

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
gemäß § 9 BauGB und § 83 (1) 1 und (4) BauO Thüringen zum  
Bebauungsplan Nr. 4 "FROHNSTRASSE-OSTTEIL"

- Im reinen Wohngebiet sind keine Ausnahmen nach § 3 (3) 1. und 2. BauNVO wie Läden, Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und für sportliche Zwecke zugelassen.
- Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO ist bis zu 25 % zulässig.
- Bei der Ermittlung der Geschößflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen. (gem. § 20 (3) BauNVO)
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Stellflächen dürfen ausnahmsweise auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Stellplätze im Vorgartenbereich sind unzulässig. (gem. § 9 (1) 4 BauGB)
- Doppelhäuser bzw. Hausgruppen sind mit gleichen Außenwandhöhen, Dachneigungen und Dachüberständen herzustellen. Der Dachfirst darf in Gebieten mit zwingend zweigeschossiger Bebauung max. 11,50 m, in Gebieten mit max. dreigeschossiger Bebauung max. 14 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, die zur Erschließung des Bauwerkes dienen.
- Der Dachüberstand der Mansarde von der Außenwand darf höchstens 0,5 m betragen.
- Dachaufbauten sind in Form von stehenden Gauben zulässig. Es muß ein Mindestabstand von 3,00 m von der Außenkante Gebäude eingehalten werden.
- Die Außenwandflächen sind zu verputzen und in hellen Farbtönen zu gestalten. Hausgruppen sind in ihrer Fassadengestaltung (Fenster, Türen, Putz) und in den Dachflächen (Ziegelart und -farbe) einheitlich zu gestalten.
- Die Dachflächen sind mit roten Dachziegeln zu decken. Auf Flachdächern von Garagen, die nicht als Terrassenflächen genutzt werden, ist Dachbegrünung (intensiv oder extensiv) vorzusehen.
- Zufahrten zu den Garagen und Stellflächen sowie die Stellflächen selbst sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (Rasengittersteine, Rasenpflaster, sandgeschlämte Schotterdecke).
- Entlang der Friedensstraße sind die Einfriedungen als Holzlattenzaun, Metallgitter oder Maschendrahtzaun höhenmäßig den vorliegenden Einfriedungen anzupassen. Diese sind in Verbindung mit geschnittenen Hecken der gleichen Höhe zulässig (1,50 m). Entlang des Schillerweges ist diese Zaunhöhe fortzusetzen in Verbindung mit der Anpflanzung von freiwachsenden, standortgerechten Laubgehölzen mit einer Endhöhe von 2,00 - 3,00 m. Entlang der Lutterothstraße sind Einfriedungen von 0,50 - 1,00 m Höhe und in der Frohnstraße von 0,50 - 1,50 m zulässig. Mauern jegl. cher Art sind unzulässig.
- Erhaltung von zwei vorhandenen Bäumen (Eschen) mit einem Stammdurchmesser von 0,50 - 0,70 m und einem Kronendurchmesser von 14,00 m. Aufschüttungen und Abgrabungen im Wurzelbereich (im Radius von 3 m um den Stamm) sind unzulässig. Bei der Errichtung der Wohngebäude ist ein Mindestabstand von den Baumstämmen von 8-10 m einzuhalten. (gem. § 9 (1) 25.b)).
- Gemäß des Planteils besteht ein Pflanzgebot für Straßenbäume in der Frohnstraße (Schwedische Mehlbeere/Sorbus intermedia), in der Friedensstraße (Baum-Hazel/Corylus colurna) und die Einfriedungen an der Friedensstraße und am Schillerweg (siehe Punkt 10). Freiwachsende Koniferen als Einfriedung sind unzulässig. (gem. § 9 (1) 25.a))
- Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegene Zisternen zu leiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 10 l/m<sup>2</sup> überdachte Grundstücksfläche betragen. Überschüssige Wassermengen sind durch einen Überlauf in die Abwasserkanalisation einzuleiten.

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**BESTANDSANGABEN**

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude

**FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES / gemäß § 9 BauGB**

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 (7) BauGB

**ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG / gemäß § 9 (1) BauGB und §§ 17 - 20**

- WR reines Wohngebiet
- 0,2-0,4 Grundflächenzahl
- 1,0 Geschößflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II Zahl der Vollgeschosse, zwingend

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE / gemäß § 9 (1) 2 BauGB §§ 22(2) u. 23 BauNVO**

- 0 offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung

**BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 83 BauO Thüringen**

- WD Dachform: Walmdach
- (MD) Mansarddach ausnahmsweise
- 43° ± 3 Dachneigung
- 70° ± 3 Mansardneigung

**WEITERE FESTSETZUNGEN**

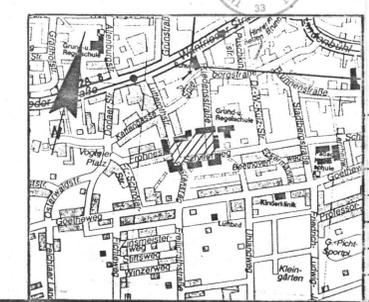
- Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 (1) 4, 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt, gemäß § 9 (1) 4, 11 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Maß der Nutzung) gemäß § 16 (5) BauNVO

**GRÜNFLÄCHE, ANPFLANZEN VON BÄUMEN U. STRÄUCHERN gemäß § 9 (1) 25**

- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzung von Bäumen
- Anpflanzung von freiwachsenden Gehölzen mit Endhöhe 2 - 3 m
- geschnittene Hecke

Die Zustimmung / Genehmigung erfolgte unter dem Aktenzeichen:

210-4621.70-MXK-350-100  
Frohnstr. Ostteil  
27. Okt. 1993  
Weimar, den



Rechtsgrundlagen

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25.06.92 aufgestellt worden.

Mühlhausen, den 26.06.92 Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 01.10.93 wird als richtig bescheinigt.

Mühlhausen, den 11.10.1993 Amtseleiter

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden. Gelegenheit zur Erörterung wurde im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.

Mühlhausen, den 25.06.93 Bürgermeister

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 hat gemäß § 3 (2) BauGB / § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG in der Zeit vom 26.07.93 bis 27.08.93 stattgefunden. Die Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 45.07.93 im Amtsblatt der Stadt Mühlhausen/Thüringen, Nr. 7/4993 bekanntgemacht.

Mühlhausen, den 30.08.93 Bürgermeister

Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Anregungen und Bedenken hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 30.09.93 diesen Bebauungsplan aufgrund des § 10 BauGB als Satz beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Mühlhausen, den 04.10.93 Bürgermeister

Dieser Plan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.10.93 AZ 240-4621.20- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt. MHL-350-WR-Frohnstraße/Ostteil

Mühlhausen, den 16.12.93 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Mühlhausen/Thüringen Nr. 42 vom 16.12.93 am 16.12.93 in Kraft getreten.

Mühlhausen, den 16.12.93 Bürgermeister

Vermessungsplan wurde vom Büro Erdmann & Partner Mühlhausen Untermarkt 11 erstellt. Die Katastergrenzen wurden digitalisiert.

Mühlhausen, den 16.12.93 Bürgermeister

Stadtverwaltung Mühlhausen - Planungsamt -

|                                     |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|
| Amtsleiter: <b>Karl-Heinz Turre</b> | Planungsarbeiten:         |
| Beschreiber: <b>Sabine Aly</b>      | B - Plan Nr. 4            |
| Zustellort: <b>Caroline Burian</b>  | "Frohnstraße - Ostteil"   |
| Maßstab: <b>1:500</b>               |                           |
| Datum: <b>Sept. 1993</b>            | Bl.Nr.: <b>Bl. Größe:</b> |