

# TEIL A: Planzeichnung



# Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
    - WA 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10 - 20 BauNVO)
    - II maximale Zahl der Vollgeschosse
    - D.40 Grundflächenzahl GRZ
    - Geschoßflächenzahl
    - TH maximale Traufhöhe DIN EN 2016
    - FH maximale Firsthöhe DIN EN 2016
  - Bauweise, Bauförderung, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
    - o Art der Bauweise: nur offene Bauweise
    - ED Bauwert: nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
  - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - o Straßenverkehrsflächen / Privatweg
    - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgänger / Radfahrer / Zukunft Rettungsplatz
  - Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallverwertung, Abwasserbewältigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)
    - o Fläche für Abholung Mülltonnen
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - o private Grünfläche mit Pflanzbindung
  - Pflanzungen, Nutzungsgestaltung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
    - o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern M2 - Maßnahmenbezeichnung
- Sonstige Planzeichen
- o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan
  - o Flurstücksgrenze Liegenschaftskataster
  - o Höhenpunkt Gelände Bestand

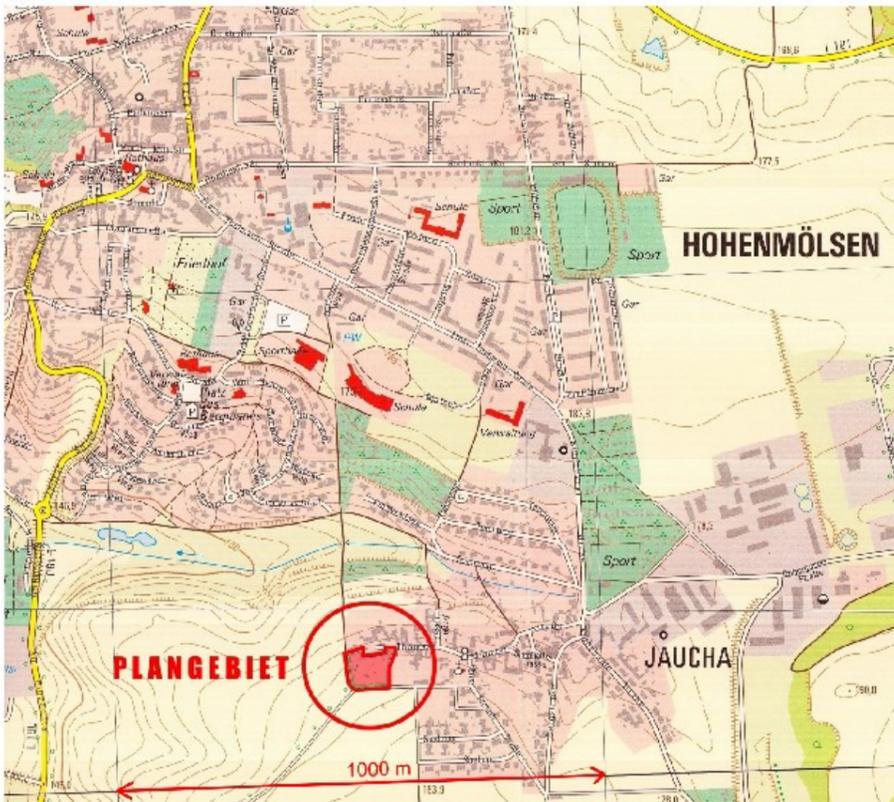
# TEIL B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
  - 1.2 Im WA sind ausschließlich Wohngebäude mit den zugehörigen Nebenanlagen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 2.1 Zur Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen wird eine maximale Traufhöhe und eine maximale Firsthöhe festgelegt. Bezugspunkt ist der Ecken-Schmutzwasserschacht 500023 mit einer Höhe von 174.77
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - 3.1 Im Baugebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - 4.1 Für die mit Planentwurf festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist die Nutzung und Zweckbestimmung auf Fußgänger, Radfahrer und die Nutzung im Rettungs- und Brandfall festgesetzt.
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - 5.1 Das im Plangebiet durch Bebauung und Versiegelung anfallende Niederschlagswasser ist nicht zu versickern. Es besteht Einzelpflicht in die Regenwasserleitung der Stadt Hohenmölsen.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - 6.1 Alle Grünflächen und ungebauten Flächen innerhalb der WA Fläche sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - 7.1 Die Fläche M2 ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

# Hinweise

- Umweltanalyse der Schutzgüter und artenschutzfachliche Prüfung
  - Im Rahmen der Untersuchung der planungsbedingten Betroffenheiten als Umweltanalyse der Schutzgüter und der artenschutzfachlichen Prüfung wird auf folgende Vermeidungsmaßnahmen hingewiesen:
    - VASB 1 Gehölzentfernung - Die Gehölzentfernung darf nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.
- Archäologie
  - Vor Beginn von Bauarbeiten und Bodeneingriffen ist vorgeschaltet zur Baumaßnahme entsprechend § 14 (9) Denkmalschutzgesetz Sachsen - Anhalt eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchzuführen. Es besteht grundsätzlich Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Gemäß § 9(3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmal bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.
- Landwirtschaft
  - In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es wird darauf hingewiesen, dass es bei der Bewirtschaftung der benachbarten Ackerfläche saisonbedingt zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen kommen kann.

# Übersichtskarte



# Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat in öffentlicher Sitzung vom 23.09.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Wohnbaufläche - Hinter der Thomas - Müntzer - Straße“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Hohenmölsen Nr. vom 2021 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne die Vorprüfung des Einzelfalles und ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.
- Im Amtsblatt der Stadt Hohenmölsen Nr. vom 2021 wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit zu folgenden Sprechzeiten sowie nach Vereinbarung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann:
 

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 - 11:45 Uhr
- Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat in öffentlicher Sitzung vom 17.03.2022 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 „Wohnbaufläche - Hinter der Thomas - Müntzer - Straße“ gefasst und zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt. Dieser Beschluss wurde auf der Internetseite der Stadt Hohenmölsen unter www.stadt-hohenmoelsen.de (Menüpunkt Rathaus & Bürger / Bekanntmachungen) ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der des Bebauungsplanes Nr. 33 „Wohnbaufläche - Hinter der Thomas - Müntzer - Straße“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.04.2022 bis 12.05.2022 zu folgenden Sprechzeiten sowie nach Vereinbarung in der Stadtverwaltung Hohenmölsen, im Fachbereich III - Technische Dienste, Platz des Bergmanns 2 in 06679 Hohenmölsen, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen:
 

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 - 11:45 Uhr
- Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden die ausliegenden Unterlagen im selben Zeitraum zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Hohenmölsen unter www.stadt-hohenmoelsen.de (Menüpunkt Rathaus & Bürger / Bekanntmachungen) eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt, https://vermgeo.sachsen-anhalt.de/de/iviewer-gdi-kommunen.html zugänglich gemacht.
- Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 2021 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 „Wohnbaufläche - Hinter der Thomas - Müntzer - Straße“ bis zum 2021 aufgefordert worden.
- Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat in öffentlicher Sitzung vom 2021 die im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Wohnbaufläche - Hinter der Thomas - Müntzer - Straße“ abgegebenen Stellungnahmen abschließend geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 2021 mitgeteilt worden.
- Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat in öffentlicher Sitzung vom 2021 den Bebauungsplan Nr. 33 „Wohnbaufläche - Hinter der Thomas - Müntzer - Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen und die Begründung gebilligt.
- Der Bebauungsplan Nr. 33 „Wohnbaufläche - Hinter der Thomas - Müntzer - Straße“ wird hiermit ausgearbeitet.
- Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 33 „Wohnbaufläche - Hinter der Thomas - Müntzer - Straße“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Hohenmölsen Nr. vom 2021 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Planzeichnung (Teil A), die textlichen Festsetzungen (Teil B) und die Begründung von jedermann eingesehen werden können und dass über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Der Bebauungsplan Nr. 33 „Wohnbaufläche - Hinter der Thomas - Müntzer - Straße“ ist mit Bekanntmachung am 2021 rechtskräftig.

# Präambel

Auf Grundlage von § 10 Abs. 1 i.V.m. § 13b Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 AufbaunfG 2021 vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 14147) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Hohenmölsen vom 2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 „Wohnbaufläche - Hinter der Thomas - Müntzer - Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1:500  
 Teil B: Textliche Festsetzungen

Stadt Hohenmölsen, 2021 Siegel Der Bürgermeister

Geobasisdaten / Stand  
 Copyright LVermGeo LSA / A18-36777-10-8

**Stadt Hohenmölsen**  
 Markt 1 06679 Hohenmölsen

**Bebauungsplan Nr. 33**  
 „Wohnbaufläche - Hinter der Thomas - Müntzer - Straße“

**Planzeichnung (Teil A) mit textlichen Festsetzungen (Teil B)**  
 vom 26.08.2022

Gemarkung Hohenmölsen / Flur 8 / Flurstücke 114; 458; 31/5 u. 111 anteilig

M 1 : 500 Datum: 26.08.2022

Architektur + Stadtplanung Gladkowsky  
 Gartenstraße 15a in 06682 Teuchern  
 Tel. 034443 20375  
 www.werk.com