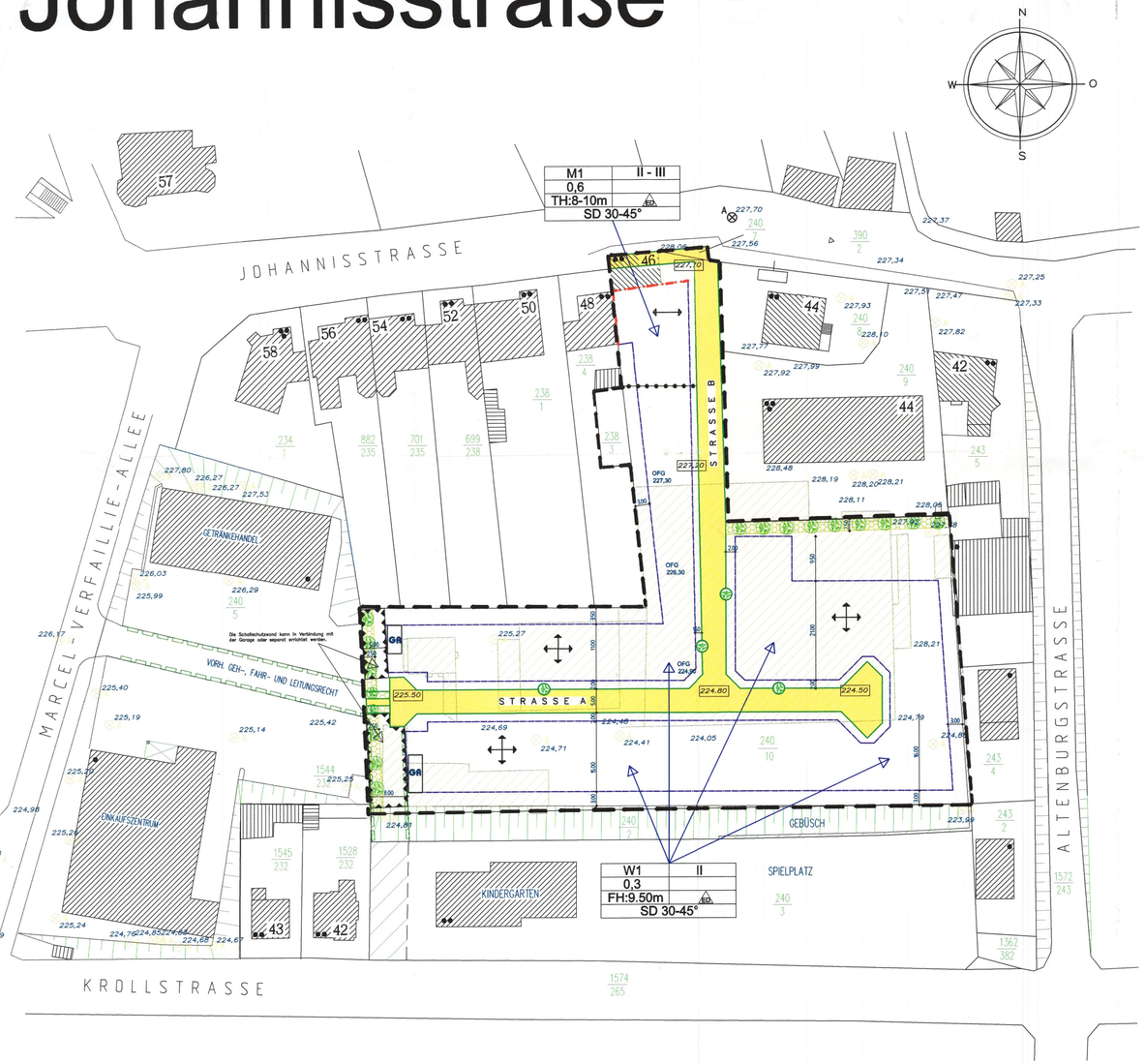
Bebauungsplan Nr. VEP-17
Johannisstraße



GEMARKUNG MÜHLHAUSEN
FLUR 8
FLURSTÜCKE 238/3, 240/7, 240/10

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 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 den 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)

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

W1 Nur Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig

M1 Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts– und Bürogebäude, Schank– und Speisewirtschaften sowie Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

Maß der baulichen Nutzung

(o.B.) o.3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II – III Zahl der Vollgeschosse als Mindest– und Höchstmaß
FH Firsthöhe in ... m als Höchstmaß über Straßenbezugspunkte
TH Traufhöhe in ... m als Mindest– und Höchstmaß über Straßenbezugspunkte

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Bauweise
Baulinie
Firstrichtung

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Grünflächen

Private Grünflächen mit dichter Anpflanzung; Hauptzweck der Nutzung als Pufferzone zu den Parkflächen der Verkaufseinrichtungen
Hauptzweck der Nutzung als Pufferzone zu den Parkflächen der Verkaufseinrichtungen
Anpflanzung von Bäumen
Anpflanzung von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
GR Fläche für Garagen
Mit Leitungsrechten zu Gunsten des ZVA und der Stadtwerke belastete Fläche
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen
217 Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
227,70 geplante Straßenhöhe
Fläche abgeschlossener Fabrikgebäude

Schallschutzwand

Erklärung des Festsetzungsschlüssels

Art der baulichen Nutzung	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	
Firsthöhe/Traufhöhe	Bauweise
Dachform und Dachneigung	

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. VEP-17 "Johannisstraße"

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 W1 – Gebiet
es sind nur Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.2 M1 – Gebiet
Es sind Wohngebäude, Geschäfts– und Bürogebäude, Schank– und Speisewirtschaften sowie Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl
die zulässige Grundflächenzahl darf durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 30% überschritten werden (§ 19 (4) Satz 2 BauNVO).

2.2 Zahl der Vollgeschosse
Im mit W1 festgesetzten Gebiet ist eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig.

Im mit M1 festgesetzten Gebiet ist eine mindestens zwei– bis maximal dreigeschossige Bebauung zulässig.

2.3 Höhe baulicher anlagen
Im mit W1 festgesetzten Gebiet ist eine maximale Firsthöhe von 9.50m zulässig.
Im mit M1 festgesetzten Gebiet sind die Traufhöh auf minimal 8.00 m und maximal auf 10.00 m festgesetzt.
Die Höhenangaben beziehen sich auf die mittlere Höhe der Straßenoberkante der das Grundstück erschließenden Straße.

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

3.1 Bauweise
Im gesamten Plangebiet sind nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Baugrenze
Untergeordnete Bauteile dürfen maximal 3.30 m vor die Baugrenze vortreten.

3.3 Baulinie
Die Baulinie darf nur durch Erker, Balkone, versonderartige Vorbauten oder Treppenhäuser bis zu 1.50 m überschritten werden. Diese Vorbauten dürfen maximal 1/4 der Straßenfront der baulichen Anlage ausmachen.

3.3 Baulinie
Die Baulinie darf nur durch Erker, Balkone, versonderartige Vorbauten oder Treppenhäuser bis zu 1.50 m überschritten werden. Diese Vorbauten dürfen maximal 1/4 der Straßenfront der baulichen Anlage ausmachen.

3.4 Firstrichtung
Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen bezieht sich nur auf die Hauptanlage. Untergeordnete Bauteile und Gebäude sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den als Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 5.00 m zur Straßenbegrenzungslinie (straßenseitige Grundstücksgrenze) haben.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) Bau NVO sind außer im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Hauptgebäude und Straßenbegrenzungslinie) bis zu einer Größe von insgesamt 12 m^3 auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Eingehauste Mülltonnenstandplätze sind im Vorgartenbereich zulässig.

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

Die ausgewiesene Straßenverkehrsfläche, außer in der Johannisstraße, ist als Mischverkehrsfläche herzustellen. Dabei ist eine niveaumäßige Trennung von Fahr– und Fußgängerverkehr zu verzichten. Die Abgrenzung der Parkplätze können mit Farbstrichen markiert werden.

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

Niederschlagswasserrückhaltung
das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegenen Rückhalteanlagen (Zisternen oder offene Wasserflächen bzw. Gräben) zu leiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 3 m^3 je Wohngebäude betragen. Nicht auf dem anfallenden Grundstück erzeugtes Niederschlagswasser ist nur gedrosselt in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Befestigung der Grundstückoffächen
Die befestigten Teile der Grundstückoffächen sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig.

7. Flächen mit Geh–, Fahr– und Leitungsrechten (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Abwasserentsorgung und der Versorgung mit Elektroenergie im Plangebiet wird ein Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Abwasserentsorgung Mühlhausen und Umland und der Stadtwerke Mühlhausen festgesetzt.

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

Die an der westlichen Geltungsbereichsgrenze ausgewiesenen Garagenstandorte sind mit Garagen, die ein Satteldach oder bei einem Flachdach mit einer Höhe von 3.00 m über vorhandenes Gelände haben müssen, zu bauen.
In Verbindung der Garagen ist bis an die nördliche bzw. südliche Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstückes eine 3.00 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.
Bei den an der westlichen Geltungsbereichsgrenze gelegenen Baugrundstücken sind im Dachgeschoss bzw. 2. Obergeschoss ruhebedürftige Nutzungen auf der östlichen Gebäudeseite einzurichten.

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

Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. 20% der nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Begrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten. Entsprechende Arten sind der Artenliste zu entnehmen.
Je 200 m^2 Baugrundstücksfläche ist mindestens 1 mittel– oder großkroniger Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum entsprechend Artenliste zu pflanzen.
An den Grenzen zwischen den Baugrundstücken ist eine durchgrünende Pflanzhecke aus standortgerechten Sträuchern von hagasamt mindestens 5.00 m Breite (je Grundstück 2.50 m) mit 5 Sträuchern je 50 m^2 auszubilden.
An der West– und Nordseite des Plangebietes zu den Flurstücken 240/3 und 240/9 ist eine Grenzbepflanzung mit 15 mittelkronigen Bäumen (Lindenblume Stu 12–14, Hochstamm), einer Abpflanzung mit Sträuchern (5 Sträucher pro 50m^2, 2xv. mB,100/150) und 5 Nadelgehölze (5 stück pro 50 m^2) entsprechend Artenliste, vorzunehmen.
In die öffentliche Verkehrsfläche sind 6 mittelkronige Bäume zu integrieren (Lindenblume Stu 12–14, Hochstamm)
Die Bepflanzung ist spätestens in der nach Bauvollendung folgenden Pflanzperiode durchzuführen und ständig zu unterhalten.

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

10.1 Dachneigung und Dachform
Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.
Die Dacheindeckung hat mit rollen oder dunkelbraunen Dachziegeln bzw. Dachsteigen zu erfolgen. Dachaufbauten in Form von Zwerchgiebeln und Gauben sind zulässig. Die Einbindung von Schleppgauben hat mit einem Mindestabstand von 0,80 m vom First zu erfolgen. Durch Gauben darf die Traufe nicht unterbrochen werden. Gauben müssen einen Abstand von 3.00 m zu den Giebelseiten des Hauses haben.

10.2 Baukörpergestaltung
Grellfarbige oder reflektierende Fassaden und Kunststoffplattenfassaden sind unzulässig. Die Fassaden sind mit einem mineralischen bzw. silikatischen Putz oder auch in Klinker auszuführen.
Doppelhäuser sind in ihrer Gebäudehöhe, Dachform, in ihrer Dachneigung, ihren Dachaufbauten und in der Gestaltung der Außenflächen (Material, Fortgebung) einheitlich auszuführen.

10.3 Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nur als offen wirkende Zäune aus Holz, Metallstäben oder Maschendraht bis zu 1.20 m Höhe zulässig. Geschnittene bzw. freiwachsende Hecken sind in Zusammenhang mit der straßenseitigen Grundstücksein friedung nur in Zaunhöhe zulässig.

Hinweise

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist beim Staatlichen Umweltamt in Sondershausen Dez. Altlasten/Altrist als Altlastenverdachtsfläche erfaßt. Der Abbruch der ehemaligen Fabrikgebäude wurde archäologisch begleitet. Anhaltspunkte für archäologische Denkmalpflege, Stiz Weimar, unverzüglich anzuzeigen. Sofern Einzelvorhaben mit Bodenaushub verbunden sind, ist vor Baubeginn eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz erforderlich.

Bebauungsplan Nr. VEP-17 "Johannisstraße"

Die Erteilung der Genehmigung wurde im Amtsblatt Nr. 7 vom 18.06.2003 erneut bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in diesem Amtsblatt am 18.06. 2003 in Kraft getreten.

Mühlhausen, den 24. Juni 2003

Dörbaum
Oberbürgermeister

THÜRINGEN Siegel Stadt Mühlhausen/Th.

ARTENLISTE

Großkronige Bäume
Acer platanoides — Spitzahorn
Acer pseudoplatanus — Bergahorn
Carpinus betulus — Hainbuche
Fraxinus excelsior — Esche
Quercus petraea — Traubeneiche
Quercus robur — Stieleiche
Tilia cordata — Winterlinde
Tilia platyphyllos — Sommerlinde

Mittelkronige Bäume
Acer campestre — Feldahorn
Crataegus laevigata — Rotdorn
Prunus cerasifera 'Pissardii'
Crataegus 'Carrierei' — Apfeldorn
Crataegus prunifolia — Pflaumendorn
Prunus avium — Vogelkirsche
Prunus padus — Traubenkirsche
Sorbus aucuparia — Eberesche
Sorbus torminalis — Elsbeere
Sorbus aucuparia 'Edulis' — essbare Eberesche

Sträucher für die Anpflanzung auf privaten Grundstücken

Cornus mas — Kornelkirsche
Cornus sanguinea — Roter Hartriegel
Corylus avellana — Haselnuß
Crataegus monogyna — Weißdorn
Ligustrum vulgare — Liguster (giftige Frucht!)
Prunus spinosa — Schlehe
Rosa canina — heckenrose
Viburnum opulus — Gewöhnlicher Schneeball

Heimische Sträucharten für (geschnittene) Hecken
Acer campestre — Feldahorn
Carpinus betulus — Hainbuche
Ligustrum vulgare — Liguster (giftige Frucht!)

Vorschlag für Obstbaupflanzungen
Äpfel
Baumanns Renette — Birnen
Grawensteiner — Gellerts Butterbirne
Ingrid Marie — Gute Graue
Kaiser Wilhem
Orhanz — Kirschen
Roter Boskoop — Bothners Rote Knorpel
Zwetschgen
Wangenheims Frühzwetsche

Vorschlag für Nadelhehlze
Taxus baccata — Gemeine Eibe
Thuja — Lebensbaum
Juniperus — Wacholder

Verfahrensvermerke

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Stadtrates vom 06.04.2000 aufgestellt worden. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 6 der Stadt Mühlhausen am 24.05.2000.

Mühlhausen, den 25. Mai 2000

Dörbaum
Oberbürgermeister

Der katasteramtsmäßige Bestand am 09. OKT. 2000 wird als richtig bescheinigt.

Mühlhausen, den 09. OKT. 2000

Ludwig
Leiter des Katasteramtes

THÜRINGEN Siegel Stadt Mühlhausen/Th. — KATASTERAMT MÜHLHAUSEN

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 08.06.2000 bis 11.07.2000 stattgefunden. Die Dauer der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 6 am 24.05.2000 bekanntgemacht.

Mühlhausen, den 25. Mai 2000

Dörbaum
Oberbürgermeister

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen hat der Stadtrat am 21.09.2000 dieses Bebauungsplan aufgrund des § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Mühlhausen, den 22. September 2000

Dörbaum
Oberbürgermeister

Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 21.12.2000 Az. 210-4621.30-MHL-046-WR/MI „Johannisstraße" – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.
Nach Erteilung der Genehmigung wird die im Stadtrat am 21.09.2000 beschlossene Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VEP-17 "Johannisstraße" hiermit ausgefertigt.

Mühlhausen, den 04. Januar 2001

Dörbaum
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 1 vom 05.01.01 am 11. Januar 2001 in Kraft getreten.

Mühlhausen, den 12. Januar 2001

Dörbaum
Oberbürgermeister

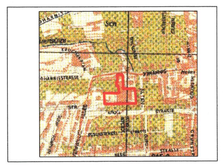
Siegel

Kartengrundlage: Amtlicher Lageplan des Katasteramtes Mühlhausen vom 11. Februar 2000

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210-4621.30-MHL-046-WR/MI
„Johannisstraße"
Weimar, den 21. DEZ. 2000

Mühlhausen sympathisch im Herzen Deutschlands

Stadt Mühlhausen/Thür.
Gemarkung Mühlhausen
Flur 8, Flurstücke 2833, 240/7 und 240/10
Maßstab 1:500
Datum Sept. 2000



Bebauungsplan Nr. VEP-17
Johannisstraße

Vorhabensträger: **Eckhard Moschcau**
Oststrasse 36
99986 Oberdorla

Städtebauliche Planung:

Büro Dr. Schröter
Ingenieure & Architekten
Langulaer Str. 40
99986 Oberdorla
Tel.: 03601/75220
Fax: 03601/752222
us@buero-dr-schroeter.de

www.bauplan24.de