

Stadt Mühlhausen Kreis Mühlhausen Reg.-Nr. 6
 B-Plan für das Gebiet: Mühlhausen "Im Flarchen"
 Bezugspläne: Bestandsplan
 Vermessungsbüro Erdmann & Partner GmbH (2/93)
 Lageplan M:1000 Bearbeitungsstand: August 1994

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB, BauNVO)

1.1. Bauliche Nutzung

1.1.1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO) / Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)

| Allgem. Wohngebiet | Z | GRZ | GFZ |
|--|---|-----|-----|
| | II | 0,3 | 0,6 |
| 1.1.2. Ausnahmen | Im allgem. Wohngebiet sind die in § 4 (3) 5 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. Somit ist § 4 (3) 5 BauNVO gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. | | |
| 1.1.3. Grundflächenzahl (§ 19 (4) BauNVO) | Überschreitung bis zu 50 % zulässig. | | |
| 1.1.4. Geschosßfläche (§ 20(3) BauNVO) | ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen. Die Firsthöhe der Gebäude darf max. 11,00 m betragen. Sie bezieht sich auf die Oberkante der Straße, die zur Erschließung des Gebäudes dient. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens muß mindestens 50cm höher liegen als die Oberkante dieser Straße. | | |
| 1.2. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB und § 22 BauNVO) | -offen gemäß § 22 (2) BauNVO, abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO unzulässig. | | |

1.3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)
 Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten.

1.4. Nebenanlagen
 Im Sinne des § 14 BauNVO sind aufgeführte Nebenanlagen im Vorgartenbereich unzulässig.

1.5. Stellplätze, Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)
 Garagen und Stellplätze sind im Vorgartenbereich unzulässig.

1.6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)
 Die vorhandene Brücke über den Flutgraben ist zu verbreitern. Von der Straße "In der Klinge" ist eine Brücke über den Flutgraben für Fußgänger und Radfahrer zu errichten. Die Straße "Im Flarchen" wird durch die Ausweisung einer Verkehrsgrüninsel verbreitert. Sie ist zwingend in 10 m Breite und 85 m Länge herzustellen. Die von der Ortsstraße abgehenden Straßenverkehrsflächen mit Ein- und Ausfahrtverbot dürfen nur von Radfahrern und landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen befahren werden. Die Freihaltezone für die Umgehung der Bundesstraße 247 Duderstadt - Suhl östlich entlang des Flutgrabens, als Variante III im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan, wird im B-Plan bis zum Planfeststellungsverfahren für die endgültige Trassenführung aufrechterhalten.

1.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
 Der Uferbereich ist in seiner Eigenart zu erhalten. Um das zu gewährleisten, ist ein ingenieurbiologischer Uferverbau notwendig. Betonmauern, gemauerte Böschungen usw. sind als Uferbefestigung unzulässig, ebenso Abgrabungen und Aufschüttungen. Der Landschaftscharakter des Flutgrabens mit den noch erhaltenswürdigen Kopf-Weiden ist zu sichern.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück aufzufangen und zu verwerten oder zu versickern. Weiterhin sind Stellplätze und Zufahrten zu ihnen und zu den Garagen mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten, damit das Niederschlagswasser versickern kann.

1.8. Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungsrechte (§ 9(1) 12, 13 und 21. BauGB)

An dem Fuß-, Radweg, der nach Norden von der Ortsstraße abzweigt, ist eine Fläche für Elektrizitätsversorgung (Standort für eine Trafostation) ausgewiesen. Auf den privaten Baugrundstücken des Flurstückes 144/1, Flur 26, im Vorgartenbereich, ist eine Fläche mit Leitungsrechten für eine private Abwasserdruckleitung eingetragen. Diese führt zum öffentlichen Abwasserschacht in der Straßenverkehrsfläche. Die Gasmitteldruckleitung, die über die landwirtschaftlich genutzten Flächen führt, ist im Plan ebenfalls mit Leitungsrecht gekennzeichnet.

1.9. Wasserflächen und flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) 16 BauGB)

Entlang des Flusses "Unstrut" soll oberhalb der Böschungskrone eine mindestens 5 m breite öffentliche Grünfläche mit einem öffentlichen Weg ausgewiesen werden. Weiterhin muß oberhalb der Böschungskrone eine 15 m breite Zone von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

1.10. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die genaue Gestaltung der öffentlichen Grünflächen erfolgt durch eine Objektplanung. Die als private Grünfläche ausgewiesenen Bereiche sind gärtnerisch zu nutzen.

1.11. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) 25 a BauGB)

Es sind Baumpflanzungen entlang der Straße und auf der Verkehrsinsel mit Spitz-Ahorn (Acer platanoides) und entlang des Fuß- und Radweges zur Straße "In der Klinge" mit Mehlbeeren (Sorbus aria) vorgesehen. Entlang des Flutgrabens sind Kopf-Weiden zu pflanzen. Durch das Pflanzgebot im Plan ist nur der ungefähre Standort festgesetzt. Die Grünflächen für diese Baumpflanzungen entlang der Straße, der Fuß- und Radwege sowie die Verkehrsinsel gehören ihrer Zweckbestimmung nach zur Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB). Die Baum- und Strauchpflanzungen entlang des Flusses sind nur nach ihrem ungefähren Standort festgesetzt. Eine separate Planung zur Unstrutau (Planfeststellungsverfahren) setzt eine konkrete Bepflanzung fest. Je 200 m² Grundstücksfläche ist eine Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. 20 % der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen (Artenliste in der Begründung zum B-Plan). Fensterlose Wände sind mit selbstklimmenden Pflanzen zu beranken (Kletterpflanzen siehe Artenliste).

1.12. Bindung für Bepflanzung, für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Die im Plan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind auf Dauer zu erhalten. Hierfür gilt die Baumschutzsatzung nach § 9 (6) BauGB.

1.13. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (§ 9 (5) 1, 2. BauGB)

In allen für die Bebauung zulässigen Gebieten sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen den erhöhten Grundwasserstand vorzunehmen. Weiterhin ist mit stellenweise wenig und nicht tragfähigen organogenen Einlagerungen und locker gelagerten Kalksandsteinen zu rechnen. Für das Flurstück 144/1 Flur 32 ist im Grundbuch ein altes Schürf-, Ausbeute- und Nutzungsrecht von 1933 eingetragen, welches dritten ganz oder teilweise überlassen wird. Dieses ist heute nicht mehr aktuell.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB und § 83 (4) BauO Thüringen)

2.1. Dachform
 Satteldach von 37° - 43° Neigung, Dachaufbauten als stehende Gauen zulässig.

2.2. Gebäudehöhe
 Für die Bebauung mit höchstens II Vollgeschossen ist eine Firsthöhe von 11,00 m nicht zu überschreiten. Die Oberkante Erdgeschoß Fußboden muß mindestens 0,5 m über der Oberkante Straße "Im Flarchen" liegen.

2.3. Stellplätze und Garagen
 Stellplätze und Zufahrten zu ihnen und zu den Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, Rasenpflaster, sandgeschlämmte Schotterdecke u. ä.) zu gestalten. Garagendächer sind als Satteldächer oder Flachdächer auszubilden.

2.4. Gestaltungsvorschriften
 Dächer sind mit roten Ziegeln bzw. roten Betondachsteinen zu decken. Fassaden sind in hellen Farbönen zu gestalten. Doppelhäuser und Hausgruppen sowie benachbarte Garagen müssen in ihrer äußeren Gestaltung identisch sein (Dachform, Gebäudehöhe und Fassade). Einfriedungen sind als Holzlaten-, Maschendraht- oder Metallgitterzaun von 0,50 m - 1,00 m Höhe zulässig. Geschnittene bzw. freiwachsende Hecken sind im Zusammenhang mit der Grundstückseinfriedung nur in Zaunhöhe zulässig.

HINWEISE (nach § 9 (6) BauGB)

- Gemäß § 17 ThAbfAG sind Flächen auf denen ein Altlastenverdacht besteht, der Thüringer Landesanstalt für Umwelt, AST, Nord, Referat Abfallwirtschaft/Altlasten, mit Angabe von Flur und Flurstück zur Aufnahme in die Verdachtsflächendatei mitzuteilen.
- Sollten bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, muß umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Munitionsbergungsdienst in 99084 Erfurt, Petersberg 28 benachrichtigt werden.
- Beim Thür. Landesamt für archäologische Denkmalpflege, 99423 Weimar, Amalienstr. 6 sind lt. Lagerstättengesetz vom 04.12.1934 in der Fassung vom 02.03.1974 sowie der Verordnung zur Ausführung des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 in der Fassung vom 02.03.1974 temporäre geologische Aufschlüsse zur Sicherung des geologischen Kenntnisstandes anzuzeigen. Temporäre geologische Aufschlüsse sind:
 - Trassenaufschlüsse
 - Bohrungen/Schürfe
 - Geophysikalische Messungen
 - Einschnitte, größere Baugruben
- Die Vorschriften des Wasserhaushaltgesetzes vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529), des Wassergesetzes vom 02.07.1982; insbesondere der § 17, die entsprechenden DIN-Vorschriften und DVWK-Merkblätter sind einzuhalten.

Wasserrechtliche Belange die den Gewässer Ausbau und Hochwasserschutz betreffen, sind an das Thüringer Landesverwaltungsamt, Außenstelle Sondershausen zu richten.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, der Bestimmungen der §§ 19g, h, i, k und l des WHG i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529, 1654), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.12.1990 (BGBl. I S. 205), DIN-Vorschriften u.a. zutreffender Rechtsvorschriften sowie mit allen notwendigen Schutzmaßnahmen so zu erfolgen, daß eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Weiterhin gilt das WG und für die Anzeige die 1. DVO in der Fassung der 4. DVO vom 25.04.1989.

Auf die Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht nach § 26 Wassergesetz (WG vom 02.07.1982 (Gbl. I S. 467) und § 19a WHG wird besonders hingewiesen. Die Festlegungen und Hinweise der Vorläufigen Thüringer Richtlinie über Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 13/93 vom 05.04.1993) sind zu beachten und einzuhalten.

Produktions-, Abstell-, Lager- und Umschlagflächen sind so zu gestalten, daß ein Eindringen der in Frage kommenden wassergefährdenden Stoffe in Gewässer, in den Boden oder in wasserwirtschaftliche Anlagen ausgeschlossen ist.

Wasserrechtliche Entscheidung

Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser in ein Gewässer, eine Wasserbilanzentscheidung für den Anschluß an vorhandene Abwasseranlagen, die Entnahme von Wasser bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die Eignungsfeststellung für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Bauwerken und baulichen Anlagen an, in, unter oder über Oberflächengewässern sowie der Aufstau bzw. die Absenkung oberirdischer Gewässer sind bei der zuständigen Behörde auf der Grundlage des WHG i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529, 11654), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.01.1990 (BGBl. I S. 205) sowie des WG vom 02.07.1982 (Gbl. I Nr. 26, S. 467) einzuholen.

Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer bedarf gemäß § 31 WHG der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens. Die Entnahme von Wasser aus dem öffentlichen Netz und die Einleitung von Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Anlagen.

Die Zuständigkeit für Wasserrechtliche Entscheidungen regelt sich nach der Thüringer Verordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet der Wasserwirtschaft (Zuständigkeitsverordnung Wasserwirtschaft - ZustVO Wawi - vom 28.11.1991, GVBl. Nr. 27).

- Die Baumschutzsatzung der Stadt Mühlhausen vom 09.12.1993 gilt für die Gehölze, die laut B-Plan unter Schutz gestellt sind.