

STADT HOHENMÖLSEN

BEBAUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 18

„WOHNBEBAUUNG AM ALTMARKT“

1. ÄNDERUNG

**BESCHLUSS VOM
23.09.2021**

**TEIL B:
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Bearbeitung:



WENZEL & DREHMANN PEM GmbH

Jüdenstraße 31

06667 Weißenfels

Tel.: 03443 28 43 90

E-Mail: info@wenzel-drehmann-pem.de

PRÄAMBEL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Auf der Grundlage von § 10 Abs. (1) i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Hohenmölsen vom 23.09.2021 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1:500

Teil B: Textliche Festsetzungen in gesonderter Ausfertigung

Stadt Hohenmölsen, den 23.09.2021

Der Bürgermeister

Siegel

GRENZEN DES GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“ in der Fassung der 1. Änderung umfasst nach Auswertung der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt folgende Flurstücke:

Stadt:	Gemarkung:	Flur	Flst. Nr.:
Hohenmölsen	Hohenmölsen	13	347, 349, 351, 196, 385, 399, 402

In Ergänzung zur Planzeichnung sind folgende Textliche Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung. Diese werden in ihrer für den Geltungsbereich geltenden Gesamtheit, unter entsprechender Kennzeichnung der Änderungen, aufgeführt.

Im Zuge möglicher Zerlegungen oder Zusammenlegungen von Flurstücken kann es zu Änderungen der Nummerierung von Flurstücken kommen. Sollte dies vor Satzungsbeschluss über die vorliegende Bebauungsplanänderung vollzogen sein, erfolgt eine entsprechende Übernahme an dieser Stelle.

Das Baugesetzbuch wird als BauGB abgekürzt.

Die Baunutzungsverordnung wird als BauNVO abgekürzt. Sofern auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen wird, ist die Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGB I. S. 1802) gemeint.

Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind die geänderten bzw. ergänzten textlichen Festsetzungen. Diese sind nachfolgend durch Rahmensetzung kenntlich gemacht.

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.3 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Sinne von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzungen:

- a) der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO
- b) der Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
- c) der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO

2.2 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Planeintrag in der Planzeichnung (Teil A).

2.3 wird wie folgt geändert:

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage (OK) bestimmt. Es gelten die per Eintrag in die Planzeichnung angegebenen Werte der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Obergrenze in Metern über NHN (DHHN2016).

2.4 Festsetzung entfällt

2.5 Festsetzung entfällt

2.6 wird wie folgt geändert:

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO dürfen bauliche Anlagen im allgemeinen Wohngebiet die zulässige Höhe baulicher Anlagen um einen Wert von maximal 3 Meter ausnahmsweise überschreiten, wenn diese Überschreitung nicht durch ein Vollgeschoss erfolgt. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen kann für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen oder Lüftungsrohre) um bis zu 2 Meter überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

3.1 Gemäß Planeintrag in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) wird eine offene bzw. geschlossene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

4.2 Im Teilbereich WA 2 sind geringfügige Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn das längsseitige Maß des zugehörigen Hauptgebäudes 1/3 der Gesamtlänge nicht überschreitet. Das Geringfügigkeitsmaß beträgt 0,5 m.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) mit „GFL-1“ festgesetzten Flächen wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Bewohner und sonstigen Nutzer der Grundstücke sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt.

wird wie folgt ergänzt:

6. Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB sind im gesamten Plangebiet Abgrabungen und Aufschüttungen zur Geländemodellierung und -sicherung der Baugrundstücke bis zu einer Höhe von 182,6 Metern über NHN zulässig.

wird wie folgt ergänzt:

7. Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

7.1 Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen finden die Abstandsflächenvorschriften des § 6 Abs. 5 Satz 1 bis 3 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt Anwendung.

II. Hinweise

1. **Denkmale**

Bauausführende Betriebe sind grundsätzlich verpflichtet, unerwartet freigelegte archäologische Kulturdenkmale der zuständigen Behörde zu melden. Werden bei Bauarbeiten Spuren gefunden, die vermuten lassen, dass es sich dabei um archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) handelt, ist gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen und die Baustelle für die Dauer von bis zu einer Woche unverändert zu belassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch die Untere Denkmalschutzbehörde oder den von ihr Beauftragten ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Verfahren entschieden. Weiterhin wird auf § 14 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt (Genehmigungspflichten) in der gültigen Fassung verwiesen.

2. **Kampfmittel**

Sollten Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.

Stadt Hohenmölsen, 23.09.2021

Der Bürgermeister

Siegel