Planzeichenerklärung

- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen
- MI 1 — Mischgebiet 1
- MI 2 — Mischgebiet 2
- MI 3 — Mischgebiet 3
- Abgrenzung der unterschiedlichen Geschossigkeiten bzw. Traufhöhen
- Baulinie
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- private Grünfläche
- zu pflanzender großkroniger Laubbaum
- I — eingeschossig (Höchstwert)
- g — Anbau an die seitlichen Grundstücksgrenzen
- b1 — ein- oder beidseitiger Anbau an die seitlichen Grundstücksgrenzen
- b2 — Ausbildung einer neuen Raumkante Bebauung mit Vorderhaus, anschließendem Seitenhaus und anschließendem Hinterhaus
- Stellung der Gebäude, Firstrichtung
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerzone
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Wasserlauf des Stadtbaches Schwemmnotte
- Trafostation
- D — Kulturdenkmal
- E — Erhalt/Sanierung
- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- SD — Satteldach
- FD — Flachdach

Artenliste für die Bepflanzung

Kleinkronige Laubbäume

Weißdorn	Crataegus-Arten
Kugelahorn	Acer platanoides "Globosum"
Kugelrobinie	Robinia pseudoacacia "Umbraculifera"
Kugelkirsche	Prunus fruticosa "Globosa"
Zierapfel	Malus-Hybriden
Stadtbirne	Pyrus calleryana "Chanticleer"
Blumenesche	Fraxinus ornus

Mittelkronige Laubbäume

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides, mittelkronige Sorten, jedoch ohne Kugelahorn
Bergahorn	Acer pseudoplatanus, mittelkronige Sorten
Rotbl. Roßkastanie	Aesculus x carnea "Briotii"
Robinie	Robinia pseudoacacia, alle Sorten außer "Umbraculifera"
Linde	Tilia-Arten, deren mittelkronige Sorten

Großkronige Laubbäume

Esche	Fraxinus exelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Linde	Tilia platyphyllos (Sommer)
	Tilia cordata (Winter)
Kastanie	Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)

Obstbäume als Hochstamm

Birne	Pyrus
Apfel	Malus
Süßkirsche	Prunus
Sauerkirsche	Prunus
Zwetsche	Prunus

Bepflanzung für Stellflächen

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides, mittelkronige Sorten
Rotbl. Roßkastanie	Aesculus x carnea "Briotii"
Robinie	Robinia pseudoacacia, mittelkronige Sorten außer "Umbraculifera"
Hainbuche	Carpinus betulus

Sträucher bis etwa 1 m Höhe

Bartblume	Caryopteris x clandonensis
Zierliche Deutzie	Deutzia gracilis
Liguster	Ligustrum vulgare "Nanum"
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa, aufrechte Sorten
Rote Sommerspiere	Spiraea x bumalda in Sorten
Zierquitte	Chaenomeles in Sorten
Johanniskraut	Hypericum patulum

Sträucher über 1 m Höhe

Forsythie	Forsythia in Sorten
Ranunkelstrauch	Kerria japonica
Kolkwitzkie	Kolkwitzia amabilis
Pfeifenrauch	Philadelphus, Arten und Sorten
Blutjohannisbeere	Ribes sanguineum
Spierstrauch	Spiraea arguta und x vanhouttei
Sauerdorn	Berberis thunbergii in Sorten
Deutzie	Deutzia scabra u. a. Arten
Sommerflieder	Buddleja davidii in Sorten
Feuerdorn	Pyracantha coccinea in Sorten

Geschnittene Hecken

Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Sauerdorn	Berberis thunbergii in Sorten

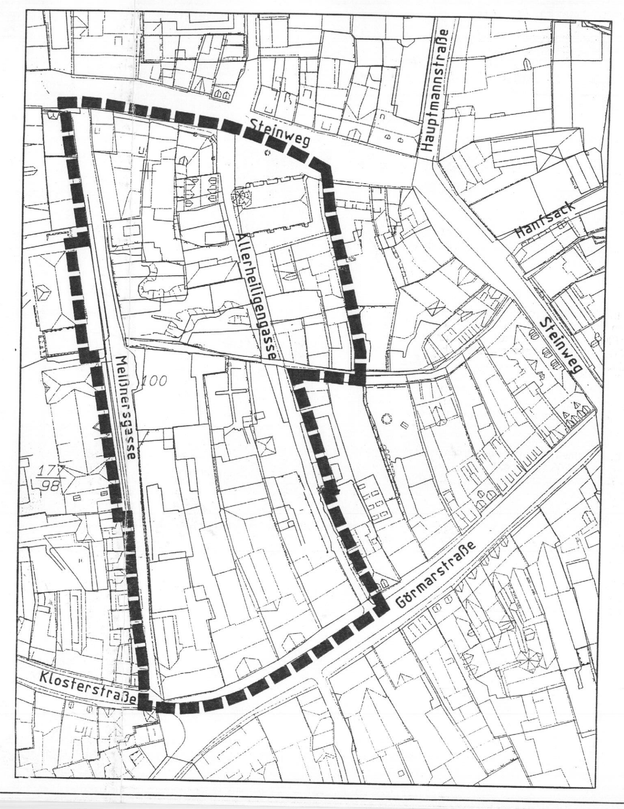
Kletterpflanzen

Gartenwaldrebe	Clematis-Hybriden
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Geißblatt	Lonicera, kletternde Arten

Erläuterung der Nutzungsschablone

Gebietskategorie	Traufhöhe Mindestwert	Höchstwert
Bauweise	Dachform	Dachneigung

Übersichtsplan M 1 : 1000



Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und § 83 (1) und (4) ThürBO

zum Bebauungsplan Nr. 21

"Meißnersgasse/Allerheiligengasse"

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt und wie folgt gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO gegliedert:

Mischgebiet 1
Zulässig sind:
Wohngebäude (§ 6 (2) Nr. 1 BauNVO)
Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 (2) Nr. 2 BauNVO)
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 (2) Nr. 3 BauNVO)
sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 (2) Nr. 4 BauNVO)
Ab dem 1. OG sind nur Wohnungen zulässig.

Mischgebiet 2 und 3
Zulässig sind:
Wohngebäude (§ 6 (2) Nr. 1 BauNVO)
Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 (2) Nr. 2 BauNVO)
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 (2) Nr. 3 BauNVO)
sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 (2) Nr. 4 BauNVO)
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 (2) Nr. 5 BauNVO)
Ab dem obersten Vollgeschoß unterhalb der Traufe sind nur Wohnungen zulässig.

Im Mischgebiet MI 3 sind ausnahmsweise ab dem jeweils obersten Vollgeschoß unterhalb der Traufe auch andere Nutzungen als Wohnungen zulässig, wenn Wohnungen in anderen Gebäuden oder Gebäudeteilen des Grundstückes untergebracht werden können.

Generell unzulässig sind:
Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die gekennzeichnete überbaubare Fläche, die festgesetzte Traufhöhe bzw. Geschossigkeit und die Dachneigung bestimmt.

Die mit E oder D gekennzeichneten Gebäude sind zu erhalten.

Die angegebenen Traufhöhen sind Mindest- bzw. Höchstwerte. Nebengebäude, Seitengebäude oder Hintergebäude sind in der First- und Traufhöhe dem Hauptgebäude deutlich (mindestens um 2 m) unterzuordnen bzw. die angegebene Geschossigkeit ist einzuhalten. Die Traufhöhe ist die Höhe von der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt des Daches mit der Außenwand. Bei geneigten Straßen dürfen die maximal zulässigen Traufhöhen auf der gesamten Grundstückslänge nicht überschritten werden.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen auf maximal 80 % der ausgewiesenen Fläche nur notwendige Wege und Stellplätze angelegt werden.

3. Bauweise und Gebäudestellung

3.1. Mischgebiet MI 1
Die zeichnerisch festgesetzte Firstrichtung ist für die Hauptfirstrichtung des Daches und der Stellung der baulichen Anlagen maßgebend. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In Bereichen, für die eine geschlossene Bauweise **g** festgesetzt ist, ist eine Bebauung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen heran zulässig. Prinzipiell ist hier eine Satteldachausbildung mit 45° + 4° festgesetzt.

Bei der besonderen Bauweise **b1** sind einseitig oder beidseitig eingeschossige Anbauten an die Grundstücksgrenzen zulässig. In den mit **b1** gekennzeichneten Bereichen sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

3.2. Mischgebiet MI 2
Veränderungen der Bauweise sind nur unter Berücksichtigung von § 172 BauGB zulässig.

3.3. Mischgebiet MI 3
In Bereichen, für die eine besondere Bauweise **b2** festgesetzt ist, ist eine straßenbegleitende geschlossene Bebauung zu realisieren. Hinter- und Seitengebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Eine Grenzbebauung der Seitengebäude nach § 22 (4) BauNVO ist zulässig.

3.4. Im Bereich der festgesetzten Baulinien in den Teilgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 ist ein geringfügiges Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen (maximal 0,3 m) zulässig.

4. Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze und Garagen

Der Weg entlang der Schwemmnotte zwischen Allerheiligengasse und Meißnersgasse ist als befahrbarer Wohnweg - nur Pkw-Anliegerverkehr zugelassen - baulich auszubilden.

Für je 6 Stellflächen ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Mühlhausen vom 06.12.1990 mindestens ein Laubbaum der Artenliste "Stellflächen" als Hochstamm zu pflanzen.

5. Freiflächengestaltung

5.1. Garten- und Freiflächen
Die nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen. Wege, Hofbefestigungen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit mindestens 2 cm Fugenabstand oder ähnliches) zu errichten.

Die private Grünfläche ist kleingärtnerisch anzulegen. Je 100 m² nicht überbaubare Fläche (einschließlich private Grünfläche) ist ein hochstämmiger kleinkroniger Laubbaum der Artenliste zu pflanzen. Je 200 m² nicht überbaubare Fläche (einschließlich private Grünfläche) ist ein hochstämmiger mittelkroniger Laubbaum der Artenliste oder ein hochstämmiger Obstbaum der Artenliste zu pflanzen. 20 % der privaten Grünflächen sind mit Gehölzen der Artenliste Sträucher zu versehen, wobei der Anteil der Sträucher mit einer Wuchshöhe über 1 m 50 % betragen muß.

5.2. Grundstücksabgrenzung
Als Grundstückseinfriedung sind nur geschnittene Hecken der Artenliste oder Staketenzäune mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Einfriedungen entlang der Meißnersgasse und Allerheiligengasse können auch aus Natursteinmauern mit einer Höhe von maximal 1,8 m ausgebildet werden.

5.3. Hecken
Für freiwachsende ungeschnittene Hecken sind nur Gehölze der Artenliste "Sträucher" zu verwenden. Für geschnittene Hecken sind nur Gehölze der Artenliste "Geschnittene Hecken" zu verwenden.

5.4. Fensterlose Fassaden
Fensterlose Fassaden sind mit Gehölzen der Artenliste "Kletterpflanzen" zu begrünen.

5.5. Flachdächer
Flachdächer sind als extensiv begrünte Flachdächer auszubilden.

6. Gestaltung der baulichen Anlagen

Veränderungen der als Kulturdenkmal gekennzeichneten Gebäude bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

Die Gebäude sind in den Trauf- und Firsthöhen etwa alle 10 m zu staffeln. Allgemein gelten die Festlegungen der Altstadtsatzung.

7. Erschließung und Versorgung

Für Heizung und Warmwasserbereitung dürfen nur Erdgas, Heizöl oder Elektroenergie verwendet werden. Die Aufstellung von Brennstofftanks außerhalb der Gebäude ist unzulässig.

8. Lärmschutzmaßnahmen

Bei der straßenbegleitenden Bebauung zur Görmarstraße sind Schallschutzfenster (mindestens Schallschutzklasse 2) zur Görmarstraße einzubauen.

Hinweise/Empfehlungen

1. Flächen mit Bodenverunreinigungen
Nach dem gegenwärtigen Stand der Verdachtsflächenerfassung sind die Flurstücke 247/41 und 40/1 der Flur 41 in der Gemarkung Mühlhausen, Görmarstraße 68/69, als Altlastenverdachtsflächen bei der Thüringer Landesanstalt für Umwelt in Jena registriert. Vor Eingriffen in die Altlastenverdachtsflächen ist die Zustimmung des Staatlichen Umweltamtes Sondershausen, Dezernat Abfallwirtschaft/Altlasten, welches für die Überwachung der Altlastenflächen nach § 18 Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz (ThAbfAG) vom 31.07.1991 zuständig ist, einzuholen. Ergeben sich weitere Verdachtsmomente einer Schadstoffkontamination, sind diese unverzüglich der zuständigen Fachbehörde anzuzeigen.

2. Wasserflächen
Bei Baumaßnahmen im Bereich der Schwemmnotte ist gemäß § 79 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 10.05.1994 i. d. F. des Gesetzes zur Änderung des Thüringer Wassergesetzes und des Thüringer Abwasserabgabengesetzes vom 19.12.1995 eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

3. Bodenfunde
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Für Einzelvorhaben im Planungsgebiet, die mit Erdeingriffen verbunden sind, ist eine Erlaubnis entsprechend § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) vom 07.01.1992 erforderlich.

4. Grundstückserwerb
Die in der Karte "Empfohlener Grundstückserwerb" dargestellten Flächen sind durch die Stadt Mühlhausen käuflich zu erwerben.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189)

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 (Investitionserleichterungs- 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 Neubekanntmachung der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994 (GVBl. S. 553)

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 09.12.1993 und Beschluß des Stadtrates vom 12.12.1996 aufgestellt worden. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 1 der Stadt Mühlhausen am 18.01.1994 und der Erweiterung des Geltungsbereiches im Amtsblatt Nr. 1 der Stadt Mühlhausen vom 22.01.1997.

Mühlhausen, den 31. Januar 1997

Dörbaum
Oberbürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Mühlhausen, den 31. Januar 1997

Dörbaum
Oberbürgermeister

Für die städtebauliche Planung

Mühlhausen, den 31. Januar 1997

Tuhre
Stadtoberbaurat

Der katastermäßige Bestand am 20. JAN. 1998 wird als richtig bescheinigt.

Mühlhausen, den 20. JAN. 1998

Ludwig
Leiter des Katasteramtes

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (2) BauGB mit den Nachbargemeinden abgestimmt, die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 03.02.1997 bis 07.03.1997 stattgefunden. Die Dauer der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 1 der Stadt Mühlhausen am 22.01.1997 bekanntgemacht.

Mühlhausen, den 31. Juli 1997

Dörbaum
Oberbürgermeister

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken hat der Stadtrat am 06.11.1997 diesen Bebauungsplan aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühlhausen, den 10. November 1997

Dörbaum
Oberbürgermeister

Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.03.98 Az. 240-9621.20-MHL-04L-M1 "Meißnersgasse" mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Nach Erteilung der Genehmigung wird die im Stadtrat am 06.11.1997 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 hiermit ausgefertigt.

Mühlhausen, den 30.03.1998

Dörbaum
Oberbürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Beschluß des Stadtrates vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az. ..... bestätigt.

Nach Erteilung der Genehmigung wird der Beschluß zu den Nebenbestimmungen wird die im Stadtrat am 06.11.1997 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 hiermit ausgefertigt.

Mühlhausen, den .....

Dörbaum
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4 der Stadt Mühlhausen vom 08.04.98 am 09.04.1998 in Kraft getreten.

Mühlhausen, den 13.04.1998

Dörbaum
Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr.21 "Meißnersgasse/Allerheiligengasse "

Die Erteilung der Genehmigung wurde im Amtsblatt Nr. 5 vom 23.04.2003 erneut bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in diesem Amtsblatt am 23.04.2003 in Kraft getreten.

Mühlhausen, den 28. April 2003

Dörbaum
Oberbürgermeister

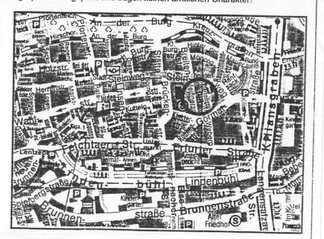
Dipl.-Ing. J. Bachmann
Beratender Ingenieur
Weimar, den 17. März 1998

Kartengrundlage: Vermessungsplan vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. J. Bachmann - ÖbVI, Johannisstraße 66 in 99974 Mühlhausen
Die Grundstücksgrenzen wurden zu Übersichtszwecken graphisch eingepaßt und tragen keinen amtlichen Charakter!

Mühlhausen sympathisch im Herzen Deutschlands

Stadt Mühlhausen/Thür.

Gemarkung Mühlhausen
Flur 41
Maßstab 1 : 250
Datum November 1997



Bebauungsplan Nr. 21

Meißnersgasse / Allerheiligengasse