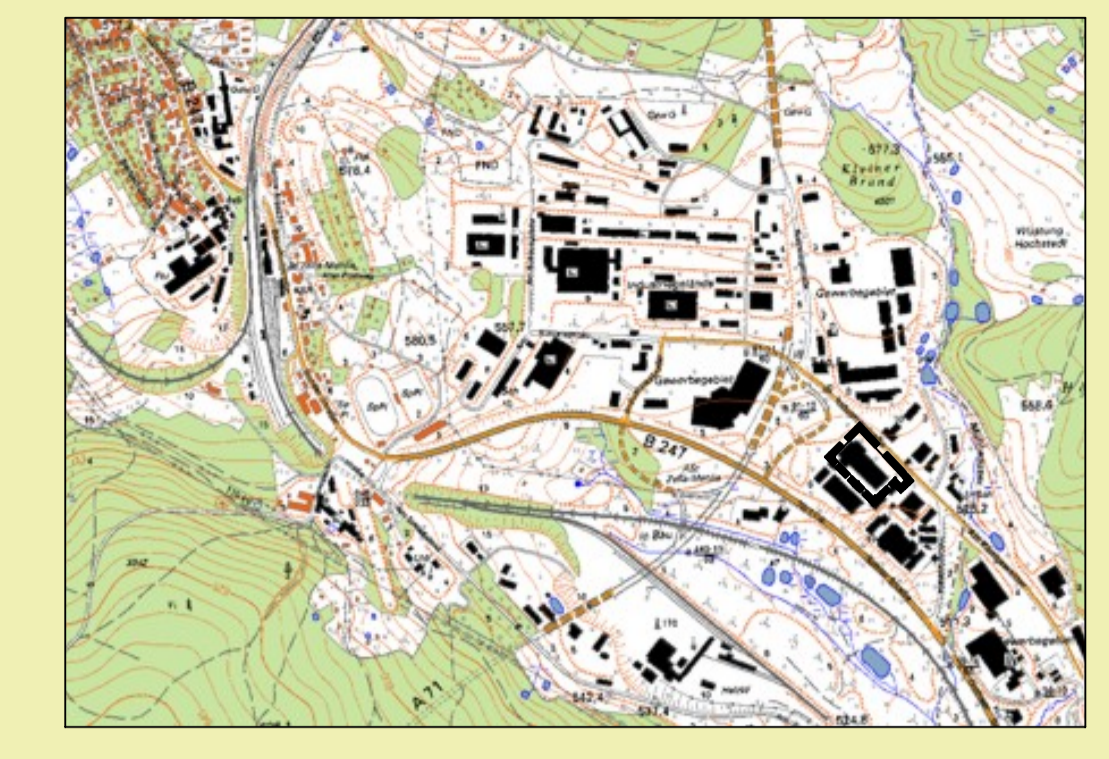
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
hier: Bauverbotszone der Autobahn A 71 gem.  
§ 9 (1) FStrG

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

### Bestandsangaben

Gebäudebestand - ALK  
 Gebäudebestand  
(Nachtrag Luftbild)  
 5046  
30 Flurstücksnummer  
 Flurstücksgrenze

## Lage des Plangebietes



## Präambel

**Satzung der Stadt Zella-Mehlis über den einfachen Bebauungsplan "Industriestraße".**  
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 des einfachen Bebauungsplanes "Industriestraße", 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) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der jeweils gültigen Fassung
4. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der jeweils gültigen Fassung
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 16.03.2004 (ThürGVBl. S. 349), in der jeweils gültigen Fassung
6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung
7. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 18.08.2009 (GVBl. 2009, S. 648), in der jeweils gültigen Fassung
8. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung
10. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThüDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung
11. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung
12. Regionalplan Südwestthüringen Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger)
13. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.6.2007 (BGBl. I S. 1206), in der jeweils gültigen Fassung
14. Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) vom 07.05.1993 (GVBl. 1993, S. 273), in der jeweils gültigen Fassung

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A) Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB und § 11 und 16 BauNVO

1. Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet "Handel"- mit gewerblicher Nutzung nach § 11 (1) BauNVO festgesetzt.
2. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes "Handel" sind folgende Nutzungen zulässig:  
- gewerbliche Nutzungen gemäß § 8 BauNVO  
- Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 11 Abs. 2 bis max. 7.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche.
3. Im sonstigen Sondergebiet "Handel" sind folgende Betriebstypen des Einzelhandels zulässig:  
- Bau- und Gartenmarkt  
- Möbelfachmarkt\*  
- Teppichfachmarkt  
- Bad- und Sanitärfachmarkt  
- Fachmarkt für Türen, Tore, Markisen und Treppen  
- Fachmarkt für Fußböden und Beläge  
- Fliesenfachmarkt  
- Sportgroßgerätefachmarkt  
\* (davon dürfen auf einer Verkaufsfläche von max. 10 % zentrenrelevante Randsortimente an geboten werden)
4. Im Baugebiet wird die GRZ auf max. 0,8 festgesetzt.
5. Die gesamte Geschossfläche wird auf max. 13.900 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## HINWEISE

1. Der Umweltbericht liegt der Begründung bei.
2. Der Bebauungsplan wird gem. § 8 (4) BauGB aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Zella-Mehlis entwickelt. Dieser bestimmt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sondergebiet „Handel“.
3. Hinweise zur Grundlage für den Bebauungsplan  
Die Stadt hat ein Einzelhandelsgutachten erarbeitet, auf dessen Basis eine Entscheidung zur weiteren Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben getroffen wird. Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Zulässigkeit zukünftiger Nutzungen und Betriebstypen im "Gefährdungsgebiet Zella-Mehlis Ost" getroffen (siehe Pkt. 5 Begründung).
4. Hinweise zur Autobahn  
4.1 Das Bebauungsplangebiet befindet sich zum Teil in der Bauverbotszone (gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) 40 m, gemessen von der befestigten Fahrbahnkante der Rampe der AS Suhl/Zella-Mehlis der BAB A 71). Änderungen oder Neuerrichtungen baulicher Anlagen in der Baubeschränkungszone (gem. § 9 Abs. 2 FStrG 100 m, gemessen von der befestigten Fahrbahnkante) bedürfen der Zustimmung. Alle Änderungen an Hochbauten und bestehenden Werbeanlagen im Bereich der Bauverbotszone der Rampe der AS Suhl/Zella-Mehlis der BAB A 71 bedürfen einer Ausnahmegenehmigung des Landesamtes für Bau und Verkehr. Dazu ist ein Antrag mit detaillierten Unterlagen beim Landesamt für Bau und Verkehr zu stellen. Durch das Landesamt für Bau und Verkehr werden allein die Belange der Autobahnen wahrgenommen. Zu den Belangen der Bundes- und Landesstraßen ist als untere Straßenbaubehörde das Straßenbauamt Südwestthüringen zu beteiligen.

## 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 ..... Siegel  
Katasterbereich .....

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
Der Stadtrat hat am 08.12.2009 gemäß § 2 (1) und (4) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
Beschluss-Nr.: 2009/0226  
Der Beschluss wurde am 14.01.2010 (Stadtanzeiger Nr. 1/2010) ortsüblich bekanntgemacht.  
Zella-Mehlis, den ..... Ros sel ..... Siegel  
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN  
Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 18.01.2010 bis 01.02.2010 frühzeitig beteiligt.  
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 01.03.2010 bis 31.03.2010 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 29.11.2010 bis 31.12.2010 (Vorentwurf) und vom 05.06.2012 bis 06.07.2012 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.  
Zella-Mehlis, den ..... Ros sel ..... Siegel  
Bürgermeister

BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS  
Der Planentwurf in der Fassung vom 27.01.2012 wurde am 08.05.2012 billigt (Beschl.-Nr.: 2012/0047).  
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 31.05.2012 (Stadtanzeiger Nr.11/2012) ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Zella-Mehlis, den ..... Ros sel ..... Siegel  
Bürgermeister

ABWÄGUNGSBESCHLUSS  
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 09.10.2012 (Beschluss-Nr.: 2012/0109) 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 ..... Siegel  
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS  
Der Stadtrat hat am 09.10.2012 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.: 2012/0109).  
Zella-Mehlis, den ..... Ros sel ..... Siegel  
Bürgermeister

Zusatzleistungen  
Kartengrundlage  
ALK (Stand 2009)

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.kehre-r-horn.de  
Bauherr: Dipl.-Ing. Architekt J.-U. Kehrer  
FEDER JOCHIM GELMICH  
AK Thüringen  
Planungsamt  
SADTELÄHNER

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

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 ..... Siegel  
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, den ..... Ros sel ..... Siegel  
Bürgermeister

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 ..... Siegel  
Bürgermeister

**Einfacher Bebauungsplan**  
**"Industriestraße"**  
**Stadt Zella-Mehlis**

Planungsstand  
Scoping: 01.03.2010  
Vorentwurf zur Behördenbeteiligung Stand: 06.09.2010  
Entwurf zur Auslegung Stand: 27.01.2012  
Satzungsplan Stand: 05.09.2012

SATZUNG

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.kehre-r-horn.de  
Bauherr: Dipl.-Ing. Architekt J.-U. Kehrer  
FEDER JOCHIM GELMICH  
AK Thüringen  
Planungsamt  
SADTELÄHNER