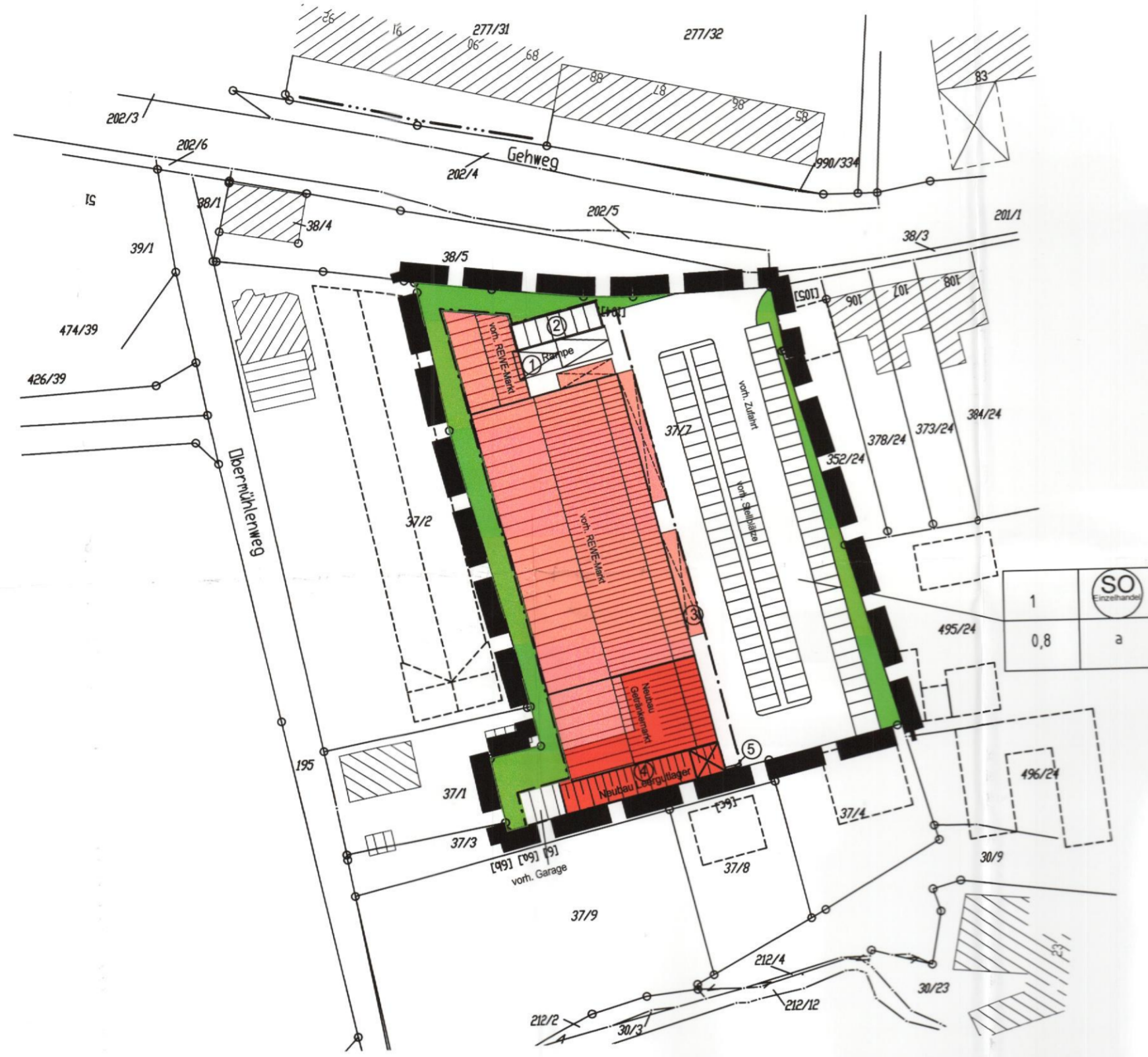


# Bebauungsplan Nr. VEP-23 "REWE-Markt Wanfrieder Straße"

## TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:1000

Gemarkung: Mühlhausen  
Flur: 66



## ÜBERSICHTSPLAN



## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I, S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I, S. 58)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.2009 (GVBl. S. 592)
- Thür. Gesetz für Natur u. Landschaft (ThürNatG) in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Thüringer Haushaltsbegleitgesetzes 2008/2009 vom 20.12.2007 (GVBl. S. 267)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB, § 10 BauNVO

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Einzelhandelsgebiet

Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB, § 16 BauNVO

Baugebiet-Nr.	Art der baulichen Nutzung SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Einzelhandelsgebiet
GRZ Grundflächenzahl (§ 16(2) u. § 19(1) BauNVO)	Bauweise (§ 22(2) BauNVO) a - abweichende Bauweise

Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9(1) BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- Baugrenze
- a abweichende Bauweise:  
Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räuml. Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

Hinweise

- vord. Flurgrenze
- vord. Flurstücksgrenze
- Flurstücknummern
- Gemarkung: Mühlhausen
- Flur: 66
- Flurstück: 37/7
- 1 Nummerierung der Schallschutzmaßnahmen gem. textliche Festsetzungen Pkt. 1.5
- vord. Bebauung laut Liegenschaftskataster
- Bestand
- Neubau
- vord. Bebauung unvermessen
- vorhandene Grünfläche

Nachrichtliche Übernahme

- vord. Bebauung laut Liegenschaftskataster

## TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

**1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Das Gebiet ist als Sonstiges Sondergebiet (SO) Einzelhandelsgebiet § 11 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung eines Teilraumes der Stadt Mühlhausen mit Waren des kurzfristigen Bedarfs dienen (Nahversorger). Die Summe der Verkaufsflächen im Planbereich beträgt maximal 2000 m<sup>2</sup>. Es wird eine maximale Bebauung von 3000 m<sup>2</sup> (Bruttofläche) festgelegt.  
Auf den Verkaufsflächen im Plangebiet dürfen nur die folgenden Warensortimente angeboten werden: Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apothekerwaren, Zeitschriften, Schnittblumen. Auf maximal 10% der Verkaufsflächen dürfen als Randsortiment auch andere Warengruppen angeboten werden.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung:

Die GRZ wird auf 0,8 festgelegt.

### 1.3 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf nicht mehr als 12,00 m betragen. Die Firsthöhe ist eine Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante der in der Gebäudemitte liegenden fertigen Geländeoberkante. Dabei ist Gebäude als funktional selbstständige bauliche Anlage mit eigenem Zu- und Ausgang definiert.

### 1.4 Traufhöhe

Die Traufhöhe wird auf max. 6,00 m festgelegt. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene siehe Firsthöhe.

### 1.5 Schallschutzmaßnahmen

- Die Warenanlieferung an der Warenrampe (Marktware und Frischware) darf grundsätzlich nur in der Zeit zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr erfolgen.  
Ausgenommen sind Anlieferungen für Bäcker, Fleischer und Blumenladen.  
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dürfen tagsüber und nachts keine Lkw mit laufender Kühlanlage abgestellt werden.
- Die Mitarbeiter-Pkw-Stellflächen (7 Stellflächen) werden an der W-Fassade des Wohngebäudes Wanfrieder Straße 105 eingerichtet. Die geplanten 7 Pkw-Stellflächen an der Wanfrieder Straße können als Kundenparkflächen genutzt werden.
- Die Einkaufswagen-Stapelbox wird geschlossen ausgeführt (einseitig geöffnet in Richtung Eingang Marktgänge). Die Ausführung kann als Leichtbauweise mit einem Flächengewicht > 10 kg/m<sup>2</sup> erfolgen.
- Das Leergutlager wird in massiver Bauweise ausgeführt.  
z. B. 24-Mauerwerk aus Poroton-Ziegel, ebenso massive Dachflächenausführung.  
Mauer und Dach mit einer Mindestschalldämmung von R<sub>w</sub>=35 dB  
Tor zum Leergutlager: Rolltor mit Mindestdämmung R<sub>w</sub>=20 dB
- Erichtung einer Lärmschutzwand am Leergutlager, beginnend in Höhe des Tores, bündig an der Außenwand des Leergutlagers auf einer Länge von 5 m, gleichmäßig abfallend und einer Abschlusshöhe von 1 m.  
Die Wand ist als massive, einsteilige Wand, keine Leichtbauweise herzustellen.  
Musik oder Durchsagen über Lautsprecher außerhalb des Gebäudes sind nicht zulässig.

### 2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 ThürBO)

#### 2.1 Dachformen

Im Geltungsbereich sind ausschließlich Sattel- und Flachdächer zulässig.

#### 2.2 Dachneigungen

Die Dachneigung beträgt bei Satteldächern 15° - 35°, bei Flachdächern 0° - 10°.

#### 2.3 Dacheindeckung

Die Satteldächer sind mit roten und rotbraunen Ziegeln einzudecken. Geeignete Farbtöne in diesem Sinne sind insbesondere gemäß Farblösung RAL 3000, 3003, 3013, 3016, 7011, 7015, 7016, 7021. Die Flachdächer sind mit Trapezblech oder Bitumen- bzw. Kunststoffdachbahnen einzudecken oder als Gründächer herzustellen.

### 3. Hinweise

#### 3.1 Gründungen

Gründungen (außer bei untergeordneten Bauwerken) sind auf Grundlage einer ingenieurgeologischen Begutachtung zu planen.

#### 3.2 Bodenfunde

Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 sind Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologie Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar anzeigepflichtig. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von eventuell notwendigen Eingriffen, die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z. B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

#### 3.3 Ortsrecht

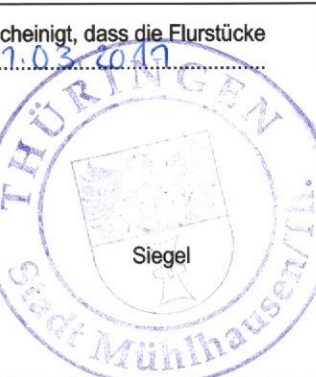
Auf folgende Vorschriften wird besonders hingewiesen:  
- Satzung über den Schutz des Baumbestandes der Stadt Mühlhausen vom 18.12.2003  
- Satzung der Stadt Mühlhausen über die Aufstellung, Anbringung, Veränderung und Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten im Stadtgebiet vom 03.03.1994, geändert am 26.01.1995

## VERFAHRENSVERMERKE

Durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation wurde am 27.03.2011 bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 27.03.2011 übereinstimmen.

Mühlhausen, den 05. April 2011

Dörbaum  
Oberbürgermeister



Der Stadtrat der Stadt Mühlhausen hat in seiner Sitzung am 27.05.2010 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VEP-23 "REWE-Markt Wanfrieder Straße" und die Begründung dazu gebilligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Bauleitplanverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Benachbarte Gemeinden wurden mangels Betroffenheit nicht beteiligt. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 17.06.2010 bis 30.07.2010 stattgefunden. Die Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 4/2010 am 09.06.2010 bekannt gemacht.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat am 03.03.2011 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VEP-23 "REWE-Markt Wanfrieder Straße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühlhausen, den 05. April 2011

Dörbaum  
Oberbürgermeister



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 21 ThürKO der unteren staatlichen Verwaltungsbehörde vorgelegt worden. Die Stadt hat die Eingangsbestätigung am 25.06.2011 erhalten. Die Satzung wurde nicht beanstandet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Mühlhausen, den 15. Aug. 2011

Dörbaum  
Oberbürgermeister



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VEP-23 "REWE-Markt Wanfrieder Straße" ist mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 6 vom 07.09.11 am 07.09.11 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Mühlhausen, den 15. Sep. 2011

Dörbaum  
Oberbürgermeister



Maßstab: 1:1000  
Planentwurf: Klingebiel  
Planbearbeitung: Klingebiel  
Datum: Nov. 2009  
Jan. 2011, März 2011

Plangebietsgröße: 0,7 ha  
Plangröße: 750 x 500 mm  
Proj.-Nr.: 6209

LAND THÜRINGEN / UNSTRUT-HAINICH-KREIS  
STADT MÜHLHAUSEN

Bebauungsplan Nr. VEP-23  
"REWE-Markt Wanfrieder Straße"

BAULEITPLANUNG

Planung:  
Nordhäuser Straße 30-34  
37339 Leinefelde-Worbis/EIC  
Tel.: 036074/385-0 Fax: 036074/385-20  
E-mail: kwr-worbis@t-online.de

