

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Zeichnerische Festsetzungen

SO — **Sondergebiet** § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (2) BauNVO: großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt

GRZ 0,6 — **Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert** § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO

BMZ 2,5 — **Baumassenzahl BMZ als Höchstwert** § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21 BauNVO

I — **Zahl der Vollgeschosse** § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO

FH 8,0 m — **Höhe baulicher Anlagen FH** Firsthöhe **als Höchstwert** § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

a — **abweichende Bauweise** § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO

Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1 und 3) BauNVO

St — **Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten** § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

299,02 — **Bestandshöhen in m über NHN**

1.2 Textliche Festsetzungen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO)

Gemäß § 1 (3) BauNVO wird das Sondergebiet (**SO**) für Nutzungen gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt" gewidmet. Im Sondergebiet sind Verkaufsflächen (VK) für Lebensmittel mit insgesamt 1.100 m² VK zulässig. Zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Randsortimente (Non-Food-Artikel) dürfen dabei einen Anteil von 10% der Verkaufsflächen nicht übersteigen.

Darüber hinaus sind thermische und stromerzeugende Solaranlagen zulässig, jedoch ausschließlich an bzw. auf Gebäuden.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (**GRZ**), einer Baumassenzahl (**BMZ**) sowie einer maximal zulässige Zahl von Vollgeschossen geregelt.

Darüber hinaus gilt eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen, hier als maximal zulässige Firsthöhe (**FH**): Die zulässige Firsthöhe beträgt 8,00 m. Als unteren Bezugspunkt ist die Firsthöhe auf 299,0 m ü. NHN bezogen; als oberer Bezugspunkt gilt die die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die oberste Kante der baulichen Anlage.

Die festgesetzte Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile sowie für den Betrieb der Einzelhandelseinrichtung technisch notwendige Dachaufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.

1.2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise (**a**) festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand unter Einhaltung der Abstandsregelungen der Thüringer Bauordnung (ThürBO) zulässig; jedoch wird die Länge der Gebäude nicht begrenzt.

1.2.4 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

1.2.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten. Sie sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. In den straßenbegleitenden Teilen dieser Flächen ist eine freistehende Werbeanlage/ein Pylon zulässig.

1.2.6 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Durch Planeinzeichnung wird das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Die Bäume sind als Hochstämme, min. 3 x verpflanzt und mit einem Stammumfang von 12-14 cm entlang der Triptiser Straße zu pflanzen. Als Baumart ist einheitlich der Herbst-Flammen-Ahorn (Acer freemanii „Autumn Blaze") zu verwenden. Bei der Ausbildung der Pflanzflächen ist die DIN 18916 zu beachten. Die zu pflanzenden Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie durch fachgerechte und regelmäßige Pflege auf Dauer zu erhalten.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

„Gestaltungssatzung" gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen (vgl. § 10 ThürBO) an Gebäuden sind bis zu einer Höhe von 8,00 m über der o.g. Bezugshöhe für bauliche Anlagen zulässig. Darüber hinaus darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine freistehende Werbeanlage/ein Pylon bis zu einer Höhe von 8,50 m über der o.g. Bezugshöhe errichtet werden. Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur für die Eigenwerbung des im Sondergebiet ansässigen Marktes zulässig. Wechselwerbeträger sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

3 Verfahrensvermerke

3.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen in der zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft jeweils gültigen Fassung aufgestellt:

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanV)
Thüringer Bauordnung (ThürBO).

3.2 Planverfasser

Die Planung wurde im Auftrag der Stadt Neustadt an der Orla ausgearbeitet durch:

TEPE landschafts- städtebau- architektur
Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel
Tel. +49 561 9879880
Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
Tel. +49 361 26208670
info@planungsbuero-tepe.de

3.3 Plangrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen* ~~sowie der Gebäudebestand~~* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen. (* Nichtzutreffendes ist zu streichen).

Pößneck, den .....

Siegel

.....
Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Pößneck

3.4 Aufstellungsverfahren

3.4.1 Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Orla hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorger Triptiser Straße 12a" gemäß § 2 (1) BauGB am 24. September 2020 beschlossen und am 14. November 2020 im Neustädter Kreisboten Nr. 23/2020 amtlich bekanntgemacht.

3.4.2 Gemäß § 13a (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB abgesehen.

3.4.3 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 11. Februar 2021 unterrichtet worden.

3.4.4 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Zeitgleich wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a (4) BauGB auf der Internetseite der Stadt Neustadt an der Orla eingestellt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde gemäß § 3 (2) BauGB am ..... im Neustädter Kreisboten Nr. ..... mit dem Hinweis amtlich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Zeitgleich wurde die Bekanntmachung gemäß § 4a (4) BauGB auf der Internetseite der Stadt Neustadt an der Orla eingestellt.

3.4.5 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3.4.6 Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Orla hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplanes „Nahversorger Triptiser Straße 12a" gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Neustadt an der Orla, den .....

Siegel

.....
Bürgermeister

3.5 Genehmigung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Nahversorger Triptiser Straße 12a" einschließlich der textlichen Festsetzungen wurde gemäß § 10 (2) BauGB i.V.m. § 3 ThürZustBauVO durch das Landratsamt des Saale-Orla-Kreises als untere staatliche Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom ..... **genehmigt**. (Az. .....)

Schleiz, den ..... Der Landrat des Saale-Orla-Kreises

Siegel

.....

3.6 Ausfertigung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird hiermit gemäß § 21 (1) ThürKO ausgefertigt.

Neustadt an der Orla, den .....

Siegel

.....
Bürgermeister

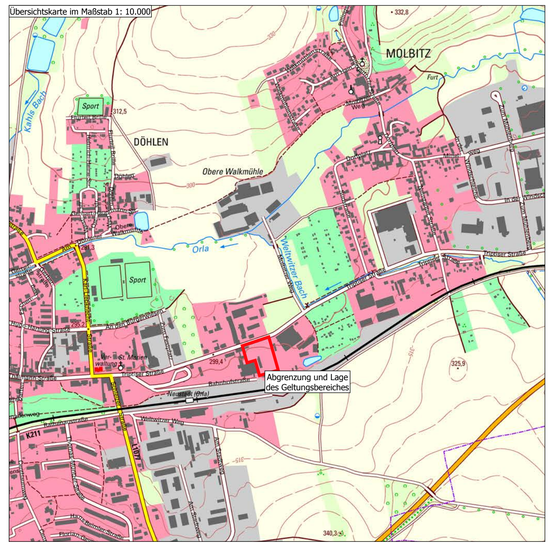
3.7 Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Die Genehmigung vom ..... ist am ..... gemäß § 10 (3) BauGB im Neustädter Kreisboten Nr. ..... mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung der Stadt Neustadt an der Orla von jedermann eingesehen werden kann, amtlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan „Nahversorger Triptiser Straße 12a" **rechtsverbindlich**.

Neustadt an der Orla, den .....

Siegel

.....
Bürgermeister



4 Hinweise

4.1 Archäologischer Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt (Zufallsfunde), sind diese gemäß §§ 16 ff. ThürDSchG unverzüglich dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Saale-Orla-Kreises anzuzeigen.

NEUSTADT AN DER ORLA

Saale-Orla-Kreis, Thüringen

Bebauungsplan
"Nahversorger Triptiser Straße 12a"

Entwurf 7. Juni 2022 Maßstab 1: 500