

TG 1	
WA	GRZ 0,5
II	
TH = 7,20 m	g

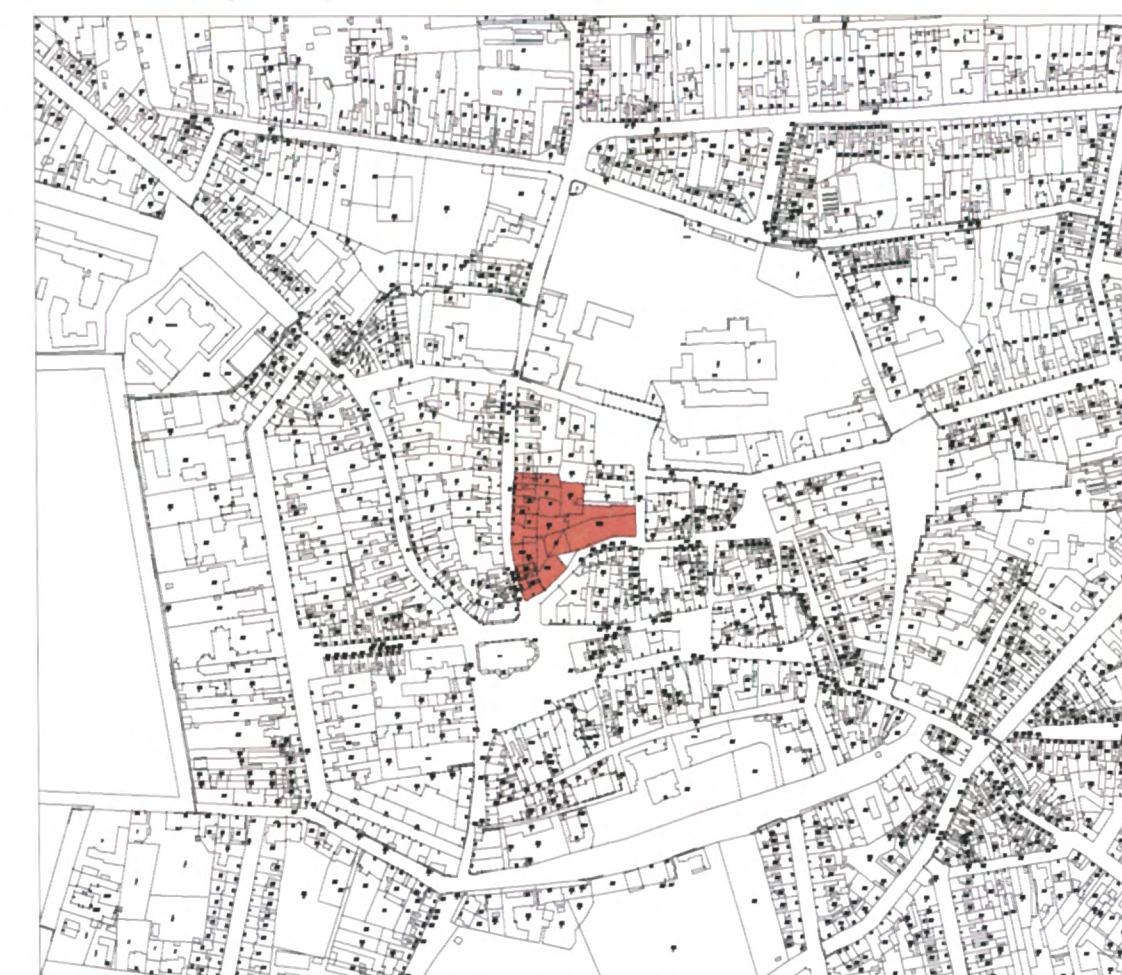
TG 2		
MI	GRZ 0,8	GRZ 1,0
II		
TH = 7,20 m	g	

TG 3	
MI	GRZ 1,0
III	
TH = 9,50 m	g

Teilgebiet Nr. ...		
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	
Geschossigkeit		
zul. Traufhöhe als Höchstmaß	Bauweise	



Übersichtsplan (ohne Maßstab)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenerklärung - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

-----	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
Maß der Baulichen Nutzung		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ 0,5	Grundflächenzahl	§§ 16, 17, 19 BauNVO
GRZ 0,6	Grundflächenzahl für die oberirdischen Flächen	§§ 16, 17, 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend	§§ 16 und 20 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		§§ 16 und 20 BauNVO
TH = 7,20 m	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen,		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
g	geschlossene Bauweise	§ 22 (3) BauNVO
—	Baulinie	§ 23 (1) BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 (2) BauNVO
—	Abgrenzung der Fläche zur Unterbauung mit einer Tiefgarage/ unterirdische Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
V	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
F	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
P	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Tiefgarage	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
▲	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zufahrt öffentliche Tiefgarage	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
L	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Lüftergebäude öffentliche Tiefgarage	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
T	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Treppenhäuser öffentliche Tiefgarage	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
▲	Zufahrt zum Innenhof/ Gebäudedurchfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
▲	Zugang zum Innenhof/ Gebäudedurchgang	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie und Abgrenzung der Verkehrsflächen untereinander	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Grünflächen		§ 9 (1) Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
P	Öffentliche Grünfläche, Dachbegrünung Tiefgarage	§ 9 (1) Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
A	Öffentliche Grünfläche außerhalb der Tiefgarage	§ 9 (1) Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
P	private Grünfläche, Dachbegrünung Tiefgarage	§ 9 (1) Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
A	private Grünflächen außerhalb der Tiefgarage	§ 9 (1) Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern		§ 9 (1) Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
⊙	Bindung für das Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
⊙	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern	§ 9 (1) Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
Sonstige Planzeichen		§ 14) und § 16 (5) BauNVO
•••••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
St	Umgrenzung von Nebenanlagen - Stellplätze	§ 90 BauO LSA
SD	Dachausbildung mit Satteldach	§ 9 Abs. 6 BauGB
10.0	Vermaßung in Metern	
D1, D2, D3	Bestandsangaben nach DIN 18702 (azugungsweise)	
▨	Vorhandene bauliche Anlagen	
—	Flurstücksgrenze	
109/1	Flurstücksbezeichnung	
→	Zuordnungspfeil	
80.22	Bestandshöhen über HN	
82.31	Festgesetzte Höhen über HN	
—	sogen. "Ritterburg"	

Teil B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. **MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind gem. § 1 Abs. 5, BauNVO nicht zulässig. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 - Abs. 3 BauGB)

2.1. Im Teilgebiet 1 beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,5.

2.2. Im Teilgebiet 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage mit oberirdischer Begrünung) beträgt sie 1,0.

2.3. Im Teilgebiet 3 wird eine Grundflächenzahl 1,0 festgesetzt.

2.4. In den Bereichen, in denen die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung das Baufeld queren, ist gemäß § 9 (3) BauGB eine Überbauung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ab dem 1. OG zulässig.

2.5. Für die im Plan mit der unterirdischen Baugrenze abgegrenzte Fläche ist die Unterbauung mit einer Tiefgarage zulässig (§ 9 Abs. 3 BauGB).

2.6. Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe ist die mittlere Höhe des Gehweges an den Straßen vor dem Baugrundstück.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Die Festsetzung ist geschossweise unterschiedlich.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1. Die Begrünung der Tiefgarage wird als Sammelausgleichsmaßnahme den Eingriffen in den Teilgebieten 2 und 3 zugeordnet.

4.2. Die Dachflächen der Tiefgarage sind mit einem ausreichenden Bodenaufbau für Dachbegrünung gemäß der "Richtlinie für Dachbegrünungen" der FLL (Hrsg) 1995 zu versehen.

4.3. Die Dachflächen der Tiefgarage sind mit Ausnahme der im Plan festgesetzten Wege und der erforderlichen Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1. Die im Plan durch Planzeichen zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5.2. Die nicht überbaubaren Grundstücksteile im Teilgebiet 1 und 2 sind zu mindestens 50% zu begrünen. Für Strauch- und Baumpflanzungen sind Laubgehölze zu verwenden. Max. 20 % der Pflanzen dürfen Nadelgehölze sein (§ 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB).

5.3. Mülltonnenstandorte sind einzugrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5.4. Fensterlose Außenwandflächen > 50 m² sind in geeigneter Weise zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1. Nach 22 h ist die öffentliche Nutzung der Tiefgarage unzulässig. Seltene Ausnahmen für größere Veranstaltungen sind davon ausgenommen.

6.2. Falls die Tiefgarage nicht nur ausnahmsweise zwischen 22 und 6 Uhr öffentlich genutzt wird, ist die Rampe einzuhausen.

Vervielfältigungserlaubnis

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am: 12.10.2005 AZ: AG3546/05

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. Nr. 61/97), geändert am 24.06.2004 durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (BGBl. 2004 Teil 1 Nr. 31), in der derzeit gültigen Fassung, hat der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) diesen Bebauungsplan Nr. 29 "Ritterstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Köthen (Anhalt), den 14.11.2005
Der Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 30.10.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Ritterstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.11.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den 14.11.2005
Der Oberbürgermeister

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 18.08.1998 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Im Anschluss daran wurde den Bürgern vom 18.08.1998 bis 01.09.1998 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Köthen (Anhalt), den 14.11.2005
Der Oberbürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 14.07.1998 (17.07.1998) zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf vom Mai 1998 aufgefordert worden.

Köthen (Anhalt), den 14.11.2005
Der Oberbürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 29.10.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom September 1998 und der dazugehörigen Begründung und dem Grundordnungsplan zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.11.1998 im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.11.1998 bis 16.12.1998 in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Planungsabteilung, Wallstr. 1-5 während der Dienststunden zur öffentlichen Einsicht öffentlich ausgelegt.

Köthen (Anhalt), den 14.11.2005
Der Oberbürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 07.04.2005 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung vom Februar 2005 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.04.2005 im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.05.2005 bis 13.06.2005 in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Planungsabteilung, Wallstr. 1-5 während der Dienststunden zur öffentlichen Einsicht öffentlich ausgelegt.

Köthen (Anhalt), den 14.11.2005
Der Oberbürgermeister

ZWEITE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 12.04.2005 (14.04.2005) zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf in der Fassung vom Februar 2005 aufgefordert worden.

Köthen (Anhalt), den 14.11.2005
Der Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat am 27.10.2005 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat am 27.10.2005 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan in der Fassung vom September 2005 als Satzung beschlossen sowie den dazugehörigen Grundordnungsplan und die Begründung gebilligt.

Köthen (Anhalt), den 14.11.2005
Der Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan Nr. 29 "Ritterstraße" der Stadt Köthen (Anhalt) wird hiermit ausfertigt.

Köthen (Anhalt), den 14.11.2005
Der Oberbürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Stadtrat ist am 18.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 18.11.2005 in Kraft getreten.

Köthen (Anhalt), den 18.11.2005
Der Oberbürgermeister

PLANERHALTUNG

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplanes sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den 18.11.2008
Der Oberbürgermeister

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan Nr. 29 "Ritterstraße" wurde ausgearbeitet von:

SALEG mbH
Turmschanzenstraße 26
39114 Magdeburg

VERMESSUNGS- UND KATASTERRECHTLICHE BESCHEINIGUNG

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.

Köthen, den 14.11.2005



**Köthen/Anhalt
BEBAUUNGSPLAN Nr. 29 - RITTERSTRASSE**

Ausfertigungsexemplar

Köthen, Oktober 2005
Maßstab: 1:500

