

PRÄMBEL:

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. 43 "Am Hubertus" in der Fassung vom 25.02.2008... als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt

Köthen (Anhalt), den 17.04.2008
Der Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 22.09.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Am Hubertus" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den 17.04.2005
Der Oberbürgermeister

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 01.11.2005 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Im Anschluss daran wurde der Öffentlichkeit vom 02.11.2005 bis 16.11.2005 Gelegenheit zur Äußerung und Hörerung gegeben.

Köthen (Anhalt), den 17.04.2005
Der Oberbürgermeister

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

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

Köthen (Anhalt), den 17.04.2005
Der Oberbürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 18.09.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Köthen (Anhalt), den 17.04.2007
Der Oberbürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Stadtrat der Stadt Köthen hat in seiner Sitzung am 20.09.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 "Am Hubertus" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.10.2007 im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 "Am Hubertus" und die Begründung haben vom 05.11.2007 bis 07.12.2007 in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Planungsabteilung, Wallstr. 1-5, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Köthen (Anhalt), den 17.04.2008
Der Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat am 10.04.2008... In öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat am 10.04.2008... In öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan Nr. 43 "Am Hubertus" in der Fassung vom 25.02.2008... als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt

Köthen (Anhalt), den 17.04.2008
Der Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan Nr. 43 "Am Hubertus" der Stadt Köthen (Anhalt) wird hiermit ausgefertigt.

Köthen (Anhalt), den 17.04.2008
Der Oberbürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 43 "Am Hubertus" durch den Stadtrat ist am 25.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 43 "Am Hubertus" ist am 25.04.2008 in Kraft getreten.

Köthen (Anhalt), den 02.05.2008
Der Oberbürgermeister

PLANERHALTUNG

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Am Hubertus" 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 24.10.2007
Der Oberbürgermeister

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan Nr. 43 "Am Hubertus" wurde ausgearbeitet von:
Stadtverwaltung Köthen (Anhalt)
- Abteilung Stadtplanung
- Kleine Wallstraße 1 - 5, 06366 Köthen (Anhalt)

Köthen (Anhalt), den 17.04.2005
Der Oberbürgermeister

Die Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters sowie städtebaulich bedeutsame Inhalte wie Straßen, Wege, Plätze, Bäume u.a.. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile und der Übertragbarkeit neu zu bildenden Grenzen geometrisch einwandfrei. Die Richtigkeit und Vollständigkeit wird bestätigt.

Köthen (Anhalt), den 17.04.2007
Der Oberbürgermeister

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Köthen (Anhalt), den 17.04.2007
Der Oberbürgermeister

Teil B - Textliche Festsetzungen

Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- § 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB), § 1 (BauNVO)
Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)
(1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 3 und 7 BauNVO "Einzelhandelsbetriebe" und "Tankstellen" nur ausnahmsweise zulässig.
(2) 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.
(3) 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.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.1 BauGB), § 16 (2) und (4) und §§ 17, 18, 19 und 23 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 (2) und (4), 17, 18, 19 BauNVO)
(1) 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, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird" um 25 % überschritten werden.
(2) Weitere Überschreitungen im Sinne des § 19 (4) BauNVO sind nicht zulässig.

Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse (§§ 18, 20 BauNVO)

- (3) Kellergeschosse dürfen über Oberkante Straßendecke in Straßenmitte (ab Fertigdecke) maximal 0,50 m hinausragen.
Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
(4) Die Überschreitung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Nebenanlagen, Garagen, Carports und Kraftfahrzeugstellplätzen entlang der Straßenverkehrsfläche nach § 23 (5) BauNVO ist nicht zulässig.

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

- (1) Das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist entsprechend den hydraulischen Möglichkeiten im Plangebiet zu versickern.
(2) Auf den privaten Grünflächen sind Obst-, Nutz-, Zier- und Wohngärten zulässig.
(3) Die nicht überbauten Flächen 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 2 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 dem durch Planzeichen gekennzeichnetem Bereich 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) In jeder Phase der Bauausführung sind der zu erhaltende Gehölzbestand sowie der Mutterboden vor schädigenden Einflüssen wie Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes und der Rinde oder Schadstoffeintrag zu schützen.

§ 4 Festsetzungen zum Schallschutz (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

- (1) Schlafräume von Wohnungen dürfen nur im rückwärtigen Bereich der Bebauung (an den der Straße abgewandten Gebäudeseiten) angeordnet werden.
(2) Bei straßenseitig angeordneten Räumen sind die aufgrund der Nutzungsart erforderlichen Mindestanforderungen an die Schalldämmung entsprechend der DIN 4109 durch die Außenbauteile zu gewährleisten, deren Schalldämmung so zu bemessen ist, dass die in der VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen - geforderten Innenraumpegel nicht überschritten werden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 85 (1) und (3) BauO LSA)

- § 5 Werbeanlagen und Warenautomaten
(1) Werbeanlagen gemäß BauO LSA § 10 Abs. 1 sind nur an der Stätte 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 maximal 0,5 m² zulässig.
(2) Leuchtwerbung mit bewegten oder wechselnden Lichtern ist unzulässig.
(3) Warenautomaten und Schaukästen 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 Gebäudeaußenkante treten. Ausgenommen davon ist die Anbringung in Hofeinfahrten, an zurückspringenden Gebäudeteilen und Schaufensterfronten oder in Passagen.

§ 6 Stellplätze, Versiegelungen

Stellplätze und sonstige Flächen dürfen nicht vollständig versiegelt werden. Zulässig sind Ökomaterialien mit mind. 30% offenen Sickerflächen wie z.B. Rasengittersteine und weiffiges Pflaster.

Teil A - Planzeichnung



Liegenschaftsbestand: Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1 : 500
Gemarkung: Köthen
Flur: 17
Stand: 21.11.2005
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation

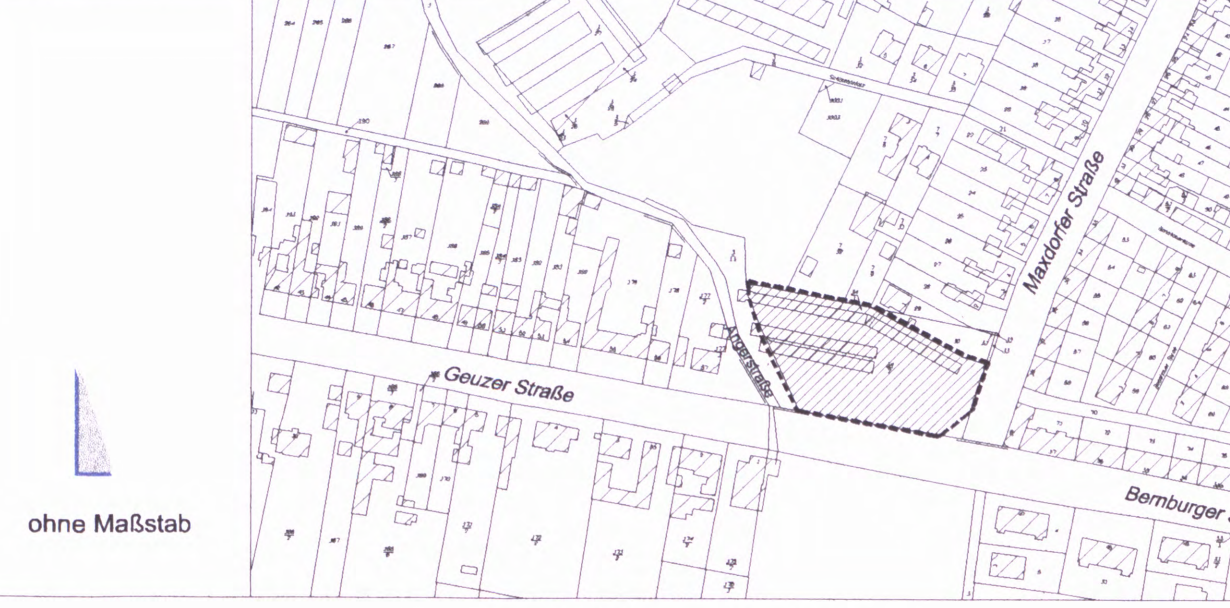
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch: Landesamt für Vermessung und Geoinformation S-A
am: 24.08.2007
Aktenzeichen: A 17 / 3128 / 2007 - 8

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	Oberkante der max. Traufhöhe über Oberkante Straßenmitte
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Bauweise

Planzeichenerklärung (nach Planzeichenverordnung 1990)

- Mischgebietsfläche davon: nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Zweckbestimmung : Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- MI 0,4 GRZ - Grundflächenzahl als Höchstmaß
- III 1,2 GFZ - Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- III höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- g geschlossene Bauweise
- OK = 8,5 m Oberkante der max. Traufhöhe baulicher Anlagen über Oberkante Straßenmitte
- Private Grünfläche
- Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung § 9(1) Nr.25 a,b BauGB
- Plangebietsgrenze
- Baugrenze
- Sonstige Planzeichen
- 4,00 Bemaßung in Meter
- Flurgrenze
- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- 74,82 Höhenpunkt
- Elektroleitung
- Trinkwasserleitung
- Abwasserleitung
- TK Telekomleitung



ohne Maßstab
Stadt Köthen (Anhalt)
Bebauungsplan Nr. 43
"Am Hubertus"

Mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA
11.04.2008