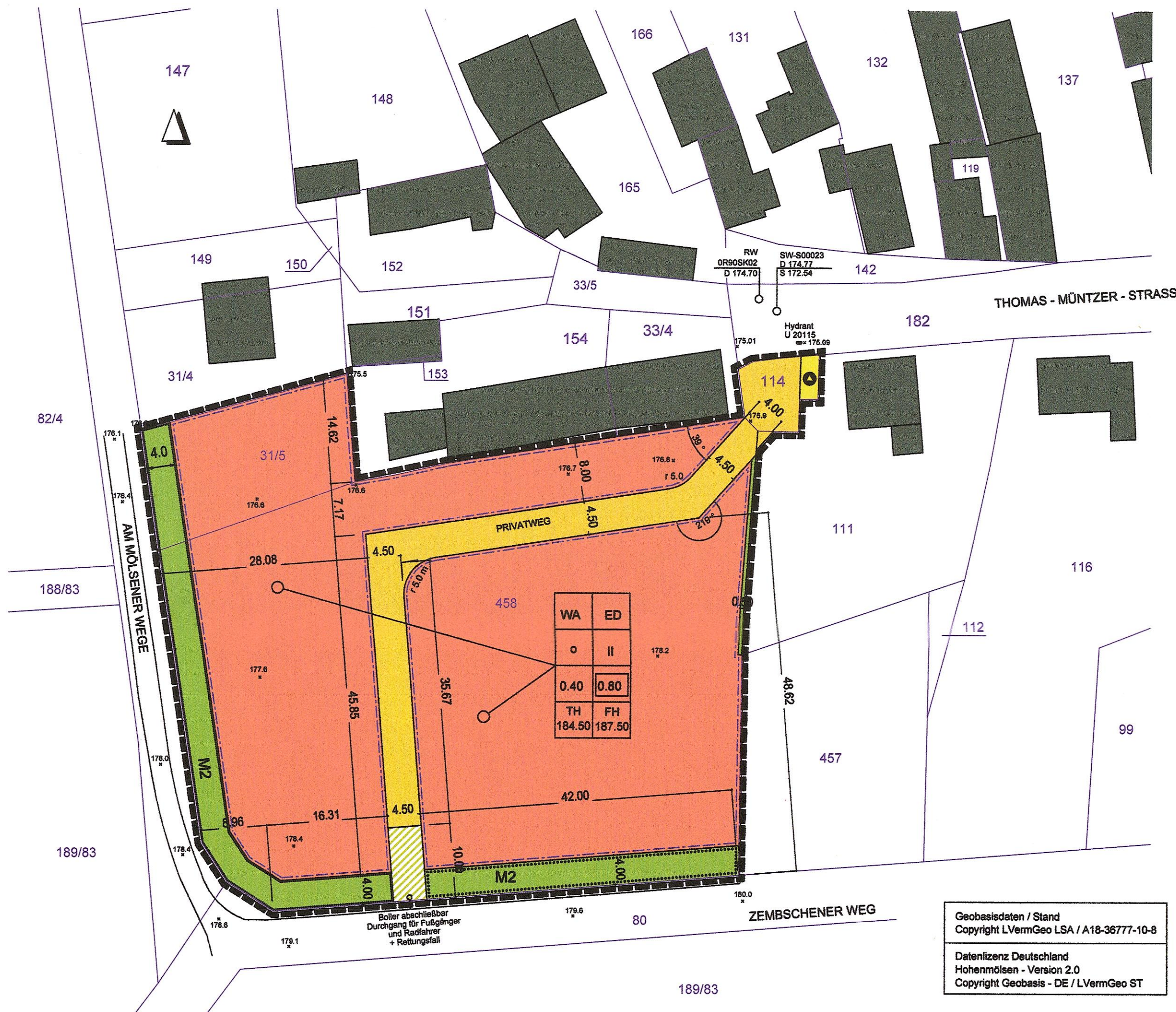


# TEIL A: Planzeichnung

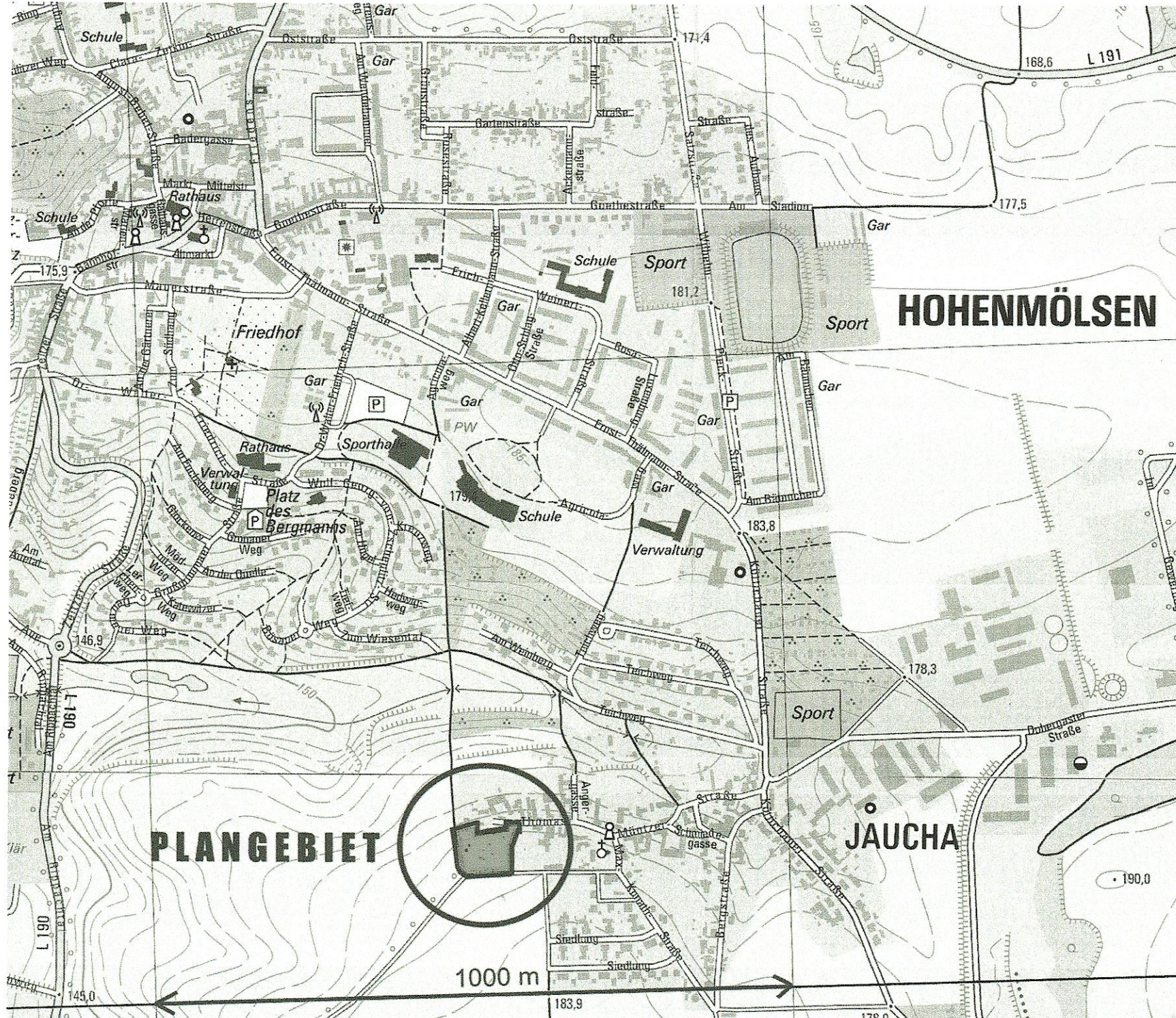


## Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
  - WA 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 - 20 BauNVO)
  - II maximale Zahl der Vollgeschosse
  - 0.40 Grundflächenzahl GRZ
  - 0.80 Geschossflächenzahl
  - TH 184.50 maximale Traufhöhe DfHN 2016
  - FH 187.50 maximale Firsthöhe DfHN 2016
- 3. Bauweise, Baufinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
  - o Art der Bauweise: nur offene Bauweise
  - ED Bauart: nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze auf der jeweiligen Abgrenzung der WA - Fläche
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen / Privatweg
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgänger / Radfahrer / Zufahrt Rettungswagen
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)
  - Fläche für Abholung Mülltonnen
- 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - private Grünfläche
- 9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächenfördermaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern M2 - Maßnahmenbezeichnung
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan
  - Flurstücksgrenze Liegenschaftskataster
  - Höhenpunkt Gelände Bestand

Geobasisdaten / Stand Copyright LVermGeo LSA / A16-38777-10-8  
Datenlizenz Deutschland Hohenmölsen - Version 2.0 Copyright Geobasis - DE / LVermGeo ST

## Übersichtskarte



# TEIL B: Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2. 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. Das Höhensystem ist DfHN 2016. Die Traufhöhe ist der Schrägmaß mit der Dachtrauf. Die Firsthöhe ist die maximale Gebäudehöhe als Dachfirst oder oberster Abschluss eines Flachdaches bzw. einer Attika.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - 3.1 Im Baugebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - 4.1 Für die mit Plan eintrag festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist die Nutzung und Zweckbestimmung auf Fußgänger, Radfahrer und die Nutzung im Rettungs- und Brandfall festgesetzt.
- 5. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - 5.1 Das im Plangebiet durch Bebauung und Versiegelung anfallende Niederschlagswasser ist nicht gesammelt zu versickern. Es besteht Einleitpflicht in die Regenwasserleitung der Stadt Hohenmölsen.
- 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - 6.1 Alle Grünflächen und unbebauten Flächen innerhalb der WA Fläche sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.
- 7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - 7.1 Die Fläche M2 ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzung hat im Dreiecksverband 1,5 m x 1,5 m, alle 5,0 m ist ein Baum zu pflanzen. Es sind Prioritär folgende Arten zu verwenden:
    - Wild - Bime
    - Pyrus pyrastris
    - Malus sylvestris
    - Rosa canina
    - Kriechende Rose
    - Rosa arvensis
    - Weißdorn
    - Crataegus laevigata
    - Schneeball
    - Viburnum opulus und lantana
    - Corylus avellana
    - Strauchhasel
    - Rhamnus cathartica

# Verfahrensvermerke

- 1. 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. 11 vom 31.10.2021 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.
- 2. Im Amtsblatt der Stadt Hohenmölsen Nr. 11 vom 31.10.2021 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
- 3. 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](http://www.stadt-hohenmoelsen.de) (Menüpunkt Rathaus & Bürger / Bekanntmachungen) ortsüblich bekannt gemacht.
- 4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 „Wohnbaufläche – Hinter der Thomas – Müntzer - Straße“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.08.2024 bis 02.09.2024 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 ausgelegt:
  - 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 UhrGemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden die auszulegenden Unterlagen im selben Zeitraum zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Hohenmölsen unter [www.stadt-hohenmoelsen.de](http://www.stadt-hohenmoelsen.de) (Menüpunkt Rathaus & Bürger / Bekanntmachungen) eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt, <https://vermgeo.sachsen-anhalt.de/de/viewer-gdi-kommunen.html> zugänglich gemacht.
- 5. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 „Wohnbaufläche – Hinter der Thomas – Müntzer - Straße“ aufgefordert worden.
- 6. Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat in öffentlicher Sitzung vom 22.09.2022 die im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Wohnbaufläche – Hinter der Thomas – Müntzer - Straße“ abgegebenen Stellungnahmen abschließend geprüft. Das Abwägungsergebnis ist mit Schreiben vom 28.10.2024 mitgeteilt worden.
- 7. Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat in öffentlicher Sitzung vom 22.09.2022 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.
- 8. Der Bebauungsplan Nr. 33 „Wohnbaufläche – Hinter der Thomas – Müntzer - Straße“ wird hiermit ausgearbeitet.
- 9. 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. 10 vom 30.09.2022 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 30.09.2022 rechtskräftig.

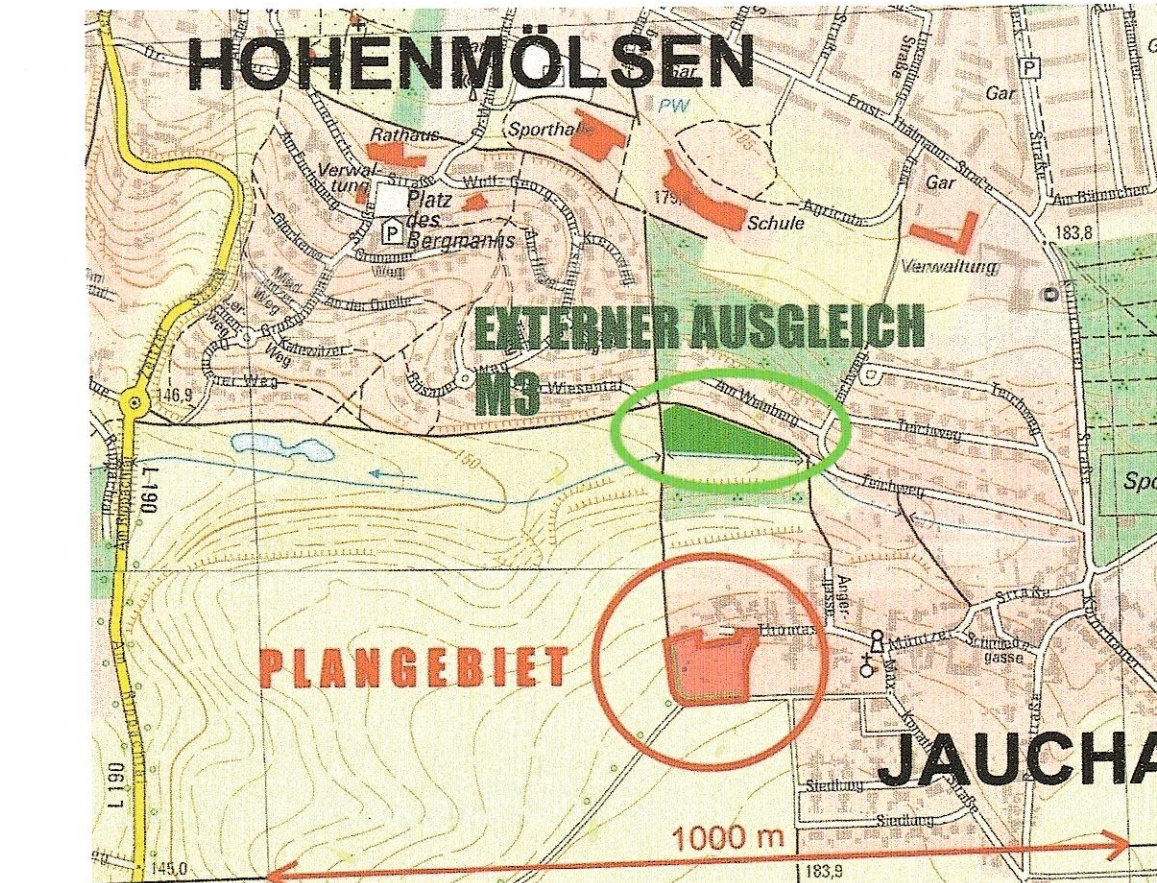
- 10. Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat in öffentlicher Sitzung vom 14.12.2023 den Beschluss zur förmlichen Aufhebung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Wohnbaufläche – Hinter der Thomas – Müntzer - Straße“ gefasst. Der Beschluss ist ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Hohenmölsen Nr. 1 vom 31.12.2023 bekannt gemacht worden.
- 11. Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat in öffentlicher Sitzung vom 14.12.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 33 „Wohnbaufläche – Hinter der Thomas – Müntzer - Straße“ als ergänzendes Verfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB zu führen. Die rechtliche Grundlage nach § 13b BauGB ist nicht mehr gegeben. Der Beschluss ist ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Hohenmölsen Nr. 1 vom 31.12.2023 bekannt gemacht worden.
- 12. Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat in öffentlicher Sitzung vom 20.06.2024 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](http://www.stadt-hohenmoelsen.de) (Menüpunkt Rathaus & Bürger / Bekanntmachungen) ortsüblich bekannt gemacht.
- 13. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 „Wohnbaufläche – Hinter der Thomas – Müntzer - Straße“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.08.2024 bis 02.09.2024 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 ausgelegt:
  - 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 UhrDie auszulegenden Unterlagen wurden im selben Zeitraum zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Hohenmölsen unter [www.stadt-hohenmoelsen.de](http://www.stadt-hohenmoelsen.de) (Menüpunkt Rathaus & Bürger / Bekanntmachungen) eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt, <https://vermgeo.sachsen-anhalt.de/de/viewer-gdi-kommunen.html> zugänglich gemacht.
- 14. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.08.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 „Wohnbaufläche – Hinter der Thomas – Müntzer - Straße“ bis zum 16.09.2024 aufgefordert worden.
- 15. Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat in öffentlicher Sitzung vom 28.10.2024 die im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Wohnbaufläche – Hinter der Thomas – Müntzer - Straße“ abgegebenen Stellungnahmen abschließend geprüft. Das Abwägungsergebnis ist mit Schreiben vom 28.10.2024 mitgeteilt worden.
- 16. Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat in öffentlicher Sitzung vom 28.10.2024 den Bebauungsplan Nr. 33 „Wohnbaufläche – Hinter der Thomas – Müntzer - Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
- 17. Der Bebauungsplan Nr. 33 „Wohnbaufläche – Hinter der Thomas – Müntzer - Straße“ wird hiermit ausgearbeitet.
- 18. 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. 10 vom 30.09.2022 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 30.09.2022 rechtskräftig.

# Präambel

Auf Grundlage von § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Hohenmölsen vom 28.10.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 - Wohnbaufläche - Hinter der Thomas - Müntzer - Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

# Hinweise

- 1. Umweltbericht und artenschutzfachliche Prüfung
  - 1.1 Im Rahmen der Untersuchung der planungsbedingten Betroffenheiten als Umweltanalyse der Schutzgüter und der artenschutzfachlichen Prüfung wird auf folgende Vermeidungsmaßnahmen hingewiesen:
    - VASB 1 Gehölzentransferte - Die Gehölzentransferte darf nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.
  - 1.2 Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes%UE Gemäß Umweltbericht ist als Maßnahme M3 als externe Kompensationsmaßnahme als Anlage einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 249 der Flur 8 in der Gemarkung Hohenmölsen durch Pflanzung von 30 hochstämmigen Bäumen (St.-U.): 8-10 cm) Die Bäume mittels Dreibeck zu sichern, es hat eine 4-jährige Entwicklungsphase zu erfolgen. Bei eventuellem Ausfall hat die Verwendung von einheimischen Obstbaumarten als gleichwertiger Ersatz zu erfolgen.



## 2. Archäologie

Vor Beginn von Bauarbeiten und Bodeneingriffen ist vorgeschaltet zur Baumaßnahme entsprechend § 14 (9) Denkmalschutzgesetz Sachsen - Anhalt eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach dem derzeit gültigen Standards der LDA LSA durchzuführen. Es besteht grundsätzlich gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Gemäß § 9(3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

## 3. 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.

## 4. Hanglage und erosive Böden

Im Plangebiet und unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich Flächen auf erosiven Böden. Im Startregentfall ist mit Oberflächenwasser aus südlicher Lage zu rechnen. Die Maßnahme M2 – Anlage Strauch - Baum - Hecke ist entsprechend anzulegen.

## 4. Höhenbezug Plangebiet

Der Höhenbezug für die Höhenfestsetzung im Plangebiet ist das Höhensystem DfHN 2016. Als Bezugspunkt vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Deckel des Schmutzwasser-schachtes S00023 mit einer Höhe von 174,77 DfHN definiert worden. Der Höhenbezug (Plan) wurde vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Harry Lienau am 05.07.2022 erstellt.

Stadt Hohenmölsen  
Markt 1 06679 Hohenmölsen

Bebauungsplan Nr. 33  
„Wohnbaufläche - Hinter der Thomas - Müntzer - Straße“  
Planzeichnung (Teil A) mit textlichen Festsetzungen (Teil B)  
vom 29.09.2024

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

M 1 : 500

Datum: 29.09.2024

Architektur + Stadtplanung Stadtköley  
Gartenstraße 15a in 06682 Taucha  
Tel. 034443 20375  
www.werker.com