Hinweise

1. Ortsrecht

Auf folgende Vorschriften wird besonders hingewiesen:

1.1 Stellplatzsatzung der Stadt Mühlhausen vom 06.12.1990; geändert am 25.06.1992

1.2 Satzung über den Schutz des Baumbestandes der Stadt Mühlhausen vom 16.12.1993

1.3 Satzung der Stadt Mühlhausen über die Aufstellung, Anbringung, Veränderung und Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten im Stadtgebiet vom 03.03.1994; geändert am 26.01.1995

2. Weitere zu beachtende gesetzliche Regelungen

Bei einer Bebauung sind weiterhin zu beachten:

2.1 der § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens"

2.2 die Gewährleistung des Baumschutzes während der Bauarbeiten entspr. DIN 18920

2.3 die Meldepflicht von Bodenfunden entsprechend § 16 ThDSchG.

3. Sonstige Hinweise

Im Geltungsbereich des B-Planes ist laut Aussage des Thüringer Landesamtes für Archäologische Denkmalpflege mit archäologischen Funden zu rechnen.

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 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 - 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)

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und § 83 ThürBO zum Bebauungsplan Nr. 27 "Vor der Gartenstraße"

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in der BauNVO unter § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3 und 5 genannten Nutzungsarten - nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen - auch nicht ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

In den Wohngebieten WA 2 bis WA 4 wird die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 2 beschränkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

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

3.1 Untergeordnete Gebäudeteile dürfen maximal 1,5 m vor die Baugrenze vortreten.

3.2 Garagen und Carports müssen in einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie von öffentlichen Straßen bzw. Wegen errichtet werden.

3.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur auf den rückwärtigen (den der Straßenfront abgewandten) Grundstücksflächen und bis zu einer Größe von 15 m² gestattet.
Eingehauste Mülltonnenstandplätze sind im Vorgartenbereich zulässig.

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

Innerhalb der privaten Grünflächen ist je Garten eine Laube in einfacher Ausführung mit nicht mehr als 24 m² überdachter Grundfläche - einschließlich überdachtem Freisitz - zulässig.

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

5.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein separates Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegene Rückhalteanlagen zu leiten und wirtschaftlich auf dem betreffenden Grundstück zu verwerten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 25 l pro m² überdachte Grundstücksfläche betragen. Überschüssige Wassermengen werden durch einen Überlauf an das Kanalnetz abgegeben.

5.2 Die befestigten Grundstücksflächen (außer den Dachflächen) sind wasserdurchlässig zu gestalten bzw. das dort anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.
50 % der Zufahrtsflächen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen müssen unbefestigte Grünfläche bleiben.

6. **Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Für die Errichtung von Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 1 gilt: Zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 zu verwenden. Das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenwände beträgt 45 dB.

6.2 Im Bereich des WA 1 müssen ruhebedürftige Nutzungen wie Schlaf- oder Kinderzimmer auf der straßenabgewandten Gebäudeseite eingeordnet werden. Auch Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sind auf der der Straße abgewandten Seite des Gebäudes einzuordnen.

7. **Grünordnerische Maßnahmen, Anpflanzgebot; Bindungs- und Erhaltungsgebot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 83 Abs. 1 Nr. 6 ThürBO)

7.1 Die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum entsprechend der beigefügten Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Vorhandener Baumbestand ist anrechenbar. (Qualitätsanforderungen für zu pflanzende Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 -14 cm.)

7.2 Die Flächen, für die das Pflanzgebot "Anpflanzen von frei wachsenden Hecken" festgesetzt ist, sollen mit frei wachsenden Hecken entsprechend der Artenliste bepflanzt werden. Die Hecken sind dauerhaft zu pflegen.
(Qualitätsanforderungen an zu pflanzende Hecken: Sträucher, 2x verpflanzt, 60 - 100 cm Höhe.)

8. **Zuordnung der Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB** (§ 9 Abs. 1a BauGB)

8.1 Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft, welcher durch die neue Wohnbebauung zu erwarten ist, wird die Fläche des Flurstückes 131, Flur 32, als öffentliche Grünfläche gestaltet und entsprechend bepflanzt.

8.2 Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft, welcher durch den Neubau der Straßenverkehrsflächen im Plangebiet verursacht wird, ist die "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" auf der Insel (Teilfläche der Flurstücke 8, 482/2 und 938/9; Flur 1, Gemarkung Görmar) vorgesehen.

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

9.1 Für die Dacheindeckung sind grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien bzw. Farbgebungen unzulässig.

9.2 Grundstückseinfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m als offen wirkende Zäune aus Holz, Metallstäben oder Maschendraht in Verbindung mit laubbewerfenden Hecken und standortgerechten Gehölzen (siehe Artenliste) zulässig.

Legende

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

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,2 — Grundflächenzahl
- 700 m² — Mindestgröße der Baugrundstücke
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 9 m — Firsthöhe als Höchstmaß

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

- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

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

- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung: Spiel- und Freizeitwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünflächen: Eigentümergärten/Wohnungsgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Bäume ampflanzen
- Anpflanzen frei wachsender Hecken

9. 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)
- Mit einem Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Abwasserentsorgung Mühlhausen und Umland zu belastende Fläche
- Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Bundeswehrverwaltung zu belastende Fläche

9. Erklärung der Nutzungsschablone

Bezeichnung der Gebiete unterschiedlicher Nutzung		Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl		Mindestgröße der Baugrundstücke
Bauweise		Dachneigung

Artenliste für die Bepflanzung

Großkronige Laubbäume

Acer campestre — Feldahorn
Betula pubescens — Moor-Birke
Carpinus betulus — Hainbuche
Malus sylvestris — Wildapfel
Populus tremula — Zitter-Pappel
Prunus padus — Trauben-Kirsche
Prunus avium — Vogelkirsche
Pyrus pyraster — Wildbirne
Salix alba — Silberweide
Sorbus aria — Mehlbeere
Sorbus aucuparia — Vogelbeere, Eberesche

Obstbäume

Apfel:

Albrechtapfel
Früher Victoria
Bohnapfel
Boskoop
Breuhahn
Dülmener Rosenapfel (Thüringen)
Gascoynes Scharlachroter
Gestreifter Römerapfel
Geheimrat Oldenburg
Gravensteiner
Halberstädter Jungfernapfel
Hermhut
Jakob Lebel
James Grieve
Landsberger Renette
Nordhausen
Klarapfel
Roter Kantapfel
Wilhelmsapfel
Roter Stemrenette

Birne:

Alexander Lucas
Bosc' Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gellert's Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Konferenzbirne

Süßkirsche:

Fromms Herzkirsche
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpel
Hedelfinger Riesenkirsche
Schneidere Späte Knorpel
Teichners Schwarze Herzkirsche

Sauerkirsche:

Diemitzer Amarelle
Morellenfeuer
Schattenmorelle

Pflaume:

Anna Späth
Czar
Emma Leppermann
Hauszwetsche
Lützelsachser
Ontarioplaume
Wangenheim

Wallnuss:

Esterhazy II
Aus ausgewählten Sämlingen

Sträucher für Heckenpflanzungen

Cornus sanguinea — Roter Hartriegel
Corylus avellana — Gemeine Haselnuss
Crataegus laevigata — Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna — Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare — Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum — Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula — Faulbaum
Ribes alpinum — Alpen-Johannisbeere
Sambucus nigra — Schwarzer Holunder
Viburnum lantana — Wolliger Schneeball
Viburnum opulus — Gemeiner Schneeball

Bebauungsplan Nr.27 "Vor der Gartenstraße"

Die Erteilung der Genehmigung wurde im Amtsblatt Nr. 5 vom 23.04.2003 erneut bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in diesem Amtsblatt am 23.04.2003 in Kraft getreten.

Mühlhausen, den 28. April 2003

Dörbaum
Oberbürgermeister

THÜRINGEN Stadt Mühlhausen/Th. Siegel

Verfahrensvermerke

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Stadtrates vom 27.01.2000 aufgestellt worden. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 2 der Stadt Mühlhausen am 16.02.2000.

Mühlhausen, den 22. Juni 2001

Dörbaum
Oberbürgermeister

THÜRINGEN Stadt Mühlhausen/Th.

Für die städtebauliche Planung

Mühlhausen, den 08. Juni 2001

Tafre
Stadtoberbaurat

THÜRINGEN Stadt Mühlhausen/Th. Siegel

Der katastermäßige Bestand am 16. JULI 2001 wird als richtig bescheinigt.

Mühlhausen, 16. JULI 2001

Ludwig
Amtsleiter Katasteramt

THÜRINGEN KATASTERAMT MÜHLHAUSEN Siegel

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 04.01.2001 bis 06.02.2001 stattgefunden. Die Dauer der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 13 am 27.12.2000 bekanntgemacht.

Mühlhausen, den 22. Juni 2001

Dörbaum
Oberbürgermeister

THÜRINGEN Stadt Mühlhausen/Th.

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen hat der Stadtrat am 21.06.2001 diesen Bebauungsplan aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühlhausen, den 22. Juni 2001

Dörbaum
Oberbürgermeister

THÜRINGEN Stadt Mühlhausen/Th.

Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 31. Aug. 2001, Az.: 210-4624.20-064646-MÜ DRC06-MÜ - Vor der Gartenstraße - mit Nebenbestimmungen erteilt. Nach Erteilung der Genehmigung wird die im Stadtrat am 21.06.2001 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 hiermit ausgefertigt.

Mühlhausen, den 17. Sep. 2001

Dörbaum
Oberbürgermeister

THÜRINGEN Stadt Mühlhausen/Th. Siegel

Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Beschluss des Stadtrates vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ ..... bestätigt.
Nach Erteilung der Genehmigung und Beitritt zu den Nebenbestimmungen wird die im Stadtrat am ..... beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 hiermit ausgefertigt.

Mühlhausen, den

Dörbaum
Oberbürgermeister

Siegel

Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10 vom 19. Sep. 2001 am 20. Sep. 2001 in Kraft getreten.

Mühlhausen, den 20. Sep. 2001

Dörbaum
Oberbürgermeister

Siegel

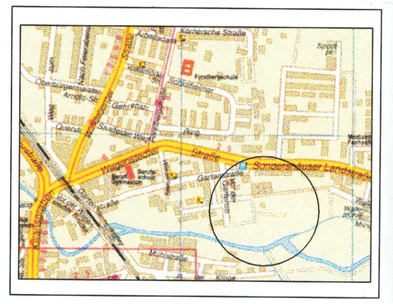
Die Genehmigung erfolgte unter Az.: 210-4624.20-064646-MÜ Vor der Gartenstraße

Weimar, den 31. Aug. 2001

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 32
Maßstab 1:1000
Datum: Juni 2001



Bebauungsplan Nr. 27
Vor der Gartenstraße