LEGENDE:

- Wohngebietsfläche
- Zweckbestimmung
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- 2W Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- 0,3 GRZ - Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,5 GFZ - Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- I Zahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- Grünfläche entspr. Paragraph 4.6
- Private Grünfläche
- Fläche mit Pflanzbindung
- Straßenfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Plangebietsgrenze
- Baugrenze
- 5,00 Bemassung

Sonstige Planzeichen

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenze
- 3/25 Flurstücksnummer

Pflanzliste 1
Laubbäume / Obstgehölze

Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Quercus robur - Stieleiche

Apfel-Hochstämme

- Landsberger Renette
- Roter Boskoop
- Roter Winterstettiner
- Schöner von Nordhausen
- Grüner Fürstenapfel

Birnen-Hochstämme

- Frühe aus Trevoux
- Gellerts Butterbirne
- Großer Katzenkopf
- Gute Luise
- Cordinale

Pflaumen-Hochstämme

- Czar
- Emma Leppermann
- Ontariopflaume
- Wangenheim

Süßkirschen-Hochstämme

- Buttners Rote Knorpel
- Knauffs Schwarze
- Querfurter Königskirsche
- Werderische Braune

Sträucher

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Gemeine Haselnuß
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Salix cinerea - Grauweide
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Prunus padus - Traubenkirsche
Ribes uva-crispa - Wilde Stachelbeere
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum - Rote Johannisbeere

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1
Art der baulichen Nutzung

1. Im Kleinsiedlungsgebiet (WS) gemäß § 2 BauNVO sind die nach § 2 Abs.3 Nr. 2, 3 und 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
2. Im Allgemeinen (WA) gemäß § 4 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
3. Im Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO und im Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

§ 2
Maßnahmen zum Schallschutz

1. Im Gewerbegebiet (GE) dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber maximal 60 dB(A)/m^2 und nachts maximal 45 dB(A)/m^2 errichtet und betrieben werden.
2. Im Industriegebiet (GI1) dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber maximal 70dB(A)/m^2 und nachts maximal 45 dB(A)/m^2 errichtet und betrieben werden.
3. Im Industriegebiet (GI2) können Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber und nachts maximal 70 dB(A)/m^2 errichtet und betrieben werden.
4. 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 mindestens 3,0 m anzulegen. Als Bezugsebene gilt die Oberkante der Fertigdecke der Meiwitzer Straße.

§ 3
Höhe baulicher Anlagen

Die im Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzte Traufhöhe hat als Bezugsebene die rechtwinklig vor den erschlossenen Baugrundstücken liegende öffentliche Verkehrsfläche und hier die Oberkante der Fertigdecke der Straße.

§ 4
Anpflanzungen und Erhaltungsbindungen

1. Im Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche "Damaschkeweg" sind beidseitig in einem Abstand von 15,0 m großkronige Laubbäume anzupflanzen. Dabei kann für Parkstreifen ausnahmsweise auf das einseitige Anpflanzen eines Baumes verzichtet werden. Die notwendigen Zufahrten sind zwischen den Bäumen anzulegen.
2. Beiderseits der Planstraßen A und B sind in einem Abstand von 15,0 m großkronige Laubbäume anzupflanzen. Die notwendigen Zufahrten sind zwischen den Bäumen anzulegen.
3. **Die "Flächen mit Pflanzbindung" sind für eine flächendeckende Bepflanzung festgesetzt.**
   Es sind nur standortgerechte Laubbäume / Obstgehölze und Sträucher der Pflanzliste 1 zu verwenden.
4. Auf den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" innerhalb des Gewerbegebiets und des Industriegebiets dürfen für Baugrundstücke bis zu einer Größe von 5.000 m^2 nur je eine Zu- und Abfahrt an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einer Breite von maximal 7,0 m angelegt werden. Baugrundstücke mit einer Größe von mehr als 5.000 m^2 dürfen zwei Zu- und Abfahrten von maximal 7,0 m Breite auf den "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" haben.
5. Im Industriegebiet und im Gewerbegebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sämtliche Grundstücke entlang der Nachbargrenzen mit einem 5,0 m breiten Pflanzstreifen zu versehen. Davon ausgenommen sind die Grenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und die Grenzen, an denen bereits durch die Planzeichnung eine Bepflanzung festgesetzt ist. Die Pflanzstreifen sind flächenhaft und dicht zu bepflanzen.
6. **Die Bäume auf den "Flächen mit Bindungen für die Erhaltung eines Baumes" gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB sind zu pflegen, zu erhalten und im Falle eines natürlichen Abgangs zu ersetzen.**
7. **Auf den privaten Grünflächen sind Obst-, Nutz-, Zier- und Wohngärten zulässig. Die Flächen sind dauerhaft als Klein- und Nutzgärten zu erhalten und von baulichen Anlagen freizuhalten.**
8. **Pro angefangene 300 m^2 Grundstücksfläche des WS-Gebietes und des WA-Gebietes ist auf der Fläche mit Pflanzbindung ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste 1, ersatzweise ein hochstämmiger Obstbaum, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.**
9. **Die Fertigstellung der Bepflanzungsmaßnahmen hat spätestens in der, der Rohbauabnahme des Wohnhauses folgenden. 2. Pflanzperiode zu erfolgen.**
10. **Die privaten Grünflächen mit Pflanzbindung am östlichen Gebietsrand sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern (Pflanzliste 1) zu bepflanzen. Es sind je 100 m^2 Pflanzfläche 1 Baum und im Mittel pro 1,5 m^2 Pflanzfläche 1 Strauch zu pflanzen.**

§ 5
Begrenzung der Versiegelung

1. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist für neu zu schaffende Baugrundstücke im Gewerbegebiet und im Industriegebiet der maximale Versiegelungsgrad auf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 grenzt. Ausnahmen sind auch für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig.
2. Der Teil der Baugrundstücke, der nicht versiegelt werden darf, ist mindestens zu 50 % zu bepflanzen. Es sind nur standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden.
3. **Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist für neu zu schaffende Baugrundstücke im Kleinsiedlungsgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet der maximale Versiegelungsgrad auf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt.**
4. **Der Teil der Baugrundstücke in den WS- und WA-Gebieten, der nicht versiegelt werden darf, ist entsprechend § 4 (8) zu bepflanzen.**

§ 6
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB sind Maßnahmen durchzuführen, die der Verbesserung des Naturhaushalts dienen:

1. Fläche beiderseits des Fuchsgrabens
   Der Wasserlauf ist zu renaturieren. Das Regenwasserrückhaltebecken ist als selbständiges Landschaftselement zu gestalten und in die Landschaft einzubinden. Die Randbereiche der Gewässer sind mit Pflanzenarten zu bestocken, die einen unregelmäßigen Übergang zwischen der Feuchtzone und den angrenzenden Freiflächen ermöglichen.
2. Fläche nördlich der B 183 / Einmündungsbereich Damaschkeweg
   Die Fläche der alten Straße "Damaschkeweg" ist zu entsiegeln. Das Gelände beiderseits der neuen Straße "Damaschkeweg" ist, orientiert zu den Baugebieten, in einer Breite von 10 m dicht mit standort- und landschaftsgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach Südwesten zur B 183 liegende Fläche ist locker mit Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen. Es sind nur Laubgehölze zu verwenden.

Die getroffenen landschaftspflegerischen Regelungen sind im Einvernehmen mit der Landkreisverwaltung, Dezernat Naturschutz, und der Wasseraufsichtsbehörde durchzusetzen.

§ 7
Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von anderen Brennstoffen als Erdgas bzw. Heizöl EL unzulässig, es sei denn, die Emissionen an Schwefeloxiden (SOx) und Stickoxiden (NOx) überschreiten nicht die Emissionswerte für SOx bezogen auf Heizöl EL und NOx bezogen auf Erdgas.

Desweiteren gilt die Verordnung zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen bei austauscharmen Wetterlagen (Smog-Verordnung - SmogVO) vom 06.12. 1991 in der zur Zeit gültigen Fassung.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches, in der zur Zeit gültigen Fassung, der Baunutzungsverordnung vom 30.01.1990 in der derzeitgültigen Fassung, sowie nach § 90 Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 01.05.2001 in der z.Z. gültigen Fassung in Verbindung mit § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) hat der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 "Östlich Damaschkeweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) u. den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 22.11.2001 die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Östlich Damaschkeweg" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der z.Z. gültigen Fassung am 14.12.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den 10.04.2003 — Der Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuen Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei.

Köthen (Anhalt), den 10.04.03 — Katasteramt Köthen

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.01.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Köthen (Anhalt), den 10.04.2003 — Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 11.01.2002 dem Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.01.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.10.2002 bis 03.11.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Planungsabteilung, Wallstraße 1 - 5 während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Köthen (Anhalt), den 10.04.2003 — Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Planungsabt., Wallstraße 1-5 während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Köthen (Anhalt), den ..... — Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat die 12. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.03.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Köthen (Anhalt), den 10.04.2003 — Der Oberbürgermeister

Die Satzung / Genehmigung der 12. Änderung des Bebauungsplanes ist am 21.03.2003 im Amtsblatt Köthen bekannt gemacht worden. Die 12. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 21.03.2003 in Kraft getreten.

Köthen (Anhalt), den 10.04.2003 — Der Oberbürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 12. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 12. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB - nicht - geltend gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den 01.04.2005 — Der Oberbürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 12. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 3 BauGB gegenüber der Stadt Köthen (Anhalt) - nicht - geltend gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den 22.04.2005 — Der Oberbürgermeister

"Ausdruck vom gebietsdeckenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster"

Ausfertigungsvermerk

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegelände Köthen Ost – Östlich Damaschkeweg" der Stadt Köthen (Anhalt) wird hiermit ausgefertigt.

Köthen (Anhalt), den 14.03.2003 — Der Oberbürgermeister

Stadt Köthen (Anhalt)

Bebauungsplan Nr.2
"Östlich Damaschkeweg"
12. Änderung

Mit textlichen Festsetzungen

Der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Östlich Damaschkeweg" wurde ausgearbeitet von :

Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Abteilung Stadtplanung
Wallstraße 1 – 5 , 06366 Köthen (Anhalt)

Köthen (Anhalt), den 15.01.2003

05.12.2002