

# Teil A: Planzeichnung



TG 8	0,4	-
WA	o	-
-	-	II - III

TG 9	0,4	-
WA	o	-
-	-	III

### Nutzungsschablone

Teilgebiet	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baugebiet	Bauweise	Oberkante Gebäude
	Dachform	Zahl der Vollgeschosse

# Teil B: Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Die gemäß Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Abs. 3 sind nicht zulässig.

## 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

## 3. Grünordnerische Festsetzungen

- 3.1 An den festgesetzten Standort für die Anpflanzung eines Einzelbaumes ist jeweils ein hochstämmiger, standortgerechter, stadtklimatolerantes Laubgehölz in der Qualität Stammumfang 14 - 16 cm, H, 3xv, in einer mind. 9 m<sup>2</sup> großen und nicht überfahrbaren Baumscheibe zu pflanzen.
- 3.2 Je 4 PKW-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Zu pflanzen sind hochstämmige, standortgerechte, stadtklimatolerante Laubgehölze in der oben genannten Qualität und Baumscheibengröße.

3.3 Bei der Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist im Falle des Abgangs Ersatz durch standortgerechte, stadtklimatolerante Laubgehölze in der oben genannten Qualität zu pflanzen.

3.4 Während der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) dürfen die Gehölzbestände nicht gerodet werden.

Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 treten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 19 "Lange Straße" der Stadt Köthen (Anhalt), rechtskräftig seit dem 20.03.2003 für den Geltungsbereich der 1. Änderung außer Kraft.

# Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zweckbestimmung:

private Erschließungsstraße und Stellplätze

private Parkfläche

Fuß-/ Radweg

Grünflächen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

hier:

Grünfläche (öffentlich)

Verkehrsgrün (öffentlich)

Grünfläche (privat)

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzung eines Einzelbaumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Einfahrt aufgehoben

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) hat der Stadtrat der Stadt Köthen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lange Straße" (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Die Aufstellung erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß nach § 13a BauGB. Es wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Köthen (Anhalt), den .....

.....  
Die Bürgermeisterin

## Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Köthen hat in seiner Sitzung am **21.09.2021** die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lange Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **29.10.2021** im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) ortsüblich bekannt gemacht.

Köthen (Anhalt), den .....

.....  
Die Bürgermeisterin

Der Stadtrat der Stadt Köthen hat in seiner Sitzung am **20.09.2022** dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lange Straße" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **28.10.2022** im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) ortsüblich bekannt gemacht.

Köthen (Anhalt), den .....

.....  
Die Bürgermeisterin

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **16.08.2022** zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgefordert worden.

Köthen (Anhalt), den .....

.....  
Die Bürgermeisterin

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lange Straße" und die Begründung haben vom **07.11.2022** bis einschließlich **08.12.2022** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Köthen, Wallstraße 1 - 5, 06366 Köthen (Anhalt), während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Köthen (Anhalt), den .....

.....  
Die Bürgermeisterin

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat die während der Auslegung hervorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange seiner Sitzung am **19.09.2023** geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt worden.

Köthen (Anhalt), den .....

.....  
Die Bürgermeisterin

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lange Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in seiner Sitzung am **19.09.2023** als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Köthen (Anhalt), den .....

.....  
Die Bürgermeisterin

Es wird hiermit bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lange Straße" und die Begründung in der Fassung vom **08.08.2023** dem Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Köthen am **19.09.2023** zu Grunde lag. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lange Straße" wird hiermit ausgefertigt.

Köthen (Anhalt), den .....

.....  
Die Bürgermeisterin

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lange Straße" ist gemäß § 10 BauGB am **27.10.2023** im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) ortsüblich bekannt, worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lange Straße" ist damit am **27.10.2023** in Kraft getreten.

Köthen (Anhalt), den .....

.....  
Die Bürgermeisterin

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lange Straße" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sowie beachtliche Fehler gem. § 214 Abs. 2a BauGB nicht geltend gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den .....

.....  
Die Bürgermeisterin

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lange Straße" wurde ausgearbeitet von dem

**BÜRO FÜR RAUMPLANUNG**  
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Bäreichpromenade 31  
06366 Köthen (Anhalt)

Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau  
Dorfverneuerung • Landschaftsplanung

Telefon: 03496/ 40 37 -0  
Telefax: 03496/ 40 37 20

Köthen (Anhalt), den **08.08.2023**

.....  
Planverfasser

# ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1 : 10 000



Stadt Köthen (Anhalt)

# 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 „Lange Straße“

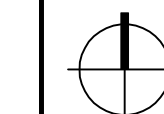
- Satzungs-  
exemplar -

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

- mit textlichen Festsetzungen

Stand: 08.08.2023

Datei: 230808\_S\_1Ä\_BP19\_LSP



Maßstab 1 : 1 000

**BÜRO FÜR RAUMPLANUNG**

DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau  
Dorfverneuerung • Landschaftsplanung