## Legende:

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

WA 1 — Allgemeines Wohngebiet mit Gebiets-Nummer

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

z.B. 0,3 — Grundflächenzahl

z.B. 0,6 — Geschossflächenzahl

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Hauptfirstrichtung

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzelhäuser zulässig

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

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11BauGB)

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

**5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

**6. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 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 BauGB)

Bäume anpflanzen, der genaue Standort ist örtlich festzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts ( § 9 Abs. 6 BauGB)

**8. Sonstige Planzeichen**

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO )

GGa — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB und § 83 (1) und (4) ThürBO
zum Bebauungsplan

## "Franz-Schröter-Straße/Poetenstieg", 1. Änderung

### A - Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
   Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. In den mit WA 1 festgesetzten Bereichen sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3. Die zulässige Grundflächenzahl darf in den mit WA festgesetzten Bereichen durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 30 % überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

4. Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den eigens hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. In den mit WA festgesetzten Bereichen dürfen Garagen und Stellplatzzufahrten maximal 2,50 m breit sein. Garagen und Stellplatzzufahrten sind generell aus Rasengittersteinen/Rasenpflaster, in wassergebundener Bauweise oder als Pflaster im Sandbett mit unvermörtelten, mindestens 2,5 cm breiten Fugen zu erstellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt ist unzulässig.

   In den mit WA festgesetzten Bereichen sind ausnahmsweise je Baugrundstück sonstige Nebengebäude bis 6 m² überbaute Grundfläche und nicht überdachte Terrassen bis max. 15 m² Fläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

   Außerhalb der in Absatz 1 Satz 1 genannten Flächen kann in den Bereichen WA 1 und WA 2 je Baugrundstück ein nicht überdachter Stellplatz einschließlich Zufahrt bis max. 20 m² Fläche zugelassen werden. Stellplätze sind so herzustellen, dass mindestens 50 % der Fläche wasserdurchlässig bleibt. Im Vorgartenbereich ist je Baugrundstück ein Stellplatz nur dann zulässig, wenn ein Wohngebäude mit 2 Wohnungen errichtet wird oder wenn das Wohngebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet wird.

5. Die zeichnerisch festgesetzte Firstrichtung ist für die Hauptfirstrichtung des Daches und für die Stellung der baulichen Anlagen maßgebend. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6. Das auf den Dach- und Terrassenflächen anfallende Niederschlagswasser ist in privaten Wasserrückhalteanlagen (z.B. Zisternen, Teiche) aufzufangen und zur häuslichen und gartenspezifischen Nutzung zu verwenden. Das Speichern von Niederschlagswässern ist grundsätzlich nur in wasserundurchlässigen Rückhalteanlagen zulässig. In den mit WA 3 festgesetzten Bereichen hat das Fassungsvermögen der Rückhalteanlagen 25 l pro m² überdachte Grundstücksfläche zu betragen.
   Überschüssiges Niederschlagswasser von Dach-, Terrassen- und versiegelten Grundstücksflächen sowie Niederschlagsabflüsse von öffentlichen Verkehrsflächen sind dem Mischwasserkanal zuzuleiten. Die Einleitung der in dem mit WA 3 festgesetzten Bereich anfallenden überschüssigen Niederschlagswässer in den Mischwasserkanal hat zeitverzögert zum Regenereignis zu erfolgen. Das Versickern von Niederschlagswässern ist nicht gestattet.

7. Am Goetheweg sind auf Grund der Straßenlärmbelastung bei allen Neu-, Umbau- und Erweiterungsbauten für Wohngebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innengeräuschpegel 30 dB(A) nachts und in den Wohnräumen 40 dB(A) tags nicht überschreiten. Sofern diese Werte nicht durch Grundrissanordnung und baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile wie z.B. Schallschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, entsprechende Außentüren, Dachflächen, Wände u.a.m. zu verwenden.

   Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherren/Antragsteller, auf den Einzelfall abgestellt und als Bestandteil der Bauvorlage, der Nachweis der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

8. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu sichern, zu pflegen und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Bei einem natürlichen Abgang sind sie durch Neupflanzungen zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

   Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Sie sind mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern (siehe Artenliste) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf je 200 m² dieser Flächen ist mindestens ein Laubbaum (siehe Artenliste) oder ein hochstämmiger Obstbaum (siehe Sortenliste) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Sträuchern (siehe Artenliste) zu bepflanzen. Nadelbäume dürfen nicht mehr als 5 % Anteil an den Baumpflanzungen haben. (§ 9 Nr. 25 a BauGB)

   Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zu extensiv gepflegten Wiesenflächen zu entwickeln. Die öffentliche Grünfläche ist mit Laubbäumen, die eine Mindesthöhe von von 3,0 m bzw. einen Stammumfang von mindestens 18/20 cm haben, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelbäume sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

   Stellplatzanlagen sind durch integrierte Pflanzinseln zu untergliedern. Auf diesen sind geeignete Bäume und Sträucher zu pflanzen. Je 6 Stellplätze ist ein Baum (siehe Artenliste) anzupflanzen. Die Bäume und Sträucher sind ordnungsgemäß zu pflegen und in geeigneter Weise zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

   Fensterlose Fassadenteile von mehr als 50 m² sind mit Rankgewächsen zu begrünen. Pro 5 m Fassadenlänge ist mindestens ein Klettergehölz (siehe Artenliste) zu pflanzen, für das mindestens 1 m² offene Pflanzfläche mit Bodenanschluss erforderlich ist. Bei nicht selbstklimmenden Arten sind rankhilfen vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9. Geländesprünge sind vorrangig als bewachsene Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 herzustellen.
   Stützmauern sind als Trockenmauern aus Steinen der Region oder aus begrünungsfähigen Mauerelementen herzustellen.

### B - Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 83 Abs. 1 und Abs. 4 ThürBO)

1. Die Dachneigung aller Wohngebäude mit Satteldachausbildung ist auf 38° bis 45° festgesetzt. Bei Walmdächern hat die Dachneigung 35° bis 45°/ 55° bis 65° zu betragen. Für Mansarddächer ist für das Unterdach ein Dachneigung von 70° bis 80° und für das Oberdach eine Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt. Die festgesetzten Dachformen und -neigungen sind für das Hauptdach geltend. Lichthöfe sind hier von den Dachfestsetzungen ausgenommen.

   Die Firsthöhe darf bei maximal zweigeschossigen Gebäuden (WA 1) 10 m nicht überschreiten.
   Bei den zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden (WA 2 und WA 3) ist eine Firsthöhe von 13 m nicht zu überschreiten.

   Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der Straßenbegrenzungskante der Verkehrsfläche, die jeweils zur Erschließung des Bauwerkes dient und dem Dachfirst. Bei geneigten Straßen ist diejenige Höhe maßgebend, die das Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen eines Baugrundstückes mit der Straßenbegrenzungskante bildet. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

2. Doppelhäser sind in ihrer Gebäudehöhe, Dachform, in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung und in der Gestaltung der Außenwandflächen (Material, Farbgebung) einheitlich auszuführen.

3. Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur als offen wirkende Zäune aus Holz, Metallstäben oder Stahldraht bis 1,5 m Höhe in Verbindung mit laubabwerfenden Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.

### C - Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Die Streuobstwiese stellt einen nach § 18 ThürNatG ("Besonders geschützte Biotope") unter Schutz stehenden Biotoptyp dar.

**Artenliste für die Bepflanzung**

Großkronige Laubbäume für Straßenbaumpflanzungen und Stellplatzbegrünung

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Aesculus hippocastanum | Roßkastanie |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus robur | Eiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Rank- Kletterpflanzen

| | |
|---|---|
| Hedera helix | Efeu |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |
| Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" | Jungfernrebe |

Gehölzarten für private Grundstücke

*Großkronige Laubbäume*

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Aesculus hippocastanum | Roßkastanie |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Juglans regia | Walnuss |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

*Kleinkronige Laubbäume*

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Corylus avellana | Hasel |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus aucuparia edulis | essbare Eberesche |

*Hochstamm-Obstbäume*

*Äpfel:*

Baumanns Renette
Gravensteiner
Ingrid Marie
Kaiser Wilhelm
Ontario
Roter Boskoop

*Birnen:*

Gellerts Butterbirne
Gute Graue

*Steinobst:*

Büttners Rote Knorpel (Süßkirsche)
Wangenheims Frühzwetschge

*Heimische Straucharten für (geschnittene) Hecken*

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |

**9. Gestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB)

| | |
|---|---|
| SD 38°-45° | Satteldach mit der Dachneigung 38 bis 45 Grad |
| WD 35°-45°/ 55°-65° | Walmdach mit der Dachneigung 35 bis 45 Grad / 55 bis 65 Grad |
| MD 80°-70°/ 35°-45° | Mansarddach mit der Dachneigung 70 bis 80 Grad / 35 bis 45 Grad |
| FH 10 m | Firsthöhe, z.B. 10 Meter |

**Erklärung der Nutzungsschablone**

| | |
|---|---|
| Gebietskategorie | Geschossigkeit |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Bauweise | Dachform, Dachneigung |

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch 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 Artikel3 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; Neubekanntmachung der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 23.06.1994 (GVBl. S. 553)

**Verfahrensvermerke**

Der Entwurf der 1. Änderung 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 12.07.2001 bis 16.08.2001 stattgefunden. Die Dauer der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt am 04.07.2001 bekanntgemacht.

Mühlhausen, den 01. 10. 01

Dörbaum
Oberbürgermeister

Nach Abwägung und Entscheidung über die eingegangenen Anregungen hat der Stadtrat am 06.09.2001 die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühlhausen, den 01. 10. 01

Dörbaum
Oberbürgermeister

Für die städtebauliche Planung

Mühlhausen, den 07. 03. 01

Türre
Stadtoberbaurat

Der katastermäßige Bestand am 31. 03. 99 wird als richtig bescheinigt.

Mühlhausen, 19. 11. 01

Ludwig
Amtsleiter Katasteramt

Die Genehmigung der 1. Änderung der Bebauungsplansatzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15. 11. 02 , Az.: 210-4624.20-0640146-WA-Franz-Schröter-Straße 1.Ä - mit Nebenbestimmungen - erteilt. Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wurde mit Schreiben v. 9. 10. 02 bestätigt. Nach Erteilung der Genehmigung wird die im Stadtrat am 06.09.2001 beschlossene Satzung hiermit ausgefertigt.

Mühlhausen, den 18. 04. 02

Dörbaum
Oberbürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5 vom 18. 05. 02 am 18. 05. 02 in Kraft getreten.

Mühlhausen, den 14. 05. 02

Dörbaum
Oberbürgermeister

*Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wird bestätigt.*

*Az.: 210-4624.20-0640146-*
*WA - Franz-Schröter-Straße 1.Ä.*

*Weimar, den .....*

Thüringer Landesverwaltungsamt
Bau- und Wohnungswesen
Weimarplatz 4 99423 Weimar
Postfach 22 49 99403 Weimar
— Ref. 210 —

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Franz-Schröter-Straße/Poetenstieg "

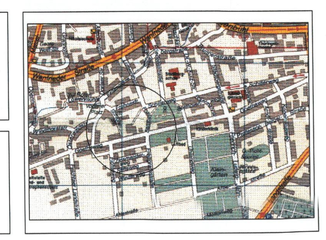
Die Erteilung der Genehmigung wurde im Amtsblatt Nr. 8 vom 16.07.2003 erneut bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in diesem Amtsblatt am 16.07.2003 in Kraft getreten.

Mühlhausen, den 16. Juli 2003

Döbaum
Oberbürgermeister

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 65
**Maßstab 1:500**
Datum: November 2000

# Bebauungsplan Nr. 24
## "Franz-Schröter-Straße/Poetenstieg"
## 1. Änderung