



GI	a
0,5	5,0
TH 12,5 m	

**Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1 a "Gewerbegebiet Süd-Ost/Triftweg" im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

**Industriegebiet (§ 9 BauNVO)**

Reiner Einzelhandel ist ausgeschlossen. Ausgenommen sind solche Einzelhandelseinrichtungen, die in räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit im Gewerbegebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieben stehen (Verkauf eigener Produkte), oder die der unmittelbaren Versorgung der im Gewerbegebiet ansässigen Arbeitnehmer dienen.

**Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 und § 18 BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika) und als maximal zulässige Firsthöhe, bezogen auf das an das Gebäude angrenzende, fertige Gelände, wie folgt festgesetzt: Traufhöhe: 12,50 m; Firsthöhe über Traufhöhe: 4,00 m. Ausnahmsweise kann für Sonderbauwerke und -bauteile aufgrund deren besonderer Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen sowie für Ver- und Entsorgungs- und Recyclingeinrichtungen) eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden.

**Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Es ist eine abweichende Bauweise zulässig. Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.

**Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Von der festgesetzten Firstrichtung bzw. Hauptrichtung der Gebäudeaußenwände sind untergeordnete Bauteile und Gebäude nicht betroffen.

**Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen sowie sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und Stellplätze dürfen nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen werden.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**Niederschlagswasserrückhaltung**

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in auf den Grundstücken gelegene Rückhalteanlagen (Zisternen oder offene Wasserflächen bzw. Gräben) zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 25 l/m<sup>2</sup> überdachte Grundstücksfläche betragen. Überschüssige Wassermengen sind durch einen Überlauf in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

**Bepflanzung der Grundstücke**

Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Zur Gliederung des Gebietes ist an den Grenzen zwischen den Baugrundstücken eine aufgelockerte Pflanzkulisse aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern von insgesamt mindestens 5,0 m Breite (je Grundstück 2,5 m) auszubilden. Je 200 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens 1 Laubbaum in die Pflanzung zu integrieren.

**Zeichenerklärung**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

0,5 Grundflächenzahl

5,0 Baumassenzahl

TH Traufhöhe

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

zulässige Firstrichtung / Hauptrichtung der Gebäudeaußenwände

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6. Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
zulässige Grundfläche	Baumassenzahl
maximale Traufhöhe	

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 83 ThürBO**

**Vorschriften über die äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 und 2 ThürBO)**

**Dächer:**

Zulässig sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer unter 5° Dachneigung, geneigte Dächer und Sheddächer mit mehr als 15° Dachneigung sowie begrünte Flachdächer, die dauernd gärtnerisch zu unterhalten sind. Für geneigte Dächer sind als Dachdeckung Betondachsteine, Dachpfannen und Falzbleche zulässig; eine schwarze, anthrazitfarbene und dunkelbraune sowie grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialwahl bzw. Farbgebung ist unzulässig. Flachdächer müssen eine helle Bekiesung/Beschieferung erhalten oder sind dauerhaft zu begrünen.

Für die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude ist ausschließlich eine weiße bzw. hell abgetönte Farbgebung zulässig. Grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialwahl bzw. Farbgebung ist unzulässig.

**Werbeanlagen:**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die zulässige Traufhöhe nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung, Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig.

**Vorschriften über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)**

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Zäune und Hecken aus Laubgehölzen nur in mindestens 1,0 m Abstand von der Grenze bis zu einer Höhe von 2,0 m auch in Kombination zulässig. Der vor der Einfriedung liegende Pflanzstreifen ist von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten. Entlang der übrigen Grenzen sind Hecken aus Laubgehölzen und Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig; außerdem sind landschaftstypische und standortgerechte Laubgehölze zulässig. Ausnahmsweise können aus Immissionsschutzgründen auch Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen werden.

**HINWEISE**

**Archäologische Bodenfunde**

Bei Erdarbeiten muss damit gerechnet werden, dass bislang unbekannte archäologische Bodendenkmale angeschnitten werden. Entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz sind diese Zufallsfunde gegenüber der Denkmalfachbehörde anzeigepflichtig.

**Verfahrensvermerke**

Für die städtebauliche Planung

Mühlhausen, den 05. Jan. 2012

*[Signature]*  
Kaiser  
Amtsleiter Stadtentwicklungsamt



Durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation wurde am 05.12.2011 bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 05.12.2011 übereinstimmen.

Mühlhausen, den 06. Jan. 2012

*[Signature]*  
Dörbaum  
Oberbürgermeister



Die Einbeziehung der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB hat stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauGB beteiligt. Die Anhörung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgte am 10.05.2011. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 20.06.2011 bis 29.07.2011 stattgefunden. Die Dauer der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 4 am 08.06.2011 bekannt gemacht.

Mühlhausen, den 06. Jan. 2012

*[Signature]*  
Dörbaum  
Oberbürgermeister



Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat am 29.09.2011 diesen Bebauungsplan aufgrund des § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Mühlhausen, den 06. Jan. 2012

*[Signature]*  
Dörbaum  
Oberbürgermeister



Der Bebauungsplan ist gemäß § 21 (3) ThürKO am 09.01.12 der Kommunalaufsicht vorgelegt worden. Die Stadt hat die Eingangsbestätigung am 19.01.12 erhalten, rechtliche Bedenken wurden nicht geltend gemacht. Die im Stadtrat am 29.09.2011 beschlossene Satzung wird hiermit ausgearbeitet.

Mühlhausen, den 24. Feb. 2012

*[Signature]*  
Dörbaum  
Oberbürgermeister



Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 3 vom 07.03.2012 am 07.03.2012 in Kraft getreten.

Mühlhausen, den 08. März 2012

*[Signature]*  
Dörbaum  
Oberbürgermeister



**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung; Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90; Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2011 (GVBl. S. 85)

Kartengrundlage: Luftbildauswertung von 2010, teilweise überarbeitet  
Die Flurstücksgrenzen wurden zu Übersichtswecken grafisch eingepasst und tragen keinen amtlichen Charakter!



**Stadt Mühlhausen/Thür.**

Gemarkung Mühlhausen  
Flur 60  
Maßstab 1:1000  
Datum: November 2011



**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 a "Gewerbegebiet Süd-Ost/Triftweg" (SO-2 Großflächiger Einzelhandel/Industriegebiet)**