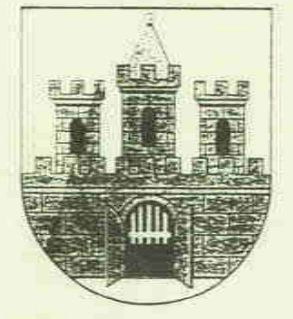


# STADT KÖTHEN

Anhalt



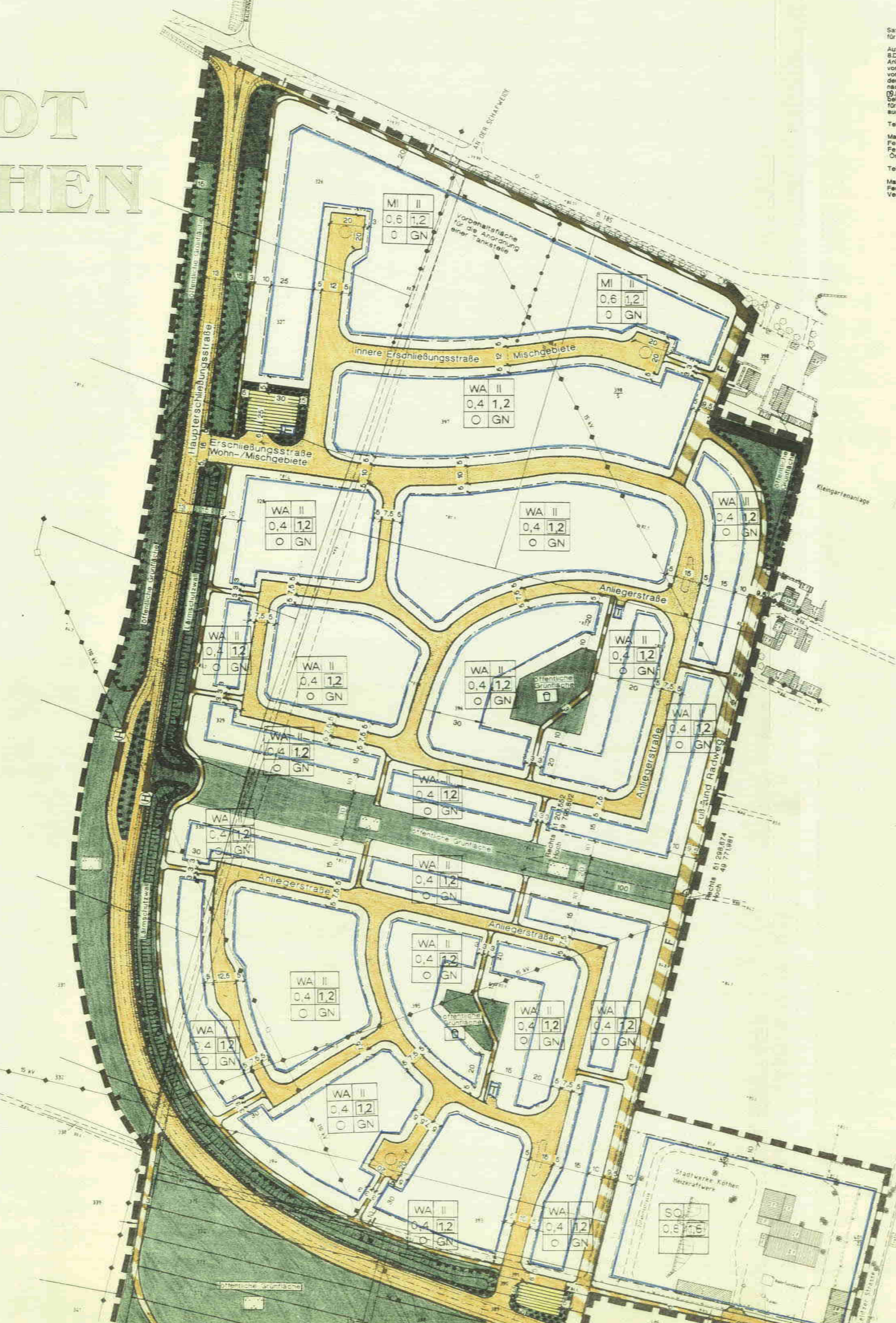
**PRAABELL**

Satzung der Stadt Köthen über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet West

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt 1 Nr. 1 des Eingetragenen vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1122) nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 60 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.01.1992 und mit Genehmigung der Köthener Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet West bestehend aus den Planzeichnungen Teil A und Teil B erlassen:

**Teil A - Planzeichnung**  
 Maßstab 1:1000  
 Festsetzungen durch Text  
 Verfahrensvermerke  
 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

**Teil B - Planzeichnung**  
 Maßstab 1:1000  
 Festsetzungen durch Planzeichen  
 Verfahrensvermerke



**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnr.
- Geländehöhe
- Wohn- und Geschäftsgebäude
- Neben- und gewerbliche Gebäude
- Geschözzahl
- Dachform (Flachdach)
- Firststrichung
- Kanaldecke
- Lüftungswärmer (Balken-Gittermaß)
- Latrine
- Mauer
- Zaun
- Böschung

**VERFAHRENSVERMERKE**

Erwurfsvermerke:  
 Architekt: und Innenarchitekt: Duack, Sowaletz & Partner  
 Stollenstraße 111-112, D-42020 Halle/Saale

Köthen, den 16.03.92  
*Münche*  
 Bürgermeister

Die Stadtverordneten der Stadt Köthen haben in ihrer Sitzung am 20.04.1991 die Aufhebung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Köthen Nr. 1 im Sinne der Hauptsatzung der Köthen 16 bekanntgemacht worden.

Köthen, den 16.4.1992  
  
 Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 17.02.1992 bis zum 29.02.1992 erfolgt.

Köthen, den 16.4.1992  
  
 Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch exakt. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in den Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Köthen, den 29.04.1992  
  
 Bürgermeister

Die Bereinigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB hat stattgefunden.

Köthen, den 27.04.92  
  
 Bürgermeister

Die Stadtverordneten der Stadt Köthen haben in ihrer Sitzung am 19.04.92 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde festgelegt im Sinne der Hauptsatzung der Stadt Köthen 16 am 24.04.92 bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben öffentlich ausgelegt von: 04.05.92 bis 04.06.92.

Köthen, den 10.07.92  
  
 Bürgermeister

Die Stadtverordneten der Stadt Köthen haben den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 09.07.92 gemäß § 10 BauGB beschlossen sowie die Begründung beschlossen.

Köthen, den 10.07.92  
  
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit der Verfügung der Bezirksregierung Dessau (Az. 25.2-27102-K6 6250 IN 14) vom heutigen Tage unter Auflagen und Formvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt worden.

Dessau, den 02.11.92  
  
 Bezirksregierung Dessau

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 27.11.1992 im Amtsblatt der Stadt Köthen Nr. 11 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 27.11.92 rechtswirksam geworden.

Köthen, den 27.11.92  
  
 Bürgermeister

Innertags eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Köthen, den 27.11.92  
 Siegel  
 Bürgermeister

Innertags von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Köthen, den 27.11.92  
 Siegel  
 Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Köthen, den 27.11.92  
  
 Bürgermeister

M 1 : 1000

Dieser Plan besteht aus den Teilen A - B

Dipl.-Ing. Michael Henning  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Parkstraße 14  
 D-42020 Halle/Saale

Korrespondenzanschrift:  
 Vermessungsbüro Henning  
 Barckstraße 1a  
 D-42020 Halle

Die Darstellung der Vermessungsdaten erfolgt auf Basis einer amtlichen Aufnahme, die entweder durch die Vermessungsbehörde erstellt oder durch einen anerkannten Vermessungsingenieur erstellt wurde. Die Verantwortung für die Richtigkeit der Vermessungsdaten liegt bei dem Vermessungsingenieur.

Köthen, den 10.02.1992

Kreis Köthen  
 Geometrische Dienste  
 Geometrischer Dienst  
 Postfach 100  
 Köthen, den 10.02.1992

Topographiezustand: Februar 1992

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Führen an Symbolen oder Abkürzungen in der Zeichnung werden auf technische Eintragungen, Festsetzungen, Hinweise, statistische Übernahmen, etc., Verfallungen in der Lage und Höhe sind in menschlicher Hinsicht.
- Die Maßstäbe sind für den Plan angegeben. Stelle
  - Die Linien laufen zueinander parallel
  - Eine planliche Linie ist mit einer anderen zusammen. Die Begrenzung ist durch einen Pfeil gekennzeichnet
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Böschung
  - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9/11/11 BauGB)
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNBV)
  - Mischgebiet (§ 6 BauNBV)
  - Gewerbegebiet (§ 8 BauNBV)
  - Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNBV)
  - Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNBV) bis Höchstgrenze (§ 17/4 BauNBV)
  - Grundflächenzahl (§ 19 BauNBV)
  - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNBV)
  - Traufhöhe in m
  - Bauweise überbaute Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9/11/12 BauGB)
  - offene Bauweise (§ 2/2 BauNBV)
  - abweichende Bauweise (§ 2/2/4 BauNBV) (siehe auch textliche Festsetzungen)
  - Überbaute Grundstücksfläche, bestimmt durch Baugrenzen (§ 2/3/3 BauNBV)
  - Dachformen und Dachneigungen
  - GN geneigtes Dach (örtliche Bauvorschrift gemäß §§ 12 und 83 BauO vom 25.07.1990) Verkehrsflächen (§ 9/11/11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - öffentlicher Parkplatz
  - Fußgängerbereich MIT Radweg
  - Bushaltestelle
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Versorgungsfächen sowie die Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9/11/12 und 14 BauGB)
  - Grünflächen (§ 9/11/15 BauGB)
  - Spielplatz
  - Parkanlage
  - Wasserflächen (§ 9/11/6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9/11/15 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9/11/24 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Beplantungen (§ 9/11/25 BauGB)
  - Hausversorgungsleitungen, oberirdisch (§ 9/11/12 BauGB)
  - Transformator WC Öffentliche Toilette
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9/17 BauGB)

**Bebauungsplan Nr. 4**  
 Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet West  
 TEIL B

Anschluß siehe Blatt B



**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG**

- Rechtsgrundlage**  
 § 12 und § 83 der Bauordnung (BauO) für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen vom 20.07.1990
- § 1 Dächer und Fassaden**
- (1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA), im Mischgebiet (MI) sowie innerhalb der festgelegten bebaubaren Grundstücksfläche im Bereich der als Park ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 36° bis 42°, gemessen zur waagerechten Deckenfläche, zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Tankstelle.
  - (2) Als Dachform können Satteldächer und Walmdächer angewandt werden.
  - (3) Auf Nebengebäuden i. S. des § 14 BauNVO sind Flach- und Pultdächer zulässig.
  - (4) Als Dachdeckungen sind zulässig:
    - Dachziegel
    - Betonachsteine
    - sonstige natürliche Materialien.
 Sonnenkollektoren können eingesetzt werden.
  - (5) Das Verkleiden von Fassaden
    - mit Imitationen (z. Bsp. Ziegel-, Naturstein- oder Metallimitationen)
    - mit spiegelnden Fliesen und Platten
    - mit Metall und Kunststoff ist nicht zulässig.
 Sonnenkollektoren können eingesetzt werden.
- § 2 Ausbildung der Verkehrswege**
- (1) Die Anliegerstraßen mit einer Breite von 7,5 m sind mit Natur- oder Betonsteinpflasterung auszubilden. Stelloplätze, Fußwege- oder Gerinnestreifen können durch anderfarbiges Material markiert werden.
  - (2) Im Fußgängerbereich mit Radweg sind Rad- und Fußwege getrennt voneinander zu führen.
  - (3) Kombinierte Rad- und Fußwege sind nur als straßenbegleitende Wege sowie als 3 m breite Verbindungswege zwischen den Verkehrs- und Grünflächen vorzusehen.
- § 3 Ordnungswidrigkeiten**
- Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen der §§ 1 bis 3 dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig gemäß § 81(1) Nr. 1 der Bauordnung. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 81(1) Nr. 3 der Bauordnung mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM geahndet werden.

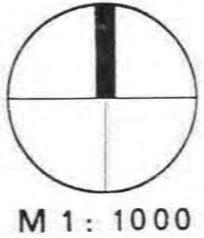
**Eintragungssystematik**  
 Das Planungsrecht ist mittels Zeichnung, Schrift und Text eingetragen.

**Rechtsgrundlagen**

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baubutzungsverordnung-BauNVO) vom 26. Januar 1990 (BGBl. S. 132)

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plannahmes (Planzeichnungsverordnung 1990 PlanzV 90) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I 1986, S. 2253)



Dieser Plan besteht aus den Teilen A+B

Dipl.-Ing. Michael Hardwig Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Parkstraße 96 W-4630 Sothum-Walfenscheid	Korrespondenzanschrift: Vermessungsbüro Hardwig Barbarastraße 2a 0-4020 Halle	Maßstab 1:1000
Die Darstellung der Verfahrensgrenzen erfolgte aufgrund eigener örtlicher Aufnahmen und amtlicher Unterlagen. Die innerhalb des Bebauungsgebietes liegenden Katastergrenzen und topographischen Angaben wurden auf grafischem Weg nachrichtlich eingetragen. Die Übereinstimmung mit der Schlichtheit wurde nicht überprüft.	Projekt: 801/92 gemessen Januar 1992 ergänzt angefertigt: 25.04.92 Halle, den 10.03.1992	

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Entwurfverfasser:  
 Architektur- und Ingenieurbüro Duxke, Sojosecke & Partner  
 Mittelstraße 11-13, 0-4020 Halle/Saale.
- Köthen, den 10.03.92  Bürgermeister
- Die Stadtverordneten der Stadt Köthen haben in ihrer Sitzung am 02.05.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.01.1992 im Amtsblatt der Stadt Köthen Nr. 1 im Sinne der Hauptsatzung der Stadt Köthen 16 bekanntgemacht worden.
- Köthen, den 16.04.1992  Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 17.02.1992 bis zum 28.02.1992 stattgefunden.
- Köthen, den 16.04.1992  Bürgermeister
- Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Köthen, den 29.04.1992  Bürgermeister
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB hat stattgefunden.
- Köthen, den 27.04.92  Bürgermeister
- Die Stadtverordneten der Stadt Köthen haben in ihrer Sitzung am 15.04.92, dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich im Sinne der Hauptsatzung der Stadt Köthen 16 am 24.04.92 bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben öffentlich ausgelegt vom 04.05.92, bis am 08.05.92.
- Köthen, den 10.07.92  Bürgermeister
- Die Stadtverordneten der Stadt Köthen haben den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 09.07.92 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
- Köthen, den 10.07.92  Bürgermeister
- Der Bebauungsplan ist mit der Verfügung der Bezirksregierung Dessau (Az.: 25.2-21102-K6 6250/N/92...) vom heutigen Tage unter Aufträgen ~~mit~~ gemäß § 11 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt worden.
- Dessau, den 02.11.92  Bezirksregierung Dessau
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 27.11.92 im Amtsblatt der Stadt Köthen Nr. 11 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 27.11.92 rechtskräftig geworden.
- Köthen, den 27.11.92  Bürgermeister
- Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht! - geltend gemacht worden.
- Köthen, den .....  Bürgermeister
- Innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht! - geltend gemacht worden.
- Köthen, den .....  Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO befähigt worden.
- Köthen, den 27.11.92  Bürgermeister

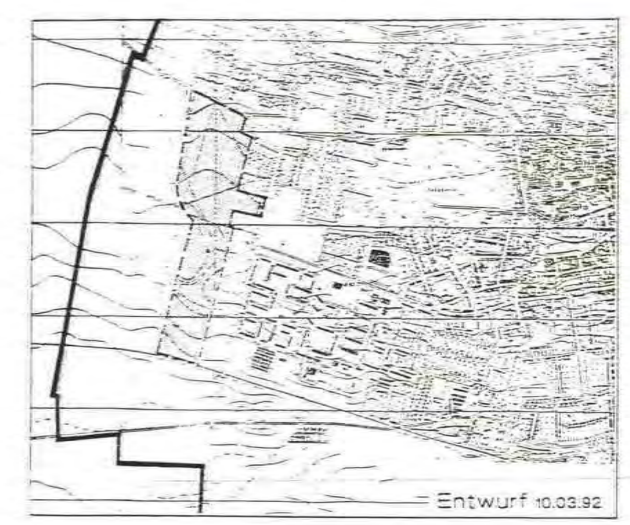
**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- § 1 Art der baulichen Nutzung**
- (1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 (3) Punkt 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
  - (2) Im Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 (2) Punkt 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) im Sinne des § 4a Abs. 3, Nr. 2) nicht zulässig.
  - (3) Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben nach § 6 (2) Punkt 4 bezieht sich nur auf nicht störende Gewerbebetriebe.
  - (4) Im Gewerbegebiet (GE) sind nur solche Betriebe zulässig, die nach Bundesemissionschutzgesetz (BImSchG) als nicht erheblich belastend eingeschätzt werden.
  - (5) Im Gewerbegebiet (GE) sind die nach § 8 (2) Punkt 1 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- § 2 Höhe baulicher Anlagen**
- Im Gewerbegebiet (GE) wird eine Traufhöhe von 8,0 m festgesetzt. Bezugsebene ist die Oberkante der rechteckig vor den Baugrundstücken liegenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- § 3 Maßnahmen zum Schallschutz**
- (1) Im Gewerbegebiet (GE) dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber maximal 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts maximal 45 dB(A)/m<sup>2</sup> errichtet und betrieben werden.
  - (2) Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 24, BauGB ist ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 3,0 m vorzusehen.
- § 4 Anpflanzungen**
- (1) Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25b BauGB sind flächendeckend mit einheimischen, standortgerechten Arten zu bepflanzen. Der Lärmschutzwall ist mit niedrig wachsenden Heisterarten zu bepflanzen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25b BauGB).
  - (2) Die innere Erschließungsstraße im Gewerbegebiet ist mit zweistöckiger straßenbegleitender Baumpflanzung auszubilden. Die Erschließungsstraßen zwischen allgemeinem Wohn- und Mischgebiet sind mit einseitiger straßenbegleitender Baumpflanzung auszubilden (§ 9, Abs. 1, Nr. 25b BauGB). In einzelnen Bereichen kann zugunsten des Anlegens von Parkbänken für PkW und LKW die Baumpflanzung unterbrochen werden.
  - (3) Im Fußgängerbereich mit Radweg (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB) sind beidseitig einheimische, standortgebundene Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25b BauGB).

**§ 5 Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses**

Innerhalb der festgelegten Fläche nach § 9, Abs. 1, Nr. 16 BauGB ist ein Regenwasser-Schuldenbecken anzubilden. Es ist so auszubilden, daß es sich in Form, Ausfüllung und Art der Bepflanzung in die Landschaft einfügt. Die Uferzonen sollen einen natürlichen Übergang zwischen Grün- und Wasseroberfläche bilden.

**STADT KÖTHEN Anhalt**



**Bebauungsplan Nr. 4 Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet West TEIL A**