Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2903)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Neubekanntmachung der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03. Juni 1994 (GVBl. S. 553)

Hinweise

Der Begründung zum Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan beigefügt. Hierin sind detaillierte Angaben zur Gestaltung der Freiräume, zur Dach- und Fassadenbegrünung und Ergänzungen zu bereits im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen enthalten.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Für Erdarbeiten ist gemäß §§ 13 und 14 Thüringer Denkmalschutzgesetz -ThürDschG- ein Erlaubnisantrag bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen.

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Hauptfirstrichtung

3. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiete (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Festsetzungsschlüssel

Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	
Bauweise	Max. Firsthöhe	
Dachform u. -neigung	Max. Traufhöhe	

Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und § 83 ThürBO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die unter Abs. 3 Nr. 1 - 5 genannten Nutzungsarten sind auch nicht ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2. Erklärung des Festsetzungsschlüssels

siehe Zeichenlegende

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1. Die zulässige Grundflächenzahl darf nur bis zu 30 % durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2. Die zeichnerisch festgesetzten Traufe- (TH) und Firsthöhen (FH) werden gemessen von der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, die jeweils zur Erschließung des Bauwerkes dient, bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut (TH) bzw. zur Firstlinie des Daches (FH).

2.3. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

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

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

3.2. Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (straßenseitige Grundstückgrenze) haben. Garagen, Carports und Stellplätze sind in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand zu dem Grundstücksnachbar) zulässig.

3.3. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen maximal 0,3 m vor die Baugrenze vortreten.

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

4.1. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur auf der rückwärtigen, der Straßenfront abgewandten nicht überbaubaren Grundstücksfläche und bis zu einer Größe von 15 m³ gestattet.

4.2. Eingehauste Mülltonnenstandplätze sind im Vorgartenbereich zulässig.

5. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 2 beschränkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6. Bebauungsfreihaltefläche und ihre Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Zu der vorhandenen HD-Gasleitung ist ein Sicherheitsabstand zwischen Gasleitung und baulichen Anlagen von 15 m einzuhalten. Dieser Abstand verringert sich auf 3 m, wenn die Gasleitung den DIN-Normen entspricht. (Auskunft über den erforderlichen Sicherheitsabstand erteilt die GVT Betriebsstelle Bollstedt, Vor dem Riethtor 7)

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

Die Robert-Koch-Straße wird von einer gegenwärtigen Breite von 3,8 m auf 4,75 m verbreitert.

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen ist neben der Nutzung als begrünte Fläche auch eine kleingärtnerische Nutzung oder/und eine Nutzung als Grabeland zulässig.
Auf diesen Flächen dürfen pro 300 m² je ein Gartenhaus in einfacher Bauweise mit bis zu 24 m² Grundfläche, einschließlich überdachter Terrasse, errichtet werden.

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

9.1. Niederschlagswasserrückhaltung
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegene Rückhalteanlagen (Zisternen, Regenwasserversickerungsschächte oder offene Wasserflächen bzw. Gräben) zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 25 l/m² überdachte Grundstücksfläche betragen. Das Niederschlagswasser ist auf dem anfallenden Grundstück wirtschaftlich zu verwerten. Überschüssige Wassermengen sind breitflächig zu versickern.

9.2. Befestigung der Grundstücksfreiflächen
Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. 80 % der nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke dürfen gegenüber dem Eindringen von Oberflächenwasser nicht versiegelt werden.

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

Für die Hochdruckgasleitung der Gasversorgung Thüringen und die Mitteldruckgasleitung der Stadtwerke werden auf den Grundstücken Flurstück 137, 138, 744/139, 308/140, 309/140, 141, 142/1 und 142/2 der Flur 13 Leitungsrechte zu Gunsten der beiden Versorgungsträger festgesetzt.

11. Verbrennungsverbote und Verwendungsbeschränkungen für luftverunreinigende Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen Brennstoffen allgemein unzulässig. Für Wohnungen wird die Verwendung von festen Brennstoffen auf eine Feuerstelle (offene Kamine, Kaminöfen) mit höchstens 5 kW Nennleistung beschränkt.
Ausnahmsweise kann die Verwendung von Brennstoffen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Beschaffenheit der Feuerungsanlage die Abgase zu keiner höheren Verunreinigungen der Luft beitragen als die Abgase von vergleichbaren Gasfeuerungsanlagen

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

12.1. Bepflanzung der Baugrundstücke
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.

12.2. Zur Gliederung des Gebietes ist an der südlichen Grenze der Baugrundstücke im WA 2 eine aufgelockerte Pflanzkulisse aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe Rahmenartenliste im Grünordnungsplan) von insgesamt mindestens 5,0 m Breite auf dem Baugrundstück auszubilden. Je angefangene 75 m² versiegelte Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum (siehe Rahmenartenliste im Grünordnungsplan) oder 1 hochstämmiger Obstbaum in die Pflanzfläche zu integrieren.a

12.3. 20 % der nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

12.4. Fensterlose Fassaden von mehr als 30 m² Größe sind zu mindestens 25 % mit Rankgewächsen entsprechend der Rahmenartenliste des Grünordnungsplanes zu begrünen.

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

13.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 83 Abs. 1 und 2 ThürBO)
Zulässig sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 37 - 45°. Die Dacheindeckung hat in Dachsteinen bzw. -ziegel in einem ziegelroten Farbton zu erfolgen. Flachdächer von Garagen oder Nebengebäuden müssen eine helle Beklesung/Beschieferung erhalten oder sind dauerhaft zu begrünen.

13.2. Gestaltungsvorschriften (§ 83 Abs. 1 Nr. 3 und 4 ThürBO)
Einfriedungen sind als offenwirkende Zäune in Holz, Maschendraht oder Metall mit einer maximalen Höhe von 1,25 m herzustellen. Der Abstand der Einfriedung zur Straßenbegrenzungslinie muss in der Robert-Koch-Straße 0,50 m betragen. Geschnittene bzw. freiwachsende Hecken sind im Zusammenhang mit der Grundstückseinfriedung nur in Zaunhöhe zulässig.

Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wird bestätigt.
Az.: 210-4621.20-MHL-046-WA „Robert-Koch-Str."
Weimar, den 13. April 2000

Thüringer Landesverwaltungsamt
Bau- und Wohnungswesen
Weimarplatz 4 — 99423 Weimar
Postfach 22 49 — 99403 Weimar
- Ref. 210 -

Verfahrensvermerke

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Stadtrates vom 21.01.1999 aufgestellt worden.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 2 der Stadt Mühlhausen am 03.02.1999

Mühlhausen, den 22. Februar 1999

Siegel

Döring
Oberbürgermeister

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 15.04.1999 bis 28.05.1999 stattgefunden.
Die Dauer der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 5 der Stadt Mühlhausen am 07.04.1999 bekannt gemacht.

Mühlhausen, den 15. April 1999

Siegel

Döring
Oberbürgermeister

Nach Abwägung und Entscheidung über die eingegangenen Anregungen hat der Stadtrat am 25.11.1999 diesen Bebauungsplan aufgrund § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühlhausen, den 29. November 1999

Siegel

Döring
Oberbürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 28. Dezember 1999 wird als richtig bescheinigt.

Mühlhausen, den 28. Dezember 1999

Siegel

Ludwig
Amtsleiter des Katasteramtes

Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 10. März 2000 unter Az.: 210-4621.20-MHL-046-WA "Robert-Koch-Str." mit Nebenbestimmungen erteilt.

Mühlhausen, den 27. März 2000

Siegel

Döring
Oberbürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch Korrektur der Planzeichnung erfüllt. Dies wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 13.04.2000 unter Az.: 240-4621.20-MHL-046-Robert-Koch-Str. * bestätigt.
Nach Erteilung der Genehmigung wird die im Stadtrat am 25.11.1999 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 hiermit ausgefertigt.

Mühlhausen, den 04. Mai 2000

Siegel

Döring
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 der Stadt Mühlhausen vom 24.05.2000 am 25. Mai 2000 in Kraft getreten.

Mühlhausen, den 25. Mai 2000

Siegel

Döring
Oberbürgermeister

Kartengrundlage: Luftbildauswertung April 1996
Die Flurstücksgrenzen wurden grafisch eingepasst und tragen keinen amtlichen Charakter !
Die städtebauliche Planung erfolgte durch das Stadtplanungsamt der Stadtverwaltung Mühlhausen

Mühlhausen
sympathisch
im Herzen Deutschlands

Stadt Mühlhausen/Thür.

Gemarkung Mühlhausen
Flur 13
Maßstab 1 : 500
Datum November 1999

Bebauungsplan Nr. 26

Robert-Koch-Straße

1