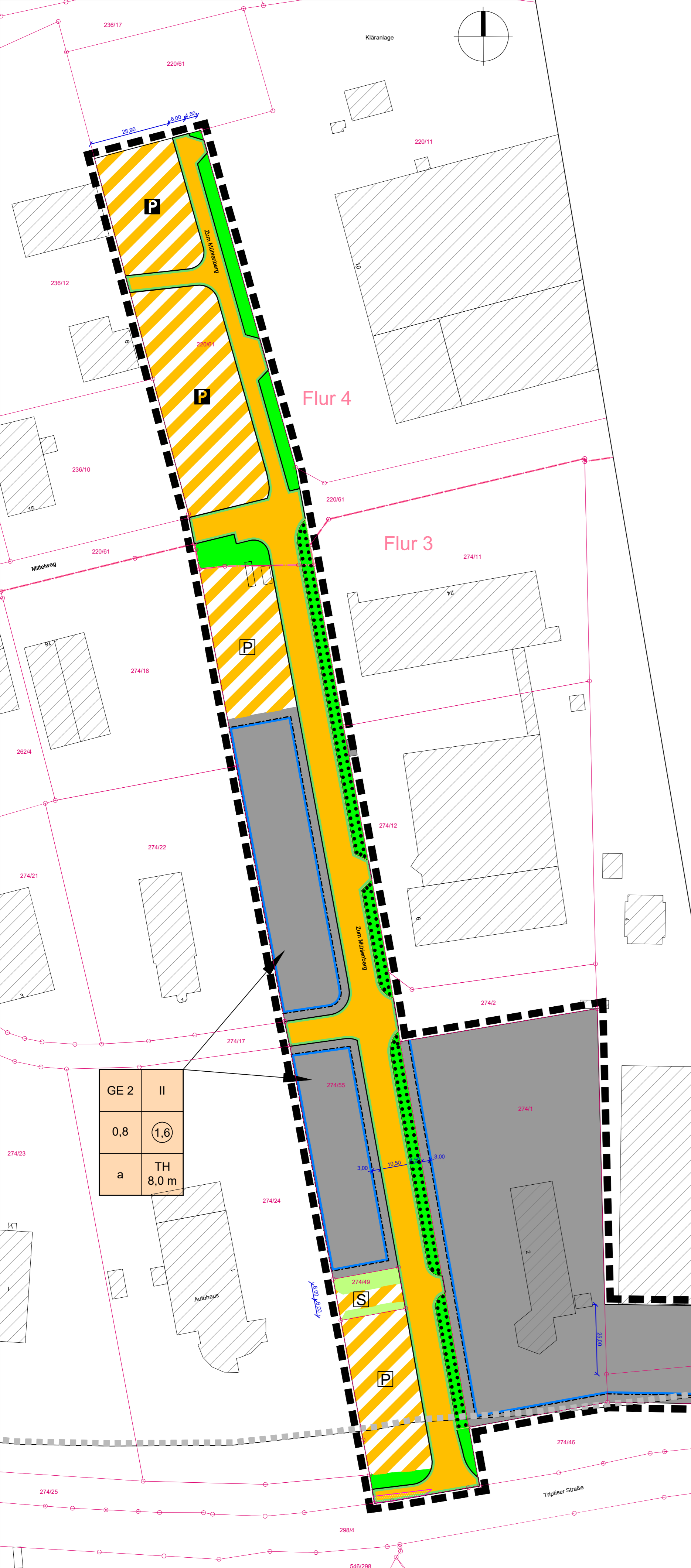


Teil A - PLANZEICHNUNG MIT GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN
Maßstab 1:1000 (im Original)



Planzeichen nach PlanZV

- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet mit Nummerierung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
 (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 - 18 BauNVO)
- | | |
|---------|--|
| 0,8 | Grundflächenzahl, hier 0,8 |
| II | Geschossflächenzahl, hier 1,6 |
| TH 8,00 | Zahl der Vollgeschosse, hier 2
maximale Traufhöhe in Meter über öffentlicher Straßenverkehrsfläche, hier 8,00 Meter |
- 1.3 Bauweise, Baugrenze**
 (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- 1.4 Verkehrsflächen**
 (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
 Öffentliche Parkfläche (P)
 Private Parkfläche (P)
 Private Straßenverkehrsfläche (S)
- 1.5 Grünflächen**
 (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- 1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.7 Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Neustadt/Oria - Molbitz (gem. § 9 (7) BauGB)
- 1.8 Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB**
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
- Hinweise und sonstige Zeichen**
- bestehende Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Flurgrenze
- Geländehöhen in m ü. NHN

Füllschema Nutzungsschablone

Baugebiet	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	maximale Traufhöhe

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Für die Flächen **außerhalb** des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung dieses Bebauungsplans gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans-Urplan sowie der 1. und 2. Änderung/Erweiterung weiter.
- Für die Flächen **innerhalb** des Geltungsbereichs der 3. Änderung dieses Bebauungsplans werden die Festsetzungen wie folgt geändert:
- 1. Art der baulichen Nutzung**
 (gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
 - Zulässig sind im Baugebiet GE 1 Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 und § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO.
 - Zulässig sind im Baugebiet GE 2 Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 und § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, deren Anlagen und Betriebe einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel während der Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr) von 56 dB(A) nicht überschreiten.
 - Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen, sind in den Baugebieten GE 1 und GE 2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - 2. Maß der baulichen Nutzung**
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - Gebäudehöhen (§ 16 (2) Nr. 4 i.V.m. § 18 (1) BauNVO) beziehen sich auf die nächstgelegene öffentliche Straßenverkehrsfläche.
 - 4. Grünflächen**
 (gem. § 9 (1) Nr. 15 und 25b BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen sind mittels Landschaftsrasen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. In den Bereichen der Flächen mit Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten.
 - Private Grünflächen sind mittels Landschaftsrasen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
 - 8. Grünordnerische Festsetzungen**
 (gem. § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
- Wird nach Festlegung der erforderlichen Ausgleichsnahme im Entwurf ergänzt.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans, der 1. Änderung/Erweiterung sowie der 2. Änderung gelten unverändert fort.

Hinweise

Bodenfunde/Zufallsfunde: Bei Erdarbeiten muss mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenständen, Steinwerkzeugen u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markanten Bodenverfärbungen, Mauerresten) gerechnet werden. Gemäß § 16 ThürDSchG sind diese Zufallsfunde dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu melden. Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Behörde abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Baufirmen und Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche Funde hinzuweisen.

Erneuerbare Energie: Passive Sonnenenergienutzung (Kollektoren), unter Einhaltung aller gesetzlicher Vorschriften, wird empfohlen.

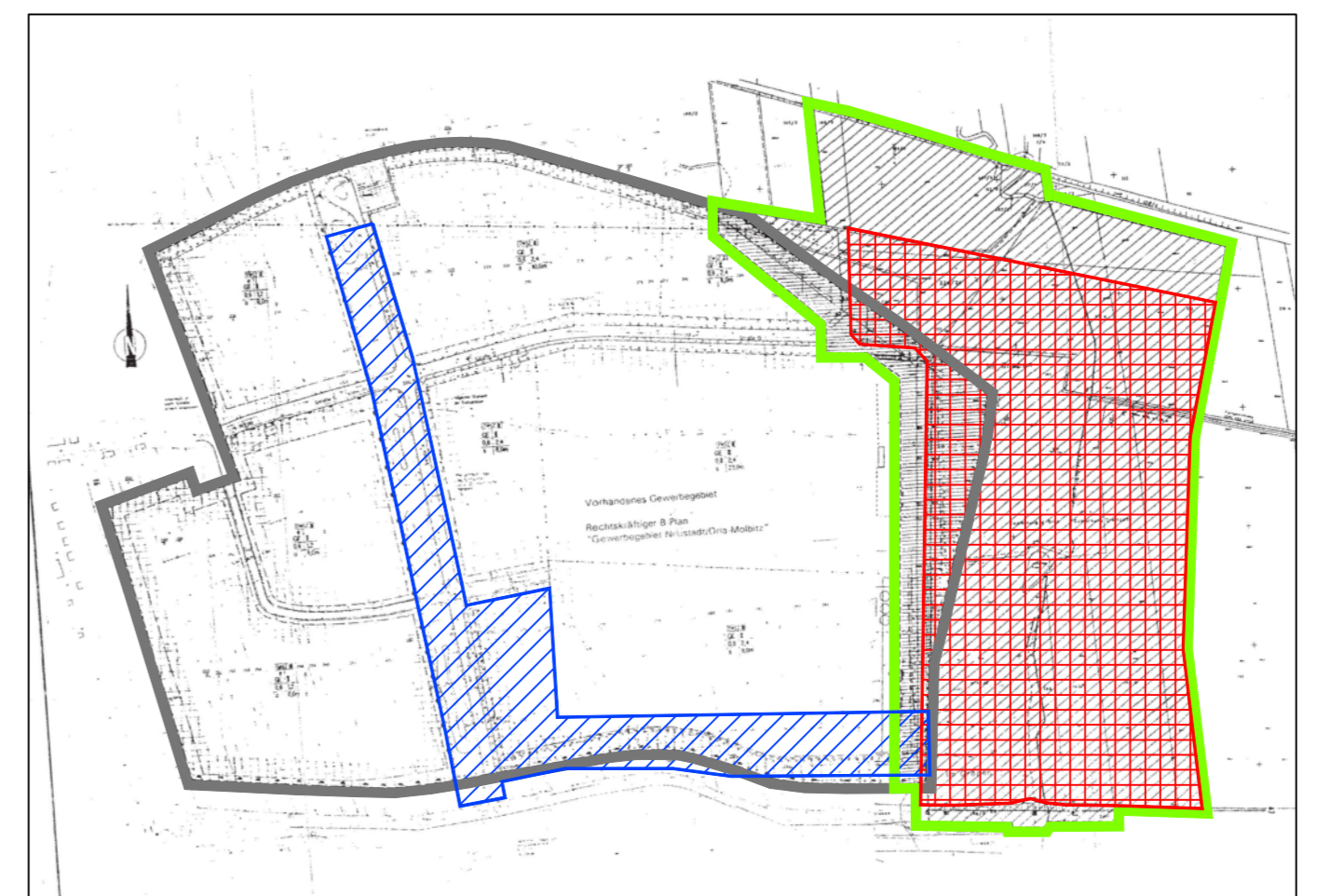
Geologische Untersuchungen: Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen, sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim TLUBN anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens 3 Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen, vorzugsweise elektronisch, zu übergeben. Für die Übermittlung steht die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 07:00 Uhr.

Artenschutz: Das Beseitigen und Rückschneiden von Gehölzen darf ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Übersichtslageplan (ohne Maßstab)

- Geltungsbereich Bebauungsplan - Urplan
- Geltungsbereich 1. Änderung / Erweiterung
- Geltungsbereich der 2. Änderung
- Geltungsbereich der 3. Änderung



Verfahrensvermerke zur 3. Änderung

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs stimmen mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters zum Stand vom _____ überein.

Datum: _____ Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Pößneck - Siegel -

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Oria hat am _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Neustadt/Oria - Molbitz gefasst. Der Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 3. Änderung in der Fassung vom _____ fand in Form einer Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung vom _____ bis _____ nach ortsüblicher Bekanntmachung vom _____ statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom _____ frühzeitig beteiligt worden.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ mit seiner Begründung, einschließlich Umweltbericht, wurde vom Stadtrat in der öffentlichen Sitzung am _____ gebilligt und seine Veröffentlichung beschlossen.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen i.S. des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB, waren in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet eingestellt und haben parallel dazu öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ von der Veröffentlichung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Oria hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahme der Behörden und sonstigen berührten Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Oria hat am _____ die 3. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Neustadt/Oria - Molbitz, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Neustadt an der Oria Der Bürgermeister - Siegel -

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Neustadt/Oria - Molbitz wurde bei der Verwaltungsbehörde angezeigt; Rechtsverletzungen wurden nicht geltend gemacht.

Neustadt an der Oria Der Bürgermeister - Siegel -

Ausfertigung
 Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts der 3. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Neustadt/Oria - Molbitz mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung dessen, werden beurkundet.

Neustadt an der Oria Der Bürgermeister - Siegel -

Die Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erfolgte am _____. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Neustadt/Oria - Molbitz in Kraft.

Neustadt an der Oria Der Bürgermeister - Siegel -

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
 Planzeichenverordnung (PlanZV) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
 Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Plangrundlagen

Liegenschaftskarte Molbitz, Flur 3 und 4, Stand: 15.11.2024

Stadt Neustadt an der Oria
3. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Neustadt/Oria - Molbitz
- VORENTWURF -

Datum: 02.01.2025

Erarbeitung der Planzeichnung und Textteile: SIGMA PLAN®
 INTERDISZIPLINÄRE BAUPLANUNG WEIMAR GMBH
 REGIONALBÜRO VOGTLAND / FRANKEN
 HEILIGENGRABSTR. 12 95028 HOF TEL. (09281) 144 1203 FAX: (09281) 144 1259