

01. Nov. 2000

## Die Bebauungsplansatzung besteht aus 2 Teilen

**Teil A Planzeichnung**

**Teil B Textliche Festsetzungen**

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 der Stadt Mühlhausen vom 15. 11. 2000 am 16. November 2000 in Kraft getreten.

Mühlhausen, den 16. November 2000

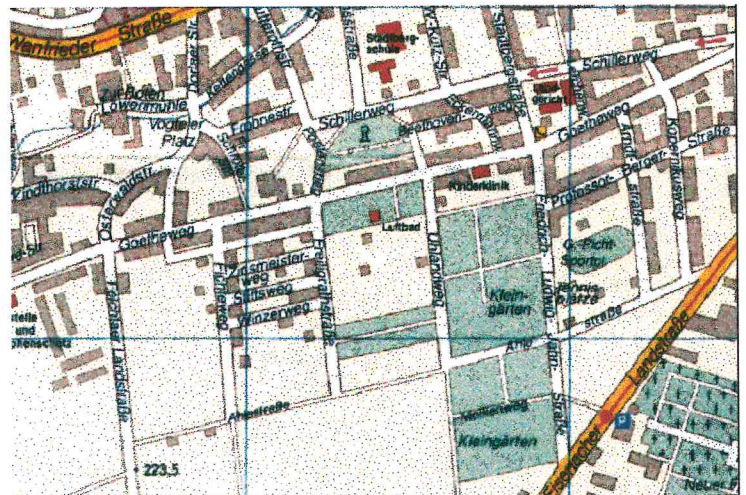
Dörbaum  
Oberbürgermeister

Siegel



Stadt Mühlhausen

Gemarkung Mühlhausen Flur 65  
Datum Juni 2000



# Bebauungsplan Nr. 22

## Südhang Goetheweg

# Teil B Textliche Festsetzungen

**Textliche Festsetzungen**  
gemäß § 9 BauGB und § 83 ThürBO

**zum Bebauungsplan Nr. 22 "Südhang Goetheweg"**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)**

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die Gebiete WA 1 - WA 7 werden als allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Anlagen gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind nur zulässig, soweit sie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. (§ 1 (5) BauNVO)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO) und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

2.1.

Gebiet	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5	WA 6	WA 7
Mindestgröße der Baugrundstücke	500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
zulässige Grundfläche	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II	I	I	I	I	I	I
Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß	I	-	-	-	-	-	-
Bauweise	o ED	o E	o E	o E	o E	o ED	o ED

2.2. Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 40 % überschritten werden. (§ 19 (4) Satz 2 BauNVO)

### 2.3. Zahl der Vollgeschosse

Im mit WA 1 festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist eine mindestens ein- bis maximal zweigeschossige Bebauung zulässig.

In den mit WA 2 - WA 7 festgesetzten Gebieten ist ein Vollgeschoss zulässig.

Ausnahmsweise ist ein zusätzliches Vollgeschoss im Dachgeschoss zulässig, wenn die Höhe des Kniestockes 0,75 m nicht überschreitet. (§ 16 (2) BauNVO)

## **3. Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

### 3.1. Baugrenzen

Baugrenzen dürfen nur von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Außentreppen, Kellerlichtschächten, Balkonen etc., um maximal 1 m überschritten werden, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrenzen mindestens einen Abstand von 2 m einhalten. (§ 23 (3) BauNVO)

Ausnahmsweise dürfen Wochenendhäuser, die vor Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses errichtet worden sind und außerhalb der durch den Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen liegen, für Wohnzwecke umgenutzt und erweitert werden, wenn sie in massiver Bauweise errichtet worden sind, eine Mindestgrundfläche von 40 m<sup>2</sup> (ohne überdachter Terrasse, Nebenanlagen und Garage) haben und die laut ThürBO für Wohnhäuser notwendigen Abstandsflächen auf dem eigenen oder fremden Grundstück gesichert sind. Die bauliche Erweiterung hat unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften und der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in Richtung des auf dem Grundstück ausgewiesenen Baufensters zu erfolgen. Eine zusätzliche Wohnbebauung auf dem Grundstück im Baufenster ist dann nicht mehr möglich.

### 3.2. Firstrichtung

Die zeichnerisch festgesetzte Firstrichtung ist für die Hauptfirstrichtung des Daches und die Stellung der baulichen Anlagen maßgebend. Untergeordnete Bauteile und Gebäude werden von dieser Festsetzung nicht berührt.

## **4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)**

### 4.1. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außer im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Hauptgebäude und Straßenbegrenzungskante) bis zu einer Größe von insgesamt 12 m<sup>2</sup> auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 4.2. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungskante öffentlicher Straßen und Wege haben.

#### **5. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 – WA 7 sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

#### **6. Bebauungsfreihalteflächen und ihre Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die Nutzung der Bebauungsfreihaltefläche als Ackerfläche und Grünland ist zulässig. Vorhaben, die nach § 35 BauGB auf dieser Fläche zulässig wären, werden ausgeschlossen.

#### **7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsberuhigter Bereich

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen sind als Mischverkehrsfläche herzustellen. Dabei ist auf eine niveaumäßige Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr zu verzichten.

Fußgängerbereich

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen sind als befahrbare (Pkw-Verkehr) Fußwege auszubauen.

Wirtschaftswege

Zur Erschließung der angrenzenden Flächen der freien Landschaft werden, entsprechend dem Bestand, landwirtschaftliche Wege festgesetzt.

#### **8. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Zur Sicherung der Elektroversorgung des Gebietes ist auf dem Grundstück Flur 65, Flurstück 87 eine Fläche für eine Trafostation freizuhalten.

#### **9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

##### 9.1. Öffentliche Grünfläche

Auf der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche (Flurstück 87) werden Nutzungen wie Spiel-, Ballspiel-, Grillplatz u. ä. für zulässig erklärt.

##### 9.2. Private Grünflächen

Die Kleingärten der Gartenanlagen "Luftbad e. V." und "Uhlandweg e. V." werden als Dauerkleingärten gemäß § 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) festgesetzt. Je Kleingarten ist entsprechend § 3 (1) BKleingG nur eine Gartenlaube in einfacher Ausführung mit einer Grundfläche von maximal 24 m<sup>2</sup> einschließlich einem überdachten Freisitz zulässig. (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der Kleingartenanlagen sind Pkw-Stellplätze als gemeinschaftliche Anlagen zu errichten. Je 3 Kleingärten ist 1 Pkw-Stellplatz bereitzustellen.

Auf den privaten Grünflächen wird neben der Nutzung als begrünte Fläche auch eine kleingärtnerische Nutzung und eine Grabelandnutzung für zulässig erklärt.

## **10. Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft und Hochwasserschutzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Zur Vermeidung einer Hochwassergefahr im Bereich des Felchtaer Baches ist das im Baugebiet anfallende Regenwasser von versiegelten Flächen durch ein Regenrückhaltebecken zurückzuhalten. Die Regenwasserabgabe an den Felchtaer Bach hat entsprechend den Maßgaben der Wasserbehörde zu erfolgen.

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

### 11.1. Bodenbefestigung

Stellplätze und Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur mit wasserdurchlässiger Bodenbefestigung (z. B. Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) herzustellen. Garagen- und Stellplatzzufahrten dürfen maximal 2,5 m breit sein.

Die Befestigung der Wirtschaftswege hat nur durch ökologische Bauweisen (z. B. sandgeschlämmte Schotterdecke) zu erfolgen.

### 11.2. Niederschlagswasserbehandlung

#### 11.2.1. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie Niederschlagsabflüsse von öffentlichen Verkehrsflächen sind in das öffentliche Regenwasserkanalssystem einzuleiten und über ein Regenwasserrückhaltebecken dem nächsten offenen Vorfluter (Felchtaer Bach) gedrosselt zuzuführen.

Das Speichern von Niederschlagswässern zwecks häuslicher und gartenspezifischer Nutzung ist nur in wasserundurchlässigen Rückhalteanlagen zulässig.

#### 11.2.2. Das Regenwasserrückhaltebecken (Flurstück 88) ist naturnah zu gestalten.

## **12. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Für die vorhandenen 2 x 400 NW Trinkwasserleitungen auf den privaten Grundstücken in der Ahlestraße und am Uhlandweg wird ein Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Trinkwasser Mühlhausen und Umland festgesetzt.

## **13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Am Goetheweg sind bei allen Neu-, Umbau- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenlärmbelastung für die Wohngebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen

zur Lärminderung zu treffen. Dabei dürfen Innengeräuschpegel 30 dB (A) nachts und in den Wohnräumen 40 dB (A) tags nicht überschritten werden. Sofern diese Werte nicht durch Grundrißanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile wie z. B. Schallschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, Außentüren, Dachflächen, Wände zu verwenden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherren/Antragsteller, auf den Einzelfall abgestellt und als Bestandteil der Bauvorlagen, der Nachweis der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

#### **14. Grünordnerische Maßnahmen, Anpflanzungsgebot; Bindungs- und Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 83 Abs. 1 Nr. 6 ThürBO)**

##### 14.1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

14.1.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten gärtnerisch anzulegen. Sie sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern, vorzugsweise der Artenliste A, zu bepflanzen. Auf Grundstücken mit einer zusätzlichen Bebauung sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> bebaute Fläche mindestens 2 Laubbäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm der Artenliste A anzupflanzen.

14.1.2. An den straßenabgewandten Baugrundstücksgrenzen des mit WA 3 (Flurstücke 63/1, 63/2, 62/3, 61) festgesetzten Gebietes und der südlich gelegenen mit WA 5 (Flurstücke 86, 100) festgesetzten Gebiete ist auf den Baugrundstücksflächen eine 3 m breite aufgelockerte Bepflanzung aus standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern, vorzugsweise der mit "\*" gekennzeichneten Arten der Artenliste A, vorzunehmen. Hierbei sind je angefangene 10 m Grundstücksgrenze mindestens 1 Laubbaum und 8 Sträucher anzupflanzen und zu unterhalten. (§ 9 (1) Nr. 25 a)

14.1.3. Entlang der Felchtaer Landstraße ist auf der öffentlichen Grünfläche eine straßenbegleitende Baumreihe anzulegen. Hierbei sind Eschen (*Fraxinus excelsior*) mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm und mit einem Zwischenabstand von ca. 10 m anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. (§ 9 (1) Nr. 25 a)

14.1.4. Der festgesetzte Bereich für die Regenwasserrückhaltung ist an seiner westlichen und südlichen Grenze mit einer 10 m breiten aufgelockerten Bepflanzung aus standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern der mit "\*" gekennzeichneten Arten der Artenliste A zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei sind je angefangene 10 m Grundstücksgrenze mindestens 2 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm und 25 Sträucher anzupflanzen und zu unterhalten. (§ 9 (1) Nr. 25 a)

##### 14.2. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zu erhaltende Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu sanieren und dauerhaft zu pflegen. (§ 9 (1) Nr. 25 b)

## **15. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 83 ThürBO)**

### 15.1. Dachneigung und Dachform

Die Dachneigung aller Wohngebäude mit Walmdachausbildung ist auf  $40^\circ \pm 5^\circ/60^\circ \pm 5^\circ$  festgesetzt. In den mit WA 1, WA 2, WA 6 und WA 7 festgesetzten Gebieten ist bei Satteldächern eine Dachneigung von  $38^\circ$  bis  $45^\circ$  zulässig. In den mit WA 4 und WA 5 festgesetzten Gebieten ist bei Satteldächern eine Dachneigung von  $32^\circ$  bis  $45^\circ$  zulässig. Die Dachneigung aller Wohngebäude mit Satteldachausbildung hat in den mit WA 3 festgesetzten Gebiet  $28^\circ$  bis  $45^\circ$  zu betragen. (§ 9 (4) BauGB und § 83 (1 und 4) ThürBO)

Die Dacheindeckung hat mit roten oder dunkelbraunen Dachsteinen bzw. -ziegeln zu erfolgen. (§ 9 (4) BauGB und § 83 (1 und 4) ThürBO)

### 15.2. Baukörpergestaltung

Doppelhäuser sind in ihrer Gebäudehöhe, Dachform, in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, ihren Dachaufbauten und in der Gestaltung der Außenwandflächen (Material, Farbgebung) einheitlich auszuführen. (§ 9 (4) BauGB und § 83 (1 und 4) ThürBO)

### 15.3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nur als offen wirkende Zäune aus Holz, Metallstäben oder Maschendraht bis 1,5 m Höhe in Verbindung mit laubabwerfenden Hecken (s. Artenliste B) und standortgerechten Gehölzen (s. mit "\*" gekennzeichnete Arten in Artenliste A) zulässig. Grundstückseinfriedungen an den von West nach Ost verlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen (Seitenwege) sind 0,5 m von der Straßenbegrenzungskante zurückzusetzen. (§ 9 (4) BauGB und § 83 (1 und 4) ThürBO)

### 15.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur bis 0,5 m<sup>2</sup> Fläche je Baugrundstück zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Werbung mit blinkendem, bewegtem oder laufendem Licht sowie sich bewegende Konstruktionen sind unzulässig. (§ 9 (4) BauGB und § 83 (1 und 4) ThürBO)

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- 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)

## Hinweise

### Archäologische 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 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThDSchG) vom 07.01.1992 erforderlich.



## Artenlisten für Bepflanzungen

### Artenliste A

#### Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn*
Acer pseudoplatanus	Bergahorn*
Alnus glutinosa	Schwarzerle*
Betula pendula	Weißbirke*
Fagus sylvatica	Rotbuche*
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche*
Pyrus communis	Wildbirne*
Quercus petraea	Traubeneiche*
Quercus robur	Stieleiche*
Salix alba	Silberweide*
Tilia cordata	Winterlinde*
Tilia platyphyllos	Sommerlinde*

#### Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn*
Carpinus betulus	Hainbuche*
Malus sylvestris	Wildapfel*
Prunus padus	Traubenkirsche*
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche*
Sorbus torminalis	Elsbeere*

#### Obstgehölze in Sorten

#### Sträucher (100-150 cm)

Amelanchier lamarkii	Kupferfelsenbirne
Amelanchier ovalis	Gewöhnl. Felsenbirne*
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel*
Corylus avellana	Hasel*
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn*
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn*
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenkäppchen*
Forsythia x intermedia	Forsythie
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche*
Philadelphus coronarius	Europ. Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	Schlehe*
Rosa canina	Hundsrose*
Salix caprea	Salweide*
Salix purpurea	Purpurweide*
Salix triandra	Mandelweide*
Salix viminalis	Korbweide*
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder*
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Viburnum x burkwoodii	Osterschneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball*

### Artenliste B

#### Heckengehölze

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus spec.	Weißdornarten
Ligustrum vulgare	Liguster