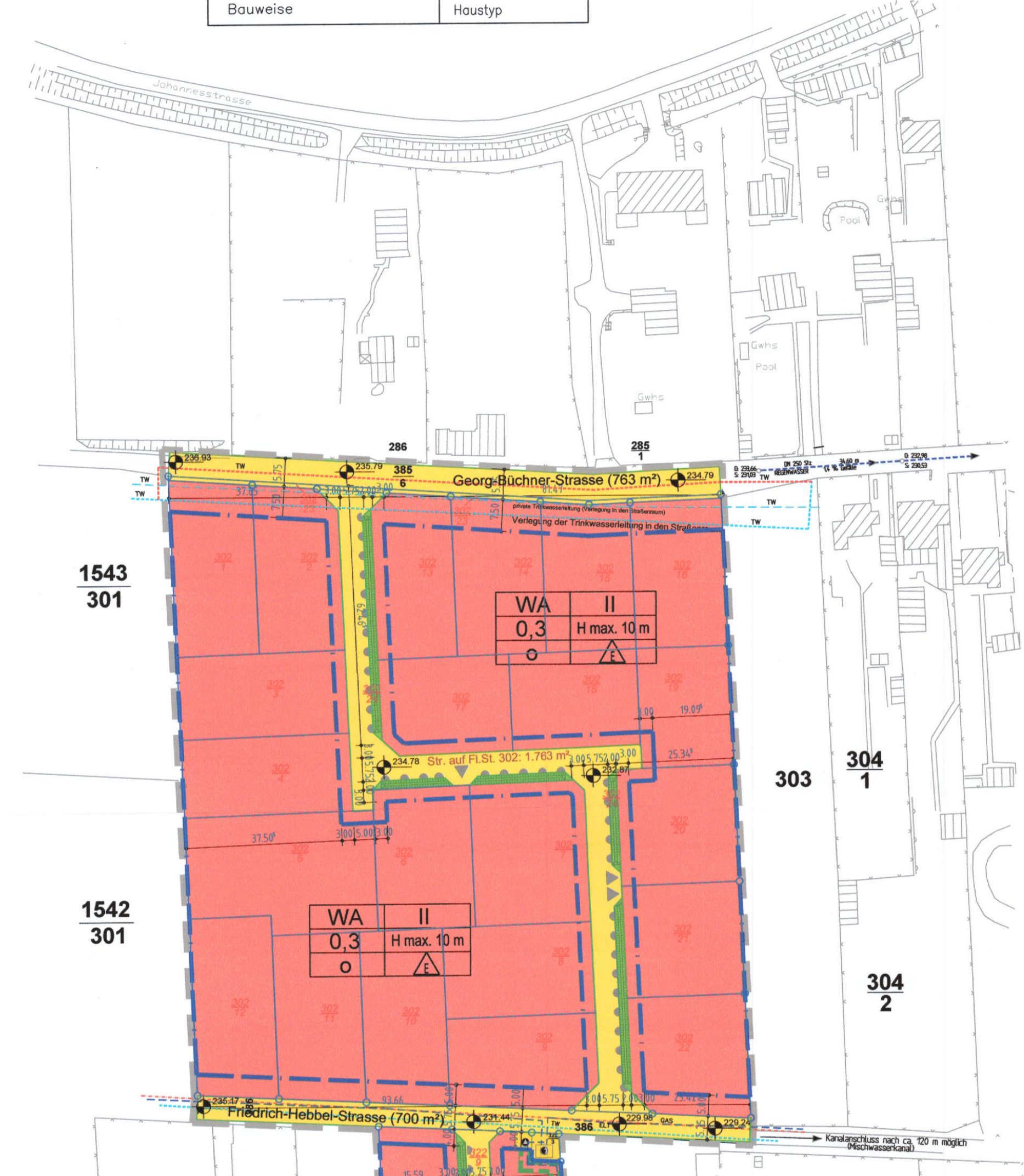
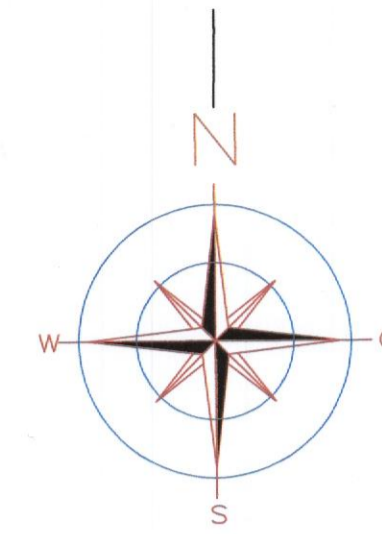


Bebauungsplan Nr. 44 Wohngebiet "Weinberg - Ost"

Gemarkung Mühlhausen
Flur 8, Flurstück 302, 322/4 u. Teilflächen von 386, 385/6

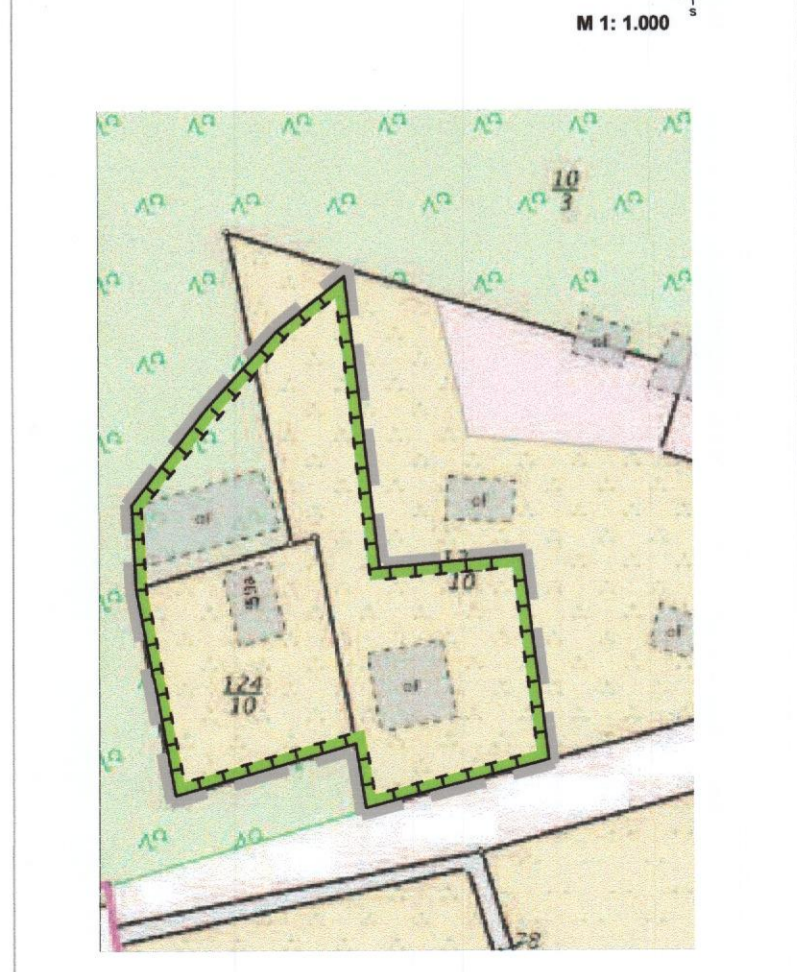
Erklärung des Festsetzungsschlüssels

Art der baulichen Nutzung	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	max. Gebäudehöhe
Bauweise	HausTyp



Festsetzung 2. Geltungsbereich

zum Zweck der Zuordnung einer Kompensationsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 44 "Weinberg - Ost"
Gemarkung Mühlhausen
Flur 72, Flurstücke 123/10, 124/10 und Teilfläche aus 103
Flächengröße: 2.000 m²



1. Planfestsetzungen

Planzeichenerklärungen nach Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dez. 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1, 3, 4 BauNVO)

II GESCHOSSIGKEIT (ALS HOCHSTGRENZE)
H max. 10 GEBÄUDEHÖHE (ALS HOCHSTGRENZE)
0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 u. 23 BauNVO)

O OFFENE BAUWEISE
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
Einfahrt

5. FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Breite: 4m Freihaltefläche für ELT zu Gunsten der Stadtwerke Mühlhausen (beidseitig je 2m)

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz u. zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

öffentliche Grünfläche für Versickerung
Rückbau von Gebäudesubstanz

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

vorh. Trafostation geplanter Mülltonnenstellplatz

8. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

9. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

GAS GAS MD Leitung
GAS GAS HD Leitung
ELT MS und NS Kabel
TEL VORHANDENE TEL-LEITUNG
TW VORHANDENE TW-LEITUNG
TW GEPLANTE TW-LEITUNG
VORHANDENE REGENWASSERLEITUNG
VORHANDENE SCHMUTZWASSERLEITUNG

10. SONSTIGE DARSTELLUNGEN (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME)

Flurstücksbezeichnung
Flurstücksbezeichnung nach Teilungsvermessung
Flurstücksgrenzen
Wohngebäude nicht Wohngebäude
geplante Höhe OK Straße

11. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Mulden für Versickerung des Niederschlags auf Straßen (kann mit Grundstückszufahrten überbaut werden)
geplante Höhe OK Straße

Rechtsgrundlagen

Baugesetz
in der Fassung des 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 2722)
Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) u. Nr. 20.09.2013
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 2200)
Thüringer Bauordnung
Neubauverordnung der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014
Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatSchG) in der Fassung vom 30. Aug. 2009 (ThürNatSchG 417), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2015 (GBl. Nr. 113)
Regierungsbescheid Mühlhausen vom 28.10.2012
Planzeichenerklärung 1990 - PlanZV 90/Verordnung über die Anmerkung der Baubestimmungen und die Darstellung des Planbestandes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

2. Textliche Festsetzungen

gemäß §§ 9 und 12 (3) BauGB und § 88 (1) und (2) ThürBO zum Bebauungsplan Nr. 44 "Weinberg - Ost"

1.0 Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

WA- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Gewerbebetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Die unter § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.0 Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1, 3, 4 BauNVO

2.1 Zahl der Vollgeschosse
Es ist eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig.
2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Die zulässige Höhe beträgt 10 m.
Die Höhenangabe bezieht sich auf die mittlere Höhe der Straßenebene der das Grundstück erschließenden Straße.

2.3 Anzahl der Wohnungen
Es sind max. 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.

3.0 Bauweise, Baugrenzen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

3.1 Bauweise
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
3.2 Baugrenze
Baugrenzen dürfen nur von untergeordneten Gebäudeteilen wie Außentritten, Sichtschutzwänden, Terrassen, Balkonen und Kellerlichtschichten sowie durch Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,50 m Höhe überschritten werden, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 2 m einhalten (§ 23 (3) BauNVO).

4.0 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 9 (4) BauGB, §§ 12, 14 BauNVO

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche hergerichtet werden.

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

5.1 Niederschlagswasser Baugrundstück
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist vorort als Brauchwasser zu nutzen oder durch Versickerung mittels Rigole oder Sickerschacht dem Boden zuzuführen. Eine Einleitung in das Kanonetz ist nicht möglich. Das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort flächig zu versickern. Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind die Regelungen der "Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen" zu beachten (Schriftenreihe Nr. 16/95 der TLUG, Jena).

5.2 Niederschlagswasser öffentliche Straße
Das auf den inneren Erschließungsstraßen, der Georg-Büchner- und der Friedrich-Heibel-Straße anfallende Niederschlagswasser ist in Mulden o. ä. Versickerungsanlagen im Plangebiet zu versickern.

5.3 Kompensationsmaßnahme
Rückbau der Gebäudesubstanz auf den Flurstücken 123/10, 124/10 und auf der Teilfläche des Flurstücks 10/3 des Flures 72 in der Gemarkung Mühlhausen.

6.0 Grünordnerische Maßnahmen Anpflanzungsgebot, Bindungs- und Erhaltungsgelände nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB, § 83 (1) Nr. 6 ThürBO

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche mit einer standortgerechten laubwerfenden Bepflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern zu gestalten und zu unterhalten. Bis zu 20 % der Bepflanzung darf ausnahmsweise aus einheimischen Nadelgehölzen bestehen. Folgende Pflanzungen sind auf den Privatgrundstücken vorzunehmen:
1. Je 200 m² Baugrundstückfläche sind zu pflanzen:
* 1 Laubbäum oder 1 Obstbaum
2. 20 % der Grünfläche sind mit Sträuchern oder Hecken zu bepflanzen.
Die Auswahl der Bäume und Sträucher ist entsprechend der Artenliste vorzunehmen. Die Bepflanzung ist spätestens bis 2 Jahre nach Baubeginn zu realisieren.

7.0 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 abs. 1 BNatSchG

Bauzeitenregelung zur Vermeidung baubedingter Verluste von Vögeln:
1. Beseitigung von Bäumen und Sträuchern in der Frist von 1. Oktober bis 28. Februar (§39(5) BNatSchG)
2. Oberbodenabtrag zur Baufeldfreimachung in der Frist von 1. Oktober bis 28. Februar (§39 (5) BNatSchG)

8.0 Ausgleis- und Ersatzmaßnahmen (gem. § 14 BNatSchG)
Im Plangebiet kann der Eingriff nicht vollständig ausgeglichen werden. Dem Bebauungsplan wird eine Kompensationsmaßnahme auf den Flurstücken 123/10, 124/10 und auf der Teilfläche des Flurstücks 10/3 des Flures 72 in der Gemarkung Mühlhausen zugeordnet:

- Rückbau und die Entsiegelung von versiegelten Bereichen und Gebäuden
- Ordnungsgemäße Entsorgung von Weisbeständen, Bitumen und sonstigen Fremdmaterialien
- Rückbau der Klärgrube
- Entfernung nicht heimischer Nadelhölzer
- Tiefenlockerung
- Andeckung entsiegelter Bereiche mit autochthonem Mutterboden / Modellierung

ARTENLISTE:

- Planliste 1 - heimische Laubbäume:
Mindestqualität: Oberkolumne Hochstamm, Stammhöhe ab 100 cm, Stammumfang 10-12 cm
1 m Höhe
Mindestqualität sonstige Laubbäume: Hochstamm; Zw. Stammumfang 10 - 12 cm
- Ahorn (regionaltypische, standortgerechte Sorten)
- Birne Pyrus communis / domesticus
- Buche Fagus sylvatica
- Hainbuche Corylus avellana
- Linde Tilia cordata
- Mahoebe Sorbus aria
- Platanus Platanus acerifolia / P. domestica (regionaltypische, standortgerechte Sorten)
- Spitzahorn Acer platanoides
- Vogelkirsche Prunus avium
Planliste 2 - heimische Sträucher für freistehende Hecken:
Mindestqualität: Stm. m. B. 3/75, H. 0,80 m - 1,00 m
- Hartriegel Cornus sanguinea
- Heckenrose Cytisus avellana
- Heckenkirsche Lonicera xylosteum
- Liguster Ligustrum vulgare
- Pfaffenhütchen Erythronium yuccifolium
- Scharweide Salix caprea
- Schneeball Viburnum opulus
- Weißdorn Crataegus monogyna / laevigata
- Wildrosen Rosa sp.

Verfahrensvermerke

1. Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster
Durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation wurde am 06.02.2017 bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 06.02.2017 übereinstimmen.
Mühlhausen, den 2.8. FEB. 2017
Dr. Bruns
Oberbürgermeister



2. Einleitungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 44 "Weinberg-Ost" wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VEP-32 "Weinberg-Ost" mit Stadtratbeschluss vom 24.09.2015 begonnen und während des Planverfahrens als B-Plan Nr. 44 "Weinberg-Ost" weiter bearbeitet.
3. Offenlegung
Der Stadtrat hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VEP-32 und den Entwurf der Begründung am 24.09.2015 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 07.10.2015 im Amtsblatt Nr. 4 bekannt gemacht und hat in der Zeit vom 19.10.2015 bis 14.11.2015 stattgefunden.
Der Stadtrat hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 und den Entwurf der Begründung am 24.09.2015 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 07.10.2015 im Amtsblatt Nr. 4 bekannt gemacht und hat in der Zeit vom 19.10.2015 bis 14.11.2015 stattgefunden.



4. Förmliche Behördenbeteiligung
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.10.2015 zu Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VEP-32 "Weinberg-Ost" aufgefordert. Mit Schreiben vom 17.05.2016 wurde die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 "Weinberg-Ost" aufgefordert.
5. Abwägung Satzungsbeschluss
Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat am 20.09.2016 den Bebauungsplan Nr. 44 Wohngebiet "Weinberg-Ost" als Satzung beschlossen.

Mühlhausen, den 2.8. FEB. 2017
Dr. Bruns
Oberbürgermeister

6. Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr. 44 "Weinberg-Ost" ist gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO mit Schreiben vom 29.11.2016 der Kommunalauufsicht vorgelegt worden. Die Stadt hat die Eingangsbescheinigung am 12.01.2017 erhalten. Die Satzung wurde nicht beanstandet.
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 2 vom 15.03.2017 am 15.03.2017 in Kraft getreten.
Mühlhausen, den 2.8. FEB. 2017
Dr. Bruns
Oberbürgermeister



Bekanntmachung und Infratriten
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 2 vom 15.03.2017 am 15.03.2017 in Kraft getreten.
Mühlhausen, den 2.8. FEB. 2017
Dr. Bruns
Oberbürgermeister



HINWEISE

- LRA Untereich-Kreis, Sachgebiet Naturschutz
Der für die Realisierung der Baumaßnahmen notwendige Oberbodenabtrag (Baufläche) und -verbleib ist außerhalb der Straß- und Offenerflächen in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.
Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie
Im Einverständnis der hierzu einschlägigen Erläuterung der Baugruben- mit durch die Gefährdungserhöhen Wasserversickerungen - gelassen, können infolge von Sanierungsmaßnahmen (Drainage/Sickerbohrungen) im Plangebiet Erdbeben und Senkungen auftreten. Demnach ist das Gebiet in die Gefährdungskategorie B-1-4 einzuordnen. Danach handelt es sich um ein potenzielles Substratgebiet mit rascher Substanz, in dem an Senkungen gebundene Erdteile möglich sind.
Über die Art und den Umfang möglicher konstruktiver Sicherungsmaßnahmen entscheidet der Baugrundersteller im Ergebnis der Untersuchungen in Zusammenarbeit mit dem Planer und Bauherrn.
- Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
Aus der Nachschau des Plangebietes liegen archäologische Bodendenkmalbefunde vor, entsprechend den "Vorgaben zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neufassung vom 14. April 2004, Änderung vom 23. November 2005, § 2 Abs. 7, Absatz 2, Satz 1)
Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das o.g. Gesetz, § 16, nach dem Befunde der unregelmäßigen Maßstabverhältnisse an und durch unsere Mitarbeiter zur wissenschaftlichen Auswertung untersucht und gelagert werden müssen. Eventuelle Fundstellen sind bis zu unseren Ermittlungsmaßnahmen, die Funde im Zusammenhang im Boden zu lassen.
- Landwirtschaftsamt Lünefeld-Weitz
Bestehende Pachtwahlverträge sind auf der Grundlage der Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Zeitpunkt in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.2002 (BGBl. I S. 40) unter Beachtung der Bestimmungen über die Abgabe von Bescheiden im Zusammenhang mit der Nutzung nach dem Zeitpunkt der Flächenvermessung zu informieren. Entstehende wirtschaftliche Nachteile sind auszugleichen. Bei Befragungen und der Abgabe von Bescheiden sind die Bestimmungen des Thüringer Pachtwahlgesetzes vom 22. Dez. 1992 (GVBl. S. 99) zu beachten.
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Zur Neuaufnahme der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ggf. ein Bodenstichverfahren nach § 45 ff. Baugesetzbuch durchgeführt.
- Baugrunderfasser

MÜHLHAUSEN
Mittelalterliche Reichstadt
Stadt Mühlhausen/Thür.
Gemarkung Mühlhausen
Flur 8
Flurstücke 302, 322/4 und Teilfläche von 386, 385/6

**Bebauungsplan Nr. 44
Wohngebiet "Weinberg - Ost"**

Gemarkung: Mühlhausen Flur 8 Flurstücke: 302, 322/4 u. z.T.: 386, 385/6

VORHAEN
VORHAENSTRASSEN
BBM Bau & Boden Mühlhausen AG
Im Flarchen 5
99974 Mühlhausen
Tel.: 03601 46550

MASSSTAB 1:1.000

ENTWURF: Büro Dr. Schröter
Langfelder Str. 40
99968 Oberdorf
Tel.: 03601 775225
e-mail: info@bdr-schroeter.de

Änderungsdatum: 31.01.2017
Liegenschaftskataster aktualisiert

DATUM: 26.01.2015
STAND: 31.01.2017

Kartengrundlage: * Luftbild der Stadt Mühlhausen