

Legende

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

8. Erklärung der Nutzungsschablone

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 23 "Max-Reger-Straße"

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16 bis 21a BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

8. Erklärung der Nutzungsschablone

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

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die in der BauNVO unter § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3 und 5 genannten Nutzungskategorien sind nicht als Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen - sind auch nicht als Wohngebiete zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16 bis 21a BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,15 (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

Die Mindesttiefe der Baugrundstücke beträgt 30 m.

Ausnahme: Für Baugrundstücke, die an dem Verbindungsweg zwischen Max-Reger-Straße und Eisenacher Straße liegen, wird keine Mindesttiefe vorgeschrieben. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,5 m. Die Traufhöhe wird gemessen von der mittleren Höhe der Erdenoberfläche vor dem Baugrundstück bis zur Höhe der Traufkante des Gebäudes mit der Dachhaut.

Die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf 2 beschränkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Es ist ausschließlich eine Einzelhausbebauung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO).

Die zeichnerisch festgesetzte Freisetzung und Stellung der baulichen Anlagen sind von der Freisetzung nicht betroffen.

Untergeordnete Gebäude dürfen maximal 0,3 m vor die Baugrenze vortreten.

Gärten und Carports müssen in einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Baugrenze vorliegen. Von öffentlichen Straßen bzw. Wegen errichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur auf den rückwärtigen, der Straßenfront abgewandten Grundstücksflächen und nur bis zu einer Größe von 15 m² gestattet.

Ergänzendes Maßnahmenverzeichnis sind im Vorhabenbereich zulässig.

4. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen ist je Garten eine Laube in einfacher Ausführung mit nicht mehr als 24 m² überdachter Grundfläche - einschließlich überdachtem Freisitz - zulässig.

Innerhalb der Kleingartengebiete sind Stellplätze als gemeinschaftliche Einrichtungen herzustellen. Je 3 Kleingärten muss ein Stellplatz bereitgestellt werden.

5. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

5.1 Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein gemeinsames Leitungssystem in auf den Grundstücken gelegene Rückhalteanlagen (Zisternen, offene Wasserflächen bzw. Gräben) zu leiten und wirtschaftlich auf den Grundstücken zu verwenden. Das Fassungsvermögen muss mindestens 25 Liter pro Quadratmeter überdachter Grundstücksfläche betragen. Nur übersichtliche Wasseranlagen können durch einen Oberlauf in die Regen- bzw. Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

5.2 Befestigung der Grundstücksflächen

Die befestigten Grundstücksflächen - außer den überdachten Flächen - sind vorwiegend aus Naturstein, Kies, Splitt, Geröll oder Splittgeröll zu errichten. 50 % der Zufahrtsflächen zu Gärten, Carports, Stellplätzen, und Nebenanlagen müssen unbefestigte Grünflächen bleiben.

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

Bepflanzung der Baugrundstücke

Die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Je 200 m² Baugrundstückfläche ist mindestens ein großblättriges Laubbäumchen entsprechend der Artliste zu pflanzen. Grünflächen sind einheimische, standortgerechte Pflanzen entsprechend der Artliste zu verwenden. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 83 ThürBO)

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 ThürBO)

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 32° - 45°. Für die Dachabdeckung sind große, leuchtende oder spiegelfarbene Materialien bzw. Farbgebungen unzulässig.

7.2 Gestaltungsvorschriften (§ 83 Abs. 1 Nr. 3 u. 4 ThürBO)

Grundstücksbefestigungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m als offen wirkende Zäune aus Holz, Metallblech oder Maschendraht in Verbindung mit laubverfüllenden Hecken und standortgerechten Gehölzen (siehe Artliste für die Bepflanzung) zulässig.

Artliste für die Bepflanzung

Grünkronige Laubbäume

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Quercus robur
Tilia cordata

Klein-kronige Laubbäume und Sträucher für flächendeckende Gehölzplantung

Acer campestre
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Rosa canina
Sambucus nigra
Sorbus aucuparia

Heimische Straucharten für (geschützte) Hecken

Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare

Art der baulichen Nutzung

Vollgeschoss ab Höchstmaß

Mindesttiefe der Baugrundstücke

Bauweise

Dachneigung

Erklärung der Nutzungsschablone

Die Baugrundstücke sind gemäß § 11 BauGB mit der Baugrenzenlinie - höchstens 40 cm über die Baugrenzenlinie - abzurufen.

Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belegenden Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1. Öffentlich

Auf folgende Vorschriften wird besonders hingewiesen:

1.1 Stellplatzsetzung der Stadt Mülhausen vom 08.12.1990; geändert am 25.06.1992 16.12.1993

Setzung über den Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülhausen vom 28.01.1995

Setzung der Stadt Mülhausen über die Aufstellung, Anbringung, Veränderung und Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten im Sitzgebiet vom 28.01.1995

2. Weitere zu beachtende gesetzliche Regelungen

Bei einer Bebauung der Grundstücke sind weiterhin zu beachten:

2.1 der § 202 des BauGB "Schutz des Mutterbodens",

2.2 die Gewährleistung des Baumschutzes während der Bauarbeiten entsprechend der DIN 19820,

2.3 die Meldepflicht von Bodenfinden entsprechend § 16 THDSchG.

Bebauungsplan Nr. 23
Max-Reger-Straße

Mülhausen
Stadt Mülhausen
Flur 69
Maststab 1:1000
Datum: Juni 2001

Kontaktperson: Lubbockstraße 10, 6800 Mülhausen
Das Projektmanagement wurde im Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan durchgeführt

Die Genehmigung erfolgte unter
Nr. 20.1/1990/20.1/1990/20.1/1990/20.1/1990
Mülhausen, den 20. Juni 2001

Die Erlaubnis der Genehmigung wurde im Anschluss Nr. 4 vom 10.02.2003 erteilt.
Kontaktperson: Lubbockstraße 10, 6800 Mülhausen, den 31. März 2003

