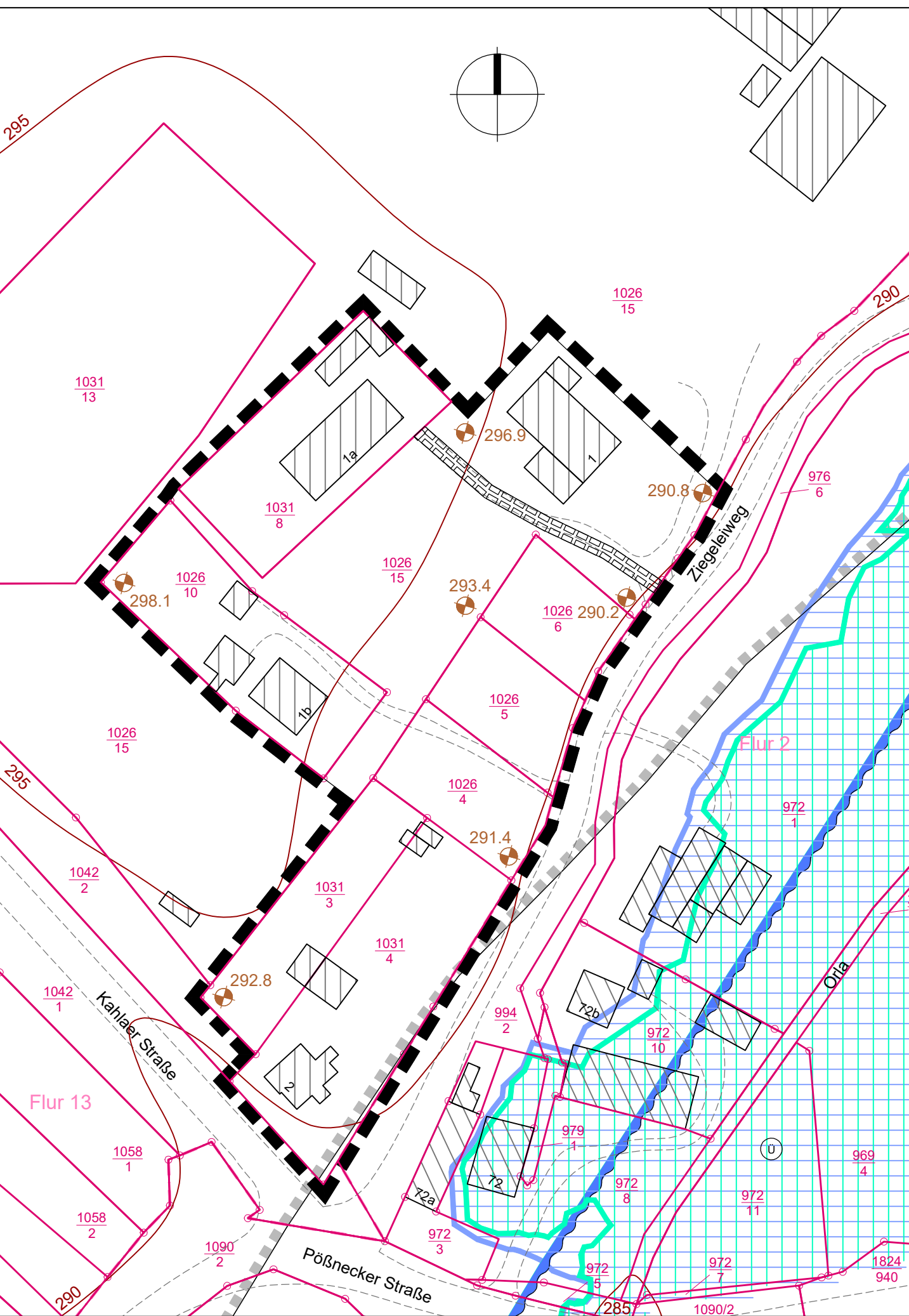


Außenbereichssatzung "Ziegeleiweg",
Neustadt an der Orla Maßstab 1:1.000 (im Original)

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Geh- und Fahrrecht gemäß § 9 Abs. 21 BauGB zugunsten Flurstück 1031/8



Kennzeichnung
nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
(hier: Subrosionsflächen, Gefährdungsklasse B-b-I-2 und B-b-I-4)

Vermerke
nach § 9 Abs. 6a BauGB

vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 3 WHG

Risikogebiet nach § 73 Abs. 1 WHG

Nachrichtliche Übernahme
nach § 9 Abs. 6 BauGB

Festgesetzes Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 2 WHG

Hinweise

Hauptgebäude (mit Hausnummer)
Nebengebäude (ohne Hausnummer)

Trennung unterschiedlicher Nutzungsarten

Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer

Flurgrenze

Höhenpunkte in Meter ü. NHN

Höhenlinie in Meter ü. NHN

Textliche Festsetzungen

- 1. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die Flurstücke 1026/4, 1026/5, 1026/6, 1026/10, 1031/3, 1031/4 und 1031/8 sowie Teile des Flurstücks 1026/15 in der Flur 13 der Gemarkung Neustadt an der Orla gemäß Planzeichnung. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.
- 2. Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des unter 1. festgelegten Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie von Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB sowie den Festsetzungen der Planzeichnung.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

 - einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
 - die Entstehung oderr Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.
- 3. Naturschutzrechtliche Festsetzungen**

Flächenversiegelungen sind auf das Notwendigste zu beschränken. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Orthophoto zur Darstellung Geltungsbereich der Satzung M 1:2.000
Datenlizenz Deutschland - Orthophoto - Version 2.0



Verfahrensvermerke

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen im Geltungsbereich mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters zum Stand vom _____ überein.	
Datum: _____ Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Poßneck	- Siegel -
Der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung "Ziegeleiweg" nach § 35 Abs. 6 BauGB wurde am 26.09.2024 gefasst. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.	
Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde durch den Stadtrat am 12.06.2025 gebilligt. Dabei wurde bestimmt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 BauGB durchzuführen.	
Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung des Entwurfs im Internet in der Zeit vom 14.07.2025 bis 14.08.2025 Gelegenheit zu Stellungnahme gegeben. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 12.07.2025 ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen, wurden während der Veröffentlichungszeit auf der Internetseite der Stadt sowie durch öffentliche Auslegung, für jedermann zugänglich gemacht. Mit Schreiben vom 10.07.2025 erfolgte die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.	
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen brührten Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	
Der Stadtrat hat am _____ die Außenbereichssatzung "Ziegeleiweg" beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.	
Stadt Neustadt an der Orla _____ Der Bürgermeister _____	- Siegel -
Die Satzung wurde bei der Rechtsaufsichtsbehörde angezeigt. Die Würdigung der Satzung durch die Rechtsaufsichtsbehörde erfolgte mit Schreiben vom _____.	
Stadt Neustadt an der Orla _____ Der Bürgermeister _____	- Siegel -
Ausfertigung: Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadt Neustadt an der Orla überein. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.	
Stadt Neustadt an der Orla _____ Der Bürgermeister _____	- Siegel -
Die Bekanntmachung der Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am _____. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung "Ziegeleiweg" in Kraft.	
Stadt Neustadt an der Orla _____ Der Bürgermeister _____	- Siegel -

Natur- und Artenschutz: Die Errichtung oder wesentliche Änderung einer baulichen Anlage im Sinne der baurechtlichen Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung, stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Eingriffe sind gemäß §§ 14 - 17 Bundesnaturschutzgesetz in den erforderlichen Baugenehmigungsverfahren durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Im Rahmen des Zulassungsverfahrens prüft dies die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Neustadt an der Orla ist zu beachten.

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG verboten, Gehölze zurückzuschneiden oder erheblich zu beeinträchtigen.

Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und während der Baumaßnahme wirksam vor Schädigungen zu schützen. Die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen sind anzuwenden.

Bodendenkmale/Bodenfunde: Werden Zufallsfunde (z.B. Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Knochen, Steinwerkzeuge u.ä.) bei Erdarbeiten gemacht, so sind diese gemäß § 16 ThürDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, unverzüglich zu melden. Etwaige Fundstellen sind abzusichern und Funde im Boden zu belassen.

Immissionsschutz: Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden. Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der AVV Baulärm vom 19.08.1970 festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit, eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20.00 bis 7:00 Uhr.

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 den 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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Plangrundlagen

Liegenschaftskarte Neustadt an der Orla, Fluren 4 und 13; Stand: 14.11.2025
Orthophoto (dop20rgbi_32_692_5624_1_th_2025); Stand: 16.04.2025

Übersichtslageplan



Außenbereichssatzung "Ziegeleiweg"

Stadt Neustadt an der Orla

Gemarkung Neustadt an der Orla, Flur 4 und 13

Datum: 16.02.2026 - Satzung

Erarbeitung der Satzung:

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