

Bebauungsplan Nr. VEP-20

"Alte Brauerei"

GEMARKUNG MÜHLHAUSEN
Flur 8, Fl.-stk. 253/2
Flur 51, Fl.-stk. Teilfläche aus 205/107

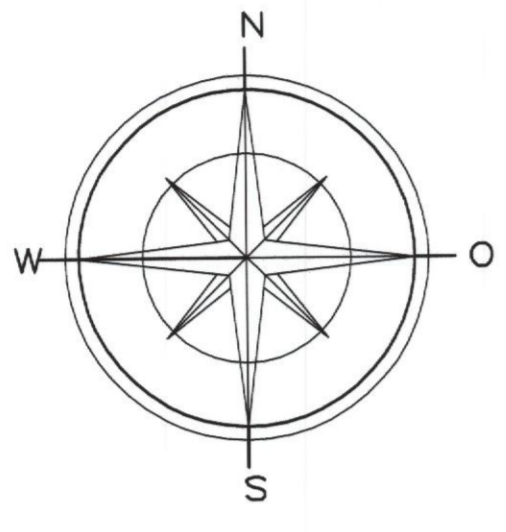
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 zur Änderung des Rechts der Vertretung durch Rechtsanwälte vor den Oberlandesgerichten vom 27.07.2002 (BGBl. I S. 2852)

Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert den Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung der Investitionen und der Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbauflächen (Investitionsförderungs- und Wohnbauflächenverordnung) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

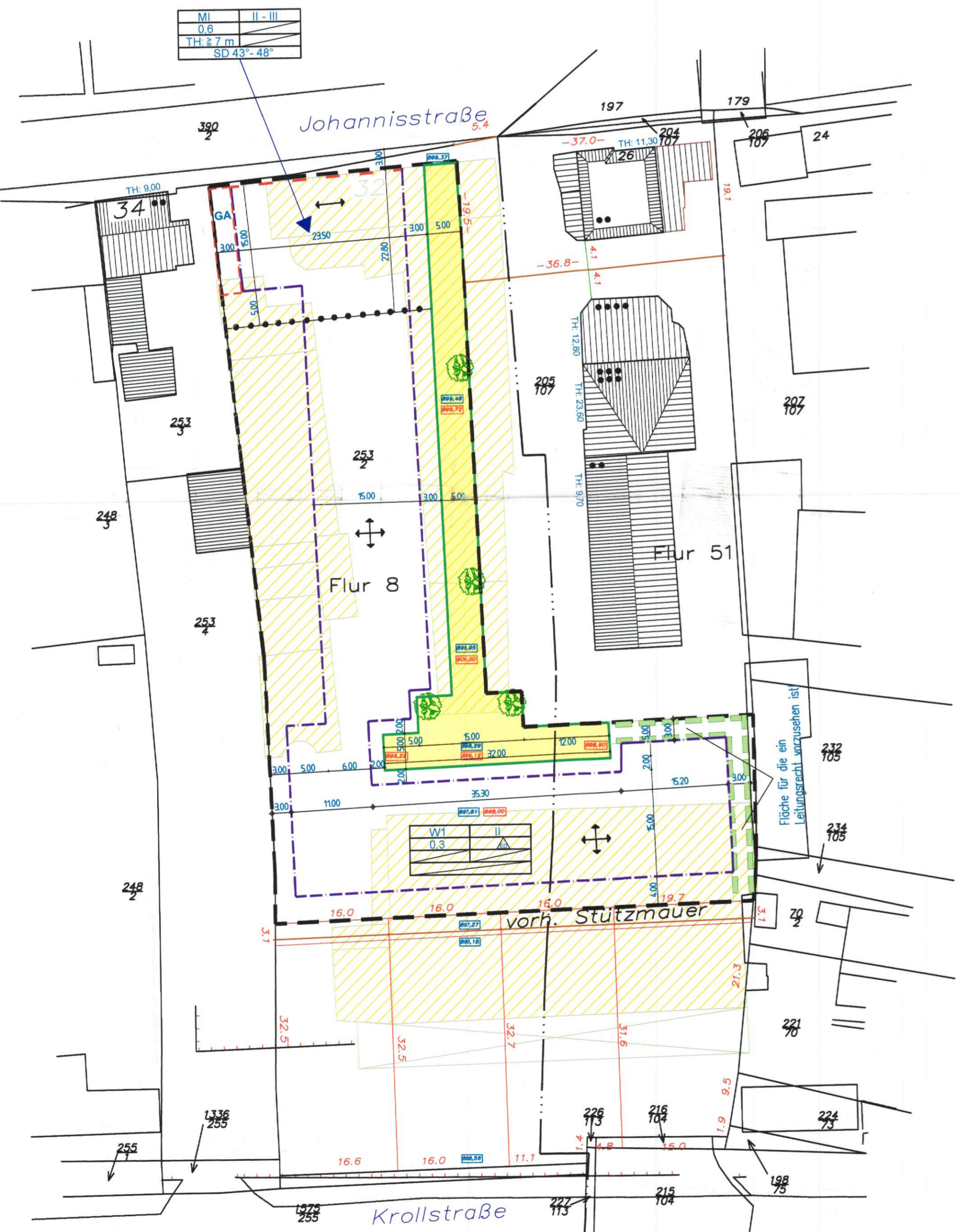
Planzeichenverordnung 1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - PlanZVO - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Thüringer Bauordnung
in der Fassung der Neukonzeption vom 03.06.1994, zuletzt geändert durch Artikel 18 ThürEurUmtG am 24.10.2001 (DVB. S. 265)



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- MI: Zulässig sind nur Wohngebäude, Geschäfts- und Büragebäude, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - WA: Nur Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
- (z.B.) 0,3: Grundflächenzahl
 - II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - III: Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - TH: Traufhöhe in ... m als Mindestmaß über Oberkante Johannisstraße
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze: gestrichelte Linie
 - Baulinie: durchgezogene Linie
 - Firstrichtung: Pfeil
 - EA: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsfächen**
- öffentliche Straßenverkehrsfläche: gelb schraffiert
 - Grünflächen: grünes Quadrat
 - Anpflanzung von Bäumen: grüner Kreis
- Sonstige Planzeichen**
- GA: Fläche für Garage und Carport
 - Flurgrenze: gestrichelte Linie
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: gestrichelte Linie
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: gestrichelte Linie
 - Mit Leitungsrechten zu Gunsten des ZVA und der Stadtwerke zu belastende Fläche: gestrichelte Linie
 - Flurstücksgrenze, Flurstücknummer: gestrichelte Linie
 - 227,70: vorhandene Höhe
 - 227,70: geplante Höhe
 - Fläche abzubrechender Fabrikgebäude: schraffierte Fläche



Erklärung des Festsetzungsschlüssels

Art der baulichen Nutzung	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Bauweise
Traufhöhe	
Dachform und Dachneigung	

ARTENLISTE

Großkrone Bäume	Mittelkrone Bäume	Heiße Straucharten für (geschichtete) Hecken	Vorschlag für Obstbaumpflanzungen	Vorschlag für Nadelheide	Grünflächen
Acer platanoides Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Fraxinus excelsior Quercus petraea Quercus robur Tilia cordata Tilia platyphyllos	Silberahorn Bergahorn Hainbuche Eiche Traubeneiche Ligustrum Sommerlinde	Acer campestre Carpinus betulus Ligustrum vulgare	Apfel Blaube Birnens Renette Gravensteiner Hortensie Kirschen Kobold-Weißdorn Roter Boskopp	Taxus baccata Juniperus	Kornelkirsche Roter Hartriegel Hainbuche Weißdorn Ligustrum vulgare Scheibe Heckenrose Gehäckel Schneeball

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. VEP-20 "Alte Brauerei"

- Art der baulichen Nutzung**
 - MI - Gebiet
Es sind nur Wohngebäude, Geschäfts- und Büragebäude, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.
 - WA - Gebiet
Es sind nur Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Zahl der Vollgeschosse
Im mit MI festgesetzten Gebiet ist eine mindestens zwei- bis maximal dreigeschossige Bebauung zulässig.
Im mit WA festgesetzten Gebiet ist eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen
Im mit MI festgesetzten Gebiet ist eine Traufhöhe von mindestens 7 m vorzusehen. Die Traufhöhe ist die Höhe zwischen der äußeren Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe) und der Oberkante der Fahrbahn in der Johannisstraße.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)**
 - Bauweise
Im WA-Gebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - Baugrenze
Untergeordnete Bauteile dürfen maximal 0,30 m vor die Baugrenze vortreten.
 - Baulinie
Die Baulinie darf ab dem 1. Obergeschoss durch Erker, Balkone, veränderartige Vorbauten oder Treppenhäuser bis zu 0,30 m überschritten werden. Diese Vorbauten dürfen maximal 1/3 der Straßenfront der baulichen Anlage ausmachen.
 - Firstrichtung / Stellung der baulichen Anlage
Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen bezieht sich nur auf die Hauptansicht. Untergeordnete Bauteile und Gebäude sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie (straßenseitige Grundstücksgrenze) haben. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) Bau NVO sind außer im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Hauptgebäude und Straßenbegrenzungskante) bis zu einer Größe von insgesamt 12 m² auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eingebaute Multioverstandplätze sind im Vorgartenbereich zulässig.
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die ausgesetzten Straßenverkehrsflächen sind als Mischverkehrsfläche herzustellen.
- Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Befestigung der Grundstücksflächen
Die befestigten Teile der Grundstücksflächen sind in vollständig bodenverleagende Ausführungen und zulässig. Das auf den Wegen und Zufahrten anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- Flächen für die ein Leitungsrecht vorzusehen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Zur Sicherung der Abwasserentwässerung und der Versorgung mit Elektroenergie im Plangebiet wird eine zu belastende Fläche zu Gunsten des Zweckverbands Abwasserentwässerung Mühlhausen und Umland und der Stadtwerke Mühlhausen festgesetzt.
- Maßnahmen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Im MI-Gebiet gilt:
An der Nordseite der Gebäude sind Bauteile bzw. Baumaterialien zu verwenden, die das erforderliche Schalldämmmaß besitzen, um die inneren Geräuschpegel nach VDI 2719 einzuhalten. Es sollten Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 3 verwendet werden.
An der der Straße zugewandten Seite der Häuser/des Hauses sollen lärmempfindliche Nutzungen (Treppen/Furue, Böden, Hauswirtschaftsräume, Küchen) angeordnet werden. Ruhebedürftige Nutzungen (Schlaf- und Kinderzimmer, aber auch Wohnräume) sollten an der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.
- Grünbereichsmaßnahmen, Anpflanzungsgebot, Bindungs- und Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 83 Abs. 1 Nr. 6 ThürBO)**
Die entsprechend der festgesetzten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. 20% der nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten. Entsprechende Arten sind der Artenliste zu entnehmen. Für 200 m² Baugrundstückfläche ist mindestens 1 mittel- oder großkröniger Laubbau oder 1 hochstämmiger Obstbaum entsprechend Artenliste zu pflanzen.
In die öffentliche Verkehrsfläche sind 4 mittelkrönige Bäume zu integrieren (Laubbäume Stü 12-14, Hochstamm).
Die Bepflanzung ist spätestens in der nach Bauvollendung folgenden Pflanzperiode durchzuführen und ständig zu unterhalten.
- Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 83 ThürBO)**
 - Dachneigung und Dachform**
Im mit MI festgesetzten Gebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 43° bis 48° zulässig. Die Dachneigung im MI-Gebiet hat mit roten oder dunkelbraunen Dachziegeln bzw. Dachziegeln zu erfolgen. Dachaufbauten in diesem Gebiet sind in Form von Zwerchgiebeln und Gauen zulässig. Die Einbindung von Schiepgauben hat mit einem Mindestabstand von 0,20 m vom First zu erfolgen. Durch Gauen darf die Traufe nicht unterbrochen werden. Gauen müssen einen Abstand von 3,00 m zu den Giebelseiten des Hauses besitzen.
 - Sockelhöhe**
Im mit MI festgesetzten Gebiet ist ein Sockel mit einer Mindesthöhe von 75 cm vorzusehen.
 - Baukörpergestaltung**
Greifartige oder reflektierende Fassaden und Kunststoffplattenfassaden sind unzulässig. Die Fassaden sind mit einem mineralischen bzw. silikatischen Putz oder auch in Klinker auszuführen. Doppelhäuser sind in ihrer Gebäudehöhe, Dachform, in ihrer Dachneigung, ihren Dachaufbauten und in der Gestaltung der Außenflächen (Material, Farbgebung) einheitlich auszuführen.
 - Einfriedigungen**
Grundstückeinfriedigungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nur als offen wirkende Zäune aus Holz, Metallstäben oder Maschendraht bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Geschlossene bzw. freischwebende Hecken sind in Zusammenhang mit der straßenseitigen Grundstückseinfriedigung nur in Zeuhöhe zulässig.
Für die Gestaltung der Einfriedigung im Bereich der Johannisstraße gilt:
Die Höhe der Einfriedigung muss mindestens 1,00 m und darf höchstens 1,20 m betragen. Zulässig ist ein Holzzaun (senkrechte Lattung) oder ein Stangenzaun (senkrechte Stäbe).

Verfahrensvermerke

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Stadtrates vom 25.09.2003 aufgestellt worden. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 08.10.2003 im Amtsblatt Nr. 11.

Mühlhausen, 10. Feb. 2004
Dorbeck
Oberbürgermeister

Für die städtebauliche Planung
Mühlhausen, 04. Feb. 2004
Lauß
Kaiser
Amtsleiter Stadtentwicklungsamt

Der katastermäßige Bestand am 16.12.2003 wird als richtig bescheinigt.
Mühlhausen, 17.02.2004
i.A. Grotz
Ludwig
Amtsleiter Katasteramt

Die Bauleitplanung 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 08.10.2003 bis 21.11.2003 stattgefunden. Die Dauer der öffentlichen Auslegung wird im Amtsblatt Nr. 11 am 08.10.2003 bekannt gemacht.
Mühlhausen, 10. Feb. 2004
Dorbeck
Oberbürgermeister

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen hat der Stadtrat am 05.02.04 diesen Bebauungsplan aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Mühlhausen, 10. Feb. 2004
Dorbeck
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 21 ThürKo am 01.09.04 in der Kommunalauflage vorgelegt worden. Die Eingangsbeteiligung wurde am 07.09.04 erhalten. Der Bebauungsplan wurde nicht beabstandet. Die im Stadtrat am 05.02.04 beschlossene Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Mühlhausen, 10. Sep. 2004
Dorbeck
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10 vom 22.05.2004 am 22.05.2004 in Kraft getreten.
Mühlhausen, 27. Sep. 2004
Dorbeck
Oberbürgermeister

Kartellgrundlage: Vermessungsplan (Vermessungsbüro J. Bachmann, Johannisstr. 66, Mühlhausen)
Flurkarte

Mühlhausen
synthetisch
im Herzen Deutschlands

Stadt Mühlhausen/Thür.
Gemarkung Mühlhausen
Flur 8, Fl.-stk. 253/2; Flur 51, Fl.-stk. 205/107
Maßstab 1:500
Datum Aug. 2003

Bebauungsplan Nr. VEP-20 "Alte Brauerei"

Vorhabensträger:
Dittrich & Hildebrandt GbR
Schillerweg 5
99974 Mühlhausen
Tel. 03601 / 81 33 78

Städtebauliche Planung:
Büro Dr. Schröter
Langauer Str. 40
99986 Oberdorf
Tel.: 03601/75220
Fax: 03601/75222
info@bauplan24.de

Vorentwurf: 30.06.2003	Planungsstand: 16.01.2004	Maßstab: 1 : 500
---------------------------	------------------------------	---------------------