

Stadt Mühlhausen
Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4
„Tankstelle Wendewehrstraße“

Textliche Bestimmungen

Seite 1

Rechtsgrundlagen:

- Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebebahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 5)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung (ThürBO) vom 3.6.94 (GBVBl. S. 553)
- Gemeindeordnung Thüringen

Textliche Festsetzungen

1 Art der Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)~~1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO~~

- ~~1.1.1 Soweit im Gewerbegebiet von Betrieben und Anlagen Störungen durch Lärm, Geräusche, Gerüche, Erschütterungen oder Luftverunreinigungen auf benachbarte Wohnbauflächen, Flächen für Gemeinbedarf sowie öffentliche und privater Grünflächen, die der Erholung ihrer Nutzer dienen, ausgehen können, findet die Abstandsliste zum Erfaß des Thüringer Ministeriums für Umwelt- und Landesplanung vom 07.01.1993, 5-52104 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 4/1993, Seiten 127-140) Anwendung. Sie ist Bestandteil des VE-Planes (§ 1(4) Nr. 2 BauNVO).~~
- ~~1.1.2 Betriebe und Anlagen der Nummern 1-179 der Abstandsliste sind unzulässig. Betriebe und Anlagen der lfd. Nr. 150-179 sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch technische Maßnahmen in den Betrieben und Anlagen gewährleistet ist, daß von ihnen keine wesentlichen Störungen auf benachbarte Wohn- und Mischgebiete ausgehen können.~~
- ~~1.1.3 Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke sind nur zulässig, soweit sie Bestandteile eines im Gebiet ansässigen Betriebes sind und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsnutzflächen einnehmen. (§ 1(5) BauNVO)~~
- ~~1.1.4 Einzelhandelsbetriebe, die ihre Waren an letzte Verbraucher verkaufen, sowie Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig (§ 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1(9) BauNVO).~~
- ~~1.1.5 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).~~

neu

- 1.1. Tankstelle mit Serviceeinrichtungen, SB-Waschplätzen und Waschstraße**

- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
- 2.1 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Gebäudehöhen werden von der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, die jeweils zur Erschließung des Bauwerks dient, bis zur Firsthöhe des Daches gemessen. Bei Flachdächern ist die oberste schattenwerfende Kante als oberer Bezugspunkt zu nehmen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO).
- 3 ~~Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauNVO)~~
- 3.1 ~~Als abweichende Bauweise (a) ^{gestrichen} ~~und~~ Vorschriften der offenen Bauweise, wobei auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind (§ 23 (4) BauNVO).~~
- 4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
- 4.1 ~~Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Baugrenzen~~ **gestrichen** **Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind** mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten vollständig als Grünflächen herzustellen und zu unterhalten. Dies gilt auch für den Fall, daß auf diesen Flächen Leitungsrechte festgesetzt sind.
- 5 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- 5.1 Je 300 qm vegetationsfreier Grundstücksfläche ist ein großkroniger einheimischer standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 cm) zu pflanzen. Die nicht befestigte Fläche im Bereich der Baumwurzeln (Baumscheibe) muß mindestens 4 qm groß sein.
- 6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- 6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen **und Verkehrsflächen zugelassen.**
- 7 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 7.1 Nicht verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und wasserundurchlässigen Grundstücksflächen ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, ist es in Rückhalteanlagen wie Teichen oder Zisternen aufzufangen und auf den Baugrundstücken zu verwerten. Das Fassungsvermögen von Rückhalteanlagen muß mindestens 25 l/qm Dachfläche oder wasserundurchlässiger Grundstücksfläche betragen.
- 8 Gestalterische Festsetzungen (§ 83 BauO Thüringen i.V.m. § 9 (4) BauGB)
- 8.1 Anlagen der Außenwerbung sind nur an Gebäuden und nur unterhalb des Dachfirsts und der Gebäudeoberkante zulässig. Blinkende und sich bewegende Konstruktionen sind unzulässig. Ausnahmsweise können am Ort der Leistung auch freistehenden Hinweistafeln bis 6 qm Fläche zugelassen werden.

- 8.2 Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Straßen und Wegen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Sie können bis 2,50 m Höhe als offen wirkende Zäune aus Metallstäben oder Maschendraht zugelassen werden, wenn sie mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden. Die Fläche zwischen Einfriedung und Straßenbegrenzungslinie ist auch in diesem Falle als Grünfläche im Sinne der Ziffer 4.1 zu gestalten. Ausnahmsweise zulässig sind ferner Mauern bis 2,50 m Höhe, wenn sie von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,00 m zurückgesetzt und mit Kletter- oder Rankengewächsen begrünt werden und wenn die Fläche zwischen Mauer und Straßenbegrenzungslinie zu mindestens 30% mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird.

9 HINWEISE

9.1 Ortsrecht

Auf folgende Vorschriften wird besonders hingewiesen:

- Stellplatzsatzung der Stadt Mühlhausen vom 06.12.1990;
- Satzung über den Schutz des Baumbestandes der Stadt Mühlhausen vom 19.12.1993 (Amtsblatt Nr. 2 der Stadt Mühlhausen vom 15.02.1994).

9.2 Baugrund

Die geologischen Verhältnisse werden von der Thüringer Landesanstalt für Geologie wie folgt beschrieben: Der Standort befindet sich in der Unstrutauë. Unter den quartären Lockergesteinen lagern die aus primär gipsführenden Ton- und Schluffsteinen bestehenden Festgesteine der Schichtenfolge des Mittleren Keupers, speziell des Unteren Gipskeupers. Die quartären Lockergesteine mit einer Mächtigkeit zwischen 5 und 10 m weisen meist wenig bis nicht tragfähige Einlagerungen organogener Substanzen (Mudde, Faulschlamm) sowie locker gelagerte Kalksande auf. Darunter sind gut tragfähige Kiese ausgebildet.

Eine Untersuchung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse ist erforderlich.

Baugrundbohrungen und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie, 99423 Weimar, Carl-August-Allee 8-10 rechtzeitig anzuzeigen. Die Schichtenverzeichnisse und die Lagepläne der Bohrungen sind der Landesanstalt durch die Bohrfirmen oder durch beauftragte Ingenieurbüros zu übergeben.

Das Gebiet des Bebauungsplans ist nicht als munitionsgefährdeter Bereich bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder direkt der Munitionsbergungsdienst des Thüringer Polizeiverwaltungsamtes, 99089 Erfurt, Hohenwindenstraße 10, zu benachrichtigen.

Textliche Bestimmungen

9.3 Flächen mit Bodenverunreinigungen

Die Flächen des ehemaligen Tanklagers sind zum Teil erheblich kontaminiert. Vor Errichtung der Tankstelle ist die Sanierung durchzuführen, die entsprechend der behördlichen Anordnung zu erfolgen hat.

Werden bei Bauarbeiten oder Nutzungsänderungen weitere Bodenverunreinigungen festgestellt, oder erhält der Bauherr oder ein von ihm Beauftragter Kenntnis von Bodenverunreinigungen, sind diese vor der Weiterführung der Bauarbeiten oder der sonstigen Maßnahmen unverzüglich dem Staatlichen Umweltamt, 99706 Sondershausen, Am Schacht II - bei Änderung der Zuständigkeiten der jeweils zuständigen Dienststelle - mitzuteilen und die Stellungnahme des Amtes abzuwarten.

9.4 Im Bereich des VE-Planes befinden sich völkerwanderungszeitliche Gräberfelder. Vor Baubeginn ist die Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Archäologische Denkmalpflege, Weimar, Humboldtstraße 11 einzuholen.

9.5 Bauliche Anlagen, die in, zwischen, unter, über oder neben Anschlußgleisen bis zu einem Abstand von 30m zur Gleismitte entstehen sollen, bedürfen der aufsichtsbehördlichen Zustimmung gemäß Bau- und Betriebsordnung für Anschlußbahnen (BOA) vom 13.05.1982.

Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wird bestätigt.

Az.: 210-4621.30-MHL-046
g.F. „Tankstelle Wendeweher“

Weimar, den 30. Mai 1996

[Handwritten Signature]

