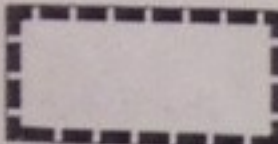
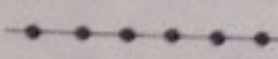



Festsetzung durch Zeichen, Schrift und Text

Die Festsetzungen ergänzen bzw. erklären den in Bezug genommenen zeichnerisch
gestellten und festgelegten -Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Ent-
scheidungsvermerk vom 24.09.91
Vorhaben- und Erschließungsplan, wie auch die nachfolgenden Festsetzungen
Hinweise stellen auf die Planzeichen und Regelungen der Verordnung über die
Arbeit der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 30.07.81
L. I S. 833 (Planzeichenverordnung 1981) ab.

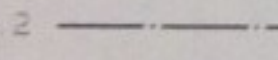
Bauplanungsrechtliche Regelungen

- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Vorhabens und Erschließungsplanes
- 2  Abgrenzung des Vorhabensabschnittes BA I von einem erst noch zu beplanenden Vorhabensabschnittes BA II
- 3  Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 14 BauNVO 1990)
Sondergebiet "Supermarkt mit den Sortimenten SB-Verbrauchermarkt für Lebensmittel und Haushaltswaren einschließlich Randsortimenten, Bau-, Heimwerkermarkt und Raumaustattung sonstigen Gegenständen des täglichen Bedarfs und branchenüblicher Dienstleistungen, sowie mit den Leistungsberreichen Tankstelle und Service, sowie Freizeit und Gastronomie"
vgl. § 11 BauNVO 90

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO 90)

- 3.1 **I** maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, vgl. § 16 BauNVO 90
Hinweis: Für BA II ist im nordwestlichen Bereich die Zulassung von 2 Vollgeschossen vorgesehen.
- 3.2 **TH 7,5m** maximal zulässige Traufhöhe (TH), sowie **FH 13,5m** maximal zulässige Firsthöhe (FH)
gemessen jeweils von der gegebenen natürlichen Geländeoberfläche, vgl. § 18 BauNVO 90
- 3.3 **0,6** GRZ 0,6 Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO 90
- 3.4 **1,0** GFZ 1,0 Geschosflächenzahl nach § 20 BauNVO 90

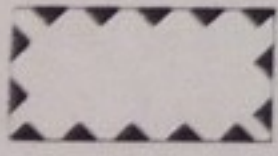
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO 90)

- 4.1 **g** Bauweise als geschlossene Bauweise mit Baukörpergliederung, Längenbegrenzung dafür 60 m, vgl. § 22 BauNVO 90
- 4.2  Baugrenze nach 23 Abs. 3 BauNVO 90

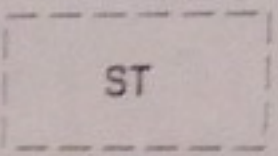


Nutzung und Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 15 BauNVO 90)

- 5.1 Verkaufsfächenbegrenzungen:
Verbrauchermarkt für Lebensmittel mit ~~1000~~¹³⁰⁰ qm und
Haushaltswaren mit ~~400~~⁶⁰⁰ qm
Baumarkt mit 2500 qm
Raumausstattung mit 1200 qm
Getränkemarkt mit 250 qm

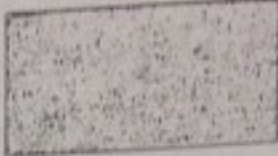
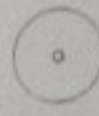
Festsetzung zum Immissionsschutz mit folgendem Inhalt:

- 5.2  An den dem gekennzeichneten Bereich gegenüberliegenden Grundstücken darf für die dort belegenen Wohnhäusern - soweit sie reiner Wohnnutzung dienen - kein höherer Immissionswert als zur Tagzeit von 55 Dezibel (A) und zur Nachtzeit von 45 Dezibel (A) aus der Nutzung des hier zugelassenen Vorhabens eintreten - die Einhaltung dieser Werte ist gegebenenfalls durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen, vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Stellflächen, Garagen, Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 21a BauNVO 90)

- 6.1 Stellflächen und Garagen sind im für das Vorhaben erforderlichen Umfang zulässig
- 6.2  Stellflächen sind im Vorhabenplan gekennzeichnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) und umgrenzt
- 6.3   Die Zu- und Abfahrten aus dem Vorhabensgebiet sind dargestellt werden maßstäblich jedoch erst mittels der Vereinbarung mit dem Straßenbauamt festgeschrieben

2. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 2.1 **Festsetzung zur Randeingrünung**
 Im Bereich der West-, Nord- und Ostseite des Vorhabensgebietes wird eine umgebungsangepaßte aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern bestehende Eingrünung unter Beachtung der nachbarrechtlichen Anforderungen angelegt
- 2.2 **Festsetzung zur Durchgrünung**
 Je sechs Stellplätze ist ein standortheimischer Baum zu pflanzen
- 2.3 **Festsetzung zur Bodenversiegelung**
Die Stellplätze sind mit wasserundurchlässigem Material herzustellen

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1 **Regelung zur Dachgestaltung**
SD Dachform: Satteldach, soweit nicht technische Anforderungen an die Anlage eine andere Dachgestaltung erfordert (z.B. Tankstelle)
Dachgauben sind zulässig
bis 30 Dachneigung bis 30
Dacheindeckung mit rotem, blendfreiem Material - ausgenommen für Tankstelle
- 3.2 **Regelung zu Baukörpergestaltung**
Wandgestaltung: Gebrochene Farben, z.B. Altweiß
Fassade gegliedert
- 3.3 **Regelungen zur Anpassung von Nebenanlagen**
Nebenanlagen und untergeordnete Baukörper sind dem Hauptbaukörper unter gestalterischen Anforderungen anzupassen
- 3.4 **Füllschema der Nutzungsschablone**

| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
|-----------|--------------------------|
| GRZ | GFZ |
| Bauweise | Dachform und Dachneigung |

DAS PLANUNGSGEBIET BEFINDET SICH IN DER TRASSE II

Satzung der Stadt Neustadt an der Orla über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für Bauabschnitt I (BA I) für das Gebiet der Gemarkung Molbitz, Flur 3, Bereich zwischen der Südstraße, der Neustädter Straße und der Triptiser Straße
Aufgrund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i. Vm. Art. 1 des Gesetzes vom 23.9.1990 (BGBl. 90 II S. 885, 1122),
sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20.7.1990 (GBL I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für BA I für das Gebiet der Gemarkung Molbitz, Flur 3, Bereich zwischen der Südstraße, der Neustädter Straße und der Triptiser Straße
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den auf der Planzeichnung mit aufgetragenen textlichen Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen (Teil B), den ebenfalls auf der Planzeichnung mit aufgetragenen Verfahrungsvermerken (Teil C) und der Begründung (Teil D), erlassen: