

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGL I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sowie des § 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20.12.2005 (GVBl LSA Nr. 67/2005, S. 769) in der zuletzt gültigen Fassung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) diesen Bebauungsplan Nr. 46 "Am ehemaligen Krankenhaus Süd", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Köthen (Anhalt), den 12.03.2009
gez. K.- J. Zander
Der Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 14.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Am ehemaligen Krankenhaus Süd“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den 12.03.2009
gez. K.- J. Zander
Der Oberbürgermeister

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 07.08.2007 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt.
Im Anschluss daran wurde der Öffentlichkeit vom 07.08. bis 21.08.2007 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Köthen (Anhalt), den 12.03.2009
gez. K.- J. Zander
Der Oberbürgermeister

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgaben durch die Planung berührt werden kann, wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Köthen (Anhalt), den 12.03.2009
gez. K.- J. Zander
Der Oberbürgermeister

BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Köthen (Anhalt), den 12.03.2009
gez. K.- J. Zander
Der Oberbürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Stadtrat der Stadt Köthen hat in seiner Sitzung am 11.09.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 „Am ehemaligen Krankenhaus Süd“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.09.2008 im Amtsblatt Nr. 9 der Stadt Köthen (Anhalt) ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 „Am ehemaligen Krankenhaus Süd“ und die Begründung haben vom 06.10. bis 07.11.2008 in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Planungsabteilung, Wallstraße 1-5, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Köthen (Anhalt), den 12.03.2009
gez. K.- J. Zander
Der Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat am 26.02.2009 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen geprüft.
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat am 26.02.2009 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan Nr. 46 „Am ehemaligen Krankenhaus Süd“ in der Fassung vom Januar 2009 als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Köthen (Anhalt), den 12.03.2009
gez. K.- J. Zander
Der Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Am ehemaligen Krankenhaus Süd“ der Stadt Köthen (Anhalt) wird hiermit ausgemittelt.

Köthen (Anhalt), den 12.03.2009
gez. K.- J. Zander
Der Oberbürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 46 „Am ehemaligen Krankenhaus Süd“ durch den Stadtrat ist am 20.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 46 „Am ehemaligen Krankenhaus Süd“ ist am 20.03.2009 in Kraft getreten.

Köthen (Anhalt), den 26.03.2009
gez. K.- J. Zander
Der Oberbürgermeister

PLANERHALTUNG

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Am ehemaligen Krankenhaus Süd“ sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den 24.10.2011
gez. K.- J. Zander
Der Oberbürgermeister

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Am ehemaligen Krankenhaus Süd“ wurde ausgearbeitet von:
Barbara Erfurth, Abteilung Stadtplanung
Stadtverwaltung Köthen (Anhalt)

TEIL A - PLANZEICHNUNG



M: 1 : 1.000

Table with 2 columns: Zone, and 2 rows of specifications for TG 1, TG 2, TG 3, and TG 4.

Table with 2 columns: Zone, and 2 rows of specifications for TG 3 and TG 4.

Table with 2 columns: Zone, and 2 rows of specifications for TG 4.

Table titled 'Nutzungsschablone' with columns for 'Art der baulichen Nutzung', 'Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse', 'Bauweise', 'Grundflächenzahl (GRZ)', 'Oberkante der max. Traufhöhe über Oberkante Straßenniveaus', and 'Gebäudeart'.

LEGENDE:

- TG Teilgebiet
Wohngemeinschaftsfläche
Zweckbestimmung: Reines Wohngebiet (WR), GRZ - Grundflächenzahl als Höchstmaß (0,3), Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (II), offene Bauweise (o), Traufhöhe als Höchstmaß (TH), Einfamilienhaus (E), Doppelhaus (D), Reihenhaus (R), Verkehrsfläche - Mischverkehr, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg, Öffentliche Grünfläche (OG), Private Grünfläche (PG), zu erhaltende Bäume, Plangebietsgrenze, Baugrenze, Baulinie, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Bemaßung in m

Sonstige Planzeichen

- vorhandene Gebäude, Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer, Höhenpunkt, vorhandene Laubbäume, vorhandene Nadelbäume, vorhandene Wege

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

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

- Reines Wohngebiet
(1) Zulässig sind Wohngebäude.
(2) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Nutzungen nach § 3 (3) Nr. 1 BauNVO "Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes" ausnahmsweise zulässig. Nutzungen nach § 3 (3) Nr. 2 BauNVO "Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke" sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, § 9 a BauGB)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 - 6 und §§ 17, 19 und 20 BauNVO)
(1) In den Teilgebieten 1, 2 und 3 ist der maximale Versiegelungsgrad auf die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ = 0,3, im Teilgebiet 4 auf die festgesetzte GRZ = 0,4 begrenzt.
(2) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen "Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird" um 40 vom Hundert überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

- E Einfamilienhaus (§ 22 (2) BauNVO)
D Doppelhaus (§ 22 (2) BauNVO)
R Reihenhaus (§ 22 (2) BauNVO)
Verkehrsfläche - Mischverkehr (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

- (5) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (festgesetzt durch Baulinien und Baugrenzen) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports nicht zulässig (Ausnahme (6)).
(6) Geräteschuppen und andere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur im hinteren, der Straße abgewandten Grundstücksbereich zulässig. Dort sind sie auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundfläche von max. 10 m² und einer Höhe von 2,20 m zulässig.
(7) Garagen und Carports sind im Teilgebiet 1 nicht auf der Baulinie zu errichten. Sie sind - von der öffentlichen Verkehrsfläche aus betrachtet - vom Wohngebäude zurückgesetzt zu errichten.
(8) Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt. In den Teilgebieten 1 und 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den Teilgebieten 3 und 4 sind nur Reihenhäuser zulässig.

§ 3 Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Garagen, Carports und Nebengebäude sind an die seitliche Grundstücksgrenze anzubauen oder mindestens in einer Entfernung von 1 m von der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

§ 4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen und an die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- (1) Je Baugrundstück ist für Stellflächen, Carports und Garagen nur eine Zufahrt von höchstens 4,00 m Breite zulässig.
(2) Zu den öffentlichen Grünflächen dürfen keine Zu- und Abgänge angelegt werden.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

- (1) Die als öffentliche Grünflächen dargestellten Flächen sind als wohngebietsnahe Erholungsflächen mit Bäumen, Sträuchern und Rasen- sowie Aufenthaltsflächen zu gestalten.
(2) Mindestens 1/4 der Grünflächen sind als standortgerechte Gehölzflächen zu bepflanzen.
(3) Der Fußweg im südlichen Bereich der Grünfläche an der Clara-Zetkin-Straße, ist als Pflasterweg in ungebundener Bauweise zulässig.

Private Grünfläche

- (5) Die als private Grünflächen dargestellten Flächen sind entsprechend den Absätzen (9), (10) und (11), als Hausgärten zu gestalten.
(6) Der als Verkehrsfläche zwischen den Grünflächen festgesetzte Fußweg ist als Pflasterweg in ungebundener Bauweise auszuführen.
(7) Innerhalb der Grünflächen sind keine baulichen Anlagen und andere Nebenanlagen zulässig.
(8) Wege innerhalb der Grünflächen sind unbefestigt auszubilden.

Hausgärten auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und auf der privaten Grünfläche

- (9) In den Hausgärten sind Obst-, Nutz-, Zier- und Wohngärten zulässig. Der Anteil an Nadelgehölzen darf 20 % der Gehölzfläche nicht überschreiten.
(10) Je 200 m² ist ein standortgerechter Laubbaum oder sind 2 Obstbäume zu pflanzen.
(11) Entlang der Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Grünfläche sind Hecken aus Laubgehölzen zu pflanzen.
Erhalt von Grünbeständen
(12) Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang durch mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.
(13) In jeder Phase der Bauausführung ist der zu erhaltende Gehölzbestand sowie der Mutterboden vor schädigenden Einflüssen wie Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes und der Rinde oder Schadstoffeintrag zu schützen.

2. Festsetzung zur Ableitung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Niederschlagswasser, welches auf den im Plangebiet auszubildenden Grundstücken anfällt, ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA § 151 (3) Nr. 1) auf diesem schadlos zu beiseiten. Da die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nur bedingt gegeben ist, sind geeignete Anlagen der Regenwasserhaltung und -verwertung auf den Grundstücken vorzusehen.

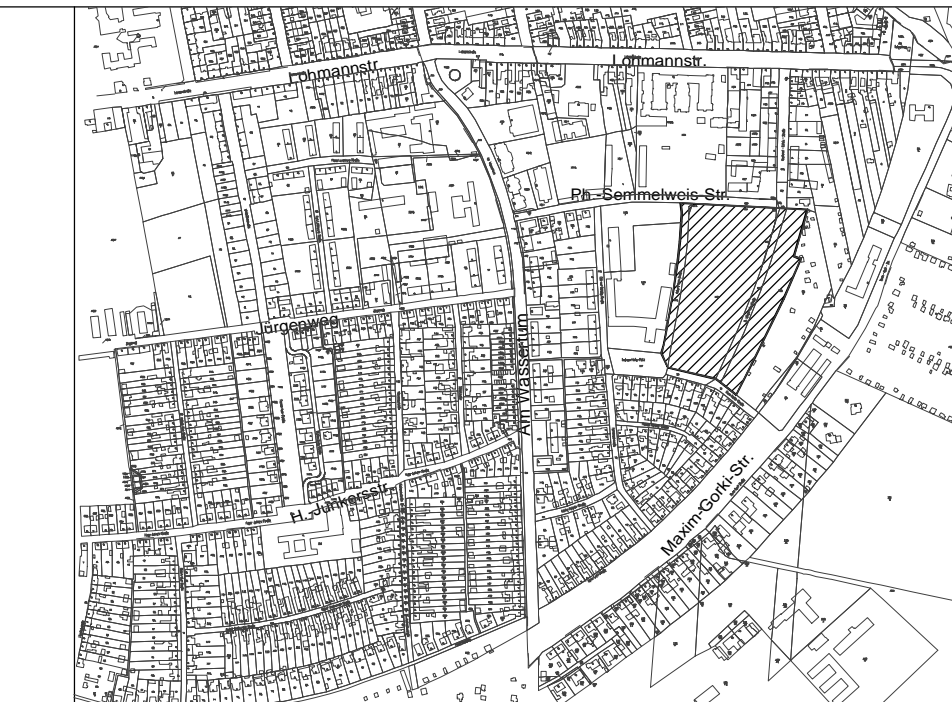
3. Baugestalterische Festsetzungen (§ 85 BauO LSA) - Örtliche Bauvorschrift

- § 1 Für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Zufahrten für Garagen werden teilversiegelte bzw. gering versiegelte Flächen vorgeschrieben. Als einzusetzende Materialien sind alle ökologischen Befestigungsmaterialien (z.B. Ökopflaster) zugelassen.
§ 2 Einfriedungen aus geschlossenem Mauerwerk sind nicht zulässig. Als Material für Einfriedungen, die das Baugrundstück zum öffentlichen Straßenraum abgrenzen, sind Zäune und / oder Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,00 m, gemessen vom Erdboden, zulässig.
§ 3 Werden Doppelhäuser oder Reihenhäuser errichtet, so sind diese hinsichtlich der Gliederung der Fassade (Fenster, Türen) und der Gestaltung (Farbe, Material) sowie der höhenmäßigen Einordnung (Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe sowie Dachform) gestalterisch aufeinander abzustimmen.
§ 4 Im Teilgebiet 4 sind die Garagen und Carports zueinander und die Wohngebäude zueinander in der gleichen Flucht (im gleichen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zu errichten.
§ 5 Garagen und Carports, die aneinander angrenzen, sind in der gleichen Flucht zu errichten.
§ 6 Werbeanlagen (als Hinweisschilder) und Warenautomaten sind nur zulässig bis zu einer Größe von 0,5 m². Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Übersichtsplan



ohne Maßstab



STADT KÖTHEN (ANHALT)
Bebauungsplan Nr. 46
"Am ehemaligen Krankenhaus Süd"
Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr. 46 "Am ehemaligen Krankenhaus Süd" wurde ausgearbeitet von: Barbara Erfurth, gezeichnet von: Grit Kapuscinski
Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Abteilung Stadtplanung, Wallstraße 1 - 5, 06386 Köthen (Anhalt)