

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung (entsprechend PlanZV)

Table with 15 columns and 2 rows explaining symbols used in the plan. It includes categories like 'Art der baulichen Nutzung', 'Maß der baulichen Nutzung', 'Bauweise', 'Verkehrsflächen', 'Geh-, Fahr- und Leitungsrechte', and 'Anforderungen an die Gestaltung'. Each category lists specific symbols and their corresponding regulations.

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

TF 1 Zulässige Nutzungen in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA)

- (1) In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA), sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig: - Wohngebäude - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften. (2) Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO 1990/2017; § 1 Abs. 5 BauNVO 1990/2017)

II. Maß der baulichen Nutzung (siehe Planzeichnung)

- TF 2 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl Im Gebiet des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO 1990/2017)

- TF 3 Höhe baulicher Anlagen (1) Bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen, darf die maximale Traufhöhe baulicher Anlagen 5,00 m über Höhenbezugspunkt nicht überschreiten. (2) Eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe ist bei der Anbringung technischer Anlagen sowie von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien auf den Dächern von Gebäuden in der technisch notwendigen Höhe ausnahmsweise zulässig. (3) Die festgesetzte maximale Traufhöhe hat als Bezugspunkt den nächstgelegenen, mittels Eintrag in die Planzeichnung festgesetzten Kanaldeckel der endausgebauten Straßenverkehrsfläche. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990/2017)

- TF 4 Gebäudegründung Eine Gründung der Gebäude ist nur bis zu einer Tiefe von 4,0 Metern unterhalb des nächstgelegenen Höhenbezugspunktes gemäß TF 3 Pkt. (3) zulässig. Ausnahmsweise dürfen tiefere Eingriffe in den Boden vorgenommen werden, wenn im Rahmen einer Einzelfalluntersuchung nachgewiesen wird, dass mit dem beantragten Vorhaben - ggf. auch unter Hilfe technischer Vorkehrungen - keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Luft, Sachgüter oder den damit verbundenen Wirkungspfaden befürchtet werden müssen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

- TF 5 Anordnung von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie der Nebenanlagen auf den Baugrundstücken In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und ganz oder teilweise überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO - mit Ausnahme von Zugängen und Zufahrten zu den Grundstücken - auf den Grundstücken anzuordnen und erst ab einem Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB)

III. Verkehrsflächen

- TF 6 Ein- und Ausfahrtsbereich Je Grundstück ist für den Ein-/Ausfahrtsbereich eine Absenkung des bestehenden Fußweges in einer Breite von maximal 5,0 Metern zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

IV. Grünordnerische Festsetzungen

- TF 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1) Mit dem anfallenden Niederschlagswasser ist gemäß § 79 Abs. (4) des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) zu verfahren. Auf Antrag kann eine partielle Einleitung in die Regenwasserleitung des Trennsystems erfolgen. (2) Auf den Baugrundstücken sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Haupterschließung erforderlich sind. (3) Bäume und andere Gehölze sind nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres zu entfernen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB, § 79 Abs. 4 WG LSA, § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)

- TF 8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Pflanzungen Die Ost- und Südseite des Geltungsbereichs ist mit einer Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten zu bepflanzen. Diese ist dauerhaft zu erhalten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

V. Sonstige Planzeichen

- TF 9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL 1: Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 umfasst das Leitungsrecht des Versorgungsträgers "MSDE Mitteldeutsche Sanierungs- und Entsorgungsgesellschaft MBH" über die innerhalb des Geltungsbereichs liegende Grundwasseremissionsstelle. Zudem wird durch das Geh- und Fahrrecht des GFL 1 eine Erschließung der angrenzenden Grundstücke festgesetzt. (2) L 2: Das in der Planzeichnung mit L2 gekennzeichnete Leitungsrecht obliegt der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH. Straßenbegleitend verläuft hier unterirdisch eine Gasleitung, deren Schutzstreifen 6,0 Meter beträgt. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Hinweise (1) Baugrund Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04 nach § 13b BauGB wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Dieses dient der Beurteilung des Baugrundes, u.a. hinsichtlich einer ausreichenden Tragfähigkeit für das beabsichtigte Vorhaben. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaubar ist. Des Weiteren beinhaltet es folgende Hinweise: - Die Gründung soll über eine bewehrte Bodenplatte mit Frostsicherung erfolgen; - Ausnahmsweise dürfen tiefere Eingriffe in den Boden vorgenommen werden, wenn im Rahmen einer Einzelfalluntersuchung nachgewiesen wird, dass mit dem beantragten Vorhaben - ggf. auch unter Hilfe technischer Vorkehrungen - keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Luft, Sachgüter oder den damit verbundenen Wirkungspfaden befürchtet werden müssen;

- Bei den Gründungsarbeiten sind zur Verbesserung der Tragfähigkeitseigenschaften Stabilisierungsmaßnahmen in Form eines steifplastischen Gründungspolsters aus verdichtungsfähigem, wasserresistentem Material vorzunehmen; - Im Vorfeld der Gründungsarbeiten sind in Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde eine Untersuchung des Baugrundes hinsichtlich Altlasten und weiterer Bodenbelastungen sowie entsprechende technische Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

- (2) Altlasten Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich eine eingetragene Altlast (Katasternummer 13262, Parziffernkenn II / Olabschöpfung). Die damit einhergehende Grundwasserkontamination, die auch noch für das Bebauungsplangebiet nachzuweisen ist, wird mittels Grundwasserpegel überwacht. Sollte ein Verdacht auf Bodenbelastungen im Zuge von Gründungs- und Tiefbauarbeiten auftreten, sind weitere Untersuchungen in Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Burgenlandkreises erforderlich.

- (3) Altbergbau Durch die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde erfolgte der Hinweis, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04 im Einflussbereich eines umgegangenen historischen Altbergbaus befindet. Es handelt sich hierbei um das südwestlich des Geltungsbereichs liegende Altbergbaugelände „BTG Nr. 392 bei Granschütz Webau“.

- (4) Kampfmittel Durch die untere Waffen-, Jagd- und Fischereibehörde des Burgenlandkreises erfolgte der Hinweis, dass nach aktuellem Kenntnisstand eine Belastung mit Kampfmitteln nicht vorliegt. Sollten entgegen den Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) in der geltenden Fassung zu verfahren.

Verfahrensvermerke

- 1. Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat in öffentlicher Sitzung am 12.12.2019 mit Beschluss-Nr. SR/II/016/2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 04 "Riebeckberg" der Stadt Hohenmölsen, OT Granschütz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt Nr. 1 vom 31.12.2019 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren und ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll.

Hohenmölsen, den 15.12.2020

Hohenmölsen, den 15.12.2020

Hohenmölsen, den 15.12.2020

Hohenmölsen, den 15.12.2020

Hohenmölsen, den 15.12.2020

Hohenmölsen, den 15.12.2020

Hohenmölsen, den 15.12.2020

Hohenmölsen, den 15.12.2020

Hohenmölsen, den 15.12.2020

Hohenmölsen, den 17.12.2020

Hohenmölsen, den 15.12.2020

Hohenmölsen, den 15.12.2020

7. Der Bebauungsplan Nr. 04 "Riebeckberg" der Stadt Hohenmölsen, OT Granschütz wird hiermit ausgefertigt.

Hohenmölsen, den 18.12.2020

Hohenmölsen, den 18.12.2020

8. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 04 "Riebeckberg" der Stadt Hohenmölsen, OT Granschütz wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Hohenmölsen Nr. 1 vom 31.12.2020 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 04 "Riebeckberg" ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, wo der Bebauungsplan Nr. 04 "Riebeckberg" der Stadt Hohenmölsen, OT Granschütz von jedermann eingesehen werden kann sowie über den Inhalt Auskunft erteilt wird.

9. Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat in seiner Sitzung am 18.03.2021 den Beschluss über die Durchführungen eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB gefasst. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hohenmölsen, den 24.06.2021

Hohenmölsen, den 24.06.2021

10. Zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden die Planunterlagen vom 07.04.2021 bis einschließlich 23.04.2021 im Fachbereich III, Platz des Bergmanns 2 in 06679 Hohenmölsen zu folgenden Zeiten: Montag 08:30 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr; Dienstag 08:30 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:30 Uhr; Mittwoch 08:30 - 12:00 Uhr; Donnerstag 08:30 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr; Freitag 08:30 - 12:00 Uhr.

Hohenmölsen, den 24.06.2021

Hohenmölsen, den 24.06.2021

Hohenmölsen, den 24.06.2021

Hohenmölsen, den 30.06.2021

Hohenmölsen, den 24.06.2021

Hohenmölsen, den 24.06.2021

Hohenmölsen, den 16.07.2021

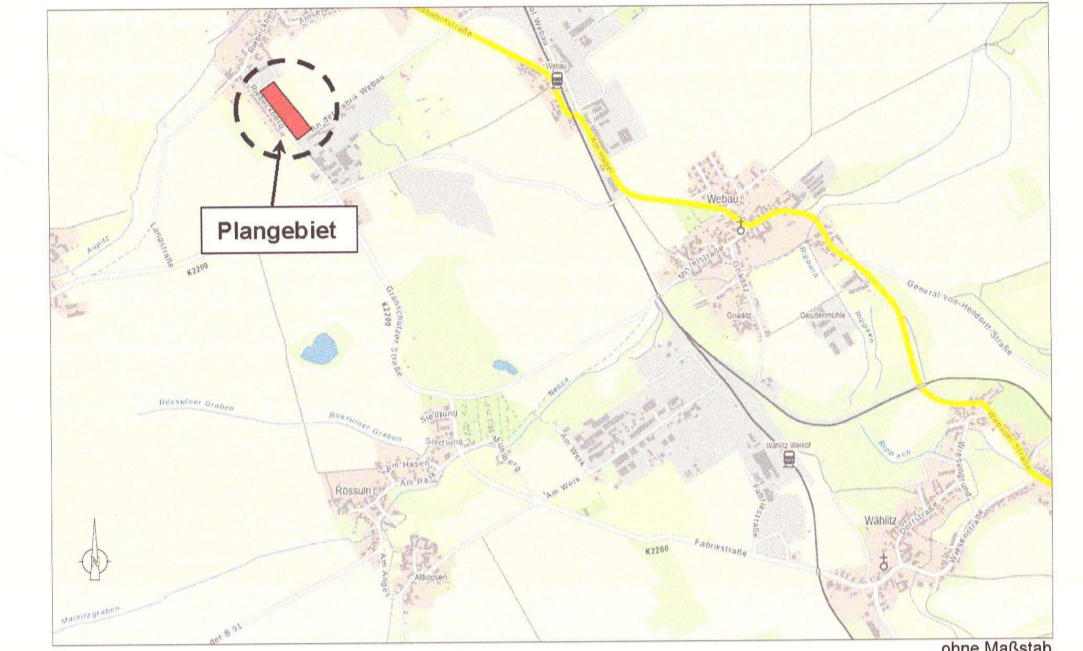
Hohenmölsen, den 16.07.2021

Hohenmölsen, den 19.07.2021

Hohenmölsen, den 19.07.2021

Hohenmölsen, den 19.07.2021

Hohenmölsen, den 19.07.2021



Präambel Auf Grundlage des § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), in Verbindung mit § 45 Abs. 3 Nr. 4 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2019 (GVBl. LSA S. 66), hat der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen am 15.12.2020 den Bebauungsplan Nr. 04 "Riebeckberg" der Stadt Hohenmölsen, OT Granschütz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Begründung ohne Umweltbericht als Satzung beschlossen.

Hohenmölsen, den 15.12.2020

Hohenmölsen, den 15.12.2020

Präambel Auf Grundlage des § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13b und § 214 Abs. 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), in Verbindung mit § 45 Abs. 3 Nr. 4 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100), hat der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen am 24.06.2021 den Bebauungsplan Nr. 04 "Riebeckberg" der Stadt Hohenmölsen, OT Granschütz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Begründung ohne Umweltbericht als Satzung im ergänzenden Verfahren beschlossen.

Hohenmölsen, den 24.06.2021

Hohenmölsen, den 24.06.2021

Hohenmölsen, den 24.06.2021

Hohenmölsen, den 30.06.2021

Hohenmölsen, den 24.06.2021

Hohenmölsen, den 24.06.2021

Hohenmölsen, den 16.07.2021

Hohenmölsen, den 19.07.2021

Hohenmölsen, den 19.07.2021

Hohenmölsen, den 19.07.2021

Hohenmölsen, den 19.07.2021

Hohenmölsen, den 19.07.2021

STADT HOHENMÖLSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 04

"RIEBECKBERG" DER STADT HOHENMÖLSEN, OT GRANSCHÜTZ nach § 13b BauGB

ERGÄNZENDES VERFAHREN gemäß § 214 Abs. 4 BauGB

SATZUNG Beschluss vom 24.06.2021

Urschrift PLANZEICHNUNG (TEIL A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Geobasisdaten LVermGeo LSA A-18-36777-2010-8 Maßstab 1 : 1000 (im Originalformat 1.031 mm x 594 mm)

Bearbeitung: w/d Wenzel & Drehmann PEM GmbH