# Textliche und zeichnerische Festsetzungen zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. VEP - 13

## 1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1. Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.1. WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nur zulässig, soweit sie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Anlagen nach § 4 (3) BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2. Erklärung des Festsetzungsschlüssels

| | |
|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | Geschossigkeit |
| Grundflächenzahl | |
| Firsthöhe | Bauweise |
| Dachform und Dachneigung | |

1.3. Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoß das ausgebaute Dachgeschoß sein muß.

1.4. Höhe baulicher Anlagen - FH (Firsthöhe)

Die Firsthöhe darf maximal 10,00 m, bezogen auf die Höhe der das Grundstück erschließenden Straße betragen.

1.5. Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer mit 30° bis 45° Dachneigung, Pultdächer bis 35° Dachneigung und Segmentbogendächer (Scheitelhöhe 2,00 m). Gegeneinander versetzte Dachflächen sind ebenfalls zulässig.

## 2. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB: §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Bauweise

Es wird eine offenen Bauweise vorgeschrieben. Zugelassen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit jeweils maximal 2 Wohnungen.

2.2 Baugrenze

2.3. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. (2) BauNVO dürfen nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zugelassen werden.

## 3. Flächen für Versorgungsanlagen/ Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

3.1. Elektroleitung

3.2. Abwasserkanal - Privatleitung

3.3. Trinkwasserleitung

3.4. Gasleitung

3.5. Glascontainerstandort

## 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
( § 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB)

4.1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen, als Grünflächen mit einer standortgerechten laubabwerfenden Bepflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenliste zu gestalten und zu unterhalten. Bis zu 5 % der Bepflanzung darf aus einheimischen Nadelgehölzen bestehen. Der vorhandene im Plan festgehaltene Baumbestand ist zu sichern und zu erhalten.

4.2. Pflanzgebote:

- Je 200 qm Baugrundstücksfläche ist mindestens 1 mittel- oder großkroniger Laubbaum und 1 hochstämmiger Obstbaum entsprechend Artenliste zu pflanzen.
- Private Grünfläche mit aufgelockerter Bepflanzung: 6 mittelkronige Bäume pro 200 qm, 1 Laubbaum (StU 12 - 14, H = 3 m); die Anordnung ist der Planzeichnung zu entnehmen
- Windschutzbepflanzung an der Westseite des Geltungsbereiches in der Breite von 3 m

4.3. Anpflanzung von Obstbäumen

Anpflanzung von Laubbäumen/ Obstbäumen

Baumbestand

Anpflanzung von Hecken und Sträuchern

ARTENLISTE

Großkronige Bäume
- Bergahorn
- Esche
- Hainbuche
- Sommerlinde
- Spitzahorn
- Stieleiche
- Traubeneiche
- Winterlinde

Mittelkronige Bäume
- Apfeldorn
- Eberesche
- Elsbeere
- eßbare Eberesche
- Feldahorn
- Pflaumendorn
- Rotdorn
- Traubenkirsche
- Vogelkirsche

Sträucher für die Anpflanzung auf privaten Grundstücken und Grünflächen
- Gewöhnlicher Schneeball
- Haselnuß
- Heckenrose
- Kornelkirsche
- Liguster (giftig)
- Roter Hartriegel
- Schlehe
- Weißdorn

Heimische Straucharten für geschnittene Hecken
- Feldahorn
- Hainbuche
- Liguster (giftig)

Kletterpflanzen für die Berankung von Hauswänden
- Efeu
- Geißblatt
- Gemeine Brombeere
- Waldrebe
- Wilder Wein

Obstbaumanpflanzungen

| | |
|---|---|
| Äpfel | Baumanns Renette |
| | Gravensteiner |
| | Ingrid Marie |
| | Kaiser Wilhelm |
| | Ontario |
| | Roter Boskopp |
| Birnen | Gellerts Butterbirne |
| | Gute Graue |
| Kirschen | Böttners Rote Knorpel |
| Zwetschgen | Wangenheims Frühzwetschge |

## 5. Sonstige Planzeichen

5.1. Grenze des Geltungsbereiches

5.2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (nicht verbindlich)

5.3. Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern — Flur - Stck. 25/13

5.4. Private Grünfläche

5.5. Straßenverkehrsfläche

5.6. Firstrichtung

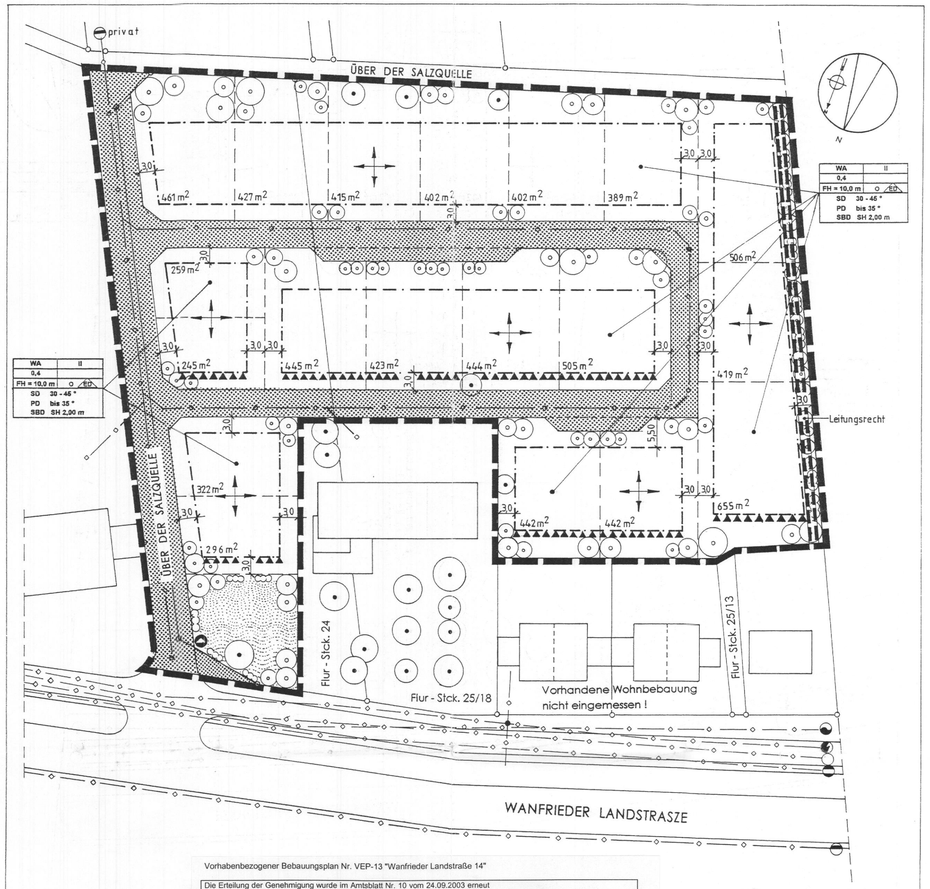
5.7. Dachformen

| | |
|---|---|
| Satteldach | SD |
| Pultdach | PD |
| Segmentbogendach | SBD |
| Scheitelhöhe | SH = |

5.8. Ruhebedürftige Nutzungen in den Wohngebäuden sind in den straßenabgewandten Gebäudeteilen bezogen auf die Wanfrieder Landstraße einzuordnen. Die der Wanfrieder Landstraße zugewandten Fassaden und Wände sind entsprechend dem Stand der Technik (VDI 2719; DIN 4109) mit Lärmschutzvorkehrungen auszustatten. (Schallschutzfenster - Schallschutzklasse III). Terrassen und Balkone sind nur auf der lärmabgewandten Gebäudeseite einzuordnen.

Flächen an denen Vorkehrungen zum Schutz von Straßenverkehrslärm getroffen werden müssen

5.9. Leitungsrecht zu gunsten der Stadtwerke zum Elektroanschluß des Flurstücks 25/6




Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VEP-13 "Wanfrieder Landstraße 14"

Die Erteilung der Genehmigung wurde im Amtsblatt Nr. 10 vom 24.09.2003 erneut bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in diesem Amtsblatt am 24.09.2003 in Kraft getreten.

Mühlhausen, den 29.09.2003

Dörbaum
Oberbürgermeister

Flur 69

## 6. Sonstige Festsetzungen

Das auf den Dachflächen und versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu speichern und zur häuslichen und gärtnerischen Nutzung zu verwenden bzw. breitflächig zu versickern. Je Wohngebäude ist ein Regenwasserspeichervolumen von mindestens 1m³ je 25 m² Dachfläche nachzuweisen.
Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze sind generell in ökologischer Bauweise (z. B. Schotterrasen, Kies- oder Splitdecken, Rasengittersteine, Fugenpflaster, Porensteine) herzustellen.

## 7. Gestalterische Festsetzungen
( § 9 (4) Bau GB, § 83 (4) ThürBO)

Im Bebauungsgebiet sind Stahlbauten - als Wohngebäude zulässig.

7.1. Dachform und Dachart

Es sind Sattel-, Pult- und Segmentbogendächer mit Dachneigung entsprechend Punkt 2.4. und 2.5. zulässig. Zur Dacheindeckung sind Betondachsteine und Tondachziegeln sowie Stehnpfalzein-deckung (Farbe: zink) zulässig. Dachflächenfenster sind zulässig.

7.2. Fassadengestaltung

Fassadenbekleidungen aus Metall oder Trapezprofilblechen sind in nicht reflektierender Art zulässig.

7.3. Grundstücksgestaltung

Mülltonnen, soweit diese im Vorgarten aufgestellt werden, sind zu umpflanzen oder mit Natursteinen zu ummauern. Einfriedungen sind als Holzlatten-, Maschendraht- oder Metallgitterzaun von 0,60 - 1,20 m Höhe zulässig. Geschnittene bzw. freiwachsende Hecken sind im Zusammenhang mit der Grundstückseinfriedung nur in Zaunhöhe zulässig. Der Abstand der Zäune zur Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 0,25 m betragen.

## 8. Hinweis

Im Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplans ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Bei diesen Funden ist entsprechend dem Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThüSchG vom 07.01.1992 - GVBl. S. 17) die zuständige Denkmalfachbehörde unverzüglich zu informieren.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Die entsprechenden Richtlinien für Arbeiten in der TWSZ sind einzuhalten.

Mühlhausen, 1998-04-30

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210-4621.30-MÜL-044-WA
„Wanfrieder Landstraße"
Weimar, den 11. Juni 1998

## 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** 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 - Planz V 90** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

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

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Stadtrates vom 29.01.1998 aufgestellt worden. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 2 der Stadt Mühlhausen am 11.02.1998

Mühlhausen, den 30. April 1998

Dörbaum
Oberbürgermeister

Der katasteramtliche Bestand am 23.03.98 wird als richtig bescheinigt.

Mühlhausen, den 27.05.98

Ludwig
Leiter des Katasteramtes

Der Entwurf des vorhabensbezogenen 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 25.02.1998 bis 27.03.1998 stattgefunden. Die Dauer der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 2 am 11.02.1998 bekanntgemacht.

Mühlhausen, den 30. April 1998

Dörbaum
Oberbürgermeister

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen hat der Stadtrat am 14.05.1998 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühlhausen, den 15. Mai 1998

Dörbaum
Oberbürgermeister

Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.06.1998 Az. 210-4621.30-MÜL-044-WA "Wanfrieder Landstraße" ~~mit Nebenbestimmungen/Hinweisen~~ erteilt.
Der textliche und zeichnerische Inhalt der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für VEP-13 stimmen mit dem Satzungsbeschluß des Stadtrates vom 14.05.1998 überein. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Mühlhausen, den 25. Juni 1998

Dörbaum
Oberbürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Beschluß des Stadtrates vom ~~erfüllt~~, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. bestätigt.
Der textliche und zeichnerische Inhalt der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VEP-13 stimmen mit dem Satzungsbeschluß des Stadtrates vom 14.05.1998 (modifiziert durch den Satzungsbeschluß vom ) überein. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Mühlhausen, den

Dörbaum
Oberbürgermeister

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7 vom 22.07.98 am 23. Juli 1998 in Kraft getreten.

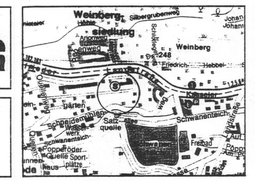
Mühlhausen, den 22. Juli 1998

Dörbaum
Oberbürgermeister

Kartengrundlage: Flurkartenauszug des Katasteramtes Mühlhausen vom 18.11.1997

Die städtebauliche Planung erfolgte durch:
Architekten und Ingenieure
Seiring & Prindle
Steinweg 19
99974 Mühlhausen

Mühlhausen
sympathisch im Herzen Deutschlands


Weinberg
Weinberg
Siedlung
Schützenhaus
Sportplatz
Freibad
Hallenbad
Stadtbad
Sport-platz
Quelle
Bahnhof
Bahnhofstraße
Bahnhofstraße
Bahnhofstraße