

**BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN „S“
NEUSTADT AN DER ORLA**

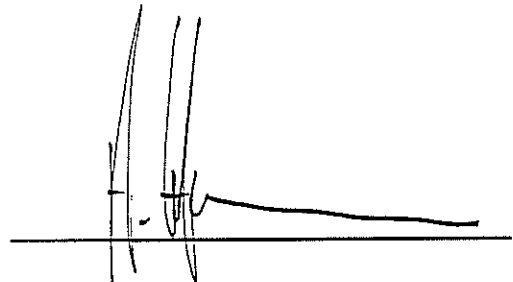
TEILBEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN „Q 1,3,4,6,9“

BEARBEITUNGSPHASE:

PLANFASSUNG FÜR DIE GENEHMIGUNG

1. Fassung vom 27.03. 2003
1. Änderung vom 24.06. 2004

AUFTRAGGEBER:



Stadtverwaltung Neustadt an der Orla
Bürgermeister Hoffmann

BEARBEITER:



A marion sieber architektin
kurt-keicher-strasse 11 07545 gera
Architekturbüro **Telefon**
0171/822649

Inhaltsverzeichnis

	Seite
• A BEGRÜNDUNG	3
1. Räumlicher Geltungsbereich	
2. Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung	
3. Planungserfordernis	
4. Ziele der Planung	4
4.1 Stadtgestalt und Denkmalschutz	
4.2 Nutzung - Sozial- und Wirtschaftsstruktur	
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	5
4.3 Verkehr	
4.4 Grün- und Freiflächen	6
4.5 Heizmedien	
• B ERLÄUTERUNGEN, HINWEISE DURCH TEXT	7
1. Denkmalschutz	
2. Naturschutz / Grünordnung	
2.1 Naturschutz	
2.2 Grünordnung	
3. Erschließung	8
3.1 Verkehr	
3.2 Grundwasserschutz, Entwässerung	
3.3 Telekommunikation	9
3.4 Gasversorgung	
3.5 Trinkwasserversorgung	
3.6 Löschwasserversorgung	
3.7 Energie	
3.8 Abfallentsorgung	
4. Altlasten	
5. Gestaltung	10
6. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	
7. Flächenbilanz	
• C ERLÄUTERUNGEN DURCH PLÄNE	11
1. Übersichtsplan Sanierungsgebiet	
2. Gebäudebestand Oktober 2002	M 1: 1 000
3. Zustand und Prognose Stand Oktober 2002	M 1: 1 000
4. Freiflächengestaltung Vorplanung	
Kirchplatz, Quartier 3, Quartier 4	M 1: 250
• D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	12
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	
2. Bauweise	
3. Nebenanlagen	
4. Höheneinordnung baulicher Anlagen	
5. Garagen und Stellplätze	
6. Verkehrs- und Freiflächen	
7. Grünordnung	
8. Niederschlagswasser	
9. Heizmedien	
• E FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	
1. Bebauungs- und Grünordnungsplan „Q 1,3,4,6,9“	M 1: 500
2. Beiplan Grundstücksgrenzen Bestand	M 1: 1 000

A Begründung

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr.	„S“	der Gemeinde	Neustadt an der Orla
Teilbebauungs- und Grünordnungsplan	„Q 1,3,4,6,9“		
Aufstellungsbeschluss vom:	30.05. 1991 Nr. 97 /91	Für das Gebiet	„historische Altstadt“

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „S“ ging die Festlegung des größten Teils des Bearbeitungsgebietes als Untersuchungsgebiet zur Vorbereitung der Stadtsanierung voraus. In den vorbereitenden Untersuchungen und den Wohnquartieruntersuchungen im später festgelegtem Sanierungsgebiet erfolgten umfangreiche Bestandsaufnahmen, die einerseits erhebliche städtebauliche Missstände, andererseits eine unbedingt erhaltenswerte, stadtypische sanierungswürdige Stadtstruktur nachweisen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst in der Weiterführung des Verfahrens den Teilbereich Teilbebauungs- und Grünordnungsplan Q 1,3,4,6,9 mit einer Fläche von 3,8 ha.

Er wird begrenzt durch die Ernst Thälmann Straße, den Kirchplatz, die Jungferngasse, den Topfmarkt, die Fleischergasse, die Rodaer Strasse, die Marktstrasse und die Gerichtsgasse.

Er umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern:

Rathaus: 1

Kirche: 61

Quartier 1: 2, 2021/3, 5, 6, 7, 2022/8

Quartier 3: 74, 75 76, 77, 78, 79

Quartier 4: 81,82, 2031, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 2032, 95, 96,98, 99/1,99/2

Quartier 6: 137, 138, 139, 2034, 141, 142, 143, 144, 145/1, 146, 146/1, 134, 135, 136, 145/2

Quartier 9: 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 200,201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 209, 210, 211, 212, 213

Strassenfläche:12, 80, 72/1 133, 149, 11, 170, 698/1,

2. Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

Im vorliegenden Vorentwurf zum Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Inhalt des Teilbebauungs- und Grünordnungsplanes baut inhaltlich auf dieser Plangrundlage auf und konkretisiert das am 19.12. 2002 vom Stadtrat bestätigte Stadtentwicklungskonzept.

Da der Flächennutzungsplan im Vorentwurf vorliegt, erfolgt die Aufstellung des Teilbebauungs- und Grünordnungsplanes im Parallelverfahren.

3. Planungserfordernis

Die der Stadtverwaltung vorliegende, durch das Parlament bestätigte Rahmenplanung reicht als selbstbindende Grundlage nicht aus, die Beseitigung der städtebaulichen Missstände und die Verwirklichung der dokumentierten Ziele im dicht bebauten Altstadtbereich rechtlich durchzusetzen. Die angestrebte städtebauliche Ordnung zum Wohl der Allgemeinheit, die zum Teil auch Neuordnungen erfordert, kann auf der Grundlage des § 34 BauGB, der Sanierungssatzung und der Erhaltungssatzung nur unzureichend durchgesetzt werden. Insbesondere soll das Maß der baulichen Nutzung reduziert und die Art der baulichen Nutzung entsprechend der beabsichtigten Innenstadtentwicklung geregelt werden. Der Zweck der Planung besteht in der Schaffung einer Rechtsgrundlage, die als Ergebnis der Berücksichtigung und Abwägung der Belange der Träger öffentlicher Belange und einer umfangreichen Bürgerbeteiligung entstand.

Nachdem für den Geltungsbereich lt. Aufstellungsbeschluss Nr. 97/91 vom 30.05.1991 das Verfahren bis zur ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde, wurde nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen lt. Abwägungsbeschluss vom 27.03.2003 das Verfahren für den Teilbereich Quartier 1, Quartier 3, Quartier 4, Quartier 6, Quartier 9 und den die Quartiere verbindenden öffentlichen Raum fortgesetzt. Mit der Weiterführung der Planung in Teilbereichen wird sowohl den Belangen des Landesamtes für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde als auch den Belangen der Stadt Neustadt in Bezug auf den absehbaren Beginn der Umsetzung der Planung im Jahr 2004 durch zu fördernde Ordnungsmaßnahmen entsprochen.

Die Eigentumsverhältnisse in diesem Bereich sind weitestgehend geklärt, so dass günstige Voraussetzungen für den Vollzug bestehen. Weiterhin ermöglicht diese Verfahrensweise eine enge Zusammenarbeit mit den betroffenen Bürgern und Investoren, die grundstücksbezogen frühzeitig in die Planungsphase einbezogen wurden. Die Planung berücksichtigt den Strukturwandel auf dem Wohnungsmarkt und ist Grundlage für die Weiterführung des langfristig zu vollziehenden Stadtumbaus.

4. Ziele der Planung

4.1 Stadtgestalt und Denkmalschutz

Der Geltungsbereich der Planung ist Teil des Denkmalensembles Kernstadt Neustadt/ Orla.

In Würdigung der bis heute erhaltenen historischen Stadtstruktur mit ihren Straßen, Gassen, Plätzen, Quartierformen und -innenbereichen sowie zahlreichen Baudenkmalern, wiedergespiegelt in der Stadtsilhouette, kommt der Erhaltung der kleinstädtischen ortstypischen Raumstrukturen eine besondere Bedeutung zu. Unterstützt wird das Anliegen durch die Denkmalliste des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege, letztmalig überarbeitet und bestätigt am 30.03.2000. Der Inhalt wurde nachrichtlich für den betreffenden Bereich in den Bebauungs- und Grünordnungsplan übernommen. Unter dieser Prämisse sollen die im Plan getroffenen Festsetzungen Voraussetzung für städtebauliche Ordnungsmaßnahmen sein.

4.2 Nutzung - Sozial- und Wirtschaftsstruktur

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Abweichend von der PlanzVO wird auf Grund der Informationsdichte im Plan auf die Flächenfarbe rot für die WB Gebiete verzichtet. Zur eindeutigen Darstellung wird statt dessen die bebaubare Fläche grau hinterlegt.

Die geplanten Nutzungen sollen die Funktionsfähigkeit eines attraktiven Kleinstadtzentrums für Bewohner und Besucher und eine Verkehrsberuhigung durch das Nebeneinander von Wohnungen und wohnverträglichen Arbeitsplätzen gewährleisten. Die detaillierte Bestandsaufnahme ergab nach BauNVO die Zuordnung des Planbereiches als besonderes Wohngebiet, welches in seiner Kleinstadtzentrumsfunktion als solches auch weiterentwickelt werden soll. Entlang der Hauptkommunikationszone sollen Entwicklungsmöglichkeiten für Nutzungen, die einem Kleinstadtzentrum für ca. 8.000 Einwohner entsprechen, bestehen (WB1).

Um die Anziehungswirkung für Bewohner und Besucher auf das Zentrum zu erhöhen, wurde der „Marktstock“, unmittelbar neben dem Rathaus als Kerngebiet mit Nutzungseinschränkungen ausgewiesen. Dieser Konzentrationspunkt an Verkaufsfläche soll der Funktionsentziehung des historischen Stadtzentrums durch Einkaufsgroßmärkte vor der Stadt entgegenwirken. Beabsichtigt ist die Wirkung als „Magnet“ in das Zentrum als Aufwertung des Erlebnisbereiches und die Heranziehung der Kaufkraft für die kleinen Einzelhandelsgeschäfte, Ladenhandwerke, wohnverträglichen Gewerbe

und Dienstleistungen. Zur Wahrung der Verhältnismässigkeit soll die Gesamtverkaufsfläche des Quartiers Q 1 eine Fläche von 3.300m² nicht überschreiten.

Die Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt hat ein rückläufige Tendenz und wird langfristig auf 8000 Einwohner prognostiziert. In Verbindung damit liegt der Schwerpunkt auf der Sicherung vorhandenen Wohnraumes und die Erhöhung seiner Qualität in der historischen Innenstadt. Dieser Priorität Rechnung tragend erfolgt eine Aufwertung durch die Umgestaltung des Kirchplatzes.

Die getroffenen Festsetzungen sollen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum für junge Familien, sozial schwache Bevölkerungsschichten, und Einheiten für altengerechtes Wohnen im Stadtzentrum schaffen. Auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfes sollen die vorhandenen Wohnungen durch behutsame Entkernung und Entsiegelung der Quartierinnenbereiche ein wesentlich gesünderes und attraktiveres Wohnumfeld erhalten. Der Schwerpunkt liegt auf der Wohnfunktion in den als WB2 ausgewiesenen Gebieten.

Mit der ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung soll die Nutzungsverträglichkeit zwischen anderen Funktionen und der Wohnfunktion unter Berücksichtigung der besonderen Lage im Stadtzentrum gewährleistet werden. In den Wohngebieten, in denen Gewerbe zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind, soll die Wohnverträglichkeit durch Nachweis der ausgehenden Emmissionswerte überprüft werden.

Die von einer gewerblichen Nutzung ausgehenden Geräuschimmissionen dürfen an den nächstgelegenen/ am meisten betroffenen Wohnhäusern im WB –Gebiet 0,5m vor dem geöffneten Fenster der betroffenen Wohnung folgende Immissionswerte nicht überschreiten:

Tags 06.00 bis 22.00 Uhr 60 -3 = 57 dB(A)
Nachts 22.00 bis 06.00 Uhr 45 bzw. 40 -3 = 42 dB(A)

Der höhere Wert gilt für Verkehrslärm.

Die Summenwirkung der Geräusche mehrerer gewerblicher Anlagen wird durch einen 3 dB(A)- Abzug berücksichtigt. Eine Warenanlieferung mit Ladevorgang ist während der Nachtzeit (22.00- 06.00 Uhr) nicht zulässig.

Eine Wohnnutzung und Gewerbenutzung in einem Gebäude ist nur zulässig, wenn durch die damit verbundene gebäudeinnere Körperschallübertragung in den angrenzenden Wohnräumen folgende Immissionswerte nicht überschritten werden:

Tags 06.00 bis 22.00 Uhr 35 dB(A)
Nachts 22.00 bis 06.00 Uhr 25 dB(A)

Bei Umnutzung von Wohn- und Gewerbenutzung und umgekehrt, ist ein bauakustischer Nachweis über ein ausreichend bewertetes Schalldämm- Maß der Wände, Decken und Böden zu den Räumen mit Schutzanspruch zu führen.

Besondere Berücksichtigung sollen bei der Förderung von Baumaßnahmen die Erhaltung, Aufwertung und Nutzungsmöglichkeit von denkmalgeschützten Einzelobjekten finden.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Flächenbilanz in der Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt eine Reduzierung der überbauten und versiegelten Grundstücksflächen.

	Bestand		Planung	
	überbaute Grundstücksfläche		überbaubare Grundstücksfläche	
Quartier 1	1.814,25m ²	1.814,25m ² = 100,00%	1.814,25m ² =	100,00%
Quartier 3	1.199,25m ²	1.047,04m ² = 87,31%	572,03m ² =	47,70%
Quartier 4	4.893,31m ²	4.100,04m ² = 83,79%	3.735,94m ² =	76,35%
Quartier 6	4.462,19m ²	2.807,22m ² = 62,91%	2.765,46m ² =	61,98%
Quartier 9	8.049,27m ²	5.217,16m ² = 64,82%	5.153,15m ² =	64,02%

Unter dem Gesichtspunkt zahlreicher Einzeldenkmale, in Verbindung mit erhaltenswerten Raumstrukturen, die sich bis in die Innenbereiche der Quartiere erstrecken, und des Ensembleschutzes wird die Obergrenze der Grund- und Geschossflächenzahl in Teilbereichen überschritten. Diese Überschreitung soll als Ausnahme zugelassen werden. In diesem Sinne sollen vorhandene Grundstücke, die mit stadtstrukturbestimmenden Gebäuden über die Obergrenze hinaus bebaut sind, behandelt werden, so dass der strukturbestimmende Charakter erhalten bleibt.

Die Anzahl der Geschosse soll sich an der historischen Stadtstruktur orientieren. Kommt es entsprechend der textlichen Festsetzungen Nr. 3 a) zur Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der

bebaubaren Flächen ist dies nur zulässig, wenn ein Gründach ausgebildet wird. Das Gründach hat dabei den Zweck, eine zusätzliche Beeinträchtigung des Kleinklimas im Quartierinnenbereich zu vermeiden.

4.3 Verkehr

Zu der Beschränkung der Emissionen im Stadtzentrum gehört die gezielte Steuerung der Verkehrsströme. Im Planbereich soll nach dem Grundsatz so wenig wie möglich, so viel wie zur Funktionsfähigkeit unbedingt nötig verfahren werden.

Bei der Festlegung der Grundstückszufahrten im Planbereich wurde das bestehende Verkehrskonzept zugrundegelegt.

Nach dem Grundsatz der ThürBO soll versucht werden, erforderliche Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Dies ist nur sehr bedingt möglich. Ein Lösungsansatz wird mit der Umgestaltung des Kirchplatzes erreicht. Hier wird in einem Mehrzweckbereich Anwohnerparken angeboten.

Die ausgewiesenen Grundstückszufahrten in der historischen Stadtstruktur erfolgen unter beengten Verhältnissen. Eine Ein- und Ausfahrt für die Anwohner kann nur in Schrittgeschwindigkeit und mit zusätzlichen Vorrichtungen zur Einsicht in den Verkehrsraum, wie Spiegel, erfolgen.

Um den besonderen Gegebenheiten des zu erhaltenden historischen Altstadtzentrums Rechnung zu tragen, die durch Bestandsschutz und zum Teil zu kleine bzw. überbaute Grundstücksflächen gekennzeichnet sind, stehen zentrale Parkanlagen, die ruhenden Verkehr der Anlieger des Zentrums und der Besucher aufnehmen sollen zur Verfügung.

4.4 Grün- und Freiflächen

Die Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen sollen die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes räumlich unterstützen, den Naturhaushalt positiv beeinflussen und die Wohnqualität in den Altstadtquartieren durch Beeinflussung des Kleinklimas erheblich verbessern.

Durch eine behutsame, den historischen Raumstrukturen angemessene Entkernung und Entsiegelung der Wohnhöfe, die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und Festsetzungen für Bepflanzungen soll der Versiegelungsgrad erheblich reduziert werden.

Überschüssiges Regenwasser soll auf dem Grundstück versickern können, bzw. in den Kanal eingeleitet werden. Bei Sanierungsvorhaben in den dicht bebauten Innenstadtquartieren sollen bei entsprechendem Flächenangebot Regenwasserzisternen vorgesehen werden. Bei Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen ist pro 100m² bebauter Fläche ein Speichervolumen von 2,75m³ zugrunde zu legen, mindestens jedoch 3m³.

Es wird empfohlen mit dem Baugenehmigungsantrag einen Nachweis zu fordern, (sachnotwendig in Gestalt eines Freiflächengestaltungsplanes), wie den im Bebauungs- und Grünordnungsplan enthaltenen Grünfestsetzungen nach §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB bei der Nutzung des einzelnen Baugrundstückes Rechnung getragen werden soll. Als Grundlage mit Erläuterungscharakter hierfür wurde der Vorentwurf zur Freiflächengestaltung der Quartierinnenbereiche „Q 3“, „Q 4“ und des Kirchplatzes erarbeitet.

4.5. Heizmedien

Bestehende Wärmesysteme sind auf umweltfreundliche Energieträger umzustellen und neue Heizungsanlagen auf deren Grundlage zu errichten. Da der Innenstadtbereich durch bestehende Abgasemissionsquellen wie Heizungsanlagen und Straßenverkehr ohnehin beeinträchtigt ist und die Lage in der Orlasenke die Luftbelastung begünstigt, wird Kohle als Energieträger ausgeschlossen. Dabei ist die Ableitung der Feuerungsabgase nach der VDI 3781 Bl.4 zu gewährleisten.

B Erläuterungen, Hinweise durch Text

1. Denkmalschutz

Der Bereich innerhalb des äußeren Stadtmauerringes, die Stadtsilhouette, sowie die bezeichneten Gebäude und Ensemble stehen unter Denkmalschutz. Die Angaben im Plan sind nachrichtlich übernommen. Nähere Angaben sind der Denkmalliste des Landesamtes Thüringen vom 30.03. 2000 zu entnehmen. Zu baulichen Veränderungen in den genannten Bereichen ist die Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich. Alle Eingriffe in die bauliche Substanz, auch bei Gebäuden die nicht oder bisher nicht als Einzeldenkmale benannt oder ausgewiesen sind, ist die Beteiligung der Denkmalbehörden erforderlich.

Es besteht nach dem Denkmalschutzgesetz eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Bei Zufallsfunden gelten die Vorschriften des § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992. u.a. zur Anzeigepflicht. Bei den vorgesehenen Arbeiten dürfen eventuell in dem Bereich vorhandene Bodendenkmale (z.B. Grenz- oder andere Markierungssteine, Steinkreuze, Mauerreste von Burg- oder Wallanlagen) weder beschädigt noch versetzt oder entfernt werden.

Es ist notwendig, dass für die in die Erde gehenden Arbeiten die Genehmigung des Landesamtes für archäologische Denkmalpflege in Weimar eingeholt wird. Die Vorschriften des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 sind zu beachten, insbesondere §§ 13,16 findet für den gesamten Geltungsbereich der Satzung Anwendung.

2. Naturschutz/ Grünordnung

2.1 Naturschutz und Artenschutz

Die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BnatSchG) sind zu beachten. Das bezieht sich insbesondere auf Um- und Ausbaumaßnahmen in und an bestehenden Gebäuden. Sollten geschützte Arten im Sinne von § 42 Abs.1 Nr.1 BnatSchG in Verbindung mit §10 Abs.2 Nr. 10 und 11 BnatSchG angetroffen werden, ist neben der Baugenehmigung eine Befreiung nach § 62 BnatSchG erforderlich. Das Vorhandensein geschützter Arten ist vor Baubeginn durch eine fachkundige Person zu erkunden und der unteren Naturschutzbehörde zu melden. Diese legt die weitere Verfahrensweise fest. Sollten keine der o.g. Tierarten nachgewiesen werden können, sind entsprechende Möglichkeiten (künstliche Nisthilfen, Zufluchtstätten) im Rahmen der Sanierung einzuplanen und anzubringen.

2.2. Grünordnung

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3m und einer Höhe von max. 1,50 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass durch entsprechende Schutzmaßnahmen eine Beschädigung sowohl der oberirdischen Pflanzenteile als auch des Wurzelwerks verhindert wird und zwar sowohl durch Abgrabungen wie auch durch Überfahren mit Baufahrzeugen und dergl..

Bei allen Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen ist grundsätzlich auf das natürliche Landschaftsbild und auf die bodenständige Vegetation Rücksicht zu nehmen.

Liste der empfohlenen standortgerechten, einheimischen Laubbäume und Sträucher

a) Großbäume

Acer pseudoplatanus	Berg- Ahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Fraxinus excelsior.	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben- Eiche
Quercus robur	Stiel- Eiche
Tilia cordata	Winter- Linde
Juglans nigra	Walnuß
Tilia platyphyllos	Sommer- Linde

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| b) Kleinbäume | |
| Acer campestre | Feld- Ahorn |
| Carpinus betulus | Hain- Buche |
| Malus domestica in Sorten | Apfel |
| Prunus avium | Vogel- Kirsche |
| Prunus padus | Trauben- Kirsche |
| Pyrus pyraister | Holz- Birne |
| Sorbus aucuparia | Eber- Esche |
| Sorbus tormina | Elsbeere |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Salix caprea | Sal- Weide |
| Salix daphnoides | Reif- Weide |
| c) Gehölze über 4m | |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Malus domestica | Apfel |
| Malus sylvestris | Holz- Apfel |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| d) Gehölze unter 4m | |
| Amelanchier ovalis | Gemeine Felsenbirne |
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Cornus sanguinea | Echter Hartriegel |
| Crataegus monogyna | Weiß- Dorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Lonicera nigra | Schwarze Heckenkirsche |
| Rhamnus catharticus | Echter Kreuz- Dorn |
| Rosa canina | Gemeine Hecken- Rose |
| Rosa galliea | Essig- Rose |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- oder Nadelfärbung wie Edeltannen, Edelfichten, Zypressen usw. einschließlich aller Trauer- und Hängeformen sollen nicht angepflanzt werden, da diese Arten insbesondere für Haus- und Vorgärten in der Regel zu großwüchsig sind, an Boden bzw. Klima zu hohe Ansprüche stellen und durch ihr unnatürliches und fremdartiges Aussehen nicht zu einer landschaftsgerechten Bepflanzung passen.

LANDSCHAFTSFREMDE GEHÖLZE, DIE NICHT ZULÄSSIG SIND:

- | | |
|---------------------------|------------------------------------|
| a) Laubgehölze | |
| Betula pendula Youngil / | Hängebirke |
| Fagus sylvatica Pendula / | Trauerbuche |
| b) Nadelgehölz | |
| Abies nobilis glauca / | Edeltanne |
| Chamaecyparis / | Scheinzypresse, hochwüchsige Arten |
| Picea abies Inversa / | Hängefichte |
| Picea pungens Glauca / | Blaufichte (Blautanne) |
| und dergl. | |

3. Erschließung

3.1 Verkehr

Die öffentliche Erschließung erfolgt nach dem Verkehrskonzept der Stadt Neustadt. Alle im Planbereich vorgesehenen Hauptgebäude befinden sich an einer öffentlichen Verkehrsfläche, in denen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind.

Der Nachweis der Stellplätze richtet sich nach der VV BauO § 49, bzw. der Stellplatzsatzung der Stadt Neustadt an der Orla.

Die Anlieferung für Handel, Dienstleistungen und Gewerbe erfolgt über das öffentliche Straßennetz.

3.2 Grundwasserschutz, Entwässerung

Das Stadtgebiet Neustadt an der Orla liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Der Planbereich ist gemäß Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Neustadt an der Orla, erarbeitet von der Deutschen Abwasser Reinigungsgesellschaft (DAR) mbH, vom Juli 1999, zu entwässern.

Die Schmutz- und überflüssigen Niederschlagswässer der geplanten und zu sanierenden Wohnbebauungen und öffentlichen Einrichtungen sind über die vorhandene öffentliche Kanalisation der Kläranlage zuzuführen. Die Einleitungsbedingungen sind mit dem ZV Wasser/ Abwasser „Orla“ Pößneck vertraglich zu regeln.

Bei Ergänzungsneubauten ist das Regenwasser jeweils pro Hauseinheit in einer Zisterne zu sammeln. Die Nutzung von Niederschlagswasser im häuslichen Bereich bedarf einer Genehmigung des Zweckverbandes. Neben der Überprüfung und Sicherstellung der Versorgungstechnik muss auch das dabei anfallende Schmutzwasser erfasst und abgerechnet werden.

Die Entwässerung der vorhandenen Bebauung ist gewährleistet. Kommt es zu Situationen in denen die Erschließung nicht vorhanden bzw. nicht ausreichend bemessen ist, sind vor der Baudurchführung Erschließungsmaßnahmen durch einen Erschließungsträger erforderlich, da der Zweckverband keine Investitionen vorgesehen hat. Eine vertragliche Vereinbarung mit dem Zweckverband ist erforderlich.

3.3 Telekommunikation

Die Verlegung der Telekommunikationsleitungen im Planbereich ist abgeschlossen.

3.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist über das vorhandene Leitungsnetz durch die Stadtwerke abgesichert.

3.5 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für die vorhandene Bebauung ist über das zentrale Leitungsnetz durch den Zweckverband Wasser und Abwasser Orla abgesichert. Kommt es zu Situationen in denen die Erschließung nicht vorhanden bzw. nicht ausreichend bemessen ist, sind vor der Baudurchführung Erschließungsmaßnahmen durch einen Erschließungsträger erforderlich, da der Zweckverband keine Investitionen vorgesehen hat. Eine vertragliche Vereinbarung mit dem Zweckverband ist erforderlich.

3.6 Löschwasserversorgung

Für die innerstädtische Bebauung besteht ein Gesamtlöschwasserbedarf von 1600 l/min, 96 m³/h für eine Löszeit von 2 Stunden. Der vorliegende Beiplan „Brandschutz“ vom 04.09.1995 zum Entwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „S“ vom 11.05.1995 wurde in Zusammenarbeit mit der Feuerwehr aktualisiert. Bei Baumaßnahmen wird die Einordnung zusätzlich notwendiger Hydranten für Feuerlöschzwecke in Verbindung mit dem Zweckverband Wasser/ Abwasser Orla vorgesehen.

3.7 Energieversorgung

Die Energieversorgung ist im Planbereich durch die Stadtwerke gewährleistet.

3.8 Abfallentsorgung

Die Entsorgung ist gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705) und Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz (ThürAbfAG) vom 15. Juni 1999 (GVBl. Thüringen Nr.12 S.385) durchzuführen.

Besonders überwachungsbedürftiger Abfall im Sinne der Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (Abfallverzeichnis-VO-AVV-) vom 10. 12. 2001 (BGBl. I S. 3379) ist entsprechend den Vorschriften der §§ 43 Abs.1 und 2 oder 46 Abs.1 und 2 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz) vom 27.09. 1994 (BGBl. I S. 2705) zu entsorgen. Gemäß § 40 Krw-/AbfG unterliegen diese Abfälle der Überwachung durch die zuständige Behörde.

Grundlage der Beseitigung von Abfällen ist die Abfallwirtschaftssatzung (Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und des Saale- Orla- Kreises) vom 26.11. 2001, geändert am 01.01.2003.

Das Stadtgebiet ist flächendeckend mit Wertstoffcontainern versorgt.

Die Hausmüllentsorgung erfolgt alle 14 Tage.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen, einschließlich Abbruch, sind Abfälle, soweit nicht wiederverwendbar, entsprechend der gesetzlichen Grundlagen zu entsorgen. Anfallender Bauschutt,

Betonbruch und Ziegelbruch (unbelastetes Material) ist in zugelassenen Bauschuttrecyclinganlagen zu verwerten.

Unbelasteter Holzabfall ist einer Verwertung zuzuführen. Anfallender unbelasteter Erdaushub ist, soweit sein Wiedereinsatz im Rahmen der Baumaßnahme nicht gesichert ist, dafür zugelassenen Anlagen anzudienen. Die Verkipfung von Erdaushub außerhalb des Bereiches der Maßnahme ist anzeigepflichtig und bedarf der Zustimmung.

Der Nachweis der Verwertung ist im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme zu erbringen.

4. Altlasten

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen festgestellt.

Sollte während der Bauarbeiten unvorhergesehen organoleptisches Material wahrgenommen werden, so ist die zuständige Behörde, das Staatliche Umweltamt Gera, Referat Abfallwirtschaft/Altlasten, Herman Drechsel Str.1, unmittelbar zu informieren.

5. Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Anlagen und Grünelemente sind so zu gestalten, dass ein städtebaulicher Zusammenhang entsteht.

- Dies gilt besonders für die Stellung der Gebäude zueinander und zu den öffentlichen Flächen,
- die Dichte und Höhe der Bebauung sowie die Größe der Gebäude,
- die Dachlandschaft und
- die privaten Freiflächen.

6. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Das Anliegen der Planung ist, die rechtliche Grundlage für die erläuterten Ziele zu schaffen. Dies erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Beachtung des Denkmalensembleschutzes. Die Planung ist auf der Grundlage der bestehenden Grundstücksgrenzen erfolgt und umsetzbar. Die zur Realisierung der Planung erforderlichen Fahrrechte und -lasten im Innenbereich des Quartieres 9 wurden entsprechend dargestellt.

Zugänge und Zufahrten zum Innenbereich der Quartiere werden über Geh- und Fahrrechte geregelt.

7. Flächenbilanz

Geltungsbereich Teil- B- und Go-plan „Q 1,3,4,6,9“:	38.138,70m ²	100,00%
Freifläche	6.377,44m ²	16,72%
zu bebauende Fläche	15.474,73m ²	40,57%
Straßenfläche	16.286,53m ²	42,70%

C Erläuterungen durch Pläne

- | | |
|---|-----------|
| 1. Übersichtsplan Sanierungsgebiet | |
| 2. Gebäudebestand Oktober 2002 | M 1:1 000 |
| 3. Zustand und Prognose Stand Oktober 2002 | M 1:1 000 |
| 4. Freiflächengestaltung Vorplanung
Kirchplatz, Quartier 3, Quartier 4 | M 1: 250 |

D Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Bauweise
3. Nebenanlagen
4. Höheneinordnung baulicher Anlagen
5. Garagen und Stellplätze
6. Verkehrs- und Freiflächen
7. Grünordnung
8. Niederschlagswasser
9. Heizmedien

E Festsetzungen durch Planzeichen

1. Bebauungs- und Grünordnungsplan „Q 1,3,4,6,9“ M 1: 500
2. Beiplan Grundstücksgrenzen Bestand M 1: 1000