

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung (entsprechend PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)	9. Grünflächen (§ 9 Abs. (1) Nr. 15 BauGB)
WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	9. private Grünflächen (mit Zweckbestimmung)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. (1) Nr. 25 a und b BauGB)
0,4	13.2. Umgebung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
II	15. Sonstige Planzeichen
TH 4,5 m	GFL 1 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs. (1) Nr. 21 BauGB)
3. Bauweise, Bauform, Baugraben (§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	L 2 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs. (1) Nr. 21 BauGB)
o	15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. (7) BauGB)
3.1. Bebauungsart	Anforderungen an die Gestaltung
3.5. Baugrenze	Hauptfahrichtung
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB)	nachträgliche Übernahmen
6.1. Straßenverkehrsflächen	Flurstücknummer
6.2. Straßenbegrenzungslinie	Flurstücksgrenze
6.4. Einfahrtsbereich	Höhenbezugspunkt (Angabe in Meter über Normalhöhenmaß (NN))
	Bestandsgebäude
	Bemäßung
	Grundwassermessstelle

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 (Nutzungs-schablone) 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 Kanalleck 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 1,0 Metern unterhalb des nächstgelegenen Höhenbezugspunktes gemäß TF 3 Pkt. (3) zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 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**
 (1) GFL 1: Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 umfasst das Leitungsrecht des Versorgungsträgers "MSDE Mitteldeutsche Sanierungs- und Entsorgungsgesellschaft MBH" für die innerhalb des Geltungsbereichs liegende Grundwassermessstelle.
 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 Gasteilung, 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 oberflächennah über eine bewehrte Bodenplatte mit Frostsicherung erfolgen;
 - 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 (Katastrernummer 13262, Paraffinwerk II / Olabschöpfung). Die damit einhergehende Grundwasser-kontamination, die auch noch für das Bebauungsplangebiet nachzuweisen ist, wird mittels Grundwassermesspegeln 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/VII/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
- Siegel Bürgermeister
2. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB verzichtet.

- Hohenmölsen, den 15.12.2020
- Siegel Bürgermeister
3. Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 16.07.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

- Hohenmölsen, den 15.12.2020
- Siegel Bürgermeister
4. Zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Planunterlagen vom 10.08.2020 bis einschließlich 11.09.2020 im Fachbereich III, Platz des Bergmanns 2 in 06679 Hohenmölsen während der allgemeinen Dienstzeiten

- Hohenmölsen, den 15.12.2020
- Siegel Bürgermeister
- Montag 06:45 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
 Dienstag 07:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:00 Uhr
 Mittwoch 06:45 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
 Donnerstag 06:45 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
 Freitag 06:45 - 11:45 Uhr

- Hohenmölsen, den 15.12.2020
- Siegel Bürgermeister
- sowie nach Vereinbarung zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Weiterhin konnten die Unterlagen während des o.g. Zeitraumes im Internet unter www.stadt-hohenmoelsen.de (Menüpunkt Rathaus & Bürger/ Bekanntmachungen) im PDF-Format abgerufen werden.
 Der Termin der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt Nr. 8 vom 31.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Die förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 22.07.2020.

- Hohenmölsen, den 17.12.2020
- Siegel Bürgermeister
5. Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 15.12.2020 den abschließenden Abwägungsbeschluss über die im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04 eingegangenen Stellungnahmen gefasst.
 Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 17.12.2020 mitgeteilt worden.

- Hohenmölsen, den 15.12.2020
- Siegel Bürgermeister
6. Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat in öffentlicher Sitzung am 15.12.2020 den Bebauungsplan Nr. 04 "Riebeckberg" der Stadt Hohenmölsen, OT Granschütz gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

7. Der Bebauungsplan Nr. 04 "Riebeckberg" der Stadt Hohenmölsen, OT Granschütz wird hiermit ausgefertigt.
- Hohenmölsen, den 18.12.2020
- Siegel Bürgermeister

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.
 In der Bekanntmachung wurde weiterhin auf die Fälligkeit sowie das Erlöschen möglicher Entschädigungsansprüche gemäß § 44 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen hinsichtlich der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 BauGB sowie von Mängeln der Abwägung gemäß § 215 BauGB hingewiesen.
- Hohenmölsen, den 31.12.2020
- Siegel Bürgermeister

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
- Siegel Bürgermeister

10. Zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden die Planunterlagen vom ____2021 bis einschließlich ____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
- Siegel Bürgermeister
- sowie nach Vereinbarung zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Weiterhin konnten die Unterlagen während des o.g. Zeitraumes im Internet unter www.stadt-hohenmoelsen.de (Menüpunkt Rathaus & Bürger/ Bekanntmachungen) im PDF-Format abgerufen werden.
 Der Termin der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Die förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 23.03.2021.
- Hohenmölsen, den
- Siegel Bürgermeister

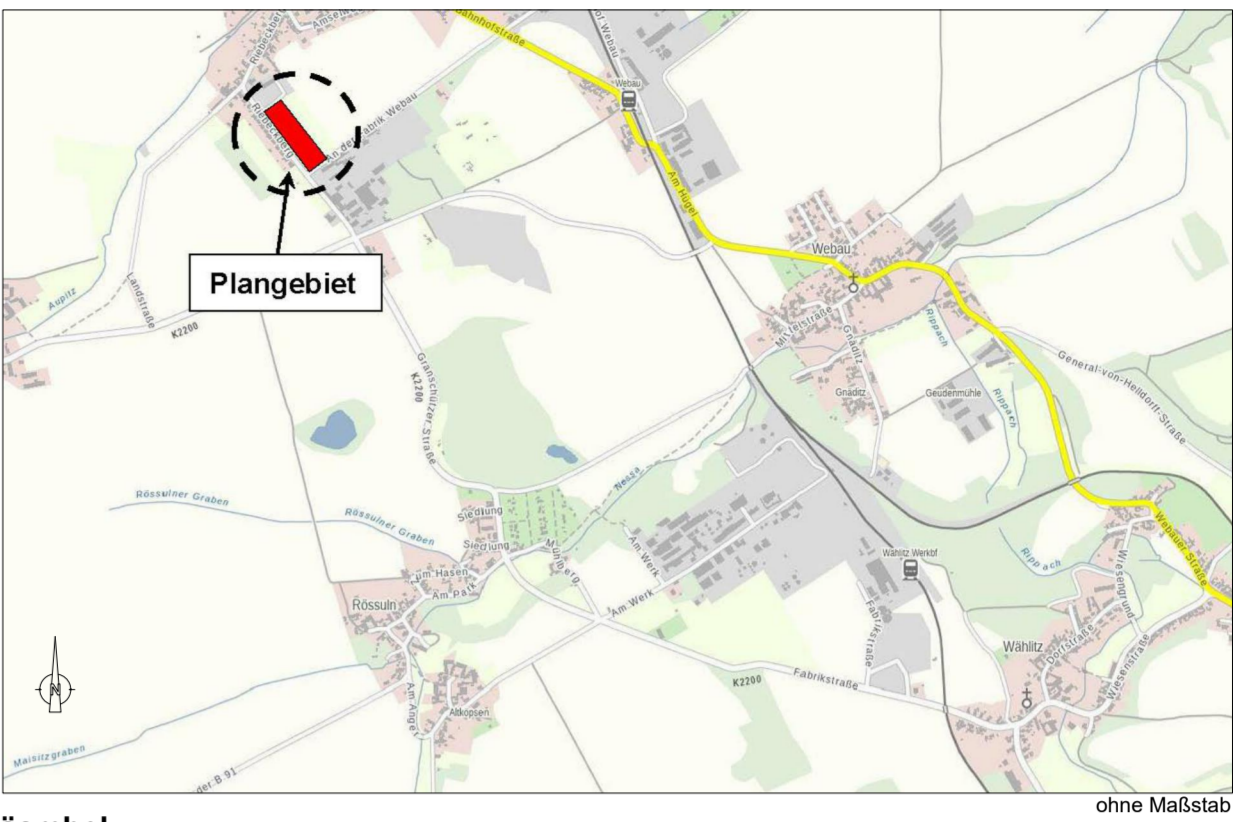
11. Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat in seiner Sitzung am ____2021 den abschließenden Abwägungsbeschluss über die im ergänzenden Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 04 eingegangenen Stellungnahmen gefasst.
 Das Ergebnis ist mit Schreiben vom ____2021 mitgeteilt worden.
- Hohenmölsen, den
- Siegel Bürgermeister

12. Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat in seiner Sitzung am ____2021 den Bebauungsplan Nr. 04 "Riebeckberg" der Stadt Hohenmölsen, OT Granschütz gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 4 BauGB als Satzung im ergänzenden Verfahren beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Hohenmölsen, den
- Siegel Bürgermeister

13. Der Bebauungsplan Nr. 04 "Riebeckberg" der Stadt Hohenmölsen, OT Granschütz wird hiermit ausgefertigt.
- Hohenmölsen, den
- Siegel Bürgermeister

14. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 04 "Riebeckberg" der Stadt Hohenmölsen, OT Granschütz im ergänzenden Verfahren wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 04 "Riebeckberg" im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB 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.
 In der Bekanntmachung wurde weiterhin auf die Fälligkeit sowie das Erlöschen möglicher Entschädigungsansprüche gemäß § 44 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen hinsichtlich der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 BauGB sowie von Mängeln der Abwägung gemäß § 215 BauGB hingewiesen.
- Hohenmölsen, den
- Siegel Bürgermeister



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

Siegel Bürgermeister

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 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 15. Dezember 2020 (GVBl. LSA S. 712), hat der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen am ____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

Siegel Bürgermeister

STADT HOHENMÖLSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 04

"RIEBECKBERG"

DER STADT HOHENMÖLSEN,

OT GRANSCHÜTZ

nach § 13b BauGB

ERGÄNZENDES VERFAHREN
 gemäß § 214 Abs. 4 BauGB

SATZUNG

Beschlussvorlage zum 27.05.2021

(Stand: 20.04.2021)

Anlage 1

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Geobasisdaten LVermGeo LSA
 A-18-36777-2010-8

Maßstab 1 : 1000

(im Originalformat A1 1.031 mm x 594 mm)