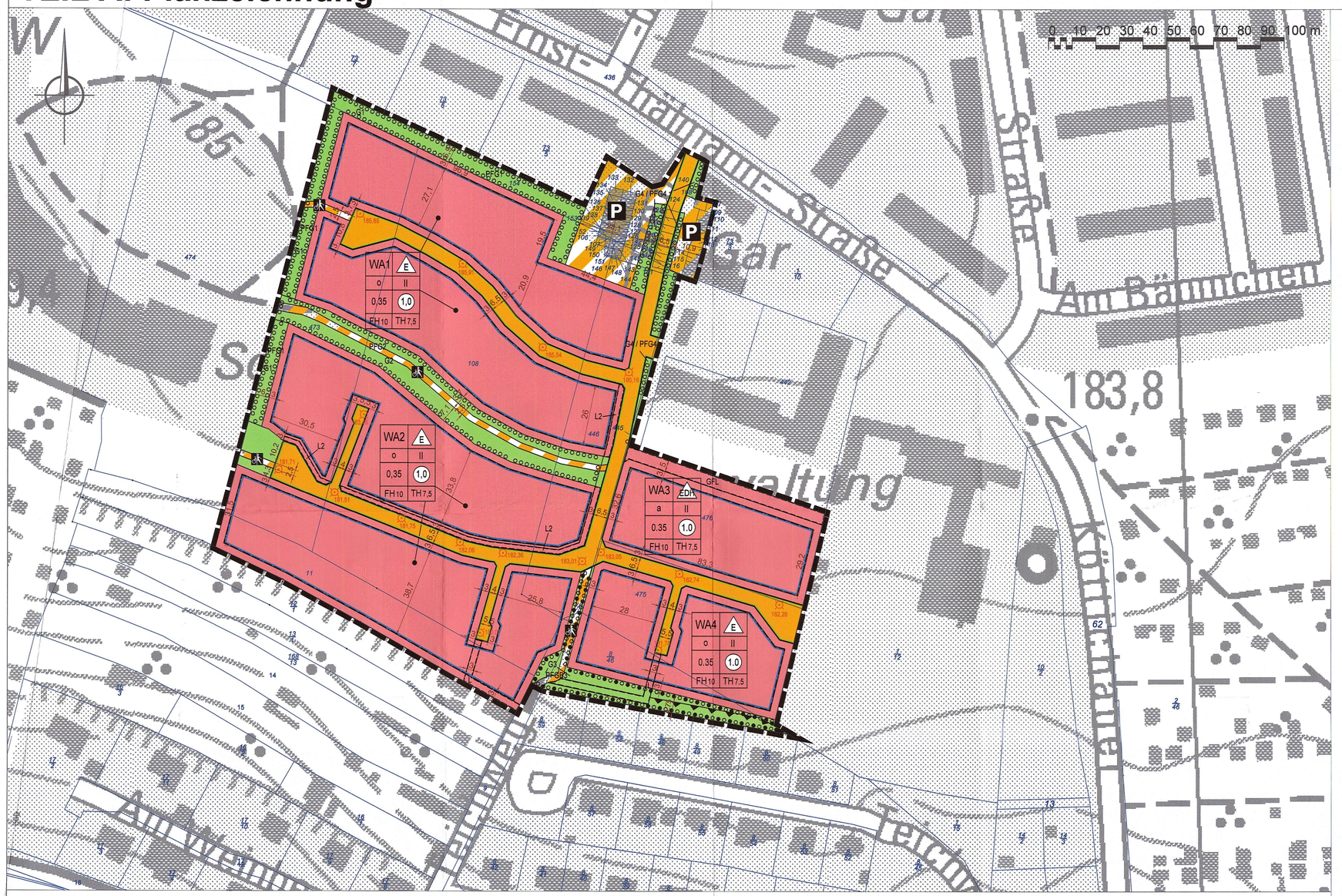
TEIL A: Planzeichnung



TEIL B: Textliche Festsetzungen

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

1.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig. Nicht störende Handwerksbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Zur Bestimmung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind die Firsthöhe (FHmax) sowie die Traufhöhe (THmax) als obere Höhenbezugspunkte bestimmt.

2.2. Die in der Planzeichnung für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen haben als Bezugspunkt die Höhenlage der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen (Oberkante Straße) zu ermitteln.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1. Im WA-Teilgebiet WA3 ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier ist die Errichtung von Gebäuden nach den Kriterien der offenen Bauweise abweichend bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 30 Metern zulässig.

4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist im allgemeinen Wohngebiet wie folgt festgesetzt:

- für Einzelhäuser auf eine Wohnung je Gebäude,
- für Doppelhäuser auf zwei Wohnungen je Gebäude und
- für Hausgruppen auf vier Wohnungen je Gebäude.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1. Für die per Planeintrag in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird die Zweckbestimmung *Garagenhof* festgesetzt.

6. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1. Das auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücke selbst zu versickern oder für die Eigennutzung zu speichern.

6.2. In den Baugebieten kann das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ausnahmsweise in die öffentliche Entwässerung eingeleitet werden, wenn dessen Verbringung innerhalb der jeweiligen Grundstücke oder die Speicherung nur erschwert oder nicht möglich ist.

7. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1. Die mit G1 bezeichneten Flächen sind als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Gebietseingrünung* festgesetzt.

7.2. Die mit G2 bezeichneten Flächen sind als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Fuß- und Radweg / Gebietseingrünung* festgesetzt. Zulässig ist die Herstellung einer durchgängigen Fuß- und Radwegeverbindung mit einer maximalen Breite von 2,5 Metern. Die Befestigung des Weges ist in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

7.3. Die mit G3 bezeichnete Fläche ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Löschwasserbevorratung und Gebietseingrünung* festgesetzt. Zulässig sind für das Plangebiet erforderliche Anlagen zur Löschwasserbevorratung.

7.4. Die mit G4 bezeichnete Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Straßenbegleit- und Abschirmgrün* festgesetzt.

7.5. Grünflächen ohne Bezeichnung und / oder Zweckbestimmung sind als sonstige öffentliche Grünflächen festgesetzt.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

8.1. Die mit PFG1 bezeichnete Fläche ist mit einer Baumreihe mit Sträuchern heimischer und standortgerechter Arten gemäß den Biotopcodes HHA und HHB des Bilanzierungsmodells Land Sachsen-Anhalt zu bepflanzen.

8.2. Die mit PFG2 bezeichnete Fläche ist mit einer Baumreihe mit Sträuchern heimischer und standortgerechter Arten gemäß den Biotopcodes HHA und HHB des Bilanzierungsmodells Land Sachsen-Anhalt zu bepflanzen. Auf der südlichen Wegseite sind Bäume und Sträucher zu pflanzen, auf der nördlichen Wegseite sind nur Sträucher (HHA) zu pflanzen.

8.3. Auf der mit PFGB3 bezeichneten Fläche sind die bestehenden Grünstrukturen zu erhalten und nach Anlage des Weges durch heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Biotopcode HHB des Bilanzierungsmodells Land Sachsen-Anhalt zu ergänzen.

8.4. Auf der mit PFG4 bezeichneten Fläche sind sonstige Grünstrukturen gemäß Biotopcode PYY des Bilanzierungsmodells Land Sachsen-Anhalt anzulegen. Auch eine Bepflanzung mit Zierpflanzen wie z.B. Rosen, Kirschlorbeer, Hainbuchenhecke ist zulässig.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1. Für die mit GFL bezeichnete Fläche gilt ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit. Zulässig ist die Herstellung einer durchgängigen Fuß- und Radwegeverbindung mit einer maximalen Breite von 2,5 Metern. Die Befestigung des Weges ist in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die Fläche gilt ein Leitungsrecht für die Lage von Entwässerungsanlagen und -leitungen zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, Anlagen zur Entwässerung des auf dem Geh- und Radweg anfallendem Niederschlagswassers zu errichten und zu unterhalten.

9.2. Für die mit L bezeichneten Flächen gilt ein Leitungsrecht für die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, Anlagen zur Sammlung und Ableitung von anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und Dachflächen der Wohngebäude zu errichten und zu unterhalten.

9.3. Für die mit L2 gekennzeichneten Flächen gilt ein Leitungsrecht für die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

10. Regelungen zur bedingten Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

10.1. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Errichtung von Wohngebäuden erst nach dauerhafter Aufgabe der gewerbegebietstypischen Nutzung auf der östlich am Geltungsbereich angrenzenden Fläche (Gemarkung Hohenmölsen, Flurstück 1/12 der Flur 8 und Flurstück 10/2 der Flur 7) zulässig.

Hinweise

Umweltanalyse der Schutzgüter und artenschutzfachliche Prüfung
Es erfolgte eine Untersuchung der planungsbedingten Betroffenheiten als Umweltanalyse der Schutzgüter und artenschutzfachlicher Prüfung. Auf die Erforderlichkeit der nachstehend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen wird hiermit hingewiesen. Die Sicherung der Vermeidungsmaßnahmen ist nicht Bestandteil nachgeordneter Planungs- bzw. Genehmigungsebenen.

VAsa1 - Gehölzentfernung
Die Gehölzentfernung darf nur in der Zeit zwischen Oktober und Februar erfolgen.

VAsa2 - ökologische Baubetreuung
In alle Abbruchmaßnahmen ist eine ökologische Baubetreuung zu integrieren. Dies betrifft den Abbruch der Garagen. Vor Abbruch sind die Gebäude fachgerecht auf Arten der Fauna zu prüfen.

VAsa3 - Abbrucharbeiten Altbauten - Bauzeitenregelung
Die Garagen dürfen nur im Zeitraum Oktober bis März abgerissen werden.

VAsa4 - Pflanzung standortgerechter Bäume
Die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern in den öffentlichen Grünflächen hat mit einheimischen standortgerechten Baum- und Straucharten zu erfolgen.

Planzeichenerklärung

Nummerierung gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

(0,7) — 2.1. Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,4 — 2.5. Grundflächenzahl

III — 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH7,5 — 2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß in Metern über dem geltenden Bezugspunkt

FH10 — 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß in Metern über dem geltenden Bezugspunkt

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o, a — 3. Art der Bauweise: o - offen, a - abweichend

EDH — 3.1. Bebauungsart: E - Einzelhäuser, D - Doppelhäuser, H - Hausgruppen

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Zweckbestimmung: Garagenhof

Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg

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

G1 — 9. Öffentliche Grünflächen G1 - Bezeichnung der Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

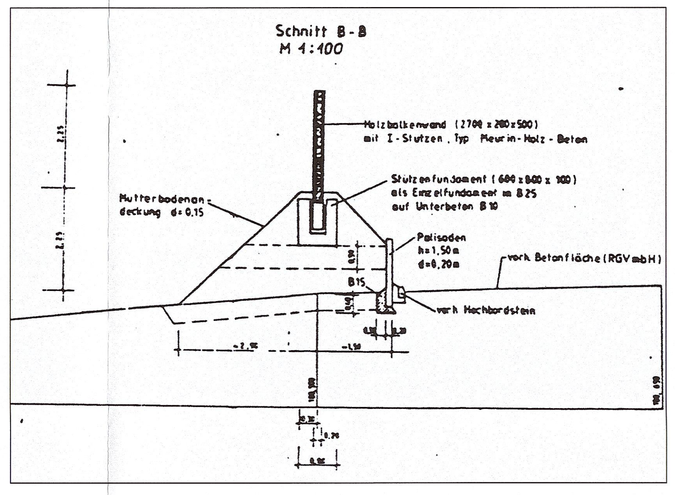
PFG1 — 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen PFG1 - Bezeichnung der Fläche

PFGB3 — 13.2.1. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern PFGB3 - Bezeichnung der Fläche

15. Sonstige Planzeichen

GFL L / L2 — 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
GFL - Bezeichnung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
L / L2 - Bezeichnungen der Leitungsrechte

15.6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (im speziellen Fall Schallschutzanlage) Lärmschutzwand 4,50 m hoch siehe Schnitt B-B und Anlage (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
Bestand, nachrichtl. Übernahme aus BBP Nr. 5 "Am Teichweg"



183,05 — 15.10. Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB) Oberkante Straße in Metern über NHN (DHHN2016)

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

444 — Flurstücksgrenzen und Nummern

3 — Bemaßung mit Längenangaben in Metern

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Hohenmölsen hat in öffentlicher Sitzung vom 18.02.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium" gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Hohenmölsen Nr. 03-2021 vom 28.02.2021 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne die Vorprüfung des Einzelfalls und ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Stadt Hohenmölsen, 22.09.2022 — Siegel — Der Bürgermeister

2. Der Stadtrat Hohenmölsen hat in öffentlicher Sitzung vom 22.07.2021 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium" 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) sowie im Amtsblatt der Stadt Hohenmölsen Nr. 08-2021 am 31.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Hohenmölsen, 22.09.2022 — Siegel — Der Bürgermeister

3. Der Entwurf der des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium" hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.08.2021 bis 10.09.2021 zu den Dienstzeiten sowie nach Terminvereinbarung in der Stadtverwaltung Hohenmölsen zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die auszulegenden Unterlagen waren im selben Zeitraum über die Homepage der Stadt Hohenmölsen unter www.stadt-hohenmoelsen.de (Menüpunkt Rathaus & Bürger / Bekanntmachungen) und das zentrale Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt, https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/viewer-gdi-kommunen.html zugänglich.

Stadt Hohenmölsen, 22.09.2022 — Siegel — Der Bürgermeister

4. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium" bis zum 25.08.2021 aufgefordert worden.

Stadt Hohenmölsen, 22.09.2022 — Siegel — Der Bürgermeister

5. Der Stadtrat Hohenmölsen hat in öffentlicher Sitzung vom 21.04.2022 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium" gefasst und zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB bestimmt. Dieser Beschluss wurde auf der Internetseite der Stadt Hohenmölsen unter www.stadt-hohenmoelsen.de (Menüpunkt Rathaus & Bürger / Bekanntmachungen) sowie im Amtsblatt der Stadt Hohenmölsen Nr. 5-2022 am 30.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Hohenmölsen, 22.09.2022 — Siegel — Der Bürgermeister

6. Der 2. Entwurf der des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium" hat in der Zeit vom 09.05.2022 bis zum 10.06.2022 zu den Dienstzeiten sowie nach Terminvereinbarung in der Stadtverwaltung Hohenmölsen zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die auszulegenden Unterlagen waren im selben Zeitraum zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Hohenmölsen unter www.stadt-hohenmoelsen.de (Menüpunkt Rathaus & Bürger / Bekanntmachungen) und über das zentrale Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt, https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/viewer-gdi-kommunen.html zugänglich.

Stadt Hohenmölsen, 22.09.2022 — Siegel — Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB mit Schreiben vom 22.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium" bis zum 27.05.2022 aufgefordert worden.

Stadt Hohenmölsen, 22.09.2022 — Siegel — Der Bürgermeister

8. Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat in öffentlicher Sitzung vom 22.09.2022 die im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium" abgegebenen Stellungnahmen abschließend geprüft. Das Ergebnis ist schriftlich mitgeteilt worden.

Stadt Hohenmölsen, 30.09.2022 — Siegel — Der Bürgermeister

9. Der Stadtrat Hohenmölsen hat in öffentlicher Sitzung vom 22.09.2022 den Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen und die Begründung gebilligt.

Stadt Hohenmölsen, 22.09.2022 — Siegel — Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium" wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Hohenmölsen, 30.09.2022 — Siegel — Der Bürgermeister

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium" wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Hohenmölsen Nr. 10-2022 vom 30.09.2022 sowie auf der Internetseite der Stadt Hohenmölsen 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. 31 „Wohngebiet am Gymnasium" ist mit Bekanntmachung am 30.09.2022 rechtskräftig.

Stadt Hohenmölsen, 30.09.2022 — Siegel — Der Bürgermeister

PRÄAMBEL

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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Hohenmölsen vom 22.09.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

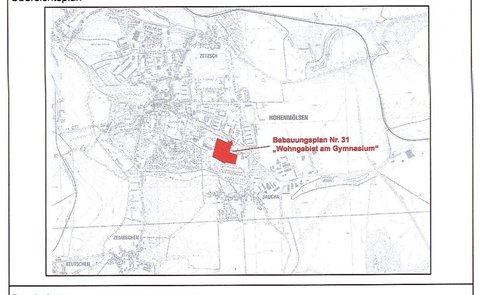
Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000

Teil B: Textliche Festsetzungen

Stadt Hohenmölsen, 22.09.2022 — Siegel — Der Bürgermeister

Plangeber:	**STADT HOHENMÖLSEN**
Bezeichnung:	Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium" TEIL A - Planzeichnung TEIL B - Textliche Festsetzungen
Planungsstand:	**Satzung** **Beschluss vom 22.09.2022** Abschrift
Maßstab Planzeichnung:	1 : 1.000 (im Originalformat DIN A0)
Geobasisdaten / Stand:	©LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-36777-2010-8

Übersichtsplan



Bearbeitet:

WENZEL & DREHMANN PEM GmbH
Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels
Tel.: 03443 28 43 90
EMail: info@wenzel-drehmann-pem.de