

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "S"
NEUSTADT AN DER ORLA**

Die Stadt Neustadt erläßt aufgrund § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch den
TEILBEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN "Q 11/ 13"

- bestehend aus den
- Textlichen Festsetzungen
 - Festsetzungen durch Planzeichen mit
 - Beiplan Grundstücksgrenzen

vom 26.04. 2001 als Satzung

Rechtliche Grundlagen

- Bau-GB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- BauNVO in der Fassung vom 25.01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- PlanzVO 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- ThürBO in der Fassung vom 03.06. 1994 (GVBl. TH. S. 553), § 83
- Gestaltungssatzung vom 20.10. 1990
- Erhaltungssatzung vom 23.09. 1995
- Sanierungssatzung vom 11.07. 1992
- Baumschutzordnung vom 30.01. 1992
- Denkmalliste vom 23.03. 1994

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 oben genannte 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 Nichtvoll- geschossen 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. (1) 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 0,3m 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 Decken,
- 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 Anlierung 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.

Quartier 11

