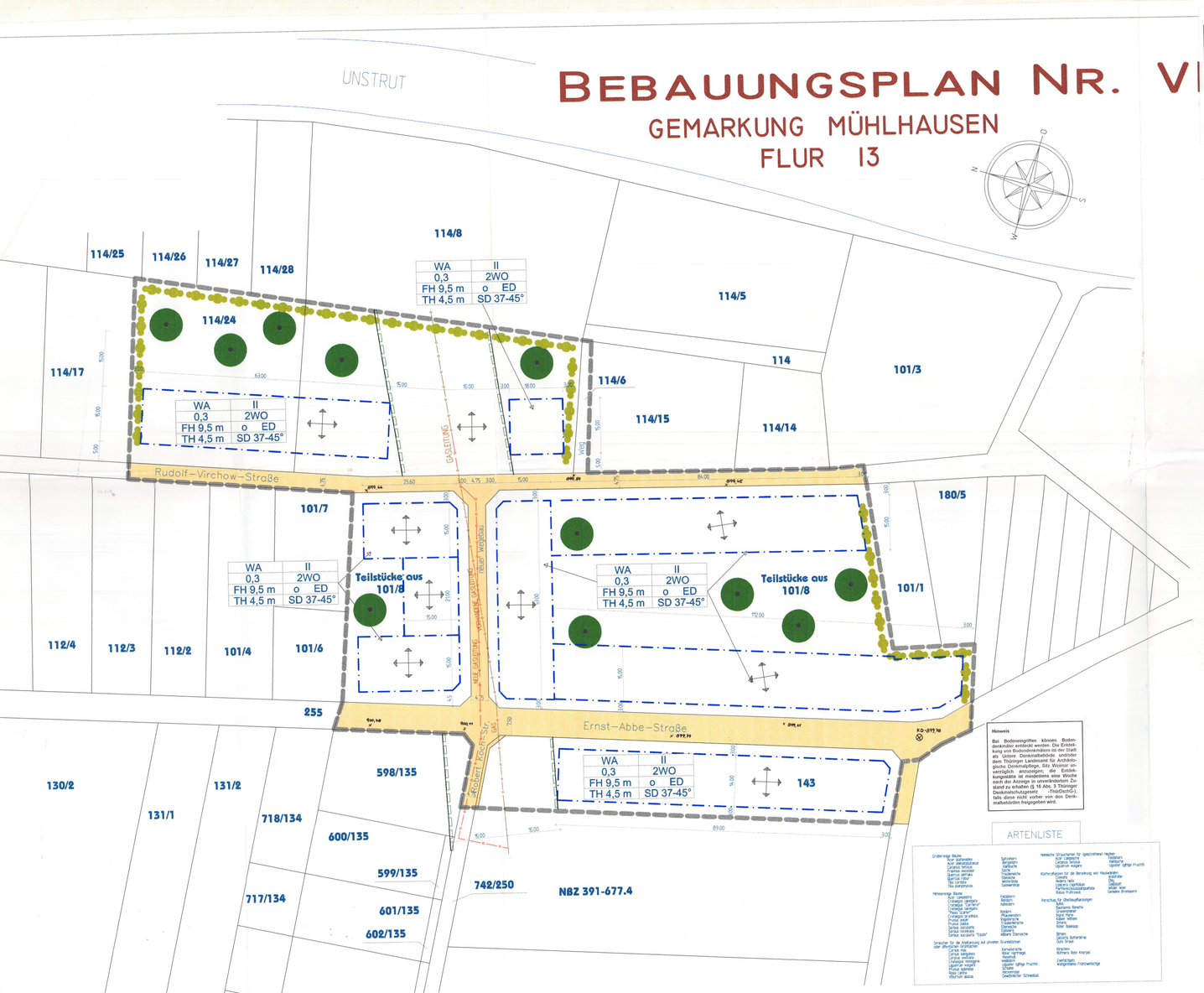
BEBAUUNGSPLAN NR. VEP-14

GEMARKUNG MÜHLHAUSEN

FLUR 13



ARTENLISTE

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

Mittelgroße Bäume
Acer campestre — Feldahorn
Crataegus laevigata — Weißdorn
Crataegus "Carrierei" — Apfeldorn
Crataegus monogyna "Paul's Scarlet"
Crataegus prunifolia — Pflaumenblättrige Eberesche
Prunus padus — Traubenkirsche
Sorbus aucuparia — Eberesche
Sorbus intermedia — Schwedische Mehlbeere
Sorbus scopulina "Dublin"

Sträucher für die Anpflanzung auf privaten Grundstücken oder öffentlichen Flächen
Cornus mas — Kornelkirsche
Cornus sanguinea — Roter Hartriegel
Corylus avellana — Hasel
Crataegus monogyna — Weißdorn
Ligustrum vulgare — Liguster
Lonicera xylosteum — Rote Heckenkirsche
Rosa canina — Hundsrose
Viburnum opulus — Gewöhnlicher Schneeball
Salix caprea — Salweide
Salix cinerea — Grauweide
Salix viminalis — Korbweide
Sambucus nigra — Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa — Traubenholunder

Heimische Sträucher für Ziergehölzhecken
Acer campestre — Feldahorn
Cornus mas — Kornelkirsche
Corylus avellana — Hasel
Ligustrum vulgare — Liguster
Kletterpflanzen für die Bepflanzung von Hauswänden
Clematis — Waldrebe
Hedera helix — Efeu
Lonicera caprifolium — Jelängerjelieber
Parthenocissus quinquefolia — Wilder Wein
Rosa hybridorum — Gewöhnliche Brombeere
Vorschläge für Bepflanzungen
Berberis thunbergii — Berberitze
Buddleja davidii — Sommerflieder
Kolkwitzia amabilis — Kolkwitzie
Philadelphus — Pfeifenstrauch
Ribes sanguineum — Blutjohannisbeere
Spiraea vanhouttei — Spierstrauch
Weigela — Weigelie
Bäume
Carpinus betulus — Hainbuche
Fagus sylvatica — Rotbuche
Prunus avium — Vogelkirsche
Sorbus aucuparia — Eberesche
Sträucher
Cornus mas — Kornelkirsche
Corylus avellana — Hasel
Crataegus monogyna — Weißdorn
Ligustrum vulgare — Liguster
Rosa canina — Hundsrose
Sambucus nigra — Schwarzer Holunder
Viburnum opulus — Gewöhnlicher Schneeball

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VEP-14 "Ernst-Abbe-Straße"

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

Dönselen
Oberbürgermeister

THÜRINGEN Stadt Mühlhausen/Th. Siegel

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 - PlanzV 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 01.10.1998 aufgestellt worden. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 9 der Stadt Mühlhausen am 19.10.1998.

Mühlhausen, den 12. Januar 1999

Dönselen
Oberbürgermeister

THÜRINGEN Stadt Mühlhausen/Th. Siegel

Der katastermäßige Bestand am 02.02.99 wird als richtig bescheinigt.

Mühlhausen, den 02. FEB. 1999

Ludwig
Leiter des Katasteramtes

THÜRINGEN Katasteramt Mühlhausen

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 22.10.1198 bis 27.11.1998 stattgefunden. Die Dauer der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 10 am 14.10.1998 bekanntgemacht.

Mühlhausen, den 12.Januar 1999

Dönselen
Oberbürgermeister

THÜRINGEN Stadt Mühlhausen/Th. Siegel

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen hat der Stadtrat am 21.01.1999 diesen Bebauungsplan aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühlhausen, den 22. Januar 1999

Dönselen
Oberbürgermeister

THÜRINGEN Stadt Mühlhausen/Th. Siegel

Die Genehmigung der Bebauungsplanung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.02.1999 AZ. 240-4624.30-MHL-046-WA, Ernst-Abbe-Straße - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Mühlhausen, den 09. März 1999

Dönselen
Oberbürgermeister

THÜRINGEN Stadt Mühlhausen/Th. Siegel

Die Nebenbestimmungen wurden durch setzungsänderndem Beschluß des Stadtrates vom 25.03.1999 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 29.04.1999 AZ. 240-4624.30-MHL-046-WA, Ernst-Abbe-Straße bestätigt.

Mühlhausen, den 03. Mai 1999

Dönselen
Oberbürgermeister

Siegel

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 vom 12.05.99 am 13.05.1999 in Kraft getreten.

Mühlhausen, den 12. Mai 1999

Dönselen
Oberbürgermeister

THÜRINGEN Stadt Mühlhausen/Th. Siegel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.: VEP-14 "Ernst-Abbe-Straße"

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 1 Ms 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)
Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 2 pro Gebäude beschränkt (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.2. Erklärung des Festsetzungsschlüssels

Art d. baul. Nutzung	Geschoßzeiligkeit
Grundflächenzahl	Zahl der Wohnungen
Firsthöhe	Bauweise
Traufhöhe	Dachform und -neigung

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

2.1. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt als Höchstmaß 0,3. Sie 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. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Vollgeschoß das ausgebaute Dachgeschoß sein muß.

2.3. Die zeichnerisch festgesetzte Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, die jeweils zur Erschließung des Bauvorhes dient, bis zur Firstlinie des Daches.

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

3.1. Es wird offene Bauweise vorgeschrieben. Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

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

3.3. Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (straßenseitige Grundstücksgrenze) haben.
Garagen, Carports und Stellplätze sind in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand zu dem Grundstücksnachbarn) zulässig.

3.4. 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 Grundstücksflächen und bis zu einer Größe von 15 m³ gestattet.
Eingehauste Mülltonnenstandplätze sind im Vorgartenbereich zulässig.

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

5.1. Die Verkehrsfläche der Rudolf-Virchow-Straße ist von der 4,3 m auf 4,75 m zu erweitern. Die Verbreiterung im nördlichen Teil (ab verlängerte Robert-Koch-Straße) erfolgt östlich der vorhandenen Wegeparzelle auf den Grundstücken Flur 13, Flurstücke 114/24 und 114/8 (teilweise) und im südlichen Teil (ab verlängerte Robert-Koch-Straße) auf der westlichen Seite auf dem Grundstück Flur 13, Flurstück 101/8. Sie ist als Mischverkehrsfläche auszubilden.

5.2. Die verlängerte Robert-Koch-Straße ist als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 4,75 m herzustellen.

5.3. Die Robert-Koch-Straße wird von 3,8 m gegenwärtiger Breite auf 4,75 m in südlicher Richtung verbreitert.

5.4. Die Ernst-Abbe-Straße erhält folgenden Straßenquerschnitt:
einseitiger Gehweg (Westseite) von 2,00 m Breite, Fahrbahn 5,5 m Breite

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

6.1. Zu den im Plangebiet verlaufenden Gasleitungen sind folgende Abstände baulicher Anlagen einzuhalten:
Mitteldruckgasleitung beidseitig 3,0 m
Hochdruckgasleitung beidseitig 15,0 m

6.2. Im Bereich der Vorhaben- und Erschließungsläne ist die Gashochdruck- und Mitteldruckleitung umzuverlegen. Bauliche Anlagen haben nach der Umverlegung einen Abstand beidseitig der Leitungen 3,0 m einzuhalten.

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

7.1. Niederschlagswasserbeseitigung
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem anfallenden Grundstück wirtschaftlich zu verwerten oder breitflächig zu versickern.

7.2. Befestigung der Grundstücksfreiflächen
Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen (z.B. Garagenzufahrt, Hauszugang, Stellplatz u.a.m.) sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig.

8. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Für die Hochdruck- und Mitteldruckgasleitung auf dem Flurstück 143 und 114/8 ein Leitungsrecht festgesetzt.

Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wird bestätigt.

Az.: 240-4624.30-MHL-046
WA „Ernst-Abbe-Straße"

29. April 1999

Weimar, den
Thüringer Landesverwaltungsamt
Bau- und Wohnungswesen
Carl-August-Allee 2 u. 29
Postfach 22 49
99403 Weimar
- Mi 240 -

Die Genehmigung erfolgte unter

Az.: 240-4624.30-MHL-046-WA
„Ernst-Abbe-Straße"
- mit Nebenbestimmungen -
Weimar, den 17. Feb. 1999

9. 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 (offenes Kamine, Kaminöfen) mit höchstens 5 kW Nennleistung beschränkt.

Ausnahmsweise kann die Verwendung von festen Brennstoffen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß durch die Beschaffenheit der Feuerungsanlage die Abgase zu keiner höheren Verunreinigung der Luft beitragen als die Abgase von vergleichbaren Gasfeuerungsanlagen.

10. Grünordnerische Maßnahmen, Anpflanzungsgebot; Bindungs- und Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 83 Abs. 1 Nr. 6 ThürBO)
Bepflanzung der Baugrundstücke
Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie sind mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern (siehe Artenliste) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf je 200 m² dieser Flächen ist mindestens 1 Laubbaum (siehe Artenliste) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Sträuchern (siehe Artenliste) zu bepflanzen.
Die Bepflanzung ist spätestens in der nach Bauvollendung folgenden Pflanzperiode durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.
Fensterlose Wände sind mit selbstklimmenden Rankpflanzen zu begrünen (siehe Artenliste).

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

11.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 ThürBO)

Baukörpergliederung
Doppelhäuser sind in gleicher Höhenlage, mit gleichen Außenwandhöhen, Dachneigungen und Dachüberständen herzustellen.

Dachform und Dachart
Es sind nur Satteldach- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 37 - 45° zulässig.
Die Dacheindeckung hat mit Dachsteinen bzw. -ziegel in einem ziegelroten oder braunen Farbton zu erfolgen.

Fassadengestaltung
Die Außenwandflächen der Bauwerke sind in hellen Farbtönen zu verputzen oder zu verklinkern. Doppelhäuser sind in der Farbgebung der Außenwände einheitlich auszuführen.

11.2. 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 Einfriedungen zur Straßenbegrenzungslinie muß in der Robert-Koch-Straße, in der verlängerten Robert-Koch-Straße und in der Rudolf- Virchow-Straße 0,50 m betragen.
Geschnittene bzw. freiwachsende Hecken sind im Zusammenhang mit der Grundstückseinfriedung nur in Zaunhöhe zulässig.

Stellplätze sind generell in ökologischer Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster) herzustellen.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
I — Geschoßzahl (Höchstmaß, MD Mittelhof)
0,3 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
2 WO — höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
FH — Firsthöhe in ... m als Höchstmaß über Straßenoberkante

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o — offene Bauweise
ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen bzw. Versorgungsleitungen
GAS — Gasleitung (HD Hochdruck, MD Mitteldruck)
SW — Abwasserleitung
TK — Telekommunikation
RW — Elektroleitung
GAS/TK — Leitungsrecht zu gunsten GVT und Stadtwerke

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzen von Bäumen
Anpflanzen von Sträuchern

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern
Höhe ü. NN

Höhenbezug örtlich

Mühlhausen sympathisch im Herzen Deutschlands

Stadt Mühlhausen/Thür.
Gemarkung Mühlhausen
Flur 13
Maßstab 1:500
Datum Januar 1999

Bebauungsplan Nr. VEP-14
Ernst-Abbe-Straße

Vorhabensträger:

Flurstück 101/8

BBM

Bau & Boden Mühlhausen RG
Industriestrasse 5
99974 Mühlhausen

Flurstück 143

B.Tröster Immobilien
Hönegräben 26
57392 Schmallenberg

Städtebauliche Planung:

Flurstück 101/8

BÜRO DR. SCHRÖTER
Ingenieure & Architekten
Langelsalzer Str. 40
99996 Oberdorla

Flurstück 143

Architekten und Ingenieure
Sahling & Friedrich
Stedtweg 19
99974 Mühlhausen

Kartengrundlage:
Stadtgrundkarte der Stadt Mühlhausen
Luftbildauswertung -
Stand April 1996

Die Grundstücksgrenzen wurden zu Übersichtszwecken graphisch eingepaßt und tragen keinen amtlichen Charakter !