

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 4500 m<sup>2</sup> Grundfläche

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Sport, Freizeit und Erholung

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

M4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

30,0 Länge bzw. Abstand (in Meter)

Gebäude Bestand

Gebäude Abbruch

Flurstücksgrenze

321 Flurstücksnummer

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat in seiner Sitzung am 25.05.2023 den Beschluss gefasst, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Stermentor - Grünfläche mit Sport- und Freizeinutzung" gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m § 13a BauGB einzuleiten. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Hohenmölsen Nr. 7 vom 30.06.2023 sowie zusätzlich auf der Homepage der Stadt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird.
- In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 30.06.2023 erfolgte weiterhin der Hinweis, dass sich die Öffentlichkeit zu den allgemeinen Dienstzeiten sowie nach Vereinbarung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann.
- Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 34 gefasst und den Bebauungsplanentwurf zur förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 hat vom \_\_\_\_2024 bis einschließlich \_\_\_\_2024 zu den allgemeinen Dienstzeiten sowie nach Vereinbarung in der Stadtverwaltung, Fachbereich III - Technische Dienste, Platz des Bergmanns 2 in 06679 Hohenmölsen zur jedermanns Einsicht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Darüber hinaus waren die Planunterlagen in benanntem Zeitraum auf der Homepage der Stadt Hohenmölsen abrufbar.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_2024 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 bis zum \_\_\_\_2024 aufgefordert worden.
- Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_2024 die im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 abgegebenen Stellungnahmen abschließend geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom \_\_\_\_2024 mitgeteilt worden.
- Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_2024 den Bebauungsplan Nr. 34 "Stermentor - Grünfläche mit Sport- und Freizeinutzung", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen (Teil B), beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.
- Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 34 wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Hohenmölsen Nr. vom \_\_\_\_2024 sowie auf der Homepage der Stadt bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Planzeichnung (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Der Bebauungsplan Nr. 34 "Stermentor - Grünfläche mit Sport- und Freizeinutzung" ist mit Bekanntmachung am \_\_\_\_2024 rechtskräftig geworden.

Teil B: Textliche Festsetzungen

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
    - Für die öffentliche Grünfläche ist die Zweckbestimmung "Sport- und Freizeinutzung" festgesetzt.
    - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung und Instandsetzung baulicher Anlagen zulässig, die der Nutzung dieser Grünfläche gemäß ihrer Zweckbestimmung "Sport- und Freizeinutzung" dienen. Zu den zulässigen Anlagen gehören insbesondere:
      - Gebäude für ein Sport- und Freizeizentrum,
      - Volleyballsandplatz,
      - Basketballanlage,
      - Tischtennisplatten,
      - Skateranlage;
  - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

In der durch Eintrag von Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Gebäuden einschließlich erforderlicher Nebenanlagen (wie z. B. Behindertenstellplätze) zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - Durch die Errichtung und Instandsetzung der baulichen Anlagen, Zuwegungen und Zufahrten, Flächen für Stellplätze sowie für die Ver- und Entsorgung darf eine maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO von 4500 qm nicht überschritten werden.
    - Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß Eintrag in der Planzeichnung ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig, wobei die Höhe eines Vollgeschosses 3,5 m nicht überschreiten darf.
  - Flächen für Stellplätze (Besucherverkehr) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die innerhalb der Grünfläche festgesetzte Fläche für Stellplätze dient dem Besucherverkehr.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereiches muss die Hälfte der versiegelten Fläche so angelegt sein, dass eine Versickerung möglich ist.
  - Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)**

Für die mittels Eintrag in der Planzeichnung festgesetzte Schutzfläche ist die dort bestehende Kompensationsmaßnahme (Baumreihe Winterlinde) gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG zu erhalten.

II. Hinweise

- artenschutzrechtliche Hinweise**
  - Baum- und Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. durchzuführen. Baumrückschnitte für Lichtraumprofile sind ebenfalls bis Ende Februar durchzuführen. Die Baufeldfreimachung, insbesondere das Fällen von Gehölzen und das Entfernen von Vegetationsbeständen dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis 31.03. erfolgen. Der Oberboden darf nicht bearbeitet werden;
  - Die Rodung der Gehölze und die Nivellierung des Geländes kann erst nach Ablesung der Arten von Kriechtieren erfolgen;
  - Sollte eine Baufeldfreimachung außerhalb der Vorgaben erfolgen, ist eine Begehung zur Erfassung des Arteninventars notwendig um zu prüfen, ob die Störung zu keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.
  - Vorgefundene Baumwurzeln sind fachgerecht zu behandeln (sauberer Rückschnitt, Versiegelung der Schnittstelle);
  - Alle in einem Baufeld, Lagerplätzen oder Zufahrten befindlichen Bäume sind mit einer Stammschalung zu schützen;
  - Der Abbruch des Gebäudes im Geltungsbereich ist vom 01.10. bis 28.02. des folgenden Jahres vorzunehmen;
  - Im Rahmen des Abbruchs oder des teilweisen Rückbaus des bestehenden Gebäudes ist eine ökologische Baubegleitung hinsichtlich potenzieller Fledermaushabitate zu sichern und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dabei ist das Gebäude einer Untersuchung auf Fledermaus-Sommerquartiere bzw. -Winterquartiere zu unterziehen. Dies beinhaltet im Einzelnen:
    - Eine Kontrolle der Außenfassade auf Risse im Vorfeld von Abrissarbeiten, sofern diese nicht zwischen Mitte November und Ende Februar umsetzbar sind;
    - Eine Bergung und Zwischenhalterung möglicherweise vorhandener Tiere durch Personen mit entsprechender Fachkenntnis sowie gemäß vorheriger Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde;
    - Abstimmungen zum Verbleib gegebenenfalls geborgener und gehäuteter Tiere durch den Auftraggeber mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde sowie Mitteilung des Ergebnisses an das mit der ökologischen Baubegleitung beauftragte Büro;
  - Im Zuge des Abbruchs oder teilweisen Rückbaus des bestehenden Gebäudes sowie bei Eingriffen in den Baumbestand des Geltungsbereiches, ist eine ökologische Baubegleitung hinsichtlich potenzieller Habitate der Avifauna zu sichern und diese sowie die Vorgehensweise im Fall des Auffindens von Niststätten mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Rückbau im Geltungsbereich bestehender Gebäude hat bis Ende März eines Kalenderjahres zu erfolgen;
  - Vor Baubeginn erfolgt eine Nachsuche von Zauneidechsen auf den Bauflächen. Es ist eine Zäung der Bauflächen und Baustelleneinrichtungsfächen erforderlich. Das ggf. durchzuführende Absammeln erfolgt im Zeitraum März bis April;
  - Am Ostrand des Plangebiets, im Übergang zum Gehölzstreifen, sind Zauneidechsenhabitate (Ersatzhabitate) anzulegen. Die Lage der Ersatzhabitate im Plangebiet ist der kartografischen Darstellung in der Anlage "Bestandsanalyse und Artenschutzbeitrag - Bebauungsplan Stermentor", S. 18 zu entnehmen. Die Ersatzhabitate sind in der dort beschriebenen Form herzurichten.
- archäologische Kulturdenkmale**

Werden bei Bauarbeiten Spuren gefunden, die es vermuten lassen, dass es sich dabei um archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) handelt, ist gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes 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 die von ihr Beauftragten ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden. Weiterhin wird auf § 14 des DenkmSchG LSA in der gültigen Fassung verwiesen.

- Altlasten**
  - Eine Verwertung des im Bereich des ehemaligen Schwimmbeckens entnommenen Bodens ist der Entsorgung vorzuziehen. Eine Bestätigung des Verwertungsweges durch die untere Abfallbehörde ist einzuholen. Können die Erdstoffe nicht in technischen Bauwerken oder bodenähnlichen Anwendungen verwertet werden, sind sie einer Deponie oder Versorgungsanlage zuzuführen;
  - Sollte sich bei Bodeneingriffen ein Altlastenverdacht ergeben, sind die Bodenschutzbehörde des Burgenlandkreises umgehend zu informieren und in Anlehnung an § 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Maßnahmen zur Abwehr von drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.
- Kampfmittel**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 liegen nach aktuellem Kenntnisstand keine Belastungen mit Kampfmitteln vor. Dennoch ist es bei künftigen Anfragen an den zuständigen Kampfmittelbeseitigungsdienst gegebenenfalls möglich, dass eine erneute Flächenbeurteilung von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.
- Brandschutz**
  - Es ist eine ausreichend Versorgung mit Löschwasser zu sichern. Der Bedarf ist anhand des Arbeitsblattes W 405 der DVGW zu ermitteln. Sollte die geforderte Trinkwasserversorgung nicht durch die zentrale Versorgung des öffentlichen Trinkwassernetzes sichergestellt werden können, so sind gleichwertige Ersatzmaßnahmen zu treffen. Diese Ersatzmaßnahmen müssen sich im Umkreis von 300 m um das neu zu errichtende Gebäude befinden. Der ermittelte Löschwasserbedarf ist über einen Zeitraum von 2 Stunden bereit zu stellen.
  - Die Planung und Ausführung der Zufahrten sowie der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr ist durchzuführen. Es wird auf die Einhaltung der vorgeschriebenen Fahrbahnbreiten und die Befestigung der Zufahrten hingewiesen. Alle Aufstell- und Bewegungsflächen sind sicher begehbar ausulegen, zu entwässern und mit öffentlichen Verkehrsflächen in Verbindung zu bringen. Alle Löschwasserentnahmestellen, Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind durch Hinweisschilder nach DIN 4006, Teil 2 dauerhaft und deutlich zu kennzeichnen.

Präambel

Auf Grundlage des § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung der Stadt Hohenmölsen von \_\_\_\_2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 "Stermentor - Grünfläche mit Sport- und Freizeinutzung", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung erlassen:

Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1:1000

Teil B: Textliche Festsetzungen

Stadt Hohenmölsen, Siegel Der Bürgermeister

Plangeber:	<b>STADT HOHENMÖLSEN</b>
Bezeichnung:	Bebauungsplan Nr. 34 "Stermentor - Grünfläche mit Sport- und Freizeinutzung"
Planungsstand:	<b>ENTWURF</b> Beschluss vom 14.12.2023
	PLANZEICHNUNG (TEIL A) gilt nur in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen (TEIL B)
Maßstab:	1 : 1000 (im Originalformat DIN A1)
Geobasisdaten / Stand:	© LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A-18-36777-2010-8
Übersichtsplan	
Bearbeitung:	 WENZEL & DREHMANN PEM GmbH Judenstraße 31 06667 Weißenfels Tel.: 03443 28 43 90 E-Mail: info@wenzel-drehmann-pem.de