



Planteil A - Legende

Zeichnerische Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 8 und 11 BauNVO	
	Sonstige Sondergebiete
	eingeschränkte Gewerbegebiete (eGE ₁ und eGE ₂)
Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 BauNVO	
GRZ	Grundflächenzahl, z.B. 0,9
314 m	maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern ü. NHN
Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 23 BauNVO	
	Baugrenze
Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Feldweg
	Straßenbegrenzungslinie
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Kläranlage und Pumpenstation
Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO	
	private Grünflächen mit Zweckbestimmung:
"a"	private Grünfläche, Hausgarten
"b"	private Grünfläche, Siedlungsgrün
Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauNVO	
	Flächen für die Landwirtschaft
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichnungen

- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Orla (TW - Trinkwasser, AW - Abwasser) und der Energieversorgung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung mit Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Sondergebiet Molbitz" gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Aufhebung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO, hier: Art der baulichen Nutzung

Hinweise

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Nutzungsartengrenze
- Gebäudebestand gem. Angaben ALKIS und Übernahme Luftbild

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	

Maßangaben in Metern

- 5,0
- Höhenpunkte gem. Angaben ALKIS (Angaben in Metern ü. NHN)
- bestehender Straßenrand
- verrohrter Bach (Weltwitzer Bach)

RECHTSGRUNDLAGEN in der zum Satzungsbeschluss geltenden Fassung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49).

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41).

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anlei tung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503)

Planteil B - Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen Bereich A

Für den Bereich der Fläche A werden sämtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen aufgehoben. Die Fläche wird aus dem Plangebiet entlassen.

Textliche Festsetzungen Bereich B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 8 und 11 BauNVO)
 Gemäß Planzeichnung werden im Plangebiet ein Sondergebiet und zwei eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt.

sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO: Das Sondergebiet wird als sonstiges Sondergebiet "großflächige Einzelhandelsbetriebe" gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment gem. Neustädter Liste (das unten aufgeführte Sortiment ist nicht zulässig) bis zu einer Verkaufsfläche von 2.800 m² je Einzelhandelsbetrieb. Dabei darf das begleitende Sortiment zentren- und nahversorgungsrelevanter Waren einen Anteil von maximal 3 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

eingeschränkte Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO: In dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet eGE₁; sind gem. § 8 Abs. 2 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Des Weiteren ist im eGE₂ gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO eine Tankstelle zulässig. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet eGE₂; sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen nicht zulässig. In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind flächige Photovoltaikfreiflächenanlagen sowie Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungstätten) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen i. S. d. § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens einer gewerblichen Anlage ist die Einhaltung der in der TA Lärm festgelegten reduzierten Immissionsrichtwerte im Bereich der schutzbedürftigen Nachbarschaft durch eine Schall-Immissionsprognose nachzuweisen (Irrelevanzkriterium).

Im Gewerbegebiet sind Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz i. V. m. der Störfall-Verordnung, in denen Stoffe der Abstandsklasse I bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (Stand: November 2010) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) vorhanden sind, und Betriebsbereiche, in denen Stoffe der Störfall-Verordnung mit vergleichbaren Eigenschaften vorhanden sind, unzulässig. Ausnahmsweise können Betriebsbereiche der Abstandsklasse I zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden kann, dass sonstige Gefahren gem. § 3 Abs. 1 BImSchG und Auswirkungen durch schwere Unfälle i. S. d. Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG auf die benachbarten Schutzgüter nicht entstehen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
Grundflächenzahl: Für das Sondergebiet und die eingeschränkten Gewerbegebiete eGE₁ und eGE₂ wird eine maximale zulässige GRZ von 0,9 festgesetzt.
Höhe der baulichen Anlagen: In den Baugebieten ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Die maximale zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Gebäude in den Baugebieten wird gem. § 18 BauNVO auf 314 m ü. NHN festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für Anlagen der Feuerungs- und der Lüftungstechnik, Solaranlagen oder sonstige technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
 Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Flächen für Anpflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 (1) In den Baugebieten ist je 6 Parkplätzen ein kleinkroniger Laubbaum heimischer und standortgerechter Arten in der Pflanzqualität HST 14-16 zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten. Vorhandene vitale Bäume können auf diese Festsetzung angerechnet werden. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
 (2) Die ergänzend mit dem Planzeichen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Planz 13.2.1) gekennzeichnete Fläche innerhalb der Baugebietsflächen ist mit Landschaftsrasen anzusäen. Im Bereich des Sondergebietes sind in diese Fläche vier kleinkronige und standortgerechte Laubbäume in der Pflanzqualität HST 14-16 zu pflanzen und zu unterhalten. Im eGE₂ ist ein entsprechender Baum zu pflanzen. Bei Ausfall sind die Bäume zu ersetzen. In der Fläche sind bis zu sechs Fahnenmasten mit einer Höhe von bis zu 5 m zulässig. Die Pflanzfläche darf im Bereich des Flurstückes 463/5 für eine Zufahrt unterbrochen werden.

Ergänzende Hinweise
 Das Plangebiet liegt in einem subrosionsgefährdeten Bereich.

Zentrenrelevante Sortimente gem. Neustädter-Liste
 Einzelhandels und Zentrenkonzept für die Stadt Neustadt an der Orla (12.2014)

Antiquitäten und Kunstgegenstände	Leder-, Kürschner- und Galateriewaren
Arzneimittel (Apotheke)	Musikinstrumente und Musikalien, Sammelhobbies
Baby- und Kinderartikel	Oberbekleidung, Wasche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
Bastelbedarf	Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren (PBS)
Briefmarken, Münzen	Parfümeriewaren
Brillen u. -zubehör, Optik, optische Erzeugnisse, Hörgeräteakustik	Reformwaren, Naturkost
Bücher	Sanitärwaren
Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	Schnittblumen, Floristik
Drogeriewaren	Schuhe
Elektrogeräte ("weiße Ware"), Nähmaschinen, und Leuchten	Spielwaren
Foto und Fotozubehör	Sportartikel (klein)
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel und Silberwaren	Telekommunikation, Mobiltelefone
Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf	Uhren und Schmuck
Haushaltswaren	Unterhaltungselektronik ("braune Ware")
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	Wasch- und Putzmittel, Pflegemittel, Bürstenwaren, Besen u.a.
Jagd- und Anglerbedarf	Zeitung und Zeitschriften, Toto-Lotto
Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel	Zooartikel, lebende Tiere und Zubehör

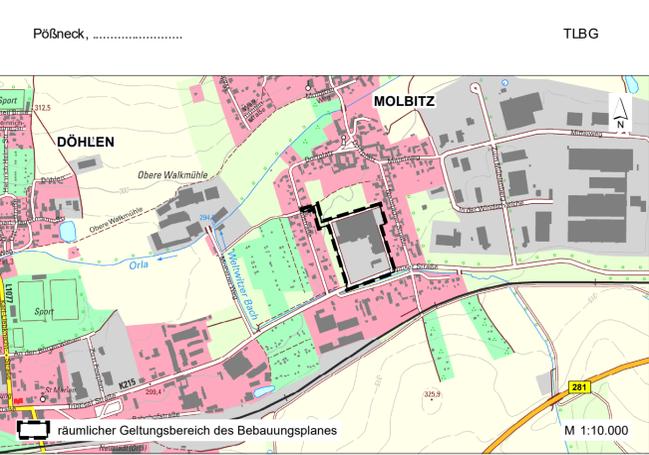
Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Orla hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Sondergebiet Molbitz zwischen der Südstraße, Neustädter-Straße und Triptiser-Straße“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird als Bebauungsplan gem. § 9 BauGB weiter geführt.
 - Der Vorentwurf zur 1. Änderung mit Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Molbitz“ wurde vom Stadtrat der Stadt Neustadt an der Orla in der Sitzung am gebilligt. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und 3 Abs. 1 BauGB wurden beschlossen. Des Weiteren wurde beschlossen den Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Gewerbe- und Sondergebiet Molbitz" weiter zu führen.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am nach Bekanntmachung im Neustädter Kreisboten am Nr. am durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom
 - Der Entwurf der 1. Änderung mit Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Molbitz“ wurde vom Stadtrat der Stadt Neustadt an der Orla in der Sitzung am gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.
 - Nach öffentlicher Bekanntmachung im Neustädter Kreisboten am (Jahrgang Nr.) wurde der Entwurf nebst Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgte die Bereitstellung der Daten gem. § 4a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Stadt Neustadt an der Orla.
 - Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf gebeten.
 - Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Orla hat in seiner Sitzung am die eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).
 - Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Orla hat in seiner Sitzung am die 1. Änderung mit Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Molbitz“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.
- Die Durchführung der Verfahrensschritte 1 - 8 wird bestätigt.
- Neustadt an der Orla, Bürgermeister / Siegel
- Neustadt an der Orla, Bürgermeister / Siegel
- Neustadt an der Orla, Bürgermeister / Siegel
- Neustadt an der Orla, Bürgermeister / Siegel
- Neustadt an der Orla, Bürgermeister / Siegel

11. Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB): Die Satzung zur 1. Änderung mit Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Molbitz“ wurde am in der Ausgabe des Jahrganges des Amtsblattes der Stadt Neustadt an der Orla auf Seite ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Molbitz“ tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Neustadt an der Orla, Bürgermeister / Siegel

Erklärung:
 Es wird bescheinigt, dass das Flurstück mit den Grenzen und Bezeichnungen, im gekennzeichneten Geltungsbereich, mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



Stadt Neustadt / Orla
SAALE-ORLA-KREIS



Bebauungsplan
"Gewerbe- und Sondergebiet Molbitz"
1. Änderung mit Erweiterung und Teilaufhebung
 (bisher: Vorhaben- und Erschließungsplan "Sondergebiet Molbitz zwischen der Südstraße, Neustädter-Straße und Triptiser-Straße")

M 1 : 1.000

09. November 2020

GÖL
 Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH
 07570 Weida, Schlossberg 7
 Tel.: 036603/714790, Fax: 036603/714794
 info@goel.de / www.goel.de