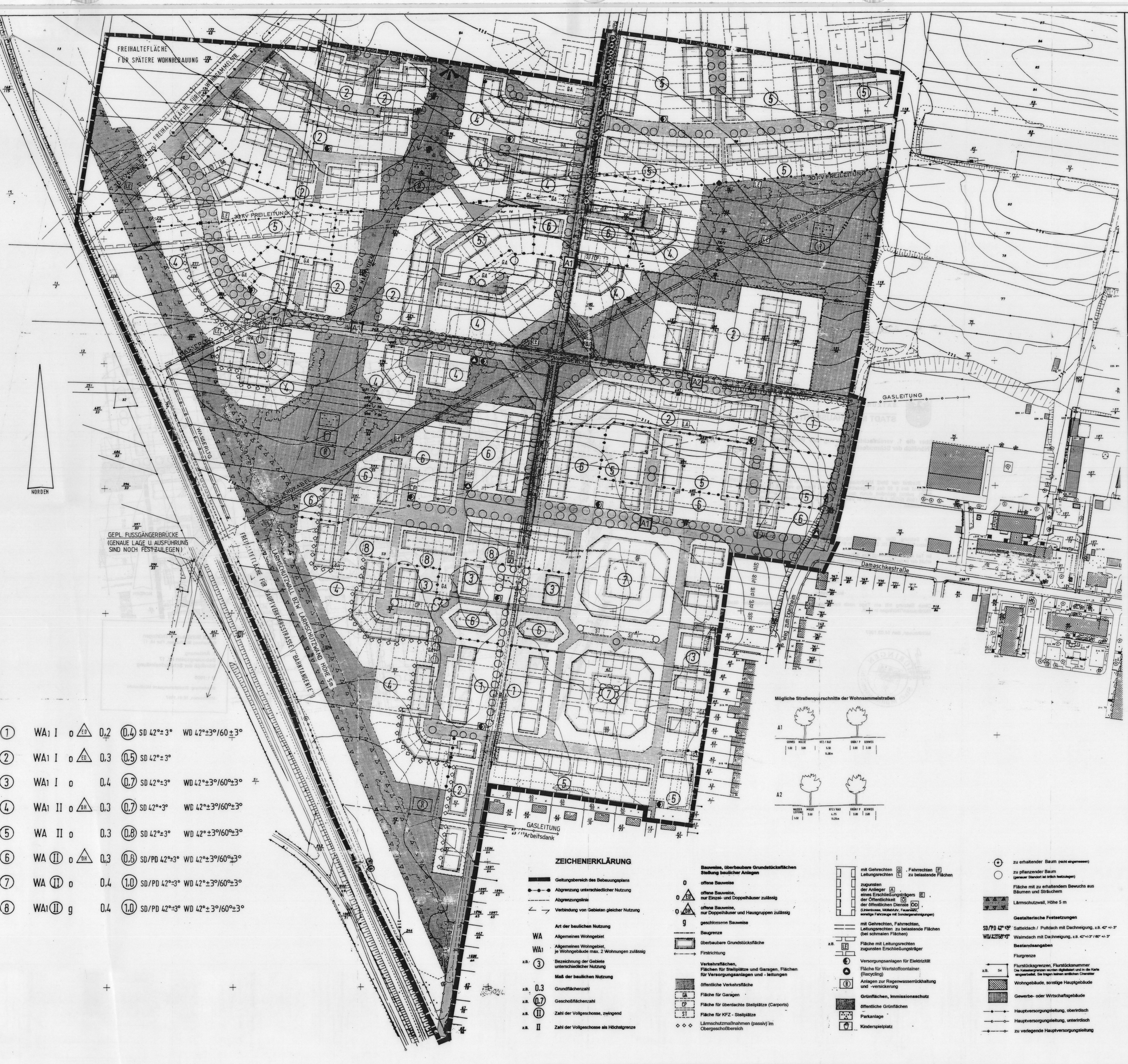


①	WA₁ I	o	E 0	0,2	0,4	SD 42°±3°	WD 42°±3°/60±3°
②	WA₁ I	o	E 0	0,3	0,5	SD 42°±3°	
③	WA₁ I	o		0,4	0,7	SD 42°±3°	WD 42°±3°/60°±3°
④	WA₁ II	o	DH	0,3	0,7	SD 42°±3°	WD 42°±3°/60°±3°
⑤	WA	II o		0,3	0,8	SD 42°±3°	WD 42°±3°/60°±3°
⑥	WA	II	o DH	0,3	0,8	SD/PD 42°±3°	WD 42°±3°/60°±3°
⑦	WA	II	o	0,4	1,0	SD/PD 42°±3°	WD 42°±3°/60°±3°
⑧	WA₁	II	g	0,4	1,0	SD/PD 42°±3°	WD 42°±3°/60°±3°

Mögliche Straßenquerschnitte der Wohnsammelstraßen

ZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzungslinie
- Verbindung von Gebieten gleicher Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WA₁ — Allgemeines Wohngebiet, je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig
- z.B. (3) — Bezeichnung der Gebiete unterschiedlicher Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0.3 — Grundflächenzahl
- z.B. 0,7 — Geschoßflächenzahl
- z.B. (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen Stellung baulicher Anlagen

- o — offene Bauweise
- o ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o DH — offene Bauweise, nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- g — geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- Firstrichtung

Verkehrsflächen, Flächen für Stellplätze und Garagen, Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen

- öffentliche Verkehrsfläche
- GA — Fläche für Garagen
- CP — Fläche für überdachte Stellplätze (Carports)
- ST — Fläche für KFZ - Stellplätze
- Lärmschutzmaßnahmen (passiv) im Obergeschoßbereich

- mit Gehrechten G, Fahrrechten F Leitungsrechten L zu belastende Flächen
- zugunsten der Anlieger A, eines Erschließungsträgers E, der Öffentlichkeit Ö, der öffentlichen Dienste ÖD (Löschwasser, Müllabfuhr, Feuerwehr, sonstige Fahrzeuge mit Sondergenehmigungen)
- mit Gehrechten, Fahrrechten, Leitungsrechten zu belastende Flächen (bei schmalen Flächen)
- z.B. LE — Fläche mit Leitungsrechten zugunsten Erschließungsträger
- Versorgungsanlagen für Elektrizität
- Fläche für Wertstoffcontainer (Recycling)
- Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung

Grünflächen, Immissionsschutz

- öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Kinderspielplatz

- zu erhaltender Baum (nicht eingemessen)
- zu pflanzender Baum (genauer Standort ist örtlich festzulegen)
- Fläche mit zu erhaltendem Bewuchs aus Bäumen und Sträuchern
- Lärmschutzwall, Höhe 5 m

Gestalterische Festsetzungen

- SD/PD 42°±3° — Satteldach / Pultdach mit Dachneigung, z.B. 42° +/- 3°
- WD/ZD 60°±3° — Walmdach mit Dachneigung, z.B. 42°+/-3° / 60° +/- 3°

Bestandsangaben

- Flurgrenze
- z.B. 54 — Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummer (Die Katastergrenzen wurden digitalisiert und in die Karte eingearbeitet. Sie tragen keinen amtlichen Charakter.)
- Wohngebäude, sonstige Hauptgebäude
- Gewerbe- oder Wirtschaftsgebäude
- Hauptversorgungsleitung, oberirdisch
- Hauptversorgungsleitung, unterirdisch
- zu verlegende Hauptversorgungsleitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 BauGB und § 83 (1) Nr. 1 und (4) BauO Thüringen
zum Bebauungsplan Nr. 17

"Nördlich der Schmudesiedlung"

1. In Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO nur zulässig soweit sie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Anlagen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil d·s Bebauungsplanes. (§ 1(5) BauNVO und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

2. In den mit * WA 1 * festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3. In Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die zulässige G·schoßflächen anzurechnen. (§ 20 (3) BauNVO)

4. Baugrenzen dürfen nur von untergeordneten Gebäudeteilen wie Außentreppen, Sichtschutz·wänden, Balkonen und Kellerlichtschächten sowie durch Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,50 m überschritten werden, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrenzen mindestens einen Abstand von 2,00 m einhalten (§ 23 (5) BauNVO).

5. Die zeichnerisch festgesetzte Firstrichtung ist für die Hauptfirstrichtung des Daches und die Stellung der baulichen Anlagen maßgebend. Ist keine Firstrichtung festgesetzt, sind die Gebäude parallel zur die längeren Baugrenze zu errichten. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in diesem Fall außerdem traufseitig zur Straße zu errichten, von der sie erschlossen werden. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

6. Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen und -einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur auf den für sie festgesetzten Flächen und auf den überbaubaren Flächen zugelassen. Die Garagen- und Stellplatzzufahrten dürfen maximal 2,50 m breit sein und sind so herzustellen, daß zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 5,00 m eingehalten wird und mindestens 50 % der Zufahrtsfläche unbefestigt· Grünfläche bleiben. Stehen Garagen oder Carports parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen, so müssen sie einen Min·estabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten und dürfen eine Länge von 8,00 m und eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

Außerhalb der in Absatz 1. Satz 1 genannten Flächen sind ausnahmsweise je Baugrundstück eine zweite Garage bzw. Carport mit einer max. überbauten Grundfläche von 15 m² im rückwärtigen Teil des Grundst·ckes zulässig. Weiterhin sind je Baugrundstück ausnahmsweise sonstige Nebengebäude bis max. 8 m² überbaute Grundfläche und nichtüberdachte Terrassen bis max. 15 m² Fläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im rückwärtigen Teil des Grundstückes zulässig.

Außerhalb der in Absatz 1, Satz 1 genannten Flächen kann je Baugrundstück ausnahmsweise eine nicht überdachter Stellplatz einschließlich Zufahrt bis maximal 20 m² Fläche zugelassen werden. Mindestens i 50 % der Stellplatzfläche müssen nicht befestigte Grünfläche bleiben. Im Vorgartenbereich ist je Baugrundstück ein Stellplatz nur dann zulässig, wenn ein Wohngebäude mit 2 Wohnungen errichtet wird oder wenn das Wohngebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet wird. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 19 (4) BauNVO) Außerhalb der in Absatz 1, Satz 1 genannten Flächen dürfen ferner ausnahmsweise Sammelanlehnungen für Hausmüll für solche Baugrundstücke zugelassen werden, die von Müllahrzeugen z. B. in Stichstraßen nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen zu erreichen sind.

Generell sind freistehende Mülltonnenstandplätze nur zulässig, wenn sie mit einem festen Schutz oder zusätzlicher Bepflanzung umgeben werden.

Oberirdische Tankanlagen sind unzulässig. (§ 14 (2) BauNVO)

Tankanlagen in Gebäuden und ins Erdreich unterhalb der anstehenden Geländeoberkante eingebaute und nicht abhörbare Tankanlagen sind zulässig.

7. Die Dachneigung aller Wohngebäude wird auf 42° +/- 3°, bei Walmdächern auf 42° +/- 3°/ 60° +/- 3°, festgesetzt.

Ausnahmsweise ist in den Teilgebieten II bei einer Reihenhausbebauung auf der gesamten Länge des jeweils ausgewiesenen Baufensters auf zwei·t straßenabgewandten Dachseite eine Dachneigung von 30° zulässig.

Die Firsthöhe gemessen zwischen der Höhe der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche, die jeweils zur Erschließung des Bauwerkes dient, und dem Dachfirst darf bei eingeschossigen Gebäuden 9 m nicht überschreiten.

Bei maximal zweigeschossigen Gebäuden sind 9 m Firsthöhe bei einer Einzel- und Doppelhausbebauung sowie 10 m Firsthöhe bei einer Reihenhausbebauung nicht zu überschreiten.

Bei zweigeno zweigeschossigen Gebäuden sind 12 m Firsthöhe nicht zu überschreiten. Bei geneigten Straßenflächen ist diejenige Höhe maßgebend, die das Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der l·eiden seitlichen Grundstücksgrenzen eines Baugrundstückes mit der Straßenbegrenzungslinie bildet. Doppelhäuser u·d Hausgruppen sind mit gleichen Außenwandhöhen und Dachneigungen herzustellen. (§ 9 (2) BauGB)

8. Regenwasser von Dachflächen oder versiegelten Grundstücksflächen ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und als Brauchwasser zu verwenden oder so zwischen zuspeichern, daß maximal 1,8 Liter/m² Baugrundstücksfläche in einer Stunde in den öffentliche Regenwasserkanal eingeleitet werden. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

9. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen mit einer standortgerechten laubabwerfenden Bepflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern zu gestalten und zu unterhalten. Bis zu 5 % der Bepflanzung darf ausnahmsweise aus einheimischen Nadelgehölzen bestehen. Je angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum laut Artenliste mit einem Stammumfang vor mindestens 14 cm oder ein Obstbaum zu pflanzen. 20 % der nicht überbaubaren Flächen sind mit Sträuchern laut Artenliste zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Auf Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger sind für Bepflanzungen die Vorschrift dieser Träger zu beachten.

Der dargestellte Baum- und Strauchbestand ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vr schädlichen Einflüssen zu schützen. Bei einem natürlichen Abgang ist er durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Sammelanpflätze sind mit großkronigen Laubbäumen laut Artenliste zu begrünen. (je 4 Stellplätze ein Baum). Die Bäume sind ordnungsgemäß zu unterhalten und zu pflegen und in geeigneter Weise zu schützen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf der im Plan gekennzeichneten von Bebauung freizuhaltenden Fläche parallel der Bahngleise ist ein 5 m hoher Erdwall als Lärmschutz anzulegen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB). Der Wall ist auf der Westseite dauerhaft mit standortgerechten Laubgehölzen laut Artenliste zu begrünen. Die Gehölzflächen sind im Wechsel mit Blutzeissenolfächen anzulegen. Das Gefälle in Richtung Wohngebiet ist zu gestalten, daß die Führung eines Fußweges e·l dem Hang möglich ist. Im Bereich des Grünzuges ist der Erdwall mit in die Gestaltung der Grünfläche einzubeziehen.

Die als Sichtschneise zu sichernde Grünfläche ist von Bäumen freizuhalten, randliche bepflanzung mit Gehölzen laut Artenliste ist möglich. Die im Plan zur Bepflanzung ausgewiesenen öffentlichen Verkehr·flächen sind mit Bäumen laut Artenliste zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Artenliste für die Bepflanzung

Laubbäume für die Anpflanzung an Straßen, auf Stellplätzen, als Solitärbäume auf Grundstücken oder auf öffentlichen Grünflächen (Stammumfang mind. 14 cm) und Sträucher für die Anpflanzung auf privaten Grundstücken oder öffentlichen Grünflächen

Großkronige Bäume

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

Kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus laevigata	Rotdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obsthochstämme

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Kletterpflanzen für die Berankung von Hauswänden

Clematis	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Parthenocissus quinq	Wilder Wein
Rubus fruticosus	Gem. Brombeere

Niedrige Heckenpflanzen für die Einfriedung von Vorgärten

Rosa rotida	Glanzrose
Spiraea albiflora	Spierstrauch
Lonicera pileata	Heckenmyrte
Ligustrum vulgare	Liguster

10. Die geneigten Dachflächen der Wohngebäude sind mit Dachpfannen in ziegelrotem b·w. rotbraunem Farbton auszuführen. Die Dachfläche darf im Bereich von Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

Ausnahmsweise können in den Teilgebieten 7 und 8 die Dachfraufen bei einer Reihenhausbebauung durch Zwerchgiebel auf einer Länge von max. 3 m je Reihenhausegment unterbrochen werden.

Dachaufbauten dürfen nur 1/3 der Gesamtdachfläche des Gebäudes einnehmen. Sie sind nur im ersten Dachgeschoß zulässig.

Dachaufbauten müssen an ihren Stirnseiten überwiegend verglast sein. Ihre Dachfläche muß vom Dachfirst einen lotrecht gemessenen Mindestabstand bei Schlepp·gauben von 0,50 m, bei allen anderen Gauben von 1,50 m einhalten. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind alle Dachaufbauten in einer einheitlichen Form auszuführen.

11. Die Außenwände der Bauwerke sind zu verputzen und in hellen Farbtönen zu gestalten. Verkleinerungen sind zulässig. Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihrer Dachneirung,im Material und in der Farbgebung einheitlich auszuführen.

12. Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur als offen wirkende Zäune aus Holz, Metallstäben oder Maschendraht bis 1,00 m Höhe in Verbindung mit laubabwerfenden Hecken und standortgerechten Gehölzen zulässig. Einfriedungen an Wegen mit weniger als 5,00 m Breite sind 0,30 m von der Wegebegrenzungslinie zurückzuziehen. Bebrigt der Abstand zwischen der Eingangsseite eines Wohngebäudes und der öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgartenbereich) weniger als 5,00 m, sind Einfriedungen nicht zulässig. Straßenseitige Einfriedungen dürfen in diesem Fall nur in oder hinter der straßenseitigen Gebäudeflucht errichtet werden.

13. Bauliche Sichtschutzeinrichtungen zwischen den Terrassenbereichen von Doppelhaushälften und Reihenhäusern sind nur bis 2,00 m Höhe über der Oberkante der Terrasse als verputzte Mauern oder als Holzwände zulässig. Sie dürfen maximal 2,50 m vor die Außenwand des Wohnhauses vortreten. Ziffer 4 dieser textlichen Festsetzungen bleibt unberührt.

14. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur bis 0,5 m² Fläche je Baugrundstück zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Von innen beleuchtete oder von außen angestrahlte Werbeanlagen sind in allen Baugebieten zulässig.

15. Auf von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbaren Dächern und an Fassaden und im Vorgartenbereich der Baugrundstücke sind Anlagen zur Aussendung und zum Empfang von Funk- und Fe·nsehwendungen wie Antennen, Satellitenempfangsanlagen etc. nicht zulässig.

16. Die Verwendung von festen Brennstoffen wird im gesamten Planungsgebiet verboten. Pro Wohnung ist eine Feuerstelle (offener Kamin, Kaminofen) mit höchstens 5 kW Nennleistung zulässig. (§ 9 (1) 23 BauGB)

Hinweis:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Für Einzelvorhaben im Plangebiet, die mit Erdeingriffen verbunden sind, ist eine Erlaubnis entsprechend § 13 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThDSchG) vom 07.01.1992 erforderlich.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes zur Fregelung des Planungsverfahrens für Magnetschwebebahnen vom 29.11.1994 (BGBl. I S. 3486).

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 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 (BGBl. 1991 I S. 5 t.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

Thüringer Bauordnung Neubekanntmachung der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994 (GVBl. S. 553)

Verfahrensvermerke

Dieser Plan ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluß Nr. 410/33-11-1992 der Stadtverordnetenversammlung vom 12.11.1992 aufgestellt worden. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr.1 der Stadt Mühlhausen/Thüringen am 15.01.1993.

Mühlhausen, 08.02.1996

Oberbürgermeister — Siegel

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

Mühlhausen, 08.02.1996

Oberbürgermeister — Siegel

Der katastermäßige Bestand am 12.02.1996 wird als richtig bescheinigt.

Mühlhausen, 12 FEB. 1996

Leiter Katasteramt — Siegel

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 hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.10.1995 bis 10.11.1995 stattgefunden. Die Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 27.09.1995 in der Thüringer Allgemeinen und Mitteldeutschen Allgemeinen sowie am 19.10.1995 im Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Mühlhausen/Thüringen bekanntgemacht.

Mühlhausen, 09.02.1996

Oberbürgermeister — Siegel

Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Anregungen und Bedenken hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 01.02.1996 diesen Bebauungsplan aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Mühlhausen, 09.02.1996

Oberbürgermeister — Siegel

Dieser Plan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 29.03.96 AZ 240-4621.20-MHL-046 (Lt. Verf. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt. J. Schmidt-Hoffmann

Mühlhausen, 22.05.1996

Oberbürgermeister — Siegel

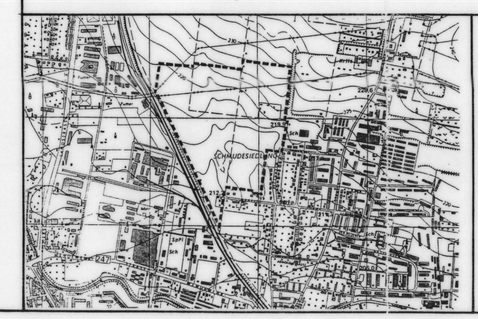
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Mühlhausen/Thüringen Nr. 5 vom 22.05.96 am 23.05.1996 in Kraft getreten.

Mühlhausen, 23.05.1996

Oberbürgermeister — Siegel

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 240-4624.20-MHL-046
Wtr. Nördl. d. Schmudesiedlung
Weimar, den 28. Feb. 1996

Erteilung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 6 aus 96.05.03 erneut bekannt gemacht (vgl. Verfahrensakte)



Stadt Mühlhausen/Thüringen
Gemarkung Mühlhausen, Flur 16, 17

Bebauungsplan Nr. 17
Nördlich der Schmudesiedlung

M 1:1000

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Nolten Kattentidt
48151 Münster, Habichtshöhe 11

Stadtplanungsamt Mühlhausen

Mühlhausen, 30.08.1995
Änderungen: 05.09.1995
18.01.1996