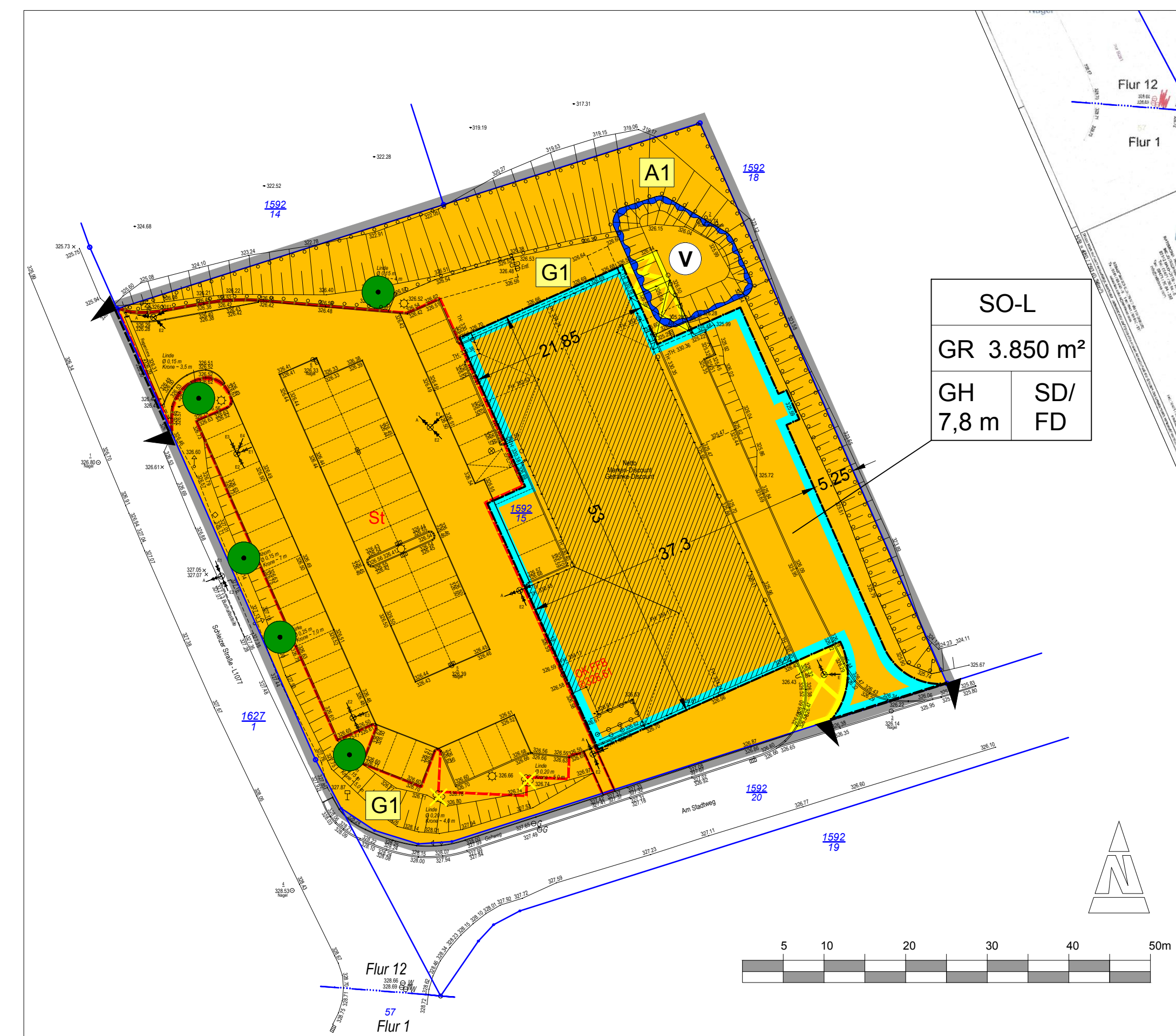


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet "Lebensmittelmarkt Schleizer Straße 19" in Neustadt an der Orla

Teil A: Planzeichnung



Legende

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

Zweckbestimmung
SO-L Sondergebiet Lebensmittelmarkt

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR Grundfläche (§ 19 BauNVO)

GH Gebäudehöhe in Meter über Bezugspunkt
entsprechend textlichen Festsetzungen

BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrtsbereich

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:
Versickerungs-/ Rückhalteulde

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

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

A1 Ausgleichsmaßnahme (Erläuterung siehe Textteil)

G1 Gestaltungsmaßnahme (Erläuterung s. Textteil)

zu erhaltende Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit erforderlichen Erschließungswegen (§ 9 Abs. Nrn. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:
Stellplätze und erforderliche Erschließungswege (innere Erschließung)

SD / FD Dachform: Satteldach / Flachdach

Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)

HINWEISE ZUR PLANUNTERLAGE

Flurgrenzen

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Höhen in Meter über Normalhöhennull (NHN)

Böschungen

Baum

vorhandene Stellplätze

HINWEISE ZUR PLANUNG

Erläuterung der Nutzungsschablone:

SO-L Art der baulichen Nutzung

GR 3.850 m² Grundfläche

GH 7,8 m SD/ FD Dachform

z. B. 5,25 Maßzahl in Meter

abzureißende Gebäudeteile / alte Lieferzufahrt

zu rodende Bäume

Teil B: Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Baugebiet wird als Sondergebiet Lebensmittelmarkt festgesetzt (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Zulässig ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt einschließlich Bäcker und Fleischer, mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.036 m².

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Die im Bebauungsplan angegebenen Werte werden als zulässige Höchstwerte festgesetzt.

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen und die Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Die Grundfläche wird mit 3850 m² festgesetzt.

Maximal zulässige Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe stellt die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt dar. Maßgebend ist das eingedockte Dach. Bei Satteldächern ist die Firsthöhe maßgebend, also die obere Schnittlinie der beiden gegenüberliegenden Dachschenkel. Bei Flachdächern gilt als Dachbegrenzungskante der oberste Anschluss der Außenwand (erforderliche Umgrenzungen, z. B. bei kiesbedeckten Dächern, sind einzubeziehen). Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die ausgewiesene Bezugshöhe von 326,61 m ü. NHN = OK FFB.
Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung ist pro Einzelgebäude flächenmäßig bis zu 10% zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist bis maximal 1,50 m zulässig.

2.2 Ein Pylon und eine Einfahrtsstele sind bis zu einer maximalen Höhe von 8,00 m zulässig.

3. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser, der durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes zusätzlich versiegelten Flächen, wird über eine Versickerungs-/ Rückhalteulde dem vorhandenen Mischwasserkanal gedrosselt zugeführt.

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnerische Festsetzungen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 Buchstabe a)

Ausgleichsmaßnahme A1: Umwandlung von Ziergeholzplantagen in standortgerechte heimische Gehölzbestände

Auf dem Flurstück 1592/15 in der Flur 12 der Gemarkung Neustadt wird die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen auf insgesamt 720 m² festgesetzt. Die derzeit hier befindlichen Ziergeholze (Fünffingerstrauch, Kriechspindel, Liguster, Weißer Hartriegel u.a.) sind vorher abzuschneiden. Bestehende junge heimische Gehölzarten (Esche, Salweide, Hundrose) können auf der Fläche verbleiben und in die Neupflanzung integriert werden. Unter Berücksichtigung des Thüringer Nachbarrechts, des Abstandes zu Versorgungsleitungen und eines Pflanzabstandes von untereinander mindestens 8 m bei Bäumen und 2 x 1 m bei Sträuchern ist ein geschlossener Gehölzbestand zu entwickeln. Die zu verwendenden Arten sind den Pflanzlisten 1 und 2 (siehe Punkt 4.2: "Festlegungen zur Vegetationsausstattung") zu entnehmen. Die Anpflanzungen erfolgen in einer Pflanzqualität für Sträucher (vStr Hoe 60-100 cm) und Heister (LHei Hoe 100-125 cm). Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Neueröffnung des Lebensmittelmarktes als Herbst- oder Frühjahrspflanzungen zu realisieren. Der Vollzug ist der Stadt Neustadt/Orla und der Unteren Naturschutzbehörde des Saale-Orla-Kreises zur Abnahme anzuzeigen.

Gestaltungsmaßnahme G1: Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche

Auf dem Flurstück 1592/15 in der Flur 12 der Gemarkung Neustadt sind sämtliche Grünflächen, die nicht gesondert als Pflanzfläche in Maßnahme A1 festgesetzt sind, mindestens mit einer Rasenansaat zu begrünen. Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist, außerhalb der geplanten Versickerungs-/ Rückhalteulde, ohne Einschränkungen der zu verwendenden Arten möglich. Die gepflanzten Gehölze müssen aber standortgerecht sein. Die in der Grünfläche bestehenden Bäume, die nicht zwingend im Rahmen des Umbaus gerodet werden müssen (1 Winterlinde, 1 Sand-Birke, 2 Spitzahorn) sind dauerhaft während der Bauarbeiten gemäß den einschlägigen Richtlinien vor einem Eingriff zu schützen. Im Wurzelbereich sind dabei die Mindestabstände (2,50 m vom Stamm) zu beachten. Die Bäume sind in die zukünftige Grünflächengestaltung zu integrieren. Abgängige Bäume sind 1:1 mit Arten aus der Pflanzliste 1 (siehe Punkt 4.2: "Festlegungen zur Vegetationsausstattung") in der Pflanz-qualität 2zv., mDb, STU 10-12 cm zu ersetzen.

4.2 Festlegungen zur Vegetationsausstattung

Pflanzliste 1: Laubbäume, Hochstämme (Maßnahme G1) bzw. Heister (Maßnahme A1)

- Verwendung gebietsheimischer Gehölzarten aus dem Herkunftsgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Wildkirsche (*Prunus Avium*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Wildbirne (*Pyrus pyrastris*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Heißeibische (*Caprinus betulus*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Pflanzliste 2: Laubsträucher, vStr. Hoe 60-100 cm (Maßnahme A1)

- Verwendung gebietsheimischer Gehölzarten aus dem Herkunftsgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hundrose (*Rosa canina*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna / C. laevigata*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Gemeiner Schneebäll (*Viburnum opulus*)
- Pflaferhütchen (*Euonymus europaeae*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)

Pflanzliste 3: Saatgut für Ansaaten (Maßnahme G1)

- Verwendung von gebietsheimischem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 5 „Mitteldeutsches Tief- und Hügelland“
- Ansaat kräuterreicher Saatgutmischungen (mind. 50 % Kräuteranteil im Saatgut)

HINWEISE

1. Denkmalpflege

Bodendenkmale:

Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen. Die Vorgehensweise innerhalb der archäologischen Bodenfunde ist mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

2. Artenschutz

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme VSAP1: Bauzeitenregelung zur Gehölzrodung

Die Beseitigungen von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit (Sperrzeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres) durchzuführen, um Verluste von Gelegen und Jungvögeln auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme VSAP2: Bauzeitenregelung zum Gebäudeabriss

Um Verluste von Gelegen und Jungvögeln auszuschließen, ist der Abriss bestehender Gebäudeteile außerhalb der Brutzeit (Sperrzeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres) oder nach vorherigem Ausschluss aktueller Bruten (Vorabkontrolle) durchzuführen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme VSAP3: Verhalten bei zufälligen Fledermaus-funden

Es ist nicht auszuschließen, dass bei baulichen Maßnahmen einzelne Fledermäuse gefunden werden. In diesem Fall ist die Naturschutzbehörde des Landkreises Saale-Orla hinzuzuziehen, um Tiere ggf. zu bergen. In diesem Fall sind ggf. auch Ersatzquartiere für Fledermäuse auf dem Grundstück oder im näheren Umfeld (Ortslage Neustadt an der Orla) zu planen.

VERMERK

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan identisch.

KATASTERVERMERK

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stimmen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vomüberein.

Datum.....

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Saalfeld

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Orla hat in öffentlicher Sitzung am 22.03.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt "Neustädter Kreisbote" am 05.05.2018.

Neustadt an der Orla,

Bürgermeister

Siegel

2. Billigung des Vorentwurfs sowie Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange

Der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 27.09.2018 gebilligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 16.10.2018 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltschulung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).

Neustadt an der Orla,

Bürgermeister

Siegel

3. Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer 2-wöchigen Auslage in der Stadt Neustadt an der Orla durchgeführt. Der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 29.10.2018 bis 14.11.2018 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen und waren zusätzlich auf der Website der Stadt Neustadt an der Orla abrufbar. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt "Neustädter Kreisbote" am 20.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Neustadt an der Orla,

Bürgermeister

Siegel

4. Billigungs- und Offenlegungsbeschluss

Am 31.01.2019 wurde der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht, gebilligt und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten haben in der Zeit vom 05.03.2019 bis 05.04.2019 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren zusätzlich auf der Website der Stadt Neustadt an der Orla abrufbar. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt "Neustädter Kreisbote" am 23.02.2019 und im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Weiterhin erfolgte der Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Neustadt an der Orla,

Bürgermeister

Siegel

5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.02.2019 von der Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neustadt an der Orla,

Bürgermeister

Siegel

6. Behandlung von Anregungen und Bedenken

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Orla hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen berührten Trägern öffentlicher Belange am 09.05.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neustadt an der Orla,

Bürgermeister

Siegel

7. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Orla hat am 09.05.2019 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden vom Stadtrat der Stadt Neustadt an der Orla gebilligt.

Neustadt an der Orla,

Bürgermeister

Siegel

8. Genehmigung

9. Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden beurkundet.

Neustadt an der Orla,

Bürgermeister

Siegel

10. Inkraftsetzungsvermerk

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist am im Amtsblatt der Stadt Neustadt an der Orla gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft. In der Bekanntmachung wird auf folgendes hingewiesen:
Eine Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1-3 und Abs.2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs.3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs.1 Nr.1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Neustadt an der Orla,

Bürgermeister

Siegel

GRUNDLAGEN DER PLANUNG

ANGEWANDTE RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S.3434) m. W. v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018

Thüringer Gesetz über Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 30.08.2006 (GVBl. Nr. 12 S. 421), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.06.2018 (GVBl. S. 315)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. vom 28.01.2003, (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBl. S. 74)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.06.2018 (GVBl. S. 297)

Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. Nr. 10 S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.12.2008 (GVBl. Nr. 14 S. 574, 584)

Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

PLANGRUNDLAGEN

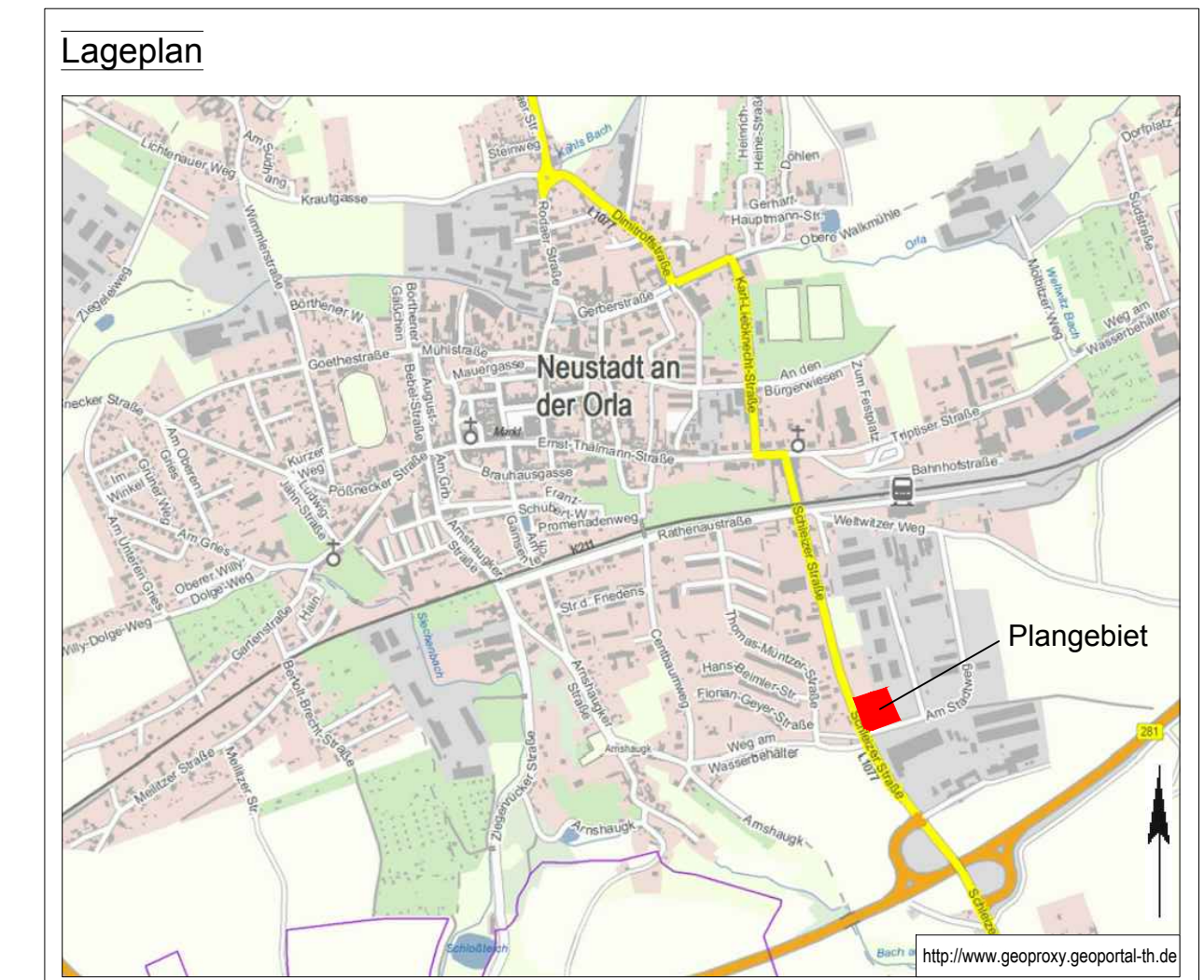
- Lage- und Höhenplan: Dipl.-Ing. Torsten Häntschel,
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Roderer Straße 24, 07629 Hermsdorf

Gemarkung Neustadt an der Orla; Flur 12; Flurstück 1592/15

Stand der Planunterlagen: 28.04.2017

Lagebezug: ETRS 89/UTM

Höhenbezug: DHHN2016 (NHN)



Vorhaben-träger:	Ratisbona Projektentwicklung KG Industriepark Pontholz 1 93142 Maxhütte-Haidhof	KGS STADTPLANUNGSBÜRO HELK GmbH Kupferstraße 1, 99441 Mellingsen Tel.: 036453866-0, Fax: 03645386615
Projekt:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet "Lebensmittelmarkt Schleizer Straße 19" in Neustadt an der Orla	Proj.-Nr.: 3947 bearbeitet Dipl.-Ing. G. Kläiber Dipl.-Ing.(FH) A. Hölzer
Zeichnung:	Satzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan = Vorhaben- und Erschließungsplan	Maßstab: 1 : 500 gezeichnet G. Arnold Bearbeitungsstand: April 2019
L:\STADTBAU\Bauleitplanung\Bebauungsplan\Neustadt a.d. Orla\3947 - VBP SO EH Schleizer Straße\Zeichnung\Satzung\Aktuell_BP\Satzung.dwg		