

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, sowie des § 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005, S. 769) in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) diesen Bebauungsplan Nr. 42 "Am Jürgenpark", 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 25.01.2007
Der Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 11.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Am Jürgenpark" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 26 Abs. 1 BauGB vom 29.01.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den 25.01.2004
Der Oberbürgermeister

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 24.02.2004 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Im Anschluss daran wurde der Öffentlichkeit vom 26.02.2004 bis 12.03.2004 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Köthen (Anhalt), den 25.01.2004
Der Oberbürgermeister

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgaben durch die Planung berührt werden können, wurden nach § 4 (1) BauGB zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den zeitlichen Grad der Umweltprüfung, mit Schreiben vom 12.08.2003 aufgefordert.

Köthen (Anhalt), den 25.01.2007
Der Oberbürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 09.06.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Köthen (Anhalt), den 25.01.2007
Der Oberbürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Stadtrat der Stadt Köthen hat in seiner Sitzung am 08.06.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 "Am Jürgenpark" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.06.2006 im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 "Am Jürgenpark" und die Begründung haben vom 03.07. bis 04.08.2006 in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt) in der Abteilung, Wallstr. 1-5, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Köthen (Anhalt), den 25.01.2007
Der Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat am 14.12.2006 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat am 14.12.2006 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan Nr. 42 "Am Jürgenpark" in der Fassung vom 09.08.2006 als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Köthen (Anhalt), den 25.01.2007
Der Oberbürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 42 "Am Jürgenpark" durch den Stadtrat ist am 26.01.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 42 "Am Jürgenpark" ist am 26.01.2007 in Kraft getreten.

Köthen (Anhalt), den 26.01.2007
Der Oberbürgermeister

PLANERHALTUNG
Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Am Jürgenpark" 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 27.04.07
Der Oberbürgermeister

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan Nr. 42 "Am Jürgenpark" wurde ausgearbeitet von:
Stadtverwaltung Köthen (Anhalt)
- Abteilung Stadtplanung -
Kleine Wallstraße 1 - 5, 06366 Köthen (Anhalt)

Köthen (Anhalt), den _____

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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Köthen (Anhalt), den _____

Landesamt für Vermessung und Geoinformation

LEGENDE:

- Wohngebietsfläche
Zweckbestimmung: WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Mischgebietsfläche
Zweckbestimmung: MI Mischgebiet (§6 BauNVO)
- Fläche für besondere Nutzungszwecke - hier: §9 (1) Nr.9 BauGB
- 0,4 GRZ - Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 1,2 GFZ - Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- III Zahl der Vollgeschosse
- a abweichende Bauweise
- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Park
- Private Grünfläche
- Fläche mit Bindung für Anpflanzung und Erhaltung § 9(1) Nr.25 a,b BauGB
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - §9 (5) Nr.3 u. (6) BauGB
- Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) und (6) BauGB
- 72 Nummer des Baumes lt. Liste
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: F öffentlicher Fußweg
- Plangebietsgrenze
- Baulinie
- Baugrenze
- Flächen für Garagen § 9 (1) Nr.4 und 22 BauGB
- 5,00 Bemessung
- D Einzeldenkmal § 9 (6) BauGB
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr.21 und (6) BauGB
- OK=6m max. Firsthöhe baulicher Anlagen über Oberkante Straßenmitte
- Sonstige Planzeichen**
 - vorhandene Gebäude
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer

TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

- §1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)**
Allgemeines Wohngebiet - WA 1 - (§ 4 BauNVO)
(1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO "Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke" nur ausnahmsweise zulässig.
(2) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 5 "Tankstellen" nicht Bestandteil dieser Satzung.
- Allgemeines Wohngebiet - WA 2 - (§ 4 BauNVO)
(3) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO Nr. 2 "Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" Nr. 4 "Gartenbaubetriebe" und Nr. 5 "Tankstellen" nicht Bestandteil dieser Satzung.
- Mischgebiet - MI 1 - (§ 6 BauNVO)
(4) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 3, 5 und 7 BauNVO "Einzelhandelsbetriebe", "Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" und "Tankstellen" nur ausnahmsweise zulässig.
(5) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 "Gartenbaubetriebe" und Nr. 8 BauNVO "Vergnügungsstätten in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind" nicht Bestandteil dieser Satzung.
(6) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen "Vergnügungsstätten außerhalb der Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind" nicht Bestandteil dieser Satzung.
- Mischgebiet - MI 2 - (§ 6 BauNVO)
(7) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 7 BauNVO "Tankstellen" nur ausnahmsweise zulässig.
(8) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 "Gartenbaubetriebe" und Nr. 8 BauNVO "Vergnügungsstätten in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind" nicht Bestandteil dieser Satzung.
(9) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Nutzungen nach § 6 (3) "Vergnügungsstätten" außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind" nicht Bestandteil dieser Satzung.
- Fläche für besondere Nutzungszwecke - Garagenkomplex**
(10) Im Garagenkomplex sind nur Garagen zum Abstellen von PKW zulässig, sowie nur eine Zufahrt und eine Ausfahrt. Eine gewerbliche Nutzung ist unzulässig.
- §2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (2), 4) u. § 17, 19, 23 BauNVO)
(1) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen "Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird", im Mischgebiet - TG 1 um maximal 25 % überschritten werden.
(2) Weitere Überschreitungen im Sinne des § 19 (4) BauNVO sind nicht zulässig.
- Hohe baulicher Anlagen (§ 16 (2) u. § 18 (1) BauNVO)**
(3) Kellergeschosse dürfen über Oberkante Straßendecke in Straßenmitte (ab Fertigdecke) maximal 0,50 m im Mittel hinausragen.
(4) Für Garagen entsprechend § 12 (1) BauNVO und Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) BauNVO in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist die festgesetzte Mindestgeschosszahl nicht zwingend.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs.5 BauNVO)**
(5) Die Überschreitung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Nebenanlagen, Garagen und Carports entlang der Straßenverkehrsflächen nach § 23 (5) BauNVO ist nicht zulässig.
- Bauweise (§ 22 Abs.1 und 2 BauNVO)**
(6) Im Garagenkomplex sind die äußeren Garagen als geschlossene Reihen mit der Rückseite entlang der Grundstücksgrenze zu errichten.
- §3 Grünordnerische Festsetzungen**
(1) Das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist entsprechend den hydraulischen Möglichkeiten im Planungsgebiet zu versickern.
(2) auf den privaten Grünflächen sind Obst-, Nutz-, Zier- und Wohngarten zulässig.
(3) Die nicht überbauten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet und im Garagenkomplex sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.
(4) Mindestens 30 % der nicht überbauten Flächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen.
(5) Je 200 m² Grundstücksfläche sind ein Laubbaum oder zwei Obstbäume oder Großsträucher zu pflanzen. Vorhandener Baumbestand wird in Anrechnung gebracht.
(6) Mauern und fensterlose Wände ab einer Größe von 200 m² sind zu begrünen.

(7) In den durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichen ist der Gehölzbestand zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu ersetzen. Lücken im Bestand sind ebenfalls mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu schließen.

(8) Die mit Planzeichen zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang durch Bäume gleicher Art standortnah zu ersetzen.

(9) In jeder Phase der Bauausführung ist der zu erhaltende Gehölzbestand sowie der Mutterboden vor schädigenden Einflüssen wie Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelsystems und der Rinde oder Schadstoffeintrag zu schützen.

II Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB sowie § 85 (1) und (3) BauO LSA

§4 Werbeanlagen und Warenautomaten

(1) Werbeanlagen gemäß BauO LSA § 10 (1) sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbung und Firmenzeichen sind nur an den Außenwänden der Gebäude und/oder am Grundstückszugang flächig angebracht - zulässig. Sie dürfen architektonische Gliederungen nicht überschneiden oder überdecken. Die Werbeanlage darf nicht mehr als 5 % der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen. Freistehende Werbeanlagen sind ausnahmsweise und nur bis zu einer Größe von max. 0,5 m² zulässig.

(2) Leuchtwerbung mit bewegten oder wechselnden Lichtern ist unzulässig.

(3) Warenautomaten und Schaukasten zum Anbieten von Waren und Dienstleistungen sind nur an Gebäuden zulässig und möglichst so anzuordnen, dass sie in die Fassade integriert sind und nicht vor die Gebäudefaßen treten. Ausgenommen davon ist die Anbringung in Hofenfahrten, an zurückspringenden Gebäudeteilen und Schaufensterfronten oder in Passagen.

§5 Stellplätze, Versiegelungen

Stellplätze, Terrassen und sonstige Flächen dürfen nicht vollständig versiegelt werden. Zulässig sind Okomaterialien mit mindestens 30 % offenen Sickerflächen wie z.B. Rasengittersteine und weifliges Pflaster.

§6 Vorgärten

(1) Die Flächen vor der festgesetzten Baulinie am Straßenraum zur Lohmannstraße und an der Eddertzer Straße sind als Vorgärten gärtnerisch zu gestalten.

(2) Die Vorgärten sind einzufrieden. Dabei sind Mauern oder Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm und Metallgitter und Hecken bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig.

Stadt Köthen (Anhalt) Bebauungsplan Nr. 42 "Am Jürgenpark"

Mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift nach § 90 BauO LSA

ÜBERSICHTSPLAN ohne Maßstab



Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 "Am Jürgenpark" wurde ausgearbeitet von:

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

Köthen (Anhalt), den 26.01.2007
Der Oberbürgermeister