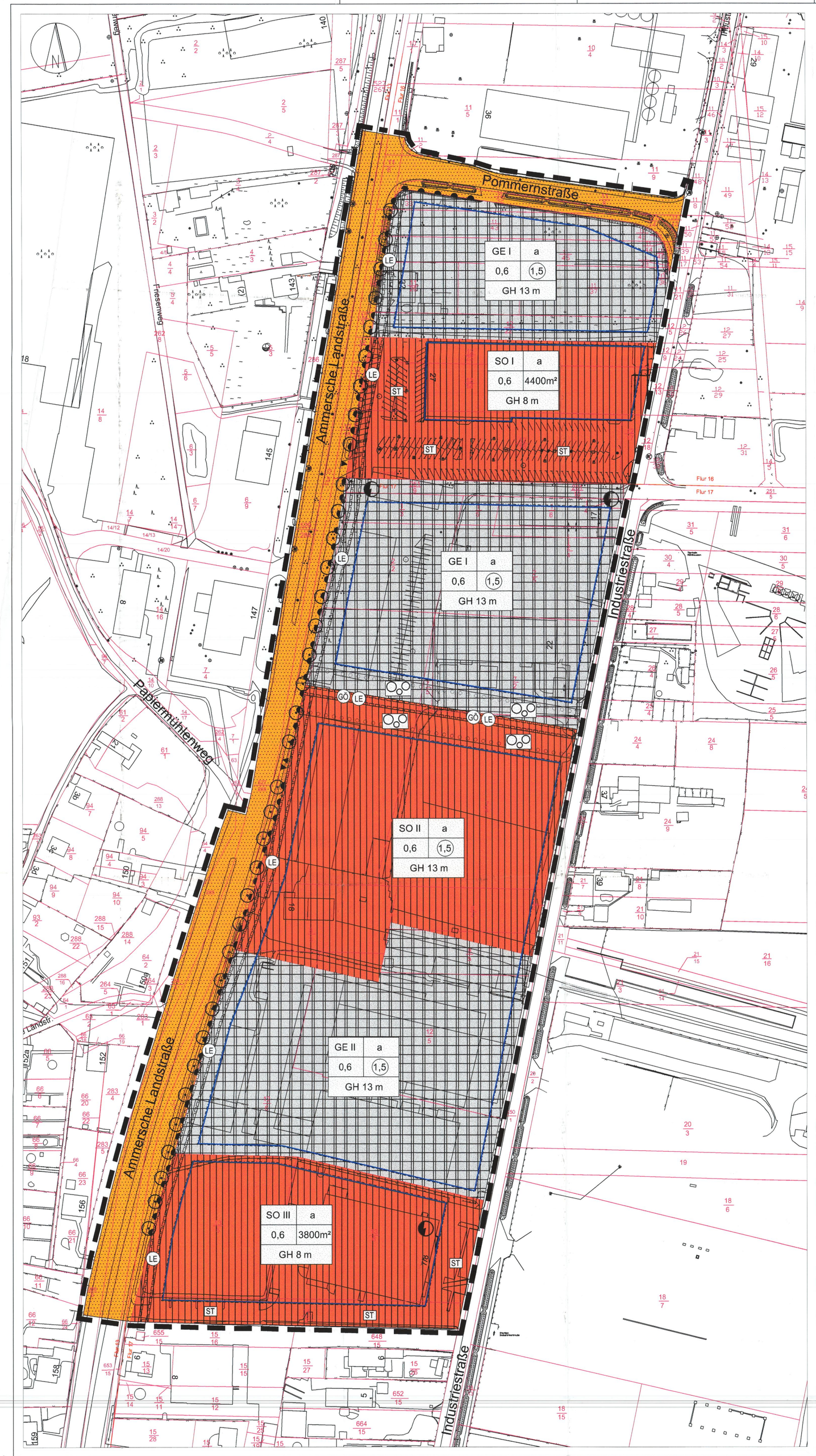


Textliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB und § 83 ThürBO zum
Bebauungsplan Nr. 2 a "Wendewehr, westlich der Industriestraße"

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

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Einzelhandelsbetriebe, die ihre Waren an letzte Verbraucher verkaufen, sind in den Gewerbegebieten GE I und GE II unzulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandels-Verkaufsflächen bis zu 150 m² in Verbindung mit Handwerksbetrieben oder Betrieben des produzierenden oder verarbeitenden Gewerbes zugelassen werden, soweit auf ihnen im eigenen Betrieb hergestellte Produkte ausgestellt oder verkauft werden.
(§ 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO)

1.1.2 Für das Gewerbegebiet GE II gilt: Vergnügungsstätten entsprechend § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind allgemein zulässig.

1.2 Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Als Verkaufsflächen gelten alle Flächen innerhalb und außerhalb von Gebäuden, auf denen Waren ausgestellt oder zum Verkauf angeboten werden und zu denen letzte Verbraucher Zutritt haben. In diesen Bereichen sind Verkehrsflächen wie Gänge, Treppen und Kassenzonen sowie die Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Schaufenster Bestandteil der Verkaufsflächen.

1.2.1 Sondergebiet I

Zulässig ist ein Selbstbedienungs-Verbrauchermarkt mit maximal 3150 m² Verkaufsfläche und maximal 4400 m² Geschossfläche.
Innerhalb dieser Fläche sind auch Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 450 m² zulässig.

In dem Verbrauchermarkt, auf den zugeordneten Freiflächen und in den zulässigen Einzelhandelsgeschäften dürfen nur folgende Warensortimente und Dienstleistungen auf maximal folgenden Verkaufsflächen (VF) angeboten werden, wobei durch die Summe der Verkaufs- und Dienstleistungsflächen die Gesamtverkaufsfläche von 3150 m² nicht überschritten werden darf:

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tiernahrung, Wasch- und Reinigungsmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren	1500 m² VF
Getränke-Abholmarkt	400 m² VF
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Schreibwaren	400 m² VF
Schuhe	400 m² VF
Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Kurzwaren	100 m² VF
Oberbekleidung, Wäsche, Strumpfwaren	100 m² VF
Randsortimente (Saisonartikel, Sonderposten etc.)	100 m² VF

Je Einzelhandelsgeschäft oder Dienstleistungsbetrieb dürfen einschließlich anteiliger Verkehrsflächen 150 m² VF nicht überschritten werden. Mehrere unterschiedliche Einzelhandelsgeschäfte dürfen nur dann das gleiche Warensortiment verkaufen, wenn dadurch die oben genannten festgesetzten maximalen Verkaufsflächen für die einzelnen Warensortimente insgesamt nicht überschritten werden.

Außer den vorstehend genannten Waren können auch folgende Sortimente und Dienstleistungen angeboten werden: Lotto/Toto/Tabakwaren/Zeitschriften, Schlüsseldienst, Schuhreparaturen, Reisebüro, eine Gaststätte, Pflanzen und Schnittblumen.

1.2.2 Sondergebiet II

Zulässig ist ein Einrichtungshaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 11000 m².

In diesem Einrichtungshaus und auf den zugeordneten Freiflächen dürfen nur Wohnmöbel, Küchenmöbel (einschließlich in Küchenmöbel eingebaute Geräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Dunstabzugshauben) verkauft werden.

Auf maximal 1000 m² Verkaufsfläche dürfen die folgenden Randsortimente angeboten werden: Teppiche, Teppichböden, Bodenbeläge, Bettwaren, Dekostoffe, Wanddekorationen, Heimtextilien, Lampen, Leuchten, Geschenkboutique, Glas, Keramik, Porzellan, Haushaltswaren, Bilder, Bilderrahmen, Gardinen.

Andere Sortimente als Möbel, Küchenmöbel und die aufgeführten Randsortimente sind nicht zulässig.

Die Einordnung einer Gaststätte im Sondergebiet SO II ist zulässig.

1.2.3 Sondergebiet III

Zulässig ist ein Selbstbedienungs-Lebensmittelmarkt mit maximal 2900 m² Verkaufsfläche und maximal 3800 m² Geschossfläche.
Innerhalb dieser Fläche sind auch Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 100 m² zulässig.

In diesem Lebensmittelmarkt, auf den zugeordneten Flächen und in den zulässigen Einzelhandelsgeschäften dürfen nur folgende Warensortimente und Dienstleistungen auf maximal folgenden Verkaufsflächen (VF) angeboten werden, sofern hierdurch die Gesamtverkaufsfläche von 2900 m² nicht überschritten wird:

Nahrungs- und Genussmittel, Tiernahrung, Getränke, Wasch- und Reinigungsmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren	2600 m² VF
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Schreibwaren	200 m² VF
Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Kurzwaren	100 m² VF
Randsortimente (Saisonartikel, Sonderposten etc.)	100 m² VF

Außer den vorstehend genannten Waren können auch folgende Sortimente und Dienstleistungen angeboten werden: Lotto/Toto/Tabakwaren/Zeitschriften, Schlüsseldienst, Schuhreparaturen, Steh-Imbiss, Pflanzen und Schnittblumen.

1.3 Gebäudehöhe

Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen werden gemessen von der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, die jeweils zur Erschließung des Bauwerkes dient, bis zur Firstlinie des Daches, bei Flachdächern bis zur obersten schattenwerfenden Kante. (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Es ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude, Doppelbauwerke oder Reihenbauwerke bis maximal 200 m Länge zu errichten.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Baugrenzen dürfen von untergeordneten Gebäudeteilen wie Außentreppen, Kellerlichtschächten, Balkonen etc. um maximal 1,50 m überschritten werden, wenn zur Begrenzungslinie einer öffentlichen Verkehrsfläche oder von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ein Mindestabstand von 3,00 m eingehalten wird.
(§ 23 (3) BauNVO)

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mit Ausnahme notwendiger Zugänge, Zufahrten sowie festgesetzter Flächen für Kfz-Stellplätze als Grünflächen herzustellen und zu unterhalten. Dabei sind einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher aus der beigefügten Artenliste zu verwenden. Der Anteil an einheimischen Nadelgehölzen ist auf 5 % der verwendeten Bäume und Sträucher zu begrenzen. Ausländische Nadelgehölze sind unzulässig.

3.3 Ist ein Pflanzgebot festgesetzt, so sind mindestens 50 % der Grünfläche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der beigefügten Artenliste zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

3.4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Baugrenzen sind mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten vollständig als Grünfläche im Sinne der Ziffer 3.2 anzulegen und zu unterhalten, auch soweit auf diesen Flächen Leitungsrechte festgesetzt sind.

3.5 In allen Baugebieten ist je 200 m² vegetationsfreier Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 cm) aus der beigefügten Artenliste zu pflanzen. Die nicht befestigte Fläche im Bereich der Baumwurzeln (Baumscheibe) muss mindestens 4 m² groß sein. Die Festsetzungen unter Ziffer 4.1.4 und 4.2.4 bleiben unberührt.

3.6 Fensterlose Fassaden von mehr als 50 m² Größe sind zu mindestens 25 % mit Rankgewächsen entsprechend der Artenliste zu begrünen.

4. Nebenanlagen, Flächen für Kfz-Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

4.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

4.1.2 Garagen und Kfz-Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.1.3 Garagen und Stellplätze dürfen nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen werden. Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, soweit Verunreinigungen des Grundwassers nicht zu befürchten sind. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.1.4 Je 6 Kfz-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 cm) zur Untergliederung der Stellplätze aus der beigefügten Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten. Die nicht befestigte Fläche im Bereich der Baumwurzeln (Baumscheibe) muss mindestens 2 x 2 Meter betragen und so gestaltet sein, dass ein Befahren nicht möglich ist.
Stellplatzgruppen von mehr als 1000 m² Fläche sind in ihren Randbereichen durch mindestens 3,00 m breite Grünstreifen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern aus der Artenliste einzufassen und auf diese Weise von benachbarten Stellplatzflächen oder sonstigen Flächennutzungen abzugrenzen.
(§ 9 (1) Nr. 25 a)

4.2 Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

4.2.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO dürfen nicht mehr als 2 % der Fläche eines Baugrundstückes einnehmen.

4.2.2 Garagen und Stellplätze sind nur auf den für sie festgesetzten Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 (1) BauGB)

4.2.3 Garagen und Stellplätze dürfen nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen werden. Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, soweit Verunreinigungen des Grundwassers nicht zu befürchten sind. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.2.4 Je 6 Kfz-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 cm) zur Untergliederung der Stellplätze aus der beigefügten Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten. Die nicht befestigte Fläche im Bereich der Baumwurzeln (Baumscheibe) muss mindestens 2 x 2 Meter betragen und so gestaltet sein, dass ein Befahren nicht möglich ist.
Stellplatzgruppen von mehr als 1000 m² Fläche sind in ihren Randbereichen durch mindestens 3,00 m breite Grünstreifen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern aus der Artenliste einzufassen und auf diese Weise von benachbarten Stellplatzflächen oder sonstigen Flächennutzungen abzugrenzen.
(§ 9 (1) Nr. 25 a)

5. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Für neu versiegelte Grundstücksflächen gilt:

Nicht verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und wasserundurchlässigen Grundstücksflächen ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, ist das o. g. Niederschlagswasser in Rückhalteanlagen wie Teichen oder Zisternen aufzufangen und auf den Baugrundstücken zu verwerten. Das Fassungsvermögen der Rückhalteanlagen muss mindestens 25 Liter pro Quadratmeter Dachfläche betragen. Notwendige Überläufe der Rückhalteanlagen sind so herzustellen, dass ein gedrosselter Ablauf in das Kanalnetz gewährleistet ist. Die Drosselabgabe ist auf 10 Liter pro Sekunde und Hektar versiegelter Grundstücksfläche zu begrenzen.

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 83 ThürBO in Verb. mit § 9 (4) BauGB)

6.1 Anlagen der Außenwerbung sind nur an Gebäuden und nur unterhalb des Dachfirstes und unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig. Werbung mit blinkendem, bewegtem oder laufendem Licht sowie sich bewegende Konstruktionen sind unzulässig.
Ausnahmsweise können am Ort der Leistung auch frei stehende Hinweistafeln bis 6 m² Fläche und maximal 4 m Höhe zugelassen werden. Fahnen bzw. Fahnenmasten dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten und nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

6.2 Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Straßen und Wegen sowie an Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Sie können bis 2,00 m als offen wirkende Zäune zugelassen werden, wenn sie mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zurückgesetzt werden. Die Fläche zwischen der Einfriedung und der Straßenbegrenzungslinie ist auch in diesem Fall als Grünfläche im Sinne der Ziffer 3 zu gestalten.
Ausnahmsweise zulässig sind ferner Mauern bis 2,00 m Höhe wenn sie von der Straßenbegrenzungslinie bzw. von der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mindestens 5,00 m zurückgesetzt und mit Kletter- oder Rankgewächsen begrünt werden und wenn die Fläche zwischen Mauer und Straßenbegrenzungslinie zu mindestens 30 % mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern aus der Artenliste bepflanzt wird.

Hinweise:

Flächen mit Bodenverunreinigungen

Werden bei Bauarbeiten oder Nutzungsänderungen Bodenverunreinigungen festgestellt oder erhält der Bauherr oder ein von ihm Beauftragter Kenntnis von Bodenverunreinigungen, sind diese vor Weiterführung der Bauarbeiten oder sonstigen Maßnahmen unverzüglich dem Staatlichen Umweltamt Sondershausen, Referat 34 Boden/Altlasten, Am Petersenschacht 3, 99706 Sondershausen (bei Änderung der Zuständigkeit der jeweils zuständigen Dienststelle) mitzuteilen und eine Stellungnahme des Amtes abzuwarten.

Die Grundstücke 1/3, 2/2, 7/6, 8/3, 12/5 und 12/6 der Flur 17 sind als Altlastenverdachtsfläche bei der Thüringer Landesanstalt für Umwelt in Jena registriert. Vor Durchführung von Maßnahmen, bei denen diese Altlastenverdachtsflächen betroffen sind, hat eine Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Sondershausen hinsichtlich der Sanierung gegebenenfalls vorhandener Altlasten zu erfolgen.

Bodenfunde

Es ist mit archäologischen Zufallsfunden zu rechnen. Der § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes ist zu beachten (Zufallsfunde - Meldepflicht).

Baugrund

Die geologischen Verhältnisse werden von der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie wie folgt beschrieben: Der Standort befindet sich in der Unstrutaue. Unter den quartären Lockergesteinen lagern die aus den primär Gips führenden Ton- und Schluffsteinen bestehenden Festgesteine der Schichtenfolge des mittleren Keupers, speziell des unteren Gipskeupers. Die quartären Lockergesteine mit einer Mächtigkeit von 5 und größer 10 m weisen meist wenig bis nicht tragfähige Einlagerungen organischer Substanzen (Mudde, Faulschlamm) sowie locker gelagerte Kalksande auf. Darunter sind gut tragfähige Kiese ausgebildet.

Eine Untersuchung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse ist erforderlich.

Baugrundbohrungen und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, 99423 Weimar, Carl-August-Allee 8 - 10 rechtzeitig anzuzeigen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist nicht als munitionsgefährdeter Bereich bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizei zu benachrichtigen.

Legende

1. Art der baulichen Nutzung

	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
	Sondergebiete (§ 10 BauNVO)
GE I	Gewerbegebiet I
GE II	Gewerbegebiet II
SO I	Sondergebiet I
SO II	Sondergebiet II

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,6	Grundflächenzahl
z.B. (1,5)	Geschossflächenzahl
z.B. 4000 m²	maximal zulässige Geschossfläche
GH z.B. 13 m	zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze
a	abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO (vgl. textliche Festsetzungen)

4. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
►	nur Ein- oder Ausfahrt zulässig
◄►	Ein- und Ausfahrt zulässig
	Bereich ohne Ein-und Ausfahrt
ST	Fläche für Kfz-Stellplätze

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

	Versorgungsfläche für Elektrizität

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (vgl. textliche Festsetzungen)
	zu pflanzender Baum (genauer Standort ist örtlich festzulegen)

7. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Mit Gehrechten und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen
GO	Mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Flächen
LE	Mit Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Flächen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), vor In-Kraft-Treten des EAG Bau, zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes zur Modernisierung des Kostenrechts vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), i. V. m. § 233 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

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 - PlanZVO 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)

Verfahrensvermerke

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Stadtrates vom 24.10.91 aufgestellt worden. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 28.11.91 in der Mitteldeutschen Allgemeinen und am 29.11.91 in der Thüringer Allgemeinen.

Mühlhausen, den 01. Nov. 2005
Dörbaum
Oberbürgermeister

Für die städtebauliche Planung

Mühlhausen, den 28. Okt. 2005
Käser
Amtsleiter Stadtentwicklungsamt

Durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation wurde am 19.10.05 bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster, nach dem Stand vom 20.09.05 übereinstimmen.

Mühlhausen, den 01. Nov. 2005
Dörbaum
Oberbürgermeister

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 fand in der Zeit vom 09.05.2005 bis 10.06.2005 statt. Die Dauer der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 4 am 27.04.2005 bekannt gemacht.

Mühlhausen, den 01. Nov. 2005
Dörbaum
Oberbürgermeister

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen hat der Stadtrat am 29.09.2005 diesen Bebauungsplan aufgrund des § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühlhausen, den 01. Nov. 2005
Dörbaum
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO am 07.11.05 der Kommunalaufsicht vorgelegt worden. Die Stadt hat die Eingangsbestätigung am 15.11.2005 erhalten. Der Bebauungsplan wurde nicht beanstandet, die im Stadtrat am 29.09.2005 beschlossene Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Mühlhausen, den 23. Nov. 2005
Dörbaum
Oberbürgermeister

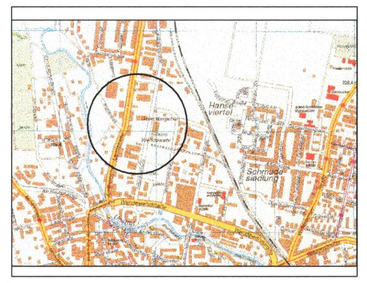
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 vom 14.12.2005 am 14.12.2005 in Kraft getreten.

Mühlhausen, den 19. Dez. 2005
Dörbaum
Oberbürgermeister

Kartengrundlage: Luftbildauswertung von 1996
Die Flurstücksgrenzen wurden zu Übersichtszwecken grafisch eingepasst und tragen keinen amtlichen Charakter!

Mühlhausen
sympathisch
im Herzen Deutschlands

Stadt Mühlhausen/Thür.
Gemarkung Mühlhausen
Flur 13, Flur 17
Maßstab 1:1000
Datum: Juni 2005



Bebauungsplan Nr. 2 a

"Wendewehr, westlich der Industriestraße"