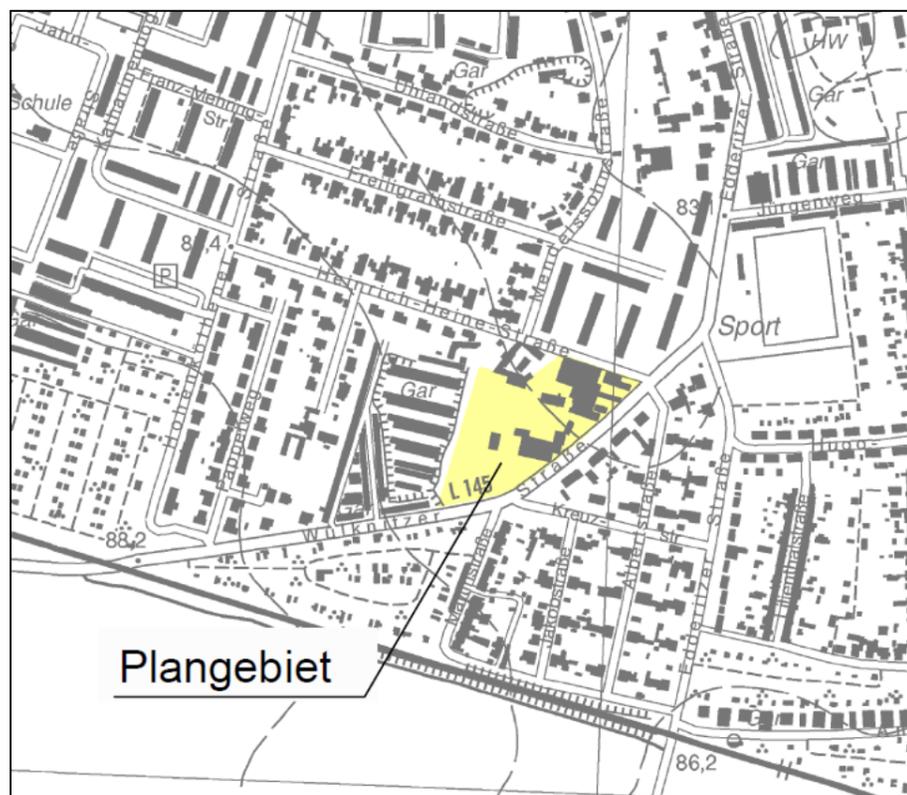


Bebauungsplan Nr. 30 „Wohngebiet Wülknitzer Straße“

Kleiner Ratgeber für Bauherren

Falls Sie die Absicht haben, in dem Gebiet in Köthen, welches auf dem Lageplan gekennzeichnet ist, ein Haus zu bauen oder ein Grundstück zu erwerben, soll Ihnen dieser Ratgeber einige nützliche Hinweise zur Bebaubarkeit des Grundstückes geben und eine Hilfe bei der Vorbereitung der Planung ihres Vorhabens sein.



Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf Büro für Raumplanung Dipl. Ing. Heinrich Perk

Für das im Übersichtsplan gelb dargestellte Gebiet wurde ein **Bebauungsplan** aufgestellt und vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 30 „Wohngebiet Wülknitzer Straße“ ist rechtswirksam seit 27.10.2017.

Wo können Sie sich informieren?

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Wohngebiet Wülknitzer Straße“ und die Begründung sind einsehbar in der Stadtverwaltung Köthen, in der **Abteilung Stadtentwicklung, Wallstraße 1-5, Aufgang 2, 1. Obergeschoss, Zimmer 114/3 (Telefon 03496 / 425-432, -439)**. Hier können Sie auch detaillierte Auskünfte sowie Auszüge aus dem Bebauungsplan (gegen Entgelt) erhalten. Außerdem stehen der Bebauungsplan und die Begründung auf der Internetseite der Stadt Köthen (Anhalt) zum Download zur Verfügung (www.koethen-stadt.de, Pfad: Startseite » Wirtschaft + Stadtentwicklung » Stadtplanung » Bebauungspläne). Unabdingbar ist, dass der Architekt, den Sie mit der Planung Ihres Hauses beauftragen, den Bebauungsplan kennt und seinen Entwurf darauf abstimmt. Auch wenn Sie später etwas auf Ihrem Grundstück verändern, ist es ratsam, sich vorher in der Stadtverwaltung (in der Abteilung Stadtentwicklung) hinsichtlich der Zulässigkeit Ihres Vorhabens zu erkundigen.

Öffnungszeiten der Stadtverwaltung

Montag: 09:00 - 12:00 Uhr
Dienstag: 09:00 - 12:30 Uhr und 13:30 - 18:00 Uhr
Mittwoch: geschlossen
Donnerstag: 08:00 - 12:30 Uhr und 13:30 - 17:00 Uhr
Freitag: 09:00 - 12:00 Uhr

Was ist ein Bebauungsplan?

Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde ist nach § 1 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch die **Bauleitplanung** vorzubereiten.

Der **Bebauungsplan** ist ein **verbindlicher** Bauleitplan und ein wichtiges Instrument des Bauplanungsrechtes. Er setzt für die in seinem Geltungsbereich befindlichen Grundstücke die bauliche und sonstige Nutzung parzellenscharf fest.

Mit dem Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen, er ist gegenüber jedermann geltendes Baurecht. Im Gebiet des Bebauungsplanes regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

In diesem Informationsblatt finden Sie auf der Rückseite eine verkleinerte Abbildung des Bebauungsplanes.

Begründung zum Bebauungsplan

Zum Bebauungsplan gibt es eine Begründung, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen dargelegt werden. Des Weiteren sind ihr der Abschlussbericht zur Altlastenuntersuchung und die Schalltechnische Untersuchung angefügt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus einem **Teil A - Planzeichnung** und einem **Teil B - Textliche Festsetzungen**. In der Planzeichnung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eindeutig definiert mit der **Plangebietsgrenze**.

Sämtliche Darstellungen sind in der Legende erläutert. Die wesentlichsten Festsetzungen eines Bebauungsplanes sind die Festsetzungen zu **Art und Maß der Nutzung** und zur **Erschließung** sowie **Grünordnerische Festsetzungen**. Der Bebauungsplan Nr. 30 trifft darüber hinaus auch Festsetzungen zu **Immissionsschutzmaßnahmen** (Lärmschutz).

Auf der Planzeichnung ist für die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung und zur Bauweise eine **Nutzungsschablone** dargestellt.

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung max. Anzahl der Wohnungen	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	WA 2 Wo	II
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl	0,4	-
Bauweise	Gebäudeart	O	
maximale Höhe baulicher Anlagen		max. OK = 8,00 m	

Art der Nutzung

Die Art der Nutzung ist hier ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)**. Ein Allgemeines Wohngebiet bleibt vorrangig dem Wohnen vorbehalten. Die Wohngebietsfläche ist im Bebauungsplan rot dargestellt. Die zulässigen Nutzungen werden im **Teil B, Textliche Festsetzungen, § 1** des Bebauungsplanes genau definiert.

Maß der Nutzung

Zum Maß der Nutzung gibt es für das Plangebiet mehrere Festsetzungen:

- die **Grundflächenzahl (GRZ)**
- die **Zahl der Vollgeschosse** als Höchstmaß
- die maximale **Höhe baulicher Anlagen**

Diese Festsetzungen finden Sie in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** ist in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Dort ist auch die Obergrenze der Grundflächenzahl im Zusammenhang mit dem Gebietscharakter der Baugebiete (der Art der Nutzung) vorgegeben. In Wohngebieten ist sie z. B. niedrig im Vergleich zu Kerngebieten oder Industriegebieten.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter (Bau-)Grundstücksfläche zulässig ist, also, welcher Anteil des Baugrundstückes von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

$$\text{GRZ} = \frac{\text{Grundfläche der baulichen Anlagen}}{\text{(Bau-)Grundstücksfläche}}$$

Wenn Sie über ein Grundstück verfügen, auf welchem laut Bebauungsplan eine **Grünfläche** festgesetzt ist, müssen Sie beachten, dass die Grünfläche (im Bebauungsplan grün dargestellt) nicht zum Baugrundstück im Sinne der GRZ-Berechnung zu zählen ist.

Bei der Berechnung der Grundfläche baulicher Anlagen sind auch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen, Wasserbecken, Wege, Terrassen, Abstellflächen u. a.) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.

Festgesetzt ist im Bebauungsplan Nr. 30 die Grundflächenzahl 0,4.

Ein **Berechnungsbeispiel** dazu:

Ihr Grundstück (Flurstück) hat eine Größe von 660 m² und beinhaltet eine im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche von 60 m².

Das **Baugrundstück** hat damit eine Gesamtfläche von 600 m².

Fläche des Wohnhauses:	120 m ²
Fläche der Garage und der Zufahrt:	40 m ²
Fläche der Nebenanlagen (Terrasse, Wege, Pool)	71 m ²
	231 m²

$$\text{GRZ} = \frac{231 \text{ m}^2}{600 \text{ m}^2} = 0,385 < 0,4$$

Die festgesetzte Grundflächenzahl wird damit in diesem Beispiel eingehalten.

Haben Sie nun z. B. vor, zusätzlich ein Gerätehaus oder eine ähnliche **Nebenanlage** mit einer Fläche von 20 Quadratmetern zu errichten, ergibt sich folgende Berechnung:

$$\text{GRZ} = \frac{251 \text{ m}^2}{600 \text{ m}^2} = 0,418 > 0,4$$

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist damit in diesem Beispiel um den Wert von 0,018 überschritten.

Gemäß der in § 19 (BauNVO) enthaltenen Regelung ist es zulässig, mit **Nebenanlagen** (nicht mit Hauptanlagen) die Grundflächenzahl bis zu 50% zu überschreiten, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Dies ist hier der Fall.

Dementsprechend ergibt sich eine höchstzulässige GRZ von 0,6. Somit ist die im Beispiel errechnete GRZ auch zulässig, da sie kleiner ist.

Bauweise

Die Anordnung von Gebäuden auf dem Baugrundstück im Verhältnis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wird als **Bauweise** bezeichnet.

Es wird unterschieden zwischen offener und geschlossener Bauweise. Die offene Bauweise ist charakterisiert dadurch, dass der gesetzliche, seitliche Grenzabstand eingehalten werden muss, während die geschlossene Bauweise ein direktes, seitliches Anbauen verlangt.

Im Bebauungsplan Nr. 30 „Wohngebiet Wülknitzer Straße“ ist offene Bauweise festgesetzt. (Dargestellt ist die Bauweise in der Nutzungsschablone und in den Textlichen Festsetzungen, § 3 (1).)

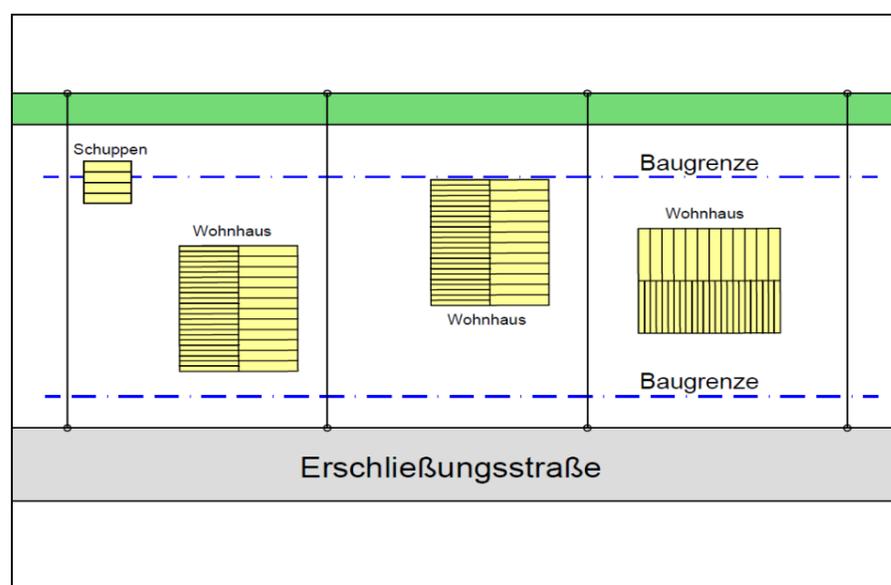
Überbaubare Grundstücksfläche

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird im Bebauungsplan Nr. 30 durch **Baugrenzen** von der **nichtüberbaubaren Grundstücksfläche** abgegrenzt. **Baugrenzen** sind Baufluchten, die nicht überschritten werden dürfen. Gebäude können jedoch von der **Baugrenze** zurücktreten, sie müssen **nicht direkt auf** der Baugrenze errichtet werden.

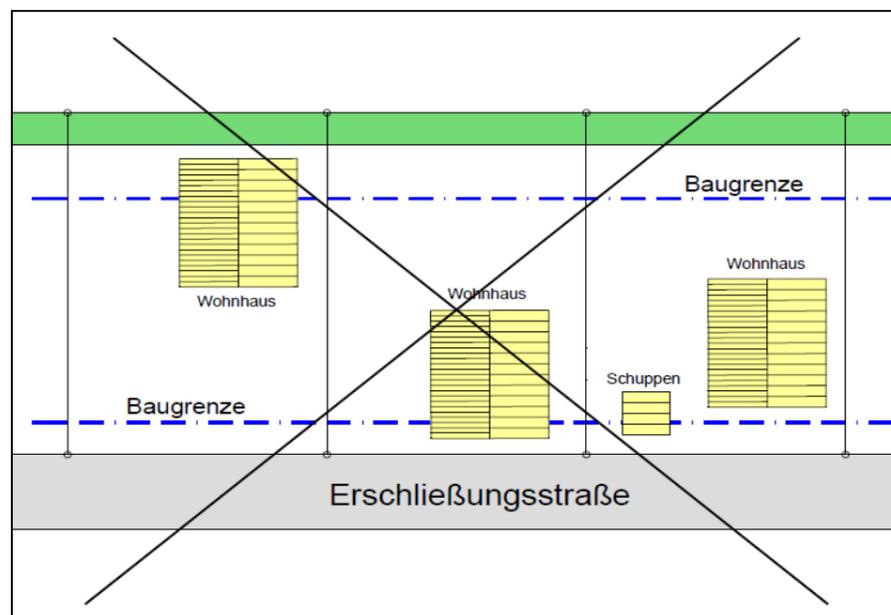
Die **Baugrenzen** sind im Bebauungsplan **blau** dargestellt. Die folgenden Skizzen sollen diesen Sachverhalt verdeutlichen.

Hinter die **Baugrenze** dürfen die Gebäude zurücktreten: Nebengebäude (z. B. Schuppen) sind außerhalb der Baugrenzen zulässig – außer an der Baugrenze parallel zur inneren Erschließungsstraße des Baugebietes.

In folgenden Skizze sind Beispiele für zulässige Anordnungen von Gebäuden dargestellt:



In der unten stehenden Skizze sind Beispiele für **unzulässige** Anordnungen von Gebäuden dargestellt:



Grünflächen

Im Bebauungsplan sind **private Grünflächen** festgesetzt. Die **privaten Grünflächen** sind hellgrün dargestellt. Sie befinden sich entlang der Grenze zur Straßenverkehrsfläche der Wülknitzer Straße und entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Sie werden den Grundstücken zugeordnet, sind jedoch **keine Bauflächen** und damit **unbebaubar**. **Auch bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche darf die Fläche der privaten Grünfläche nicht einbezogen werden!**

Grünordnerische Festsetzungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan werden deshalb **Grünordnerische Festsetzungen** getroffen. In den **Textlichen Festsetzungen, § 6**, sind grünordnerische Festsetzungen enthalten. Sie betreffen die privaten Grünflächen und die Hausgärten.

Festsetzung zu Ein- und Ausfahrten und Zugänge

Das Baugebiet wird durch eine innere, neugeschaffene Straße erschlossen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es Grundstücke, welche außerdem an das Grundstück der öffentlichen Verkehrsfläche der Wülknitzer Straße grenzen; dort sind Ein- und Ausfahrten und Zugänge **unzulässig**. Diese Festsetzung ist in der Planzeichnung an dem Symbol:



zu erkennen und in den textlichen Festsetzungen, § 4, des Bebauungsplanes enthalten.

Festsetzungen zu Immissionsschutzmaßnahmen

Außer den **planungsrechtlichen Festsetzungen** gibt es die Festsetzungen zu Immissionsschutzmaßnahmen im § 5 Absätze 1 bis 3 der Textlichen Festsetzungen.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 zu relativ stark frequentierten Verkehrsanlagen wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch ein Gutachterbüro durchgeführt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Immissionsschutzmaßnahmen basieren auf diesem Gutachten. Ihr Architekt muss die Einhaltung der Luftschalldämmwerte nachweisen. Das Gutachten und die DIN 4109 sind in der Stadtverwaltung einsehbar.

Baugenehmigungsverfahren

Zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes hat Ihr Architekt bei der Planung Ihres Bauvorhabens u. a. auch die Vorschriften der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) zu berücksichtigen.

Wenn Ihr Vorhaben **den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht**, kann es unter bestimmten Bedingungen **genehmigungsfrei gestellt** sein.

Detaillierte Auskünfte zum **Baugenehmigungsfreistellungsverfahren** und zum eventuell erforderlichen **Baugenehmigungsverfahren** erteilen Ihnen die Mitarbeiter des **Bauverwaltungs- und Bauordnungsamtes** der Stadt Köthen (Anhalt), Wallstraße 1-5 zu den Öffnungszeiten. Sie erreichen die zuständigen Mitarbeiter unter folgenden Rufnummern: **03496 425-443, 425-411**.

Zu diesem Falblatt erhalten Sie noch ein Hinweisblatt zum Baugenehmigungsverfahren / Genehmigungsfreistellungsverfahren.

Was Sie noch beachten müssen

Im Plangebiet des Bebauungsplanes kommen auch die **Baumschutzsatzung** und die **Heckenschutzsatzung** zum Tragen. In diesen Satzungen sind der Ausgleich oder Ersatz für das Beseitigen von Hecken und für Baumfällungen sowie Verbote und Ausnahmen geregelt.

Grundstücksgrößen, Parzellierung

Bebauungsvorschlag



Bebauungsvorschlag: Büro für Raumplanung Dipl. Ing. Heinrich Perk

Der oben stehende Plan enthält einen **Bebauungsvorschlag** auf der Grundlage des **Bebauungsplanes** (auf der Rückseite des Falblattes) und entsprechend der bereits vorgenommenen **Parzellierung**. Außerdem wurden die **Grundrisse von Wohnhäusern und Garagen bzw. Nebenanlagen** schematisch dargestellt. So können Sie sich die **Dimensionen des Wohngebietes und der Grundstücke** besser vorstellen.

Natürlich können Sie einen anderen Hausgrundriss und eine andere Anordnung der Gebäude auf Ihrem Grundstück wählen, Voraussetzung ist, dass Sie die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten.

Kauf eines Grundstücks

Wenn Sie ein Grundstück zum Bau eines Einfamilienhauses oder eines Reihenhauses im Gebiet dieses Bebauungsplanes erwerben möchten, wenden Sie sich bitte an:

Wohnungsgesellschaft Köthen mbH

Marktstraße 4/5
06366 Köthen (Anhalt)
Telefon: 40 20-0

Frau Peggy Muttschall
Baubetreuung/Grundstücksverkehr
Telefon: 40 20 46

Öffnungszeiten:

Montag:	8:30-16.00 Uhr
Dienstag:	8:30-18:00 Uhr
Mittwoch:	8:30-11:00 Uhr
Donnerstag:	8:30-17:00 Uhr
Freitag:	8:30-13:00 Uhr

Auszug aus dem Bebauungsplan

TEIL A – PLANZEICHNUNG



Planzeichenerklärung

- (WA)** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- OK** Oberkante
- o** offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
- ▨** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- V** Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein-, Ausfahrten und Zugänge (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- pG** private Grünfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. Anzahl der Wohnungen	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Gebäudeart
Bauweise	
maximale Höhe baulicher Anlagen	

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig. Rechtsgrundlage hierfür ist § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.
- (1) **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (2) **Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
Als maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) wird 8,0 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt wird die mittlere Höhe der inneren Erschließungsstraße vor der jeweiligen Grundstücksmittelpunkt festgesetzt.
- (3) **Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.
- (4) **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)**
Es werden 2 Vollgeschosse als maximal zulässig festgesetzt.

§ 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- (1) **Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)**
Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- (2) **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**
Generell können im Plangebiet gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zugelassen werden. Es gilt folgende Ausnahme: Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' sind als Nebenanlagen ausschließlich Stellplätze, Zugänge und Zufahrten zu den Baugrundstücken sowie Einfriedungen zulässig.

§ 4 Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein-, Ausfahrten und Zugänge (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb des Baugebietes sind für die durch Planzeichen festgesetzten Baugrundstücke keine Ein- und Ausfahrten auch in Form von Toren, Türen und sonstigen Zugängen an die bzw. zur Wülknitzer Straße zulässig.

§ 5 Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) **Grundrissorientierung**
Zum Schutz vor Lärm muss in Wohngebäuden entlang der Wülknitzer Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zu der von der Wülknitzer Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.
- (2) **Schalldämmung der Außenbauteile**
In den Teilen des Plangebiets, die gemäß Schalltechnischer Untersuchung der Fichtner Water & Transportation GmbH vom Januar 2017 Außenlärmpegeln ausgesetzt sind, die dem Lärmpegelbereich III und höher nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Juli 2016) entsprechen, müssen die Umfassungsbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämm-Maße (R_{w,res}) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausg. Juli 2016) je nach Raumart (differenziert nach sonstigen Aufenthaltsräumen und Schlafzimmern/ Kinderzimmern) für den Lärmpegelbereich erforderlich sind.
- (3) **Belüftung von Schlafräumen**
Schlafzimmer (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Außenlärmpegeln ausgesetzt sind, die mindestens Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Juli 2016) entsprechen und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind mit einer schalldämmten mechanischen Lüftungsanlage mit einer Mindestluftwechselrate von 20 m³/h auszustatten oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Die Schalldämmforderungen gemäß textlicher Festsetzung (vgl. Abschnitt 4.3.3 der Schalltechnischen Untersuchung) müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.
Auf die schalldämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

§ 6 Grünordnerische Festsetzungen

- (1) **Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) – Heckenpflanzung**
Innerhalb der privaten Grünfläche ist in einer Gesamtbreite von 3,00m die Pflanzung einer zweireihigen Strauchhecke aus heimischen Laubgehölzen nachfolgender Pflanzqualität vorzunehmen.
Laubgehölze als Sträucher, 2xv., ohne Ballen, mit einer Mindestgröße von 60cm -100cm. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch/m².
Die Strauchhecke ist mit einem Reihenversatz von 0,5 auszuführen.
Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Integration von Einfriedungen bis zu 2,5 m Höhe zulässig. Die Pflanzungen sind spätestens zwölf Monate nach Baubeginnanzeige fachgerecht auszuführen. Bei der Pflanzung der Hecke sind die einschlägigen Abstandsregelungen zu beachten.
Die Maßnahme umfasst neben der Gehölzpflanzung, deren Unterhaltung und den dauerhaften Erhalt. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechend der Heckenschutzsatzung der Stadt Köthen (Anhalt) Ersatzpflanzungen zu tätigen.
- (2) **Anpflanzungen auf den Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Im allgemeinen Wohngebiet sind auf jedem Grundstock mindestens zwei heimische Einzelgehölze nachfolgender Pflanzqualität zu pflanzen: Laubgehölze als Hochstamm (HS) mind. StU=10/12cm.
Die Pflanzungen sind spätestens zwölf Monate nach Baubeginnanzeige fachgerecht auszuführen. Bei der Pflanzung der Einzelgehölze sind die einschlägigen Abstandsregelungen zu beachten.
Die Maßnahme umfasst neben der Gehölzpflanzung deren Unterhaltung und den dauerhaften Erhalt. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Köthen (Anhalt) Ersatzpflanzungen zu tätigen.

Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Das Plangebiet ist als archäologisches Kulturdenkmal ausgewiesen. Es handelt sich um einen Siedlungsansatz, der in der Jungsteinzeit, der Bronzezeit und im Mittelalter genutzt worden ist. Daher bedürfen Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 14 DenkmSchG LSA einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes war im Altlastenkataster des Landkreises unter Nr. 20434 eine Altlastenverdachtsfläche (ALVF) registriert.
Im Ergebnis der durchgeführten und dokumentierten Untersuchungen und Maßnahmen zum Gebäudeabbruch, zur Tiefenenttrümmerung, zum Bodenaushub sowie zur Verfüllung mit kontaminationsfreiem Bodenmaterial wurde der Standort gemäß Schreiben des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Umweltamt, SG Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Chemikalienrecht vom 16.12.2016 als altlastenfrei eingestuft.
Infolgedessen wird das Grundstück aus dem Altlastenverdacht entlassen und im Kataster des Landkreises als sanierte Fläche archiviert.

Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich im Abstrom des Flugplatzes Köthen und für das Grundwasser liegt voraussichtlich eine Belastung mit LHKW vor (siehe Veröffentlichung des Umweltamtes im Amtsblatt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 30.04.2015). Aus diesem Grund wird von Seiten der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld in der Stellungnahme vom 21.12.2015 empfohlen, auf eine Grundwassernutzung zu verzichten.

Lärmschutz

Die Verkehrslärmsituation wird durch den Straßenverkehr in den umgebenden Straßen (Wülknitzer Straße und Heinrich-Heine-Straße) sowie den Schienenverkehr der Strecke Köthen-Aschersleben geprägt. Diese Auswirkungen wurden in einer Schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Im Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) vor allem im Umfeld der Wülknitzer Straße überschritten. Dort ergeben sich Beurteilungspegel von 54 bis 65 dB(A) am Tag sowie von 48 bis 56 dB(A) in der Nacht. Nähere Angaben sind der Anlage 3 "Schalltechnische Untersuchung" der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die Festsetzungen des § 5 "Immissionsschutzmaßnahmen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) basieren auf den Empfehlungen des Schalltechnischen Gutachtens.

Baumschutz- und Heckenschutzsatzung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gelten die Satzung der Stadt Köthen (Anhalt) über die Erhaltung, Pflege und den Schutz der Bäume (Baumschutzsatzung) sowie die Satzung der Stadt Köthen (Anhalt) über die Erhaltung, Pflege und den Schutz der Hecken (Heckenschutzsatzung). Die Satzungen sind zu beachten.

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom **Büro für Raumplanung Dipl.- Ing. Heinrich Perk.**

Inhalt und Gestaltung des Ratgebers:
Barbara Erfurth
Abteilung Stadtentwicklung Stadtverwaltung Köthen (Anhalt) 2017