

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGL 1 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie des § 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005, S. 769) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet West" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Köthen (Anhalt), den Der Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 06.04.2006 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 28.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den Der Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 12.09.2006 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

Köthen (Anhalt), den Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Informationsveranstaltung am 06.09.2006 durchgeführt worden.

Köthen (Anhalt), den Der Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 22.01.2007 und erneut mit Schreiben vom 12.12.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Köthen (Anhalt), den Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 4.12.2006 dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.01.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht haben vom 05.02.2007 bis 06.03.2007 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 Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§10 BauGB) beschlossen und die Begründung gebilligt.

Köthen (Anhalt), den Der Oberbürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplanes ist am im Amtsblatt Köthen bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Köthen (Anhalt), den Der Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 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 nicht geltend gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den Der Oberbürgermeister

Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 "Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet West" nebst Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 12.12.2012, dem Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Köthen (Anhalt) am zu Grunde lag.

Köthen (Anhalt), den Der Oberbürgermeister

TEIL B- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI)

Auf der Grundlage von § 1 (5), (6) und (9) BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO, sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr.2 BauNVO " nicht zulässig sind.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.

§ 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Straßenverkehrsfläche, sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

Das Errichten von Werbeanlagen zur Eigenwerbung ist auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksflächen in räumlich eingeschränktem Maße möglich (siehe örtliche Bauvorschrift § 2).

§ 4 Zufahrten

Je Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer max. Breite von 5 m zulässig.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)

(1) Allgemeine Festsetzungen

1. Pflanzgebot für Gehölze

1.1 Für sämtliche Bepflanzungsmaßnahmen gelten die Vorschriften der DIN 18915 (Herstellung von Vegetationsschichten) und 18916 (Pflanzgruben). Weiterhin sind die Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BDB) in der Qualität zu beachten.

1.2 Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen bis 5 Jahre nach der Anlage zu ersetzen.

(2) Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern

Strauchhecke

Auf der Grünfläche entlang des festgesetzten Fuß- und Radweges ist eine 5 m bzw. 7 m breite Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten gemäß Artenliste in der Mindestsortierung 2 x v., o. B. 60- 100 cm Höhe zu pflanzen. In den Randbereichen sind niedrig wachsende Gehölze zulässig. Die Pflanzdichte soll mindestens 0,5 Stück /m² betragen.

(3) Sonstige Festsetzungen

1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu 1/3 als Rasen- bzw. Wiesenflächen anzulegen und/oder mit Stauden, Sträuchern zu befestigen.

2. Artenliste Sträucher

- Haselnuss (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Feldrose (Rosa arvensis)
- Heckenrose (Rosa rubiginosa)
- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Salweide (Salix caprea)
- Bruchweide (Salix fragilis)
- Mandelweide (Salix triandra)
- Traubenholunder (Sambucus racemosa)
- Gem. Schneeball (Viburnum opulus)

B - Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 BauO LSA i. V. m. § 9 (4) BauGB

§ 1 Dachform

Die Dächer der Gebäude sind als geneigte Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 30 bis 42 Grad auszubilden. Auf Garagen und Nebengebäuden nach § 14 BauNVO sind Flach- und Pultdächer zulässig.

§ 2 Werbeanlagen

(1) Überbaubare Grundstücksfläche

Auf der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Mischgebietes ist zur Vermeidung der störenden Häufung von Werbeanlagen pro Grundstück nur eine großflächige Werbeanlage zulässig. Bewegliche (so genannte laufende) Lichtwerbung und solche Anlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird, sind unzulässig.

(2) nicht überbaubare Grundstücksfläche entlang der festgesetzten Straßenverkehrsfläche

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind Werbe- Straßenanlagen zur Fremdwerbung, z. B. für Zulieferbetriebe, Großwerbetafeln oder sonstige nicht auf die Betriebsstätte hinweisende Werbeanlagen unzulässig.

Werbeanlagen zur Eigenwerbung mit einer max. Höhe von 3 m und einer max. Breite von 5 m sind zulässig.

C Hinweise

1. Denkmalschutz

Falls bei der Realisierung der geplanten Bebauung bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese unverzüglich bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde gem. § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 in der zur Zeit gültigen Fassung angezeigt werden. Die Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige zu erhalten und vor negativen Einwirkungen zu schützen.

Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmale entdeckt werden, bedürfen gemäß § 14 (2) Denkmalschutzgesetz LSA der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig anzuzeigen. Wenn die Untere Denkmalschutzbehörde nicht innerhalb von 4 Wochen widerspricht, gilt die Genehmigung als erteilt.

2. Baumschutzsatzung

Für alle vorhandenen Bäume gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Köthen / Anhalt vom 14.12.2000, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung vom 25.10.2001.

Notwendige Baumfällungen sind entsprechend zu beantragen und durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

3. Nachbarschaftsgesetz

Die Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes LSA vom 13.11.1997 in der zur Zeit gültigen Fassung sind bei allen Pflanzungen zu beachten.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Liegenschaftsbestand: Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1 : 1.000 Gemarkung: Köthen Flur: 26 Stand: 05.12.2012
Nutzungsschablone MI II 0,6 GN
Herausgeber: Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch: Landesamt für Vermessung und Geoinformation S-A am: 24.08.2007 Aktenzeichen: A173130120078

Planzeichenerklärung

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

Mischgebiet § 6 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,6 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
SD Satteldach
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr.20, 25 und (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§9 (1) Nr.25 a BauGB)

4. Sonstige Planzeichen (§ 2 (2) PlanV)

- P Private Grundstücksfläche
Grenze des räumlichen Geltungsbereich

Anlage 1

Stadt Köthen (Anhalt) 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 4

"Gewerbe-, Misch-, und Wohngebiet West"

Mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA

ÜBERSICHTSPLAN

Liegenschaftskarte (ALK) © GeoBasis-DE/LVemGeo LSA 2012 / A18-311-2010-7



ohne Maßstab

PLANVERFASSER

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet West" wurde ausgearbeitet von: Stadtverwaltung Köthen (Anhalt) - Abteilung Stadtplanung - gezeichnet von: Wallstr. 1 -5, 06366 Köthen (Anhalt)

Planungsstand: 12.12.2012