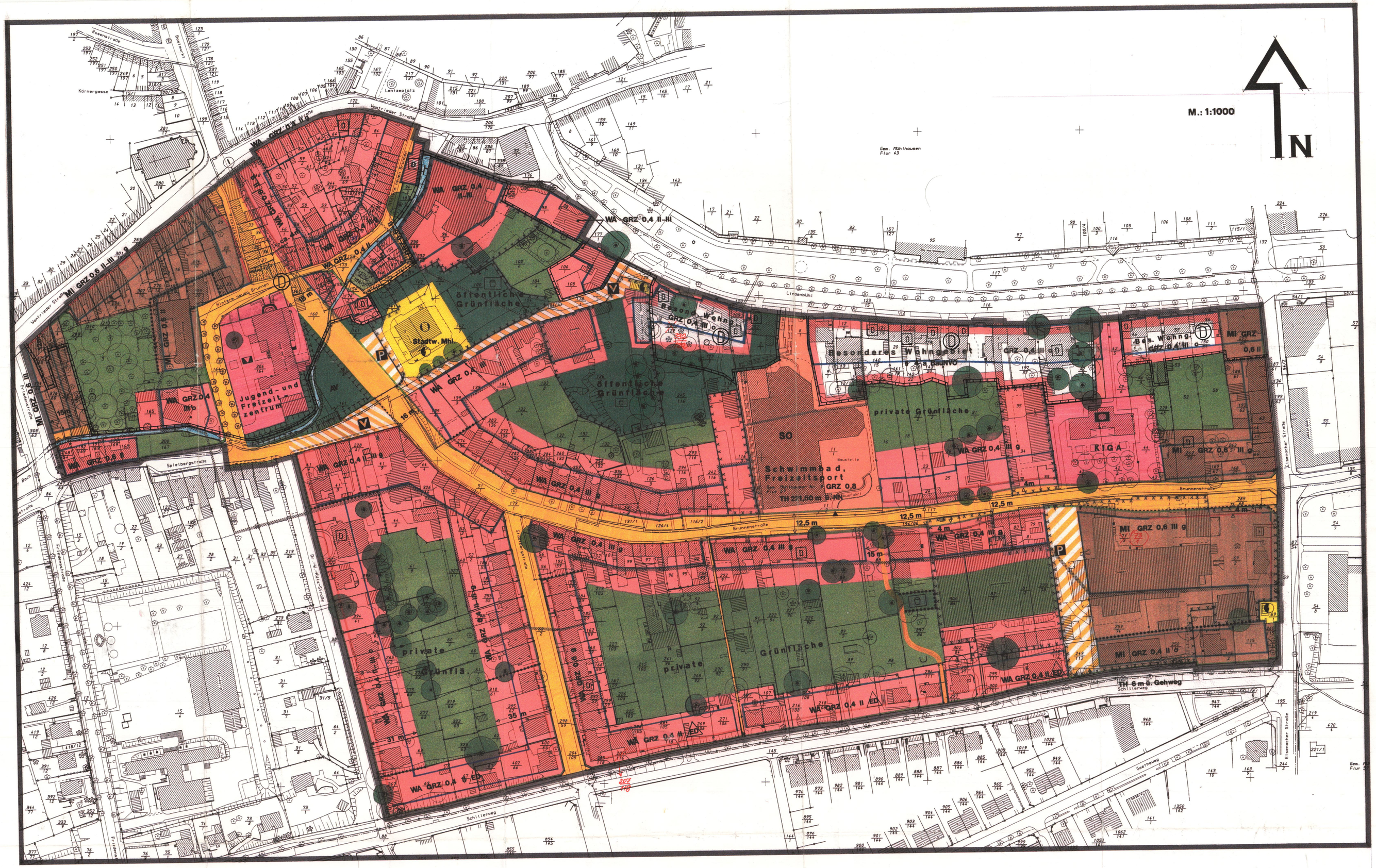


1. Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuch vom 30.07.1996 (BGBl. I S.1189)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB- MaßnahmenG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl I S.622)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BundesnaturschutzG - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert am 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)
- Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufiges Thüringer NaturschutzG - VorlThürNatG) vom 28.01.1993 (GVBl S. 57)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S.881) zuletzt geändert am 19.07.1995 (BGBl. I S. 930)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl I S. 1036)
- Dreiundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über die Festlegung von Konzentrationswerten-23.BImSchV) vom 16.12.1996 (BGBl. I S. 1962)
- Vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung-24.BImSchV) vom 04.02.1997 (BGBl. I S.172)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. vom 03.06.1994 (GVBl. S. 553
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThDSchG) vom 07.01.1992 (GVBl S. 17)

2.Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

2.1.Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WB — Besonderes Wohngebiete (§ 4a BauNVO
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- SO — Sondergebiet für Schwimmbad und sportliche Freizeitanlagen (§ 11 BauNVO)
- GRZ — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- III-IV — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- TH — Traufhöhe als Höchstmaß in m über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (2) BauGB)

- o — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g — geschlossene Bauweise
- Baulinie (§ 23(2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrt
- Einfahrtbereich

Flächen für Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 und 22 BauGB)

- Baugrenze
- GGa — Gemeinschaftsgarage

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9(1) Nr.12 u. 14 BauGB)

- Zweckbestimmung :
- Elekrizität
- O — Fernwärme

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Spielplatz

Wasserflächen (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- AV — Ausgleichsfläche Verkehr
- Zu erhaltender Baum
- Zu pflanzender Baum

Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen und Planzeichen

- Grenze des Bereiches für besondere Maßnahmen zum Schallschutz im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der 16. BImSchV
- Mit Gehrechten zu belastende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2..2. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Im gesamten Geltungsbereich sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- In den besonderen Wohngebieten nach §4a BauNVO entlang des Lindenbühl sind mindestens 50% der Geschoßflächen der Gebäude für Wohnnutzungen vorzusehen. Ausnahmen hiervon sind zulässig für die angemessene Erweiterung vorhandener medizinischer und sozialer Einrichtungen und der vorhandenen Räume zur Berufsausübung von Angehörigen freier Berufe.
- Vergnügungsstätten sind in den besonderen Wohngebieten auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Im Bereich des Mischgebietes entlang des Schillerweges sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig
- Im Sondergebiet "Schwimmbad und sportliche Freizeiteinrichtungen" sind zulässig ein Freizeitbad mit überregionalem Einzugsbereich und Anlagen für sportliche Freizeitgestaltung, die die umliegende Wohnbebauung nicht wesentlich beeinträchtigen (z.B. Sauna, Fitnelstudio, Bowling, Squash).

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Fläche

- Für die geschlossene Bebauung des Mischgebietes südlich der Brunnenstraße wird entlang der Brunnenstraße eineTraufhöhe von max. 217,50 m ü. NN festgesetzt.
- Für die Bebauung der Ostseite der Nicolaikirchgasse wird ein Staffelgeschoß festgesetzt (siehe nebenstehende Prinzipskizze). Ausnahmsweise ist ein zweites Staffelgeschoß in gleicher Baulinie zulässig. Auf dem unteren Geschoß wird ein allgemeines Gebrecht im Bereich der Staffelung festgesetzt. Für die straßenseitigen Räume des unteren Geschosses wird nach §12 (5) BauNVO eine Nutzung als Garage festgesetzt mit Zufahrt über die Straße "Hinterm Neuen Brunnen ".

Verkehrsflächen

- Entlang der Brunnenstr. ist entsprechend den Möglichkeiten der Straßenausbauplanung eine beidseitige Alleebepflanzung im öffentlichen Straßenraum durch den Straßenbaulastträger vorzunehmen.
- Die Spielbergstr. ist zwischen Lindenbühl und Dr.- W.- Külz- Str. als verkehrsberuhigte Zone auszubauen und mit großkronigen Laubbäumen entsprechend der Artenliste zu bepflanzen.
- Im Zusammenhang mit der Straßenausbauplanung und der notwendigen Querung des Popperöder Baches ist ein Verfahren nach § 31 WHG durchzuführen. Dabei sind gleichzeitig die vorgesehenen Maßnahmen zur Renaturierung und teilweisen Ausbau und Umverlegung des Popperöder Baches zwischen Friedensstr. und Wanfrieder Str. in die Planung einzubeziehen.
- Die öffentliche Parkfläche zwischen Brunnenstr. und Schillerweg ist als Parkplatz oder als Parkpalette in zwei oberirdischen Ebenen unter Ausnutzung des Geländesprungs zulässig. Für eine Nutzung in diesem Sinne wird die gleichzeitige Durchführung geeigneter aktiver Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt. Bei der Planung dieser Maßnahmen ist insbesondere auch der, mit der Wohnnutzung im Zusammenhang stehenden Freiflächennutzung im Blockinnenbereich westlich der Parkfläche, Rechnung zu tragen. Grünordnerische Maßnahmen sind auf die konkrete bauliche Ausführung abzustimmen (großkronige Laubbäume für den Parkplatz, Rankgewächse bei Parkpaletten).

Flächen für Nebenanlagen

- Im Mischgebiet Schillerweg/ Eisenacher Straße/ Brunnenstraße sind oberirdische Stellplätze außerhalb des Baufeldes unzulässig. Zulässig sind Tiefgaragen, deren Erschließung über die im Plan festgelegten Ein- und Ausfahrten gesichert ist. Die Überschreitung der für dieses Baugebiet im Plan festgesetzten Grundflächenzahl ist durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 nur zulässig, sofern die Tiefgarage in den Bereichen, wo im Rahmen der zulässigen GRZ von 0,6 und der angegebenen Baugrenzen keine Überbauung erfolgt, mit einer ausreichenden Erddeckung versehen und dauerhaft begrünt wird.

Flächen für Versorgungsanlagen

- Für die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität in der Eisenacher Straße wird die Nutzung als Mischgebiet entsprechend der Festsetzungen des angrenzenden Mischgebietes entlang der Brunnenstraße zugelassen für den Fall, daß der zuständige öffentliche Versorgungsträger einen dauerhaften Verzicht auf diesen Standort erklärt.

Grünflächen, Grünordnungsmaßnahmen

- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu sichern, zu pflegen und vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Bei einem natürlichen Abgang sind sie durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- Die Artenliste für die Bepflanzung gemäß dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ist zu beachten.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen bzw. zu erhalten.
- Für die Befestigung von Hofflächen, Gehwegen und Stellplätzen sind wasserdurchlässige Pflasterbeläge bzw. wassergebundene Decken zu verwenden.
- Fensterlose Fassaden von mehr als 50 m² Größe sind mindestens zu 30 % mit Rankgewächsen zu begrünen.
- Innerhalb der als private Grünflächen ausgewiesenen Bereiche dürfen keine Stellplätze angelegt und keine Gebäude errichtet werden, mit Ausnahme je einer Gartenlaube von maximal 30 m² Rauminhalt pro Grundstück.
- Parkplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Mühlhausen zu begrünen.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche nördlich der Spielbergstr. zwischen Brunnenstr. und Lindenbühl ist ein öffentlicher Spielplatz als Abenteuerspielplatz und/oder Bolzplatz zulässig.
- Die notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von zu erwartenden Eingriffen im Zuge des Aus- und Neubaus der Brunnenstr./ Nikolaikirchgasse werden nach §8a Bundesnaturschutzgesetz den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nördlich der Spielbergstr. zwischen Puschkinstr. und Brunnenstr. zugeordnet. Diese Fläche ist im Plan mit „AV" bezeichnet. Sonstige Eingriffe sind entsprechend den getroffenen Festsetzungen auf den jeweiligen Grundstücksflächen auszugleichen.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Im Sinne des aktiven Lärmschutzes ist die im Zusammenhang mit dem Ausbau der Brunnenstraße zu beseitigende Bruchsteinmauer auf den Flurstücken 88/2 und 89/4 mit mindestens 2m Höhe auf der neu festgesetzten Straßenbegrenzungslinie neu zu errichten, falls keine Lückenbebauung erfolgt.
- Entlang der Brunnenstraße sind in den gekennzeichneten Bereichen für die bestehende Bebauung passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Der Umfang der erforderlichen baulichen Veränderungen an den Umfassungsbauteilen (Fenster, Türen, Wände, Dächer) wird entsprechend der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung-24.BImSchV vom 04.02.1997 und dem sich danach ergebenden Stand der Technik (VDI 2719, DIN 4109) einzelfallbezogen festgelegt. Für Schlaf- und Kinderzimmer sowie Räume mit Ofenheizung sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen notwendig, wenn keine Möglichkeit der Lüftung an einer lärmabgewandten Seite besteht. Bei Neubebauung sind in dem gekennzeichneten Bereich Aufenthaltsräume vorzugsweise auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Ist dies nicht möglich, muß eine ausreichende Dimensionierung der Umfassungsbauteile nach DIN 4109 gewährleistet werden.

3. Nachrichtliche Übernahmen

- D — Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
- (D) — Denkmalensemble

4. Kennzeichnungen

- Umgrenzung der Flächen, auf denen ein Altlastenverdacht besteht

5. Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Deshalb müssen jegliche Erdarbeiten gemäß Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 10.01.1992 bei der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig angemeldet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet

Zu den gekennzeichneten Altlastenverdachtflächen wird auf die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgenommene orientierende Bewertung vom 23.04.1997 mit den darin enthaltenen Maßnahmevorschlägen verwiesen.

6. Artenliste für die Bepflanzung

Großkronige Laubbäume für die Straßenbaumpflanzungen und Parkplatzbegrünung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

Gehölzarten für die Uferbegrünung entlang des Popperöder Baches

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Esche
Ligustrum vulgare	Liguster
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruchweide
Viburnum opulus	Schneeball

Rankpflanzen

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii"	Selbstklimmender Wilder Wein

Bebauungsplan Nr.10 "Nikolaikirchgasse/Brunnenstraße "

Die Erteilung der Genehmigung wurde im Amtsblatt Nr. 5 vom 23.04.2003 erneut bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in diesem Amtsblatt am 23.04.2003 in Kraft getreten.

Mühlhausen, den 28. April 2003

Dörbaum
Oberbürgermeister

THÜRINGEN Stadt Mühlhausen/Th.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.1991 und 09.12.1993 aufgestellt worden. Die Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse erfolgte am 28.12.1991 in der Thüringer Allgemeinen/ OT 01.1992 in der Mitteldeutschen Allgemeinen und am 16.01.1994 im Amtsblatt Nr. 1 der Stadt Mühlhausen.

Mühlhausen, den 08. Juli 1997

Dörbaum
Oberbürgermeister

THÜRINGEN Stadt Mühlhausen/Th.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Mühlhausen, den 08. Juli 1997

Dörbaum
Oberbürgermeister

THÜRINGEN Stadt Mühlhausen/Th.

Für die städtebauliche Planung

Mühlhausen, den 05. Juni 1997

Türre
Stadtoberbaurat

Der katasteramtliche Bestand am 17.12.93 wird als richtig bescheinigt.

Mühlhausen, den 11.07.1997

Ludwig
Leiter des Katasteramtes

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 30.05.1994 bis 01.07.1994 / 23.11.1994 bis 30.12.1994 und vom22.07.1996 bis 30.08.1996 stattgefunden. Die Dauer der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 5 am 16.05.1994 / Nr. 11 am 15.11.1994 / Nr. 6 am 10.07.1996 bekanntgemacht.

Mühlhausen, den 08. Juli 1997

Dörbaum
Oberbürgermeister

THÜRINGEN Stadt Mühlhausen/Th.

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken hat der Stadtrat am 19.06.1997 diesen Bebauungsplan aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühlhausen, den 08. Juli 1997

Dörbaum
Oberbürgermeister

THÜRINGEN Stadt Mühlhausen/Th.

Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.05.1997 Az. 240-6424.20-MHL-046-MÄ/sb/bn/5a "Nikolaikirchgasse" mit Nebenbestimmungen ~~und Hinweisen~~ erteilt.

Mühlhausen, den 19.08.1997

Dörbaum
Oberbürgermeister

THÜRINGEN Stadt Mühlhausen/Th.

Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Beschluß des Stadtrates ~~nicht~~ erfüllt, ~~eine Hinweis wurde nicht beachtet~~. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.05.1997 Az. 240-6424.20-MHL-046-MÄ/sb/bn/5a "Nikolaikirchgasse" bestätigt.

Mühlhausen, den 30.10.1997

Dörbaum
Oberbürgermeister

THÜRINGEN Stadt Mühlhausen/Th.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10 vom 15.10.97 am 24.10.1997 in Kraft getreten.

Mühlhausen, den 30.10.1997

Dörbaum
Oberbürgermeister

THÜRINGEN Stadt Mühlhausen/Th.

Die Genehmigung erfolgte unter
Az. 240-6424.20-MHL-046
MÄ/sb/bn/5a "Nikolaikirchgasse"
- mit Nebenbestimmungen -
Weimar, den 18. Sep. 1997

Kartengrundlage: Vermessungsbüro Erdmann & Partner GmbH
Unternarkt 11 in 99974 Mühlhausen
Die Grundstücksgrenzen wurden zu Übersichtszwecken graphisch eingepaßt und tragen keinen amtlichen Charakter!

Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wird bestätigt.

Die städtebauliche Planung erfolgte Az.: 240-6424/MHL-046-MÄ/sb/bn/5a "Nikolaikirchgasse"

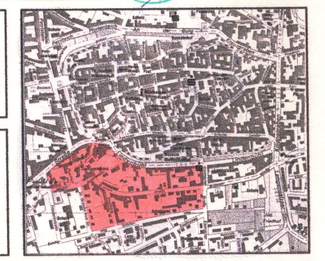
BÜRO FÜR AS
Dipl.-Ing. (fh) Wag.-Ing. Architekt
Weg 4, Kramer-Mühle 99510 Ammerbach

Weimar, den 22. Okt. 1997

Mühlhausen
sympathisch im Herzen Deutschlands

Stadt Mühlhausen/Thür.

Gemarkung Mühlhausen
Flur 54,56,57
Maßstab 1 : 1000
Datum Juli 1997



Bebauungsplan Nr. 10
Nikolaikirchgasse / Brunnenstraße