

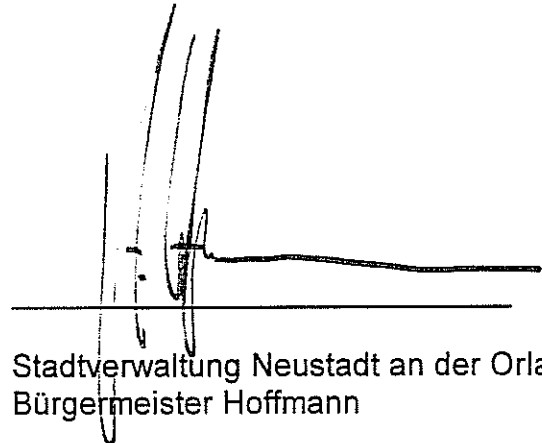
**BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN „S“
NEUSTADT AN DER ORLA**

TEILBEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN „Q 11/13“

BEARBEITUNGSPHASE:

PLANFASSUNG FÜR DIE GENEHMIGUNG

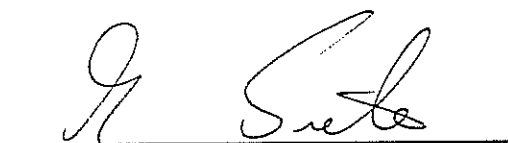
AUFTRAGGEBER:



Stadtverwaltung Neustadt an der Orla
Bürgermeister Hoffmann

GERA, DEN 26. APRIL 2001

BEARBEITER:



A marion sieber architektin
kurt-keicher-straße 11 07545 gera
Telefon 0171/6228449

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	
6. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	10
7. Flächenbilanz	
• C ERLÄUTERUNGEN DURCH PLÄNE	
1. Zustandserfassung der Gebäude Oktober 1999	M 1: 500
2. Tiefgarage	M 1: 500
3. Freiflächengestaltung Vorplanung Übersicht	M 1: 500
4. Freiflächengestaltung Vorplanung Ausschnitt	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 11/13“	M 1: 500
2. Beiplan Grundstücksgrenzen	M 1: 500

A Begründung

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr.	„S“	der Gemeinde	Neustadt an der Orla
Teilbebauungs- und Grünordnungsplan	„Q 11/13“		
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, stadttypische sanierungswürdige Stadtstruktur nachweisen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfaßt in der Weiterführung des Verfahrens den Teilbereich

Teilbebauungs- und Grünordnungsplan Q 11/13 mit einer Fläche von 1,0073 ha. Er wird begrenzt durch die Ernst Thälmann Straße, die Brauhausgasse und zweiseitig durch die Schloßgasse. Er umfaßt die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 13, 14, 15, 2023, 17, 18, 19, 20, 21/2, 22/2, 24, 25, 26, 27, 23, 22/1, 21/1, 2710, 2024, 2027, 32/1, 32/3, 31, 32/2, 33, 34, 35, 36/1 teilweise (Straßenabschnitt Bachstraße), 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237/2, 238, 237/1, 239, 240, 241, 242, 243, 244.

2. Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

Im vorliegenden Vorentwurf zum Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Inhalt des Bebauungs- und Grünordnungsplanes baut inhaltlich auf diesen Plangrundlagen auf.

Da der Flächennutzungsplan im Vorentwurf vorliegt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes im Paralleilverfahren.

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 dichtbebauten Altstadtbereich rechtlich durchzusetzen. Die angestrebte städtebauliche Ordnung zum Wohl der Allgemeinheit, die z.T. auch Neuordnungen erfordert, kann auf der Grundlage des § 34 Bau-GB, 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 28.10.1999 das Verfahren für die 3 Teilbebauungs- und Grünordnungspläne Q6, Q11 und Q13 zunächst weitergeführt. Aus bauplanungsrechtlichen Gründen und lt. Beschluss des Stadtrates vom 24.02.00 wird das Verfahren nun für den Teilbereich Quartier 11, Quartier 13 und den die Quartiere verbindenden Teil der Bachstraße fortgesetzt. Mit der schrittweisen Weiterführung 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 2000 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.

4. Ziele der Planung

4.1 Stadtgestalt und Denkmalschutz

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 23.03.1994. 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. 13000 Einwohner entsprechen, bestehen (WB1).

In Verbindung damit liegt der Schwerpunkt auf der Sicherung vorhandenen Wohnraumes. Zusätzlicher Wohnraum ist nur begrenzt erforderlich.

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 Emissionswerte 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 -3 = 42 dB(A)

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. Die Einordnung einer Tiefgarage im Quartier 11, die den Abriß von 6 ½ Gebäuden voraussetzt, gilt als Ausnahme im Umgang mit der Bausubstanz im Sanierungsgebiet. Sie erfolgte aus folgenden Gründen:

Die Gebäude Brauhausgasse Nr.2 teilweise, Nr.4, Nr.6, Nr.8, Nr.10 und Nr.12 sind in ihrer Substanz sehr stark geschädigt. Sie haben sehr kleine Grundrisse und Raumhöhen von 2.00m bis 2.10m. Sie sind bis auf ein Gebäude unbewohnt und z.T. Grundstück 18/1 Nebengebäude. Die Neubebauung erfolgt in Anlehnung an vorhandene Raumstrukturen. So entsteht eine Grünfläche als Wohnumfeldverbesserung für alle anliegenden Grundstücke mit eigenen Gärten und einer Gemeinschaftsfläche ohne Beeinträchtigung durch Fahrzeuge. Die Attraktivität der Wohnungen wird durch Zugehörigkeit von Grünfläche und Stellplatz erheblich erhöht.

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	überbaute Grundstücksfläche
Quartier 11	4.146 m ² = 83,8 %	3.464 m ² = 70 %
Quartier 13	3.808 m ² = 81,3 %	3.058 m ² = 65 %

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 auch vorhandene Grundstücke, die mit stadtstrukturbestimmenden Gebäuden über die Obergrenze hinaus bebaut sind, behandelt werden.

Die Geschossigkeit 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, zu erfüllen.

4.3 Verkehr

Die größte Belastung hinsichtlich Erschütterung, Lärm- und Schadstoffemissionen ist die durch das Stadtzentrum führende Bundesstraße B 281. Entsprechend des Bundesverkehrswege-, Landesentwicklungs-, Raumordnungs- und Flächennutzungsplanes befindet sich die neue Trasse der Umgehungsstraße B 281 um Neustadt auf der Achse Triptis- Saalfeld im Bau. Zielstellung ist, die Umgehungsstraße im Herbst 2000 fertigzustellen.

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.

Dieses sieht in der Ernst Thälmann Straße einen verkehrsberuhigten Bereich vor, der nur von Anwohnern, von Kunden zum Be- und Entladen und von Lieferverkehr befahren werden soll.

Nach dem Grundsatz der ThürBO soll versucht werden, erforderliche Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Im südlichen Bereich des Quartiers 11 wurde eine Tiefgarage mit 41 Stellplätzen für Anwohner eingeordnet. Im Quartier befinden sich 56 WE. 3 Garagen bzw. Stellplätze sind auf eigenem Grundstück eingeordnet. 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 z.T. 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 Bau-GB bei der Nutzung des einzelnen Baugrundstückes Rechnung getragen werden soll. Als Grundlage mit Erläuterungscharakter hierfür wurde der Vorentwurf zur Freiflächengestaltung der Quartierinnenbereiche „Q 11“ und „Q 13“ 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 23.03. 1994 zu entnehmen. Zu baulichen Veränderungen in den genannten Bereichen ist die Genehmigung des Landesamtes für Denkmalpflege 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 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

Die Artenschutzvorschriften des BnatSchG sind zu beachten. Nach § 20f ist es verboten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten wildlebender Arten zu zerstören. Hornissen, Wildbienen und alle an Gebäuden mit Niststätten oder Unterschlupf vorkommenden Vogelarten (außer Straßentaube) sind besonders geschützt. Fledermäuse und Turmfalken sind im rechtlichen Sinne vom Aussterben bedrohte Arten, für die besonders strenge Schutzvorschriften bestehen. Neben der Baugenehmigung ist eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung nach § 31 Abs. 1 BnatSchG erforderlich. Der geplante Bereich ist vor Beginn der Bauarbeiten auf Vorhandensein dieser Arten zu erkunden und der unteren Naturschutzbehörde zu melden. 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 pyraeaster	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 gallica	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 Trinkwasserschutzonen.

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 Löschzeit von 2 Stunden. Der vorliegende Beiplan „Brandschutz“ vom 04.09.1995 zum Entwurf zum Bauungs- und Grünordnungsplan „S“ vom 11.05.1995 wird 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

Grundlage der Beseitigung von Abfällen ist die Abfallwirtschaftssatzung (Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und des Saale- Orla- Kreises) vom 12. Oktober 1998.

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 Grundlage für die erläuterten Ziele zu schaffen. Dies erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Beachtung des Denkmalensembleschutzes. Im Quartier 13 wurden die bestehenden Grundstücksgrenzen beibehalten. Die erforderlichen Maßnahmen zur städtebaulichen Neuordnung im Quartier 11 werden in Verantwortung der Stadtverwaltung und gegebenenfalls beteiligter Investoren durchgeführt.

Erforderliche Grundstücksveränderungen zur städtebaulichen Neuordnung in Quartier 11 werden mit vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen - - - - - dargestellt.

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

7. Flächenbilanz

Geltungsbereich Teil- B- und Go-plan „Q 11/13“:	10.073,00 m ²	100 %
Freifläche	3.110,00 m ²	31 %
zu bebauende Fläche	6.522,00 m ²	65 %
Straßenfläche	440,00 m ²	4 %

C Erläuterungen durch Pläne

- | | |
|--|----------|
| 1. Zustandserfassung der Gebäude Oktober 1999 | M 1: 500 |
| 2. Tiefgarage | M 1: 500 |
| 3. Freiflächengestaltung Vorplanung Übersicht | M 1: 500 |
| 4. Freiflächengestaltung Vorplanung Ausschnitt | 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 11/13“ M 1: 500
2. Beiplan Grundstücksgrenzen M 1: 500

D Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist nach §9 Bundesbaugesetz in Verbindung mit

1. 1 § 4 a Baunutzungsverordnung als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) festgesetzt.

WB 1	Allgemein zulässig sind Nutzungen nach § 4a (2), (3) 1.,2., wenn ab 2. OG nur Wohnungen eingeordnet werden.
	Ausnahmsweise sind Nutzungen nach § 4a (2) 2.,3.,4.,5. und (3) 1.,2. ohne o.g. Nutzungsbeschränkung zulässig
WB 2	Allgemein zulässig sind nach §4a (2)1. nur Wohnnutzungen und in den Untergeschossen Nutzungen nach §4a (2), (3)1.,2.
	Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4a (2)) 2.,3.,4.,5 und (3)1.,2. im EG.

b) Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen betragen:

	GRZ	GFZ
WB 1	0,6	1,6
WB 2	0,6	1,6

Im Plan dargestellt ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse. Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände in Nichtvollgeschossen sind in der Geschossflächenzahl ganz mit einzurechnen. Ausnahmen können im Bestandserhalt zugelassen werden.

Eine geringfügige Überschreitung der im Plan festgesetzten Baugrenze durch die Anordnung von Balkonen, Loggien und Wintergärten ist zulässig.

2. Bauweise § 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Bauweise ist der historischen Stadtstruktur anzupassen. Sie ergibt sich aus der Planzeichnung.

3. Nebenanlagen

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. (2) Nr. 4 BauGB

- a) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 (1) BauNVO sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Ausnahmen hiervon können gestattet werden, wenn die zulässige GFZ nicht überschritten wird oder das Dach als Gründach ausgebildet wird.
- b) Anlagen zur Tierhaltung und Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 83 ThürBO

- c) Pergolen sind aus Holz und Stahl zulässig.
- d) Freistehende Mülltonnenschränke sind nicht zulässig.
- e) Wintergärten sind zulässig als Holz-, Glas-, Stahl- und Aluminiumkonstruktion.

4. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen § 9 Abs. (2) BauGB

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- a) Bei Ergänzungsneubauten darf die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK EG-FFB) maximal 0,3 m über dem höchsten Punkt des vorhandenen an das Gebäude anliegenden Gehweges bzw. der Verkehrsfläche auf der Umfassungslinie des Baukörpers liegen.

5. Garagen und Stellplätze

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB

- a) Garagen und Stellplätze dürfen auf den Grundstücken, auf denen diese ausgewiesen sind nur auf den ausgewiesenen Flächen eingerichtet werden.
- b) Kellergaragen sind nicht zulässig.
- c) Geringfügige Abweichungen von der ausgewiesenen Fläche für Garagen sind zulässig, soweit dadurch die gestalterischen Festsetzungen der Garagenzufahrten im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan nicht berührt werden.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 83 ThürBO

- d) Die befestigten Flächen
Als Beläge für die Befestigung an Einfahrten zu den Privatgrundstücken, Stellplätzen und Eingangswegen sind alle Materialien erlaubt, die ein Versickern des Oberflächenwassers ermöglichen:
Zum Beispiel:
- Stein- und Plattenbeläge mit Rasenfuge,
 - wassergebundene Decke,
 - Schotterrasen,
 - Pflaster aus Rasengittersteinen.
- Vorhandene Pflastermaterialien sollen wiederverwendet werden. Versiegelte Beläge sind nicht zulässig.
- e) Einzelgaragen und Gemeinschaftsgaragen, sowie untergeordnete Verbindungsbauten sind hinsichtlich Material, Farbe, Dachdeckung und Dachneigung entsprechend den benachbarten Hauptgebäuden zu gestalten.

6. Verkehrs- und Freiflächen

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. (1) Nr. 21 BauGB

In den Festsetzungen durch Planzeichen eingetragene Gehrechte sind in einer Mindestbreite von 1.50m, eingetragene Fahrrechte in einer Mindestbreite von 3.00m zu gewährleisten. Zur Realisierung des ausgewiesenen Nutzungszweckes ist eine geringfügige lagemäßige Verschiebung innerhalb des Grundstückes zulässig.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 83 ThürBO

Die Anlieferung für Handel, Dienstleistungen und Gewerbe über die Innenhöfe ist unzulässig. Die Zugänge zu den gemeinschaftlich genutzten Grünflächen, zu Gebäuden mit Besucherverkehr und Gebäuden mit altengerechten Wohnungen sind barrierefrei auszubauen.
Die Angleichung der öffentlichen Verkehrsfläche ist zu berücksichtigen.
Die Trag- und Deckschichten der Parkplätze sind in wasser- sowie luftdurchlässiger Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster).
Auf Flächen für das Parken und Flächen für Stellplätze ist für je sechs Pkw- Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
Die Wege und Parkplätze sind behindertengerecht auszubauen.

7. Grünordnung

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. (1) Nr. 25 a) und b) BauGB

Für die Bäume und Sträucher werden folgende Mindestpflanzgrößen festgesetzt:

- a) Kleinbäume bis 15 m Höhe:
Hochstämme, Stammumfang 18 -20 cm
Stammbüsche, Höhe 300 - 350 cm, m.B.

- b) Gehölze über 4 m Höhe:
Solitärs, Höhe 125 - 150 cm, m.B.
Sträucher, Höhe 125 - 150 cm, 2 xv. (2 mal verpflanzt)
- c) Gehölze bis 4 m Höhe:
Solitärs, Höhe 100 - 150 cm, m.B.
Sträucher, Höhe 80 - 100 cm
Bodendecker, Höhe 30 - 40 cm, 2 xv., Tb (Topfballen)

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Obstgärten im Osten, Westen und teilweise im Norden und Süden des Planbereiches sind auch Obstgehölze (Hochstamm oder Halbstamm) als Bauersatz- und Strauchpflanzung erlaubt und erwünscht.

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- oder Nadelfärbung wie Edeltannen, Edelfichten, Zypressen usw. einschließlich aller Trauer- und Hängeformen sind nicht zulässig.

8. Niederschlagswasser

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB

Die Versiegelung der Freiflächen einschließlich der Verkehrsflächen ist durch ökologische Bauweise möglichst gering zu halten, um die Menge des abfließenden Niederschlagswassers zu minimieren.

9. Heizmedien

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. (1) Nr. 23 BauGB

Kohle ist als Energieträger nicht zulässig.

