

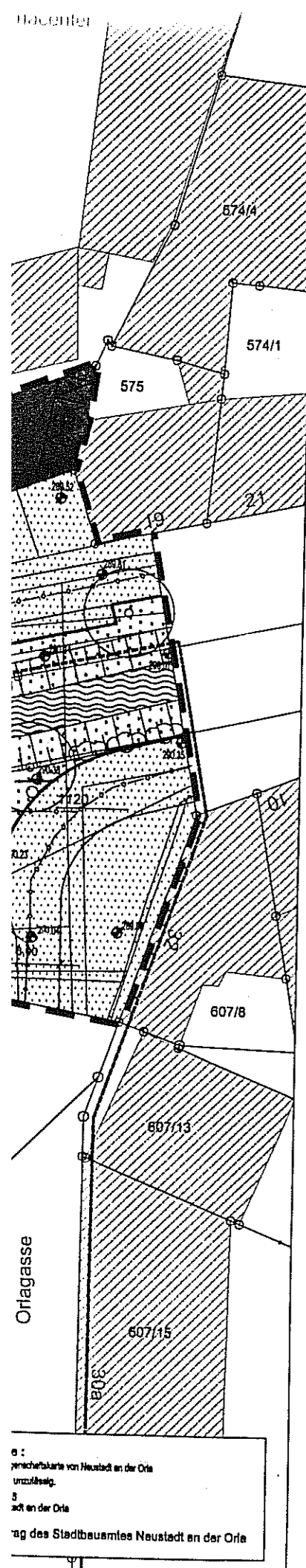
I. Geltungsbereich
 Gemarkung Neustadt an der Orla, Flur 1, Flurstücksnummer: 39, 582, 583/1, 584, 597/13, 597/12 (teilweise), 597/14 (teilweise), 1

- II. Rechtliche Grundlagen**
1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22
 3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Bekanntmachung v
 4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmacl des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
 5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanl
 6. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Th zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 200
 7. Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (E
 8. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung - Thüringer Komm Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt g
 9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsg (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetze
 10. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) i.d.F. der Bekanntmachun
 11. Thüringer Straßengesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 7. M

III. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1

- Nr. Festsetzung**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden hinsichtlich als Mischgebiet festgesetzt.
 - 1.2 Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig, soweit sie das - Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandel sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gew sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und - Räume für freie Berufe.
 - 1.3 Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind
 - 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Bei der Ermittl Grundflächen aller auf dem Baugrundstück befindlichen baul
 - 2.2 Im Einzelfall kann die Grundflächenzahl bis zur Größe 1,0 übe
 - 2.3 Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt. Die Gesch sind nicht anzurechnen.
 - 2.4 Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 als Mindest- und 3 als l
 - 2.5 Die Traufhöhe der Gebäude wird als Mindest- und Höchstmaß die Höhenlage des Schnittpunktes der Dachhaut mit der Auß
 - 3. Bauweise**
 - 3.1 Für das Baufeld wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt
 - 4. Überbaubare Grundstücksfläche**
 - 4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und
 - 4.2 Ein Über- oder Unterschreiten der Baulinien durch Gebäude o
 - 4.3 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtu Stellplätzen zulässig. Davon ausgeschlossen sind Nebenanla

Kartengrundlage:
 Auszug aus der ALK Liegenschaftskarte von Neustadt an der Orla
 Verwirklungen sind unzulässig.
 Datum: 07.03.2005
 Stadtverwaltung Neustadt an der Orla
 Planung im Auftrag des Stadtbaumeister Neustadt an der Orla



I. Geltungsbereich
 Gemarkung Neustadt an der Orla, Flur 1, Flurstücksnummer: 39 (teilweise) Flur 2, Flurstücksnummer: 559 (teilweise), 576/1, 577/3, 578, 580, 581, 582, 583/1, 584, 597/13, 597/12 (teilweise), 597/14 (teilweise), 1120 (teilweise), 1976/585, 1977/585, 2065/583, 2666/559

II. Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. September 2002
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. April 1999 (GVBl. S. 299), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2003 (GVBl. S. 393)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16. August 1993 (GVBl. S. 501) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 2002 (GVBl. S. 467)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. Januar 2004 (BGBl. I S. 2)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2004 (GVBl. S. 244)
- Thüringer Straßengesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 7. Mai 1993 (ThürGVBl. S. 273)

III. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 und 1a BauGB)

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1. Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung als Mischgebiet festgesetzt.	
1.2	Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören: - Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Spelawirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, - Räume für freie Berufe.	§ 6 BauNVO § 6 Abs. 2 BauNVO
1.3	Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.	§ 13 BauNVO § 6 Abs.2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen aller auf dem Baugrundstück befindlichen baulichen Anlagen mitzurechnen.	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO
2.2	Im Einzelfall kann die Grundflächenzahl bis zur Größe 1,0 überschritten werden.	§ 17 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO
2.3	Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt. Die Geschossflächen der Nichtvollgeschosse sind nicht anzurechnen.	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO
2.4	Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 als Mindest- und 3 als Höchstmaß festgesetzt.	§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
2.5	Die Traufhöhe der Gebäude wird als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe ist dabei die Höhenlage des Schnittpunktes der Dachhaut mit der Außenwand. Bezugsebene ist die Höhe über NN.	§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 16 BauNVO
3. Bauweise		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1	Für das Baufeld wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.	§ 22 BauNVO
4. Überbaubare Grundstücksfläche		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
4.1	Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen baukörperähnlich festgesetzt.	§ 23 BauNVO
4.2	Ein Über- oder Unterschreiten der Baulinien durch Gebäude oder Gebäudeteile ist in geringfügigem Maß zulässig.	§ 23 Abs. 2 BauNVO
4.3	In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen zulässig. Davon ausgeschlossen sind Nebenanlagen für die Kleintierhaltung.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO

5. Flächen für Gemeinbedarf **§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**

5.1 Es ist ausschließlich die Errichtung eines eingeschossigen Pavillons für ein historisches Karussell zulässig.

6. Verkehrsflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

6.1 Zeichnerisch festgesetzte Straßenverkehrsflächen sind gemäß Thüringer Straßengesetz öffentlich zu widmende Verkehrsflächen. Die Einschriebe zur Vermaßung gelten als Richtwerte.

6.2 Flächige Pflanzungen über 0,60 m Höhe sind im Kreuzungsbereich von Rodaer Straße/ neue Gerberstraße unzulässig. **i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

7. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung **§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

7.1 Wasserwirtschaft
 Das Regenrückhaltebecken ist zu erhalten. Die Anfahrbarkeit ist zu gewährleisten.

8. Grünflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

8.1 Die Versiegelungsflächen sind einschließlich des Unterbaus zu entsiegeln und als Vegetationsflächen anzulegen.

8.2 Auf den öffentlichen Grünflächen ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.

8.3 Entsprechend der zeichnerischen Darstellung in der Planzeichnung sind im Geltungsbereich im Bereich der Grünflächen öffentliche Gehwege mit einer Regelbreite von 2 m anzulegen. Östlich der Orlaufweitung ist eine Fußgängerbrücke in einer Breite von 2 m zu errichten.

9. Flächen für die Wasserwirtschaft **§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**

9.1 Innerhalb der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind die Böschungsbereiche der Orla neu auszuformen. Dabei darf ein Böschungswinkel von 1 : 2 im Bereich der Gewässeraufweitung und von 1 : 1,5 im übrigen Gewässerabschnitt nicht unterschritten werden. Die Sohlbreite ist auf 3,5 m und der Abstand der Böschungskronen auf mindestens 9,5 m aufzuweiten.

9.2 Das Abflussprofil ist bis zur Höhe für ein HQ 80 von Gehölzpflanzungen frei zu halten.

10. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Erhaltungsgebot
 10.1 Der vorhandene und in der Pflandarstellung als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand ist zu sichern und während Baumaßnahmen wirksam vor Beschädigungen zu schützen.

Baum- und Strauchpflanzungen
 10.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten 34 Baumstandorte u. 300 m² Strauchfläche sind grundsätzlich einzuhalten. Bäume sind in der Qualität Stammumfang 18/20, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen zu pflanzen. Bei Strauchpflanzungen ist im Durchschnitt ein Strauch pro Quadratmeter zu pflanzen.

10.3 Ausnahmsweise sind von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten und Anpflanzbereichen für Hecken innerhalb der Grünflächen geringfügige Abweichungen zulässig, wenn die Gestaltungsaussage und Funktionalität gewahrt bleibt.

10.4 Alle Bäume müssen einen Kronenansatz von mindestens 2,5 m aufweisen.

10.5 Die Arten der zu pflanzenden Bäume sind ausschließlich aus der nachfolgenden Artenliste zu entnehmen: Berg-Ahorn, Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Birke, Eberesche, Stiel-Eiche, Eisbeere, Grau-Erle, Esche, Ginko, Götterbaum, Hainbuche, Baum-Hasel, Judasbaum, Sommer-Linde, Winter-Linde, Mehlbeere, Ahornblättrige Platane, Trompetenbaum, Berg-Ulme, Feld-Ulme, Trauer-Weide. Bei den Strauchpflanzungen ist ausschließlich die Verwendung von Laubgehölzen zulässig.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

11.1 Stellflächen und Wege in Grünflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

12. Flächen mit Gehrechten **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

12.1 Im Flurstück 576/1 ist entsprechend der plangrafischen Darstellung eine Passage mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

12.2 Die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche ist niveaugleich an die angrenzende Straßenverkehrsfläche anzubinden. Durchgang ist barrierefrei auszubilden. **§ 9 Abs. 3 BauGB**

13. Flächen für Gemeinschaftsanlagen **§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB**

13.1 Oberirdische Stellplätze sind außerhalb der Baugrundstücke ausschließlich in der ausgewiesenen Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze zulässig. **§ 12 Abs. 1 BauNVO**

13.2 Tiefgaragen sind grundsätzlich unzulässig. **§ 12 Abs. 6 BauNVO**

IV. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO)

1. Gestaltfestsetzungen

1.1 Dächer sind als traufständige Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 45 Grad auszuführen. **§ 83 Abs. 1 Nr. 1 und**