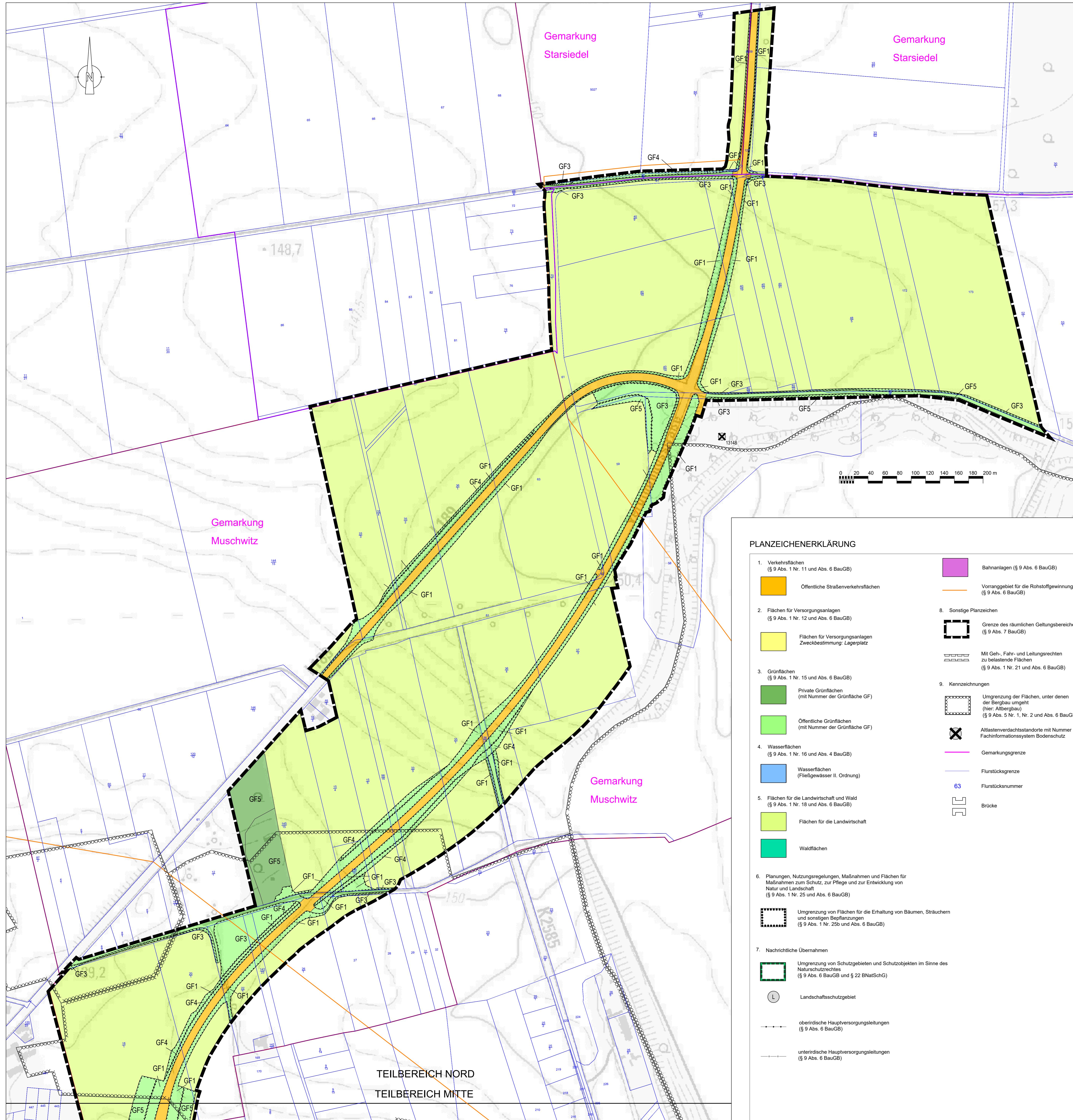


TEIL A: PLANZEICHNUNG - TEILBEREICH NORD (Die Planzeichnung besteht aus den Teilbereichen NORD, MITTE und SÜD)



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Verkehrsflächen
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Der Bebauungsplan Nr. PV 1 setzt öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) fest. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die Errichtung und die Nutzung von Straßen einschließlich der baulich verbundenen und mit der Straßennutzung in Zusammenhang stehenden Nebenanlagen nach den geltenden technischen Richtlinien zulässig.
 - Bankettflächen gelten als Nebenanlagen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gem. Pkt. 1.1. Bankettflächen sind mit Rasenoberflächen in folgender Qualität zu entwickeln: Gebrauchsrasen Standard (RSM 1) als Scherenrasen.
 - Auf den Flurstücken 6/9 sowie 38 und 39 der Flur 6 der Gemarkung Hohenmölsen ist bei Vollzug der festgesetzten Straßenverkehrsflächen die Errichtung und Nutzung einer öffentlichen Straße und durch die Errichtung eines Brückenneubaus zu gewährleisten, dass die unterhalb der öffentlichen Straße verlaufende Bahnanlage der Kohlebahn uneingeschränkt weiter betrieben werden kann. Die Bestimmungen der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung in der geltenden Fassung sind bei der Planung der Straßenbrücke zu beachten.
- Versorgungsflächen
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Der Bebauungsplan Nr. PV 1 setzt Versorgungsflächen fest.
 - Auf der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Lagerplatz" ist die Lagerung von Stoffen und Materialien zulässig, die dem Straßenbau bzw. dem Straßen-Winterdienst dienen.
- Grünflächen
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB bzw. in Kombination mit § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB für Festsetzung 3.3)
 - Der Bebauungsplan Nr. PV 1 setzt gem. Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest. Eine Querung der festgesetzten Grünflächen zu Zwecken der Erschließung anliegender landwirtschaftlicher Flächen ist zulässig, sofern es sich um Wege des landwirtschaftlichen und des Radverkehrs sowie zu Zwecken der Ver- und Entsorgung handelt.
 - Für die Grünfläche mit der Kennzeichnung GF1 ist der Erhalt der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme der Biotoptypen am 02.05.2025 vorgefundenen Vegetationsstrukturen einer **Scherrassenfläche** festgesetzt.
 - [Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Kombination mit § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB für Festsetzung 3.3] ist der Erhalt der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme der Biotoptypen am 02.05.2025 vorgefundenen Vegetationsstrukturen einer **Scherrassenfläche** festgesetzt. Außerdem ist auf den Flächen mit der Zweckbestimmung "Regenwassermanagement" der Unterhalt von Regenwasserrahlebecken, sowie die mit diesen in Verbindung stehenden Neben- und Erschließungsanlagen zulässig.
 - Für die Grünfläche mit der Kennzeichnung GF 3 ist der Erhalt der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme der Biotoptypen am 02.05.2025 vorgefundenen Vegetationsstrukturen einer **Ruderalfutter** festgesetzt.
 - Für die Grünfläche mit der Kennzeichnung GF 4 ist der Erhalt der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme der Biotoptypen am 02.05.2025 vorgefundenen Vegetationsstrukturen einer **Baumreihe** festgesetzt.
 - Für die Grünfläche mit der Kennzeichnung GF 5 ist der Erhalt der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme der Biotoptypen am 02.05.2025 vorgefundenen Vegetationsstrukturen von **Robinien** auf den Böschungen entlang der Bahntrasse der Kohlebahn festgesetzt. Zur Gewährleistung der Anforderungen des Bahnverkehrs, ist zum Erhalt des Zustands dieser Fläche der Rückschnitt bzw. die Rodung auftretenden Gehölzaufwuchses entsprechend zulässig.
- Wasserflächen
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)
 - Der Bebauungsplan Nr. PV 1 setzt Wasserflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB gem. Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) fest. Die Querung der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch diese Wasserflächen ist in Pkt. 6.4 geregelt.
- Flächen für die Landwirtschaft
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
 - Der Bebauungsplan Nr. PV 1 setzt Flächen für die Landwirtschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB fest. In den festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft ist der Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) sind zulässig:
 - landwirtschaftliche Nutzfläche gem. § 201 BauGB
 - Feldwege zur Erschließung landwirtschaftlicher Nutzflächen
 - Rad- und Wanderwege als Ausnahme, soweit eine Zustimmung des zuständigen Amtes für Landwirtschaft, Flumeordnung und Forsten (ALFF) vorliegt.
 - Sträucher und Baumgruppen, die nicht als Wald- oder Grünflächen festgesetzt werden.
- Flächen für Wald
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)
 - Der Bebauungsplan Nr. PV 1 setzt Flächen für Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB fest. Die festgesetzten Waldflächen gem. Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) sind zu erhalten.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Beiderseits der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen, oberirdischen Hauptversorgungsleitung (Wasserleitung) gilt ein generelles Leitungsrecht LR 1 von jeweils 8,0 Meter Breite zugunsten von MIBRAG GmbH.
 - Beiderseits der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen, oberirdischen Hauptversorgungsleitung (Wasserleitung) gilt ein generelles Leitungsrecht LR 2 von jeweils 8,0 Meter Breite zugunsten von MIBRAG GmbH.
 - Beiderseits der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen, oberirdischen Hauptversorgungsleitung (Wasserleitung) gilt ein generelles Leitungsrecht LR 3 von jeweils 8,0 Meter Breite zugunsten von MIBRAG GmbH.
 - Im Bereich des unterirdischen Leitungsbereiches LR 4 ist die Unterhaltung einer Unterquerung der Straßenverkehrsfläche durch ein Gewässerrohr zulässig. Begünstiger der unterirdischen Leitungsräte LR 4 ist der zuständige Unterhaltungsverband.
 - Der Bebauungsplan Nr. PV 1 setzt in der Planzeichnung (Teil A) eine Fläche für das Fahrerecht FR 5 fest. Es gilt unterhalb der Straßenverkehrsfläche, die als Brückenbauwerke die Kohlebahn von MIBRAG GmbH überquert. Begünstiger des Fahrechts FR 5 ist MIBRAG GmbH bzw. der Rechteinhaber der Kohlebahn. Ein uneingeschränkter Betrieb der Kohlebahn ist zu gewährleisten und es sind die Bestimmungen der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung in der geltenden Fassung zu beachten.
 - Beiderseits der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen, unterirdischen Hauptversorgungsleitung (Wasserleitung) gilt ein generelles Leitungsrecht LR 6 von jeweils 4,0 Meter Breite zugunsten der MIDDEWA GmbH.
 - Beiderseits der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen, unterirdischen Hauptversorgungsleitung (Wasserleitung) gilt ein generelles Leitungsrecht LR 7 von jeweils 4,0 Meter Breite zugunsten der MIDDEWA GmbH.
 - Beiderseits der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen, oberirdischen Hauptversorgungsleitung (Mittelspannungsleitung) gilt ein generelles Leitungsrecht LR 8 von jeweils 8,0 Meter Breite zugunsten der Mitteldeutschen Netze Gesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

Plangeber:	Planungsverband "Verbindungsstraße L 191 - K 2196 - L 189"
Bezeichnung:	Bebauungsplan Nr. PV 1 "Verbindungsstraße L 191 - K 2196 - L 189"
Planungsstand:	VORENTWURF Sachstand: 28.11.2025 Planzeichnung (Teil A) - Teilbereich NORD - mit textlichen Festsetzungen (Teil B)
Maßstab:	1 : 2000 (im Originalformat DIN A0)
Geobasisdaten:	Quelle: © GeoBasis-DE /LvermGeo ST/ dl-de/by-2-0
Übersichtsplan	
Bearbeitung:	WENZEL & DREHMANN PEM GmbH Jüdenstraße 31 06667 Weißensee Tel. 03443 / 28 43 90 E-Mail: info@venzel-drehmann-pem.de

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- § 9 Abs. 6 BauGB
- Die Bahnanlagen der MIBRAG GmbH unterliegen nicht den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches. Um die Funktionsfähigkeit der Kohlebahn zu gewährleisten, wird die Bahnfläche nachrichtlich übernommen.
 - Der Bebauungsplan Nr. PV 1 tangiert bzw. schneidet die Vorranggebiete "VIII. Braunkohle Profen / Domsen" sowie "X. Braunkohle Lützen". Die Beeinträchtigung der Beläge des zuständigen Rechtsinhabers (MIBRAG GmbH) ist auszuschließen.
 - Der Bebauungsplan Nr. PV 1 schneidet das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Saaletal". Die Bestimmungen der Verordnung über das LSG "Saaletal" sind zu beachten.
 - IV. Der Bebauungsplan Nr. PV 1 wird an mehreren Stellen in Ost-Westrichtung durch oberirdische Hauptversorgungsleitungen gequert. Eine Beeinträchtigung der Beläge der zuständigen Leitungsträger ist auszuschließen.

KENNZEICHNUNGEN

- § 9 Abs. 5 BauGB
- Altbergbau
- Im Grenzvergleich des Bebauungsplanes Nr. PV 1 werden Flächen gekennzeichnet, unter denen der Bergbau in Form ehemaliger Braunkohlenlagerstätte umgeht. Im Einzelnen sind dies:
 - Tagebau Domsen,
 - Grube Muschwitz bei Muschwitz,
 - Privatgrube S. Nr. 151 im Bereich zwischen 148 u. 150 bei Muschwitz,
 - Primitivbergbau im Bereich zwischen 148 u. 150 bei Muschwitz.
 Da Auswirkungen des Altbergbaus auf die Gründungsverhältnisse und den Bodenaufbau wurden durch ein geotechnisches Gutachten erkannt. Die daraus resultierenden Anforderungen wurden bei der Herstellung der Verbindungsstraße beachtet.

- Altlasten
- Im Geoinformationssystem Bodenschutz sind zwei Altlastenverdachtsstände eingetragen, die an den Grenzvergleich des Bebauungsplanes Nr. PV 1 angrenzen:
 - 13148
 - 13096
 Die Auswirkung erfolgt in der Planzeichnung (Teil A). Im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. PV 1 ist eine Gefährdungsabschätzung in Bezug auf die beabsichtigte Nutzung enthalten.

Die VERFAHRENVERMERKE befinden sich auf dem Teilbereich SÜD der Planzeichnung.