

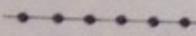
Festsetzung durch Zeichen, Schrift und Text

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 14 BauNVO 1990)  
Sondergebiet "Supermarkt mit den Sortimenten SB-Verbraucher-  
ermarkt für Lebensmittel und Haushaltswaren einschließlich  
Randsortimenten, Bau-, Heimwerkermarkt und Raumaustattung  
sonstigen Gegenständen des täglichen Bedarfs und branchen-  
üblicher Dienstleistungen, sowie mit den Leistungsberel-  
chen Tankstelle und Service, sowie Freizeit und Gastrono-  
mie"  
vgl. § 11 BauNVO 90

SO

3 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.

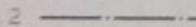
3.2 TH 7,5m maximal zulässige Traufhöhe (TH), sowie  
FH 13,5m maximal zulässige Firsthöhe (FH)  
gemessen jeweils von der gegebenen natürlichen Gelände-  
oberfläche, vgl. § 18 BauNVO 90

3.3 0,6 GRZ 0,6 Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO 90

3.4 1,0 GFZ 1,0 Geschößflächenzahl nach § 20 BauNVO 90

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

4.1 g Bauweise als geschlossene Bauweise mit Baukörperglieder-  
ung, Längenbegrenzung dafür 60 m, vgl. § 22 BauNVO 90

4.2  Baugrenze nach 23 Abs. 3 BauNVO 90

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

5.1 Verkaufsflächenbegrenzungen:

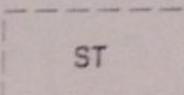
Verbrauchermarkt für Lebensmittel mit ~~1000~~<sup>1300</sup> qm und  
Haushaltswaren mit ~~400~~<sup>600</sup> qm  
Baumarkt mit 2500 qm  
Raumausstattung mit 1200 qm  
Getränkemarkt mit 250 qm

5.2  Festsetzung zum Immissionsschutz mit folgendem Inhalt:

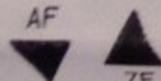
An den dem gekennzeichneten Bereich gegenüberliegenden  
Grundstücken darf für die dort belegenen Wohnhäusern- so-  
weit sie reiner Wohnnutzung dienen- kein höherer Im-  
missionswert als zur Tagzeit von 55 Dezibel (A) und zur  
Nachtzeit von 45 Dezibel (A) aus der Nutzung des hier zu-  
gelassenen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

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

6.1 Stellflächen und Garagen sind im für das Vorhaben erforder-  
lichen Umfang zulässig

6.2  Stellflächen sind im Vorhabenplan gekennzeichnet (§ 9  
Abs. 1 Nr. 4 BauGB) und umgrenzt

ST

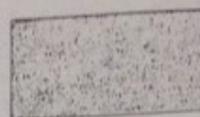
6.3  Die Zu- und Abfahrten aus dem Vorhabensgebiet sind darge-  
stellt werden maßstäblich jedoch erst mittels der Ver-  
einbarung mit dem Straßenbauamt festgeschrieben

AF

ZF

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

2.1 Festsetzung zur Randeingrünung



Im Bereich der West-, Nord- und Ostseite des Vorha-  
bengebietes wird eine umgebungsangepaßte aus stand-  
ortheimischen Bäumen und Sträuchern bestehende Ein-  
grünung unter Beachtung der nachbarrechtlichen Anfor-  
derungen 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 Mate-  
rial herzustellen

**3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

3.1 Regelung zur Dachgestaltung

SD

Dachform: Satteldach, soweit nicht technische Anfor-  
derungen an die Anlage eine andere Dachgestaltung  
erfordert (z.B. Tankstelle)  
Dachgauben sind zulässig

bis 30 Dachneigung bis 30

Dacheindeckung mit rotem, blendfreiem Material- aus-  
genommen 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 Erschließungs-  
plan Nr. 1 für Bauabschnitt I (BA I) für das Gebiet der Gemarkung Molbitz,  
Flur 3, Bereich zwischen der Südstraße, der Neustädter Straße und der Tripti-  
ser 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 Ka-  
pitel 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  
Beschlüßfassung 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 Ge-  
markung 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  
aufgebrachten textlichen Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernah-  
men und Kennzeichnungen (Teil B), den ebenfalls auf der Planzeichnung mit  
aufgebrachten Verfahrungsvermerken (Teil C) und der Begründung (Teil D),  
erlassen: