



- ### Hinweise
- 1. Ortsrecht**  
Auf folgende Vorschriften wird besonders hingewiesen:  
1.1 Stellplatzsatzung der Stadt Mühlhausen vom 07.12.1990; geändert am 25.06.1992  
1.2 Abgabensatzung zur Stellplatzsatzung der Stadt Mühlhausen vom 24.05.1995  
1.3 Satzung über den Schutz des Baumbestandes der Stadt Mühlhausen vom 18.12.2003  
1.4 Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet Pflafferode (Klarstellungssatzung) vom 20.11.1995
  - 2. Weitere zu beachtende gesetzliche Regelungen**  
2.1 der § 202 BauGB - "Schutz des Mutterbodens"  
2.2 die Gewährleistung des Baumschutzes während der Bauarbeiten entspr. DIN 18920
  - 3. Altlasten / Bodenverunreinigungen**  
3.1 Altlastenverdachtsflächen liegen im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht vor  
3.2 Werden bei Bauarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt, sind diese unverzüglich dem Staatlichen Umweltamt Sonderausbau Mühlhausen mitzuteilen

- ### Hinweise
- 4. Baugrund**  
4.1 Räumlicher Geltungsbereich liegt im Verbreitungsgebiet des Oberen Muschelkalkes bestehend aus bankigen Kalksteinschichten und Ton-Untereinheiten. Das Festgesten wird durch Hanglehmen und Hangschutt überlagert.  
4.2 Der Lockergesteinshorizont ist ein Porengrundwasserleiter und niedriger Grundwasserstand. Im Festgestenhorizont ist Grundwasserleiter auszugehen.  
4.3 Der am Standort verlaufende Pflafferoder Steingraben ist ein natürlicher Vorfluter, der überwiegend durch Oberflächenwasser gespeist wird und nicht ständig Wasser führt.
  - 5. Bodenfunde**  
5.1 Bei Bodenengriffen muss mit Zufallsfunden (Knochen, Scherben, auffällige Steinkonzentrationen o.ä.) gerechnet werden. Diese sind der unteren Denkmalbehörde oder dem Thüringischen Landesamt für Archaische Bodenkundliche Untersuchungen (vgl. § 16 THDSOGS) mitzuteilen.

- ### Textliche Festsetzungen
- gemäß § 9 BauGB und § 83 ThürBO zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VEP 21 "Neubau Maßregelvollzug Mühlhausen"
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)  
1.1 SO 1 und SO 2, Sondergebiet Klinik nach § 11 Abs. 2 BauNVO  
1.2 Im Sondergebiet Klinik sind nur im Zusammenhang mit der Unterbringung, medizinischen und therapeutischen Behandlung und Betreuung von forensischen und anderen Patienten erdenerische Gebäude und Nebenanlagen zulässig.
  - 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)  
2.1 In den Gebieten SO 1 und SO 2 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl GRZ bzw. durch die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen GR, die Geschosflächenzahl GFZ bzw. durch die Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.  
2.2 Die zulässige Grundfläche darf bis zu 50% durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden.  
2.3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden.  
2.4 Die zulässige Grundfläche wird gemessen von der Oberkante Fußweg der vorhandenen Fußgängerbrücke (279,85 m NHN) bis zur Dachkante.
  - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)  
3.1 Für das Gebiet SO 1 (Maßregelvollzug) ist die abweichende Bauweise (Gebäudehöhe über 50 m) zulässig.  
3.2 Für das Gebiet SO 2 ist nur die offene Bauweise zulässig.  
3.3 Im Gebiet SO 2 sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
4.1 Die vorhandene Brücke (Bauhjahr 1928) ist ausschließlich für eine Benutzung durch Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Fahrzeugzug zur Vor- und Entsorgung des Maßregelvollzugs und der Gärmerei ist der Bau einer Stahlbeton-Brücke mit einer Fahnbreite von max. 5,50 m zulässig.  
4.2 Zwischen der Stahlbeton-Brücke und der öffentlichen Wegeparzelle Flurstück 15/2 ist eine Verbindungsstraße mit einer Breite von max. 5,50 m zulässig.  
4.3 Die ausgewiesene Straßeneinverleibung ist als Milchverkehrsfäche und Einlaß dieser Straße sind private Parkflächen für Bedienstete und Besucher des Maßregelvollzugs in der laut ThürBO § 49 erforderlichen Zahl zulässig.
  - 5. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
5.1 Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten:  
5.2 Nutzung der Grünflächen:  
Grünfläche I: Ostbaumfläche, 2119 m<sup>2</sup>  
Grünfläche II: Ostbaumfläche, 2504 m<sup>2</sup> (Gartenanwendung ist zulässig)  
Grünfläche III: Ostbaumfläche, 5777 m<sup>2</sup> (Straußwiese)  
Grünfläche IV: Gehölzfläche, 1540 m<sup>2</sup>  
Grünfläche V: Gehölzfläche, 2424 m<sup>2</sup>  
Grünfläche VI: Gehölzfläche, 1373 m<sup>2</sup> (Eine Unterteilung der Fläche VI in Teilflächen sowie eine Platzierung an anderer Stelle innerhalb der überbaubaren Fläche ist zulässig.)
  - 6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Begründung Pkt. 2.13-2.15  
6.1 Bodenbefestigung: Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die notwendige Umfahrt um die Sicherungsanlage sind nur mit wasserdurchlässiger Bodenbefestigung (z.B. Pflaster mit mind. 20% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) herzustellen.  
6.2 Die Flächen zur Regenwasser- und Abwasserentsorgung sind weitgehend zu sammeln und als Brauchwasser bzw. zur gärtnerischen Nutzung zu verwenden. Überschüssiges Regenwasser ist dem Pflafferoder Steingraben zuzuführen.  
6.3 Niederschlagswasser auf den befestigten Flächen ist weitgehend einer Oberflächenversickerung in den beschriebenen Grünflächen zuzuführen.  
7. **Gründliche Maßnahmen, Anpflanzgebot, Bindungs- und Erhaltungsgebot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
7.1 Die entsprechend der festgelegten GR bzw. GRZ nicht überbaubaren bzw. SO 1 und SO 2 sind als Grünflächen anzulegen.  
7.2 20% der vorgenannten nicht überbaubaren Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Entsprechende Arten sind der Artenliste zuzuführen.  
7.3 Soweit ein 2. Begründung) zu entnehmen. Pflanzsträufen oder Pflanzsäulen zu unterlegen. Für je 6 Stellplätze ist ein mittelgroßer Baum zu pflanzen.  
7.4 Die Bepflanzung ist spätestens in der nach Bauvollendung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen und dauerhaft zu pflegen.  
7.5 Die festgesetzten zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu pflegen.  
7.6 Die Flächen zur Regenwasser- und Abwasserentsorgung sind weitgehend zu sammeln und als Brauchwasser bzw. zur gärtnerischen Nutzung zu verwenden. Überschüssiges Regenwasser ist dem Pflafferoder Steingraben zuzuführen.  
7.7 Als Fläche IV ist eine streifenartige, dichte Eingrünung mit freiwachsenden Hecken, Gehölzen und kleinkronigen Bäumen (siehe Teil 2 Begründung) in einer Breite von mindestens 5,00 m nach Nord-Westen, Norden und Nord-Osten vorzusehen.  
7.8 Als Fläche V ist eine Gehölzreihe mit standortgerechten Bäumen und Hecken zu pflanzen.  
7.9 Als Fläche VI ist innerhalb der Sicherungsanlage eine Gehölzfläche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste (siehe Teil 2 Begründung) anzulegen. Eine Unterteilung der Fläche VI in Teilflächen sowie eine Platzierung an anderer Stelle innerhalb der überbaubaren Fläche ist zulässig.  
7.10 Um die Sichtverhältnisse des Maßregelvollzugs ist eine Umfahrt, teilbefestigt mit Schotterrasen o.ä., zulässig.
  - 8. Zuordnung der Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB** (§ 9 Abs. 1a BauGB)  
8.1 Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Neubaubauung und die Verkehrsflächen im Plangebiet verursacht werden, sind die Flächen I-VI als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.  
9. **Bauordnungsrechtliche Vorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 83 ThürBO)  
9.1 Für die Gestaltung der Fassaden und Dächer gilt eine hohe, leuchtende oder spezielle Materialwahl bzw. Farbgebung ist zulässig.  
9.2 Das Gebiet SO 1 ist von einer Sicherungsanlage gemäß gültiger Vorgabe des Thüringer Justizministeriums umgrenzt. Zäune und Mauern bis zu einer Höhe von 5,00m sind zulässig.  
9.3 Die Nutzung der Flachdächer bzw. flächengleichen Dächer für alternative Bauweisen ist zulässig.  
9.4 Grundstücksnummern an öffentlichen Straßen und Wegen sind in offener wirkende Zäune aus Holz, Metallstäben oder Maschendraht bis 1,50 m Höhe zulässig. Eine Kombination von Zaun und Hecke ist statthalt.

- ### Legende
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)  
SO 1: Maßregelvollzug SO 2: Nebengebäude Arbeitstherapie/Gärmerie
  - 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO, §§ 18-20 BauNVO)  
GR 300m<sup>2</sup>  
GFZ  
Zahl der Vollgeschosse  
Höhe in NHN  
Zulässige Gebäudehöhe auf OK Straße bezogen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 19 Abs. 2 BauNVO)  
offene Bauweise  
abweichende Bauweise (sh. textliche Festsetzungen)
  - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
offene Bauweise  
abweichende Bauweise (sh. textliche Festsetzungen)
  - 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Privater Fußgängerbereich  
Private Parkfläche
  - 5. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Private Grünfläche
  - 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
Bachlauf/Pflafferoder Steingraben
  - 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 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)  
Bäume erhalten  
Erhaltung freiwachsender Hecken / Sträucher  
Bäume anpflanzen  
Anpflanzen freiwachsender Hecken / Sträucher
  - 8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
Flachdach bzw. flach geneigtes Dach bis 15° DN
  - 9. Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Äußere Sicherungsanlage des Maßregelvollzugs als gestaffelte Anordnung von zwei Zäunen und einer Einfriedungsmauer.

- ### Legende
- 10. Erklärung der Nutzungsschablone**  
Art der baulichen Nutzung  
Zulässige Gebäudehöhe über OK Gelände  
Grundflächenzahl bzw. zulässige Grundfläche der baulichen Anlage  
Bauweise
  - 11. Nachrichtliche Übernahme aus Flächennutzungsplan**  
Grenze Wasserschutzgebiet Zone III  
Geschützter Biotop (§ 18 ThürNatG)
  - 12. Bestandsangaben**  
Wohnhaus  
Wirtschaftsgebäude  
Garage  
Gewächshaus  
Zahl der Vollgeschosse  
Höhe in NHN  
vorhandener Baum  
Kanalschacht  
Hydrant
- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geändert durch Artikel 12 zur Änderung des 6. Ordnungsgesetzes zum Baugesetzbuch vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2652)
- Bauordnungsverordnung**  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen in erdenerischen und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichnungsverordnung 1990**  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannamals - PlanZVO 90 - vom 16.12.1990 (BGBl. I 991 I S. 98)
- Thüringer Bauordnung**  
In der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.06.1994, zuletzt geändert durch Artikel 18 ThürEurUrmStG am 24.10.2001 (GVBl. S.265)

### Verfahrensvermerke

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch den Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2003 aufgestellt worden. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.01.2004 im Amtsblatt Nr. 4 Mühlhausen, 1.4. April 2004

Dieser Plan ist gemäß § 2 (2) BauGB durch den Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2003 aufgestellt worden. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.01.2004 im Amtsblatt Nr. 4 Mühlhausen, 1.4. April 2004

Für die städtebauliche Planung Mühlhausen, 1.4. April 2004

Der katastermäßige Bestand am 1.1.2004 wird als richtig bescheinigt: Mühlhausen, 21.07.2004

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 § 2 (2) BauGB hat in der Zeit vom 08.02.2004 bis 03.03.2004 stattgefunden. Die Dauer der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 4 vom 08.02.2004 bekannt gemacht.

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen hat der Stadtrat am 01.04.04 diesen Bebauungsplan aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 21 ThürKO am 23.06.04 im Amtsblatt Nr. 4 vom 23.06.04 erhalten. Der Bebauungsplan wurde nicht beanstandet, die im Stadtrat am 01.04.04 beschlossene Satzung wird hiermit ausgeteilt.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 65 vom 18.03.04 am 18.03.04 in Kraft getreten.

Ökumenisches Hainich Klinikum  
Fackrankenhaus für Neurologie, Kinder- und Jugendpsychiatrie, Psychiatrie und Psychotherapie  
Pflafferode