

Teil A: Planzeichnung

Maßstab 1 : 1 000



Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Gebäudeart
maximale Traufhöhe maximale Höhe baulicher Anlagen	

Liegenschaftskarte (ALK)
© Geobasis-DE/LVermGeo LSA,
2011/ A 18-311-2010-7

Teil B: Textliche Festsetzungen

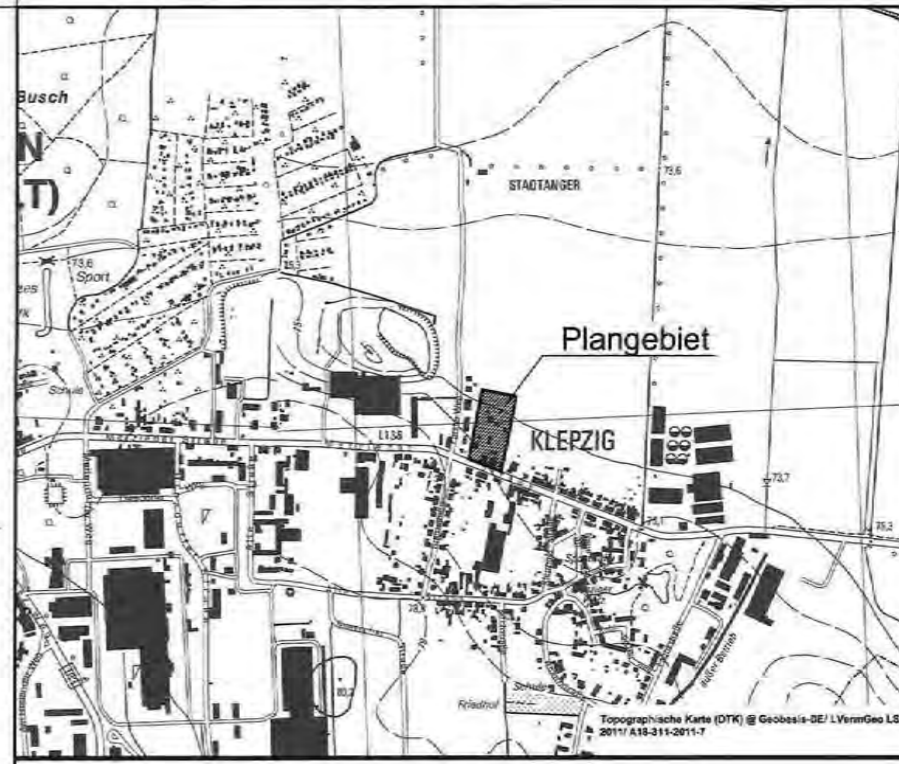
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
- § 1 Rechtliche Wirkung der Änderung auf den rechtskräftigen Ursprungs- Bebauungsplan
Mit der vorliegenden 6. Änderung mit Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8.1/8.2 „Beiderseits Merziener Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt) - östlich Porstner Weg und nördlich Merziener Straße - wird in den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8.1/8.2 „Beiderseits Merziener Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt), rechtskräftig seit dem 28.06.2002, eingegriffen. Mit Rechtskraft der vorliegenden 6. Änderung mit Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8.1/8.2 treten die Festsetzungen im Änderungsbereich des Ursprungs- Bebauungsplanes außer Kraft.
- § 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9a BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
(1) Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Baierberggewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig. Rechtsgrundlage hierfür ist § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.
(2) Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche - von der Merziener Straße aus betrachtet - sind je Wohngebäude nur zwei Wohnungen zulässig (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- § 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, § 9a BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)
Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
(1) Die zulässige Grundfläche beträgt 0,4. Sie darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu 25% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5; weitere Überschreitungen im Sinne des § 19 (4) BauNVO sind nicht zulässig.
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 4, § 18 Abs. 1 und 2 BauNVO)
(4) Für die in der Planzeichnung enthaltenen Höhenfestsetzungen wird als unterer Bezugspunkt die Fahrmittele der Merziener Straße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt festgelegt. Die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut. Von der Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlage sind Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Antennen und andere Zubehöranlagen von untergeordneten Dimensionen ausgenommen.
Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
(5) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
(6) Im Plangebiet sind aufgrund § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zugänge und Zufahrten zu Baugrundstücken, Einfriedungen sowie Zaunanlagen.
(7) Garagen und Carports sind nicht auf der Baulinie zu errichten. Sie sind - von der öffentlichen Verkehrsfläche aus betrachtet - von den Wohngebäuden zurückgesetzt zu errichten.
- § 4 Grundsicherungs-Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)
Private Grünfläche
Auf der privaten Grünfläche sind folgende grundsichernde Maßnahmen umzusetzen:
Zur optischen Abgrenzung der Fläche der 6. Änderung des B-Plan 8.1/8.2 sind im Randbereich, auf einer Gesamtlänge von 100,0m entlang der Nord-, Ost- und Westseite, der als „private Grünfläche“ festgesetzten Fläche, eine durchgängige Strauchhecke mit einer vorgelagerten Baumreihe zu pflanzen.
Zu den benachbarten Grundstücksflächen ist bei der Pflanzung ein Mindestabstand von 2,0m einzuhalten. In diesem Abstand erfolgt die Pflanzung der dreireihigen Strauchhecke mit einem Reihenabstand von jeweils 1,0m. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander beträgt 1,0m. Die Strauchreihen werden mit einem Versatz von 0,5m ausgeführt.
Die Heckensträucher müssen eine Pflanzqualität von mind. 2ev., o.B., Mindesthöhe 60cm -100cm aufweisen. Die insgesamt 12 Hochstämme sind der dreireihigen Strauchhecke in südlicher Richtung als vorgelagerte einreihige Baumreihe mit einem Abstand von 1,5m zur Hecke zu pflanzen.
Der Pflanzabstand der Hochstämme untereinander beträgt 8,0m.
Der Pflanzstreifen der Baum-Strauchhecke hat eine Gesamtbreite von 7,0m. Die Pflege ist dauerhaft zu sichern. Zum Schutz vor Wildverbiss ist die gesamte Pflanzung über einen Zeitraum von 5 Jahren durch einen Wildschutzzaun zu schützen.
Der Zaunbau erfolgt mit einem Mindestabstand von 1,0m von der Grundstücksgrenze.
Die Hochstämme müssen eine Pflanzqualität von mind. 2ev., m.B., StU, 10-12cm aufweisen. Die Pflanzung der Baumreihe beinhaltet sowohl die Sicherung der Hochstämme mittels Dreibeck, die Anlage eines Gießrandes je Einzelgehölz und das Abmulchen mit Rindenmulch.
Die Pflanzung der Baum-Strauchhecke ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung bis spätestens 1 Jahr nach Baubeginn, mit Durchführung beginnender Erd- und Fundamentarbeiten, auszuführen.
Die Pflege der Pflanzung ist dauerhaft sicherzustellen.
- Artauswahl Bäume: Pflanzung von mindestens 4 verschiedenen Arten, zu gleichen Anteilen
Acer pseudoplatanus Feldahorn Prunus padus Traubeneiche
Malus sylvestris Wild-Apfel Sorbus aucuparia Vogelbeere
Pyrus pyrastar Wild-Birne Carpinus betulus Hainbuche
Artauswahl Sträucher: Pflanzung in Gruppen von 3-5 Stück je Art
Cornus sanguinea Hartweige Rosa canina Hunds-Rose
Corylus avellana Strauchhassel Crataegus monogyna Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe Viburnum opulus Schneeball
Die übrigen Flächenbereiche der privaten Grünfläche sind als Obstgarten, Nutzgarten, Ziergarten zu gestalten.
- II. Hinweise, Kennzeichnungen und nichtrechtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 5 und § 6 BauGB
Kampfmittel
Das Plangebiet ist gemäß Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Bitterfeld Brand- und Katastrophenschutz vom 12.12.2013 als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Somit ist hier vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdberührenden Maßnahmen eine Prüfung auf eventuell vorkommende Kampfmittelvorkommen erforderlich.

Planzeichenerklärung

Gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhaltes (Planzeicherverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - WA 2 Wo Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
 - OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Sonstige Planzeichen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
 - Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - pG private Grünfläche
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 10 000



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), hat der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) diese 6. Änderung mit Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8.1/8.2 „Beiderseits Merziener Straße“, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Vor dem abschließenden Beschluss hat der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) mit dem Vorhabensträger einen Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen.

Köthen (Anhalt), den 18.09.2014
H. Zed
Der Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 17.10.2013 die Aufstellung der 6. Änderung mit Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8.1/8.2 „Beiderseits Merziener Straße“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der derzeit gültigen Fassung am 25.10.2013 im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) Nr. 43/13 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den 18.09.2014
H. Zed
Der Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom 11.11.2013 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Köthen (Anhalt), den 18.09.2014
H. Zed
Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 07.11.2013 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Außerdem wurde der Öffentlichkeit vom 31.10.2013 bis 15.11.2013 in Form einer öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Köthen (Anhalt), den 18.09.2014
H. Zed
Der Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.02.2014 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB setzte die Stadt Köthen Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

Köthen (Anhalt), den 18.09.2014
H. Zed
Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 27.02.2014 dem Entwurf der 6. Änderung mit Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8.1/8.2 „Beiderseits Merziener Straße“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.03.2014 im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) Nr. 3/2014 ortsüblich mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1/8.2 „Beiderseits Merziener Straße“ und der Begründung haben vom 02.04.2014 bis 06.05.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Planungsabteilung, Wallstraße 1-5, über 1. Etage während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Köthen (Anhalt), den 18.09.2014
H. Zed
Der Oberbürgermeister

Der Entwurf der 6. Änderung mit Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8.1/8.2 „Beiderseits Merziener Straße“ wurde ausgearbeitet von dem

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Bereichpromenade 31
06396 Köthen (Anhalt)
Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
Dorfverneuerung • Landschaftsplanung
Telefon: 03496/40 37-0
Telefax: 03496/40 37-20

Köthen (Anhalt), den 23.06.14
Heinrich Perk
Planverfasser

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat die während der Auslegung vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 11.09.2014 geprüft. Das Ergebnis ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt worden.

Köthen (Anhalt), den 18.09.2014
H. Zed
Der Oberbürgermeister

Es wird hiermit bestätigt, dass die 6. Änderung mit Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8.1/8.2 „Beiderseits Merziener Straße“ gemäß Begründung in der Fassung vom 23.09.2014 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Köthen (Anhalt) am 18.09.2014 zu Grunde lag.

Köthen (Anhalt), den 18.09.2014
H. Zed
Der Oberbürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausfertigt.

Köthen (Anhalt), den 18.09.2014
H. Zed
Der Oberbürgermeister

Die Satzung der 6. Änderung mit Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8.1/8.2 „Beiderseits Merziener Straße“ ist am 26.09.2014 gemäß § 12 BauGB am 26.09.2014 im Amtsblatt ortsüblich mit Angabe der Stelle, bei welcher der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeit und Erloschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der schließend angenommene Bebauungsplan ist damit am 26.09.2014 in Kraft getreten.

Köthen (Anhalt), den 29.09.2014
H. Zed
Der Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung der 6. Änderung mit Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8.1/8.2 „Beiderseits Merziener Straße“ 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 08.12.2015
H. Zed
Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat die 6. Änderung mit Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8.1/8.2 „Beiderseits Merziener Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen sowie die Begründung Teil I und Teil II - Umweltbericht gebilligt.

Köthen (Anhalt), den
H. Zed
Der Oberbürgermeister

Stadt Köthen (Anhalt)
AUSFERTIGUNG

6. Änderung mit Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8.1/8.2 „Beiderseits Merziener Straße“

SATZUNGS-EXEMPLAR

Stand: 23.06.2014
Datei: 140623_6_Aenderung BP 8.1/8.2 Satzungsplan

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK
Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
Dorfverneuerung • Landschaftsplanung

Maßstab 1 : 1 000