Zeichenerklärung

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

Sondergebiete, die der Erholung dienen: Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Verkehrsflächen zur Erschließung der Wochenendhausgrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Wiese/Weide

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

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

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

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Baum erhalten

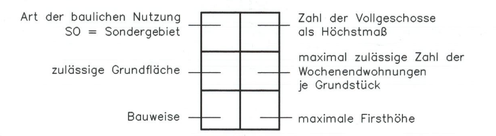
Sonstige Bepflanzung/dichten Gehölzbestand erhalten

8. Sonstige Planzeichen

Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

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

9. Erklärung der Nutzungsschablone



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), vor In-Kraft-Treten des EAG Bau, zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes zur Modernisierung des Kostenrechts vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), i. V. m. § 233 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

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 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 - PlanZVO 90; Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349)

Verfahrensvermerke

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Stadtrates vom 10.04.03 aufgestellt worden. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 14.05.03 im Amtsblatt Nr. 06/03 der Stadt Mühlhausen.

Mühlhausen, 01. Nov. 2005

Siegel

Dürbaum
Oberbürgermeister

Für die städtebauliche Planung

Mühlhausen, den 26. OKT. 2005

Kaiser
Amtsleiter Stadtentwicklungsamt

Durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation wurde am 20.10.05 bescheinigt, dass Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 20.10.05 übereinstimmen.

Mühlhausen, den 01. Nov. 2005

Siegel

Dürbaum
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 fand in der Zeit vom 28.07.2003 bis 12.09.2003 statt. Die Dauer der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 4 am 16.07.2003 bekannt gemacht.

Mühlhausen, den 01. Nov. 2005

Siegel

Dürbaum
Oberbürgermeister

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen hat der Stadtrat am 29.09.2005 diesen Bebauungsplan aufgrund des § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühlhausen, den 01. Nov. 2005

Siegel

Dürbaum
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO am 03.Nov.05 der Kommunalaufsicht vorgelegt worden. Die Stadt hat die Eingangsbestätigung am 15.11.2005 erhalten. Der Bebauungsplan wurde nicht beanstandet, die im Stadtrat am 29.09.2005 beschlossene Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Mühlhausen, den 23. Nov. 2005

Siegel

Dürbaum
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 vom 14.12.2005 am 14.12.2005 in Kraft getreten.

Mühlhausen, den 19. Dez. 2005

Siegel

Dürbaum
Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und § 83 ThürBO zum Bebauungsplan Nr. 32 "Pfafferöder Höhle"

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Wochenendhausgebiet "Pfafferöder Höhle" dient - zu Zwecken der Erholung - ausschließlich dem Freizeitwohnen in den Wochenendhäusern. (§ 10 (2) BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser beträgt 80 m². Die maximale Grundflächenzahl von 0,2 nach § 17 (2) BauNVO darf jedoch nicht überschritten werden. (§ 10 (3) BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. (§ 19 (4) BauNVO)

Die Wochenendhäuser dürfen lediglich über ein Vollgeschoss verfügen. Die maximale Firsthöhe der Wochenendhäuser beträgt 8 Meter. Die Firsthöhe wird gemessen vom im Mittel anstehenden Gelände im Bereich des Gebäudes bis zum First. (§ 16 (2) BauNVO).

Es ist nur eine Wochenendwohnung je Gebäude zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3. **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Wochenendhausgebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. (§ 10 (3) BauNVO)

4. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von notwendigen Zugängen und Zufahrten sowie von Garagen und Stellplätzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung mit Gehölzen hat überwiegend mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern aus der beigefügten Artenliste zu erfolgen.
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

5. **Nebenanlagen, Flächen für Kfz-Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauNVO)

Garagen, Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten.

6. **Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Niederschlagswasser von Dachflächen und wasserundurchlässigen Grundstücksflächen ist auf den Grundstücken wirtschaftlich zu verwerten bzw. breitflächig zu versickern.

7. **Grünordnerische Maßnahmen** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind durch eine angemessene fachgerechte Pflege in ihrem Bestand zu erhalten und zu stärken. Altersbedingte Ausfälle sind adäquat zu ersetzen.

Je angefangene 50 m² bebauter Fläche ist ein Laubbaum (Pflanzliste A) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Pflanzliste B) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandener Baumbestand ist anzurechnen.

Der Anteil der Nadelbäume am Gehölzbestand darf insgesamt 15 % nicht überschreiten.

Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässiger Bodenbefestigung (Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä.) zu erstellen oder aber sie sind so herzustellen, dass 50 % der Zufahrts- bzw. Stellfläche Grünfläche bleibt (z.B. Fahrspuren). Die Zufahrten dürfen eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten.

8. **Gestalterische Festsetzungen** (§ 83 ThürBO in Verb. mit § 9 (4) BauGB)

Für die Gestaltung der Fassaden und Dächer gilt: Eine grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialwahl bzw. Farbgebung ist unzulässig.

Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind als offen wirkende Zäune aus Holz, Metallstäben oder Maschendraht mit einer maximalen Höhe von 1,5 m herzustellen. Geschnittene oder frei wachsende Hecken sind im Zusammenhang mit Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen nur in Zaunhöhe zulässig. Für Heckenpflanzungen an öffentlichen Straßen/Wegen sind Arten aus der Pflanzliste C zu verwenden.

Artenlisten für die Bepflanzung

Pflanzenliste A:

Laubbäume 1. Ordnung

Verwendung als Solitär, Gruppen Reihen

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe in m	Bemerkungen
Acer platanoides	Spitzahorn	25 - 30	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	25 - 30	
Alnus glutinosa	Schwarzerle	10 - 30	
Fagus sylvatica	Rotbuche	25 - 30	
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	20 - 30	
Quercus petraea	Traubeneiche	20 - 30	winterlaubtragend
Quercus robur	Stieleiche	25 - 30	winterlaubtragend
Salix alba	Silber-Weide	10 - 20	
Tilia cordata	Winterlinde	20 - 30	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	25 - 30	
Ulmus laevis	Flatterulme	15 - 25	

Laubbäume 2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe in m	Bemerkungen
Acer campestre	Feldahorn	3 - 15	
Betula pendula	Birke	8 - 25	
Carpinus betulus	Hainbuche	5 - 15	winterlaubtragend
Malus sylvestris	Wildapfel	8 - 12	
Prunus avium	Vogelkirsche	15 - 20	
Prunus padus	Trauben-Kirsche	15 - 20	
Pyrus communis	Wildbirne	15	
Sorbus aria	Mehlbeere	10	
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere	12	
Sorbus torminales	Elsbeere	12	

Pflanzenliste B: Obstbäume

Private Pflanzflächen, Fläche für Ersatzmaßnahmen

Apfel (*Malus domestica*):
Albrechtapfel
Früher Viktoria
Bohnapfel
Boskoop
Breuhahn
Dülmener Rosenapfel (Thüringen)
Gascoynes Scharlachroter
Gestreifter Römerapfel
Geheimrat Oldenburg
Gravensteiner
Halberstädter Jungfernapfel
Herrnhut
Jakob Lebel
James Grieve
Landsberger Renette
Nordhausen
Klarapfel
Roter Kantapfel
Wilhelmsapfel
Rote Sternrenette
Birne (*Pyrus communis*):
Alexander Lucas
Bosc' Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gellert's Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Konferenzbirne

Süßkirsche (*Prunus avium*):
Fromms Herzkirsche
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpel
Hedelfinger Riesenkirsche
Schneidere Späte Knorpel
Teichners Schwarze Herzkirsche
Sauerkirsche (*Prunus cerasus*):
Diemitzer Amarelle
Morellenfeuer
Schattenmorelle
Pflaume (*Prunus domestica*):
Anna Späth
Czar
Emma Leppermann
Hauszwetsche
Lützelsachser
Ontariopflaume
Wangenheim
Walnuss (*Juglans regia*):
Esterhazy II
Aus ausgewählten Sämlingen

Hinweise

1. Ortsrecht

Auf folgende Vorschriften wird besonders hingewiesen:

1.1 Stellplatzsatzung der Stadt Mühlhausen vom 06.12.1990; geändert am 25.06.1992

1.2 Satzung über den Schutz des Baumbestandes der Stadt Mühlhausen vom 16.12.1993

1.3 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

2. Weitere zu beachtende gesetzliche Regelungen

Bei einer Bebauung der Grundstücke sind weiterhin zu beachten:

2.1 der § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens",

2.2 die Gewährleistung des Baumschutzes während der Bauarbeiten entsprechend der DIN 18920,

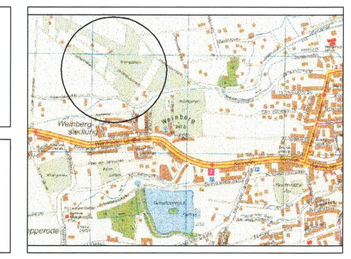
2.3 die Meldepflicht von Bodenfunden entsprechend § 16 ThDSchG.

3. Sonstige Hinweise

Im Geltungsbereich des B-Planes ist laut Aussage des Thüringer Landesamtes für Archäologische Denkmalpflege mit archäologischen Funden zu rechnen.

Kartengrundlage: Luftbildauswertung von 1996
Die Flurstücksgrenzen wurden zu Übersichtszwecken grafisch eingepasst und tragen keinen amtlichen Charakter!

Mühlhausen
sympathisch im Herzen Deutschlands



Stadt Mühlhausen/Thür.

Gemarkung Mühlhausen
Flur 7 und 8
Maßstab 1:1000
Datum: Juli 2005

Bebauungsplan Nr. 32

"Pfafferöder Höhle"