

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung sowie des § 87 der Bauordnung vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 31 S. 723) in der zur Zeit gültigen Fassung, in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) diesen Bebauungsplan Nr. 11 "Geuzer Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung begilligt.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 11.03.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Geuzer Strasse" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 26.03.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den 02.02.01

Der Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Köthen (Anhalt), den 02.02.01

P. Tüchel, Ob. Verm. Ing.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB von Informationsveranstaltungen und am 02.02.01 wurde durch den Auswärtigen am 20.02.01 - 05.06.01

Köthen (Anhalt), den 02.02.01

Der Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.02.01 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Köthen (Anhalt), den 02.02.01

Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 27.05.99 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.06.99 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 28.06.99 bis 30.06.99 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Planungsabteilung, Wallstraße 1-5 während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

Köthen (Anhalt), den 02.02.01

Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 06.02.00 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 22.02.00 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.03.00 bis 15.03.00 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Planungsabteilung, Wallstraße 1-5 während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

Köthen (Anhalt), den 02.02.01

Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.06.00 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Köthen (Anhalt), den 02.02.01

Der Oberbürgermeister

Die Satzung / Genehmigung des Bebauungsplanes ist am 26.01.01 im Amtsblatt Köthen bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 26.01.01 in Kraft getreten.

Köthen (Anhalt), den 02.02.01

Der Oberbürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den

Der Oberbürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den

Der Oberbürgermeister

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

81 Art der baulichen Nutzung

Die Festlegung der Nutzungen erfolgt in Teilgebieten:

WA 1 - die unter 4. (3) Nr. 5 BauVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig

WR - zulässig sind nur Wohngebäude - die Ausnahmen nach § 3 (3) BauVO sind nicht zulässig

WA 2 - zulässig sind Wohngebäude - die Ausnahmen nach § 4 (3) BauVO sind nicht zulässig

82 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauVO ist nicht zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) u. (2) BauVO sowie Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Überschreitung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 (5) BauVO ist nicht zulässig.

83 Natur, Landschaft und Pflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

83(1) Allgemeine Festsetzungen

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 / Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB.

1) Für sämtliche Bepflanzungsmaßnahmen gelten die Vorschriften der DIN 18915 (Herstellung von Vegetations-schichten) und 18916 (Pflanzungen). Weiterhin sind die Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BDB) in der Qualität A zu beachten.

2) Für alle zu pflanzenden Gehölze sind die in den Pflanzlisten aufgeführten Mindestqualitäten zu verwenden und fachgerecht zu versorgen.

3) Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzung bis 5 Jahre nach der Anlage zu ersetzen.

4) Für die Gestaltung der privaten Freiflächen ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsskizzen mit Pflanzliste einzureichen.

5) Neu zu verlegende Leitungen sind entlang von vorhandenen Bäumen außerhalb des Kronenraufbereichs zu führen. Muß in einem begründeten Fall dieser Abstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen des Wurzelbereichs durch Wurzelvorhänge zu ergreifen. Die Arbeiten im Wurzelbereich von vorhandenen Bäumen, soweit nicht anders möglich, sind für Leitungen durch Handschneidung oder durch Bohrverfahren vorzunehmen.

Die DIN 18920 für Schnittarbeiten ist einzuhalten. Zu vorhandenen Gehölzen ist ein Abstand von mindestens 4,00 m einzuhalten. Eine Unterschreitung des Mindestabstandes ist nur unter Beachtung und Anwendung des RAS 10 4 zulässig.

6) Pflanzflächen für Bäume müssen eine Mindestgröße mit einer Länge von 2 m und einer Breite von 3 m besitzen. Die Unterschreitung der Mindestgrößen durch Fundamente, Rückenstützen oder sonstige bauliche Einrichtungen ist unzulässig.

83(2) Festsetzungen von Einzelmaßnahmen

A1 Fläche A1

Auf der Fläche ist ein Quellbiotop zu entwickeln und die vorhandene Gartenumwelt einzustellen. Hierzu ist nördlich der Ausbreitungsstelle eine flach anzuhebende Mulde ein Quellsumpf zu entwickeln und erst danach das Wasser in den angrenzenden Graben abzuleiten. Die auf der Fläche befindlichen Gebäude sowie sonstige Anlagen, Ablagerungen und nicht standortgerechte Gehölze sind zu entfernen. Entlang der nördlichen und westlichen Grenze ist eine 2-reihige Hecke aus Arten der Pflanzliste 1 im Pflanzverband 15 x 15 m anzulegen. Die Fläche ist danach der Sukzession zu überlassen.

A2 Fläche A2

Entlang des Grabens ist beiderseits ein mindestens 7 m breiter Grünstreifen als Uferschönheitsstreifen auszubilden. Dabei beiderseits die ersten 3 m ab Grabenränder der Sukzession zu überlassen sind. Die übrige Grünfläche ist extensiv als Wiese zu pflegen. Ablagerungen oder Aufschüttungen auf der Fläche sind nicht zulässig, vorhandene Ablagerungen (Komposthaufen) sind zu entfernen. Vorhandene Verrohrungen sowie Ablagerungen des Grabens und bauliche Anlagen vor allem im Bereich des Flursückes 163 sind zu entfernen.

Vorhandene standortgerechte Gehölze sind zu erhalten und langfristig zu pflegen, nicht standortgerechte Gehölze sind zu entfernen. Entlang der westlichen und südlichen Grenze ist eine 1-2-reihige Strauchpflanzung der Pflanzliste 1 im Pflanzverband 15 x 15 m vorzunehmen.

A3 Fläche A3

Zwischen Quellteich und Kuhlische ist ein neuer Verbindungsgraben naturnah anzulegen. Beiderseits des Grabens ist ein mindestens 6 m breiter Grünstreifen als Uferschönheitsstreifen auszubilden, wobei beiderseits die ersten 3 m als Grabenränder der Sukzession zu überlassen sind. Die übrige Grünfläche ist extensiv als Wiese zu pflegen.

Ablagerungen oder Aufschüttungen auf der Fläche sind nicht zulässig, vorhandene Ablagerungen (Komposthaufen) sind zu entfernen. Vorhandene standortgerechte Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen, nicht standortgerechte Gehölze sind zu entfernen.

Entlang der südlichen Grenze ist eine nicht durchgängige 1-2-reihige Strauchpflanzung der Pflanzliste 1 mit Pflanzverband 15 x 15 m vorzunehmen.

A4 Fläche A4 Quellteich

Der Quellteich ist als wertvolles Feuchtgebiet dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Der vorhandene Überlauf an der Geuzer Straße ist zu schließen und ein neuer Überlauf zur Kuhlische an der nördlichen Seite anzulegen. Dieser bindet in den Graben der Fläche A3 ein. Die auf der Fläche befindlichen Gebäude sowie sonstige Anlagen sind zu entfernen, die Grünflächen sind extensiv zu pflegen. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten. Entlang der Grenze zur östlichen neuen Wohnbebauung sowie zum Kinderspielfeld ist eine 3-reihige Strauchpflanzung gemäß Pflanzliste 1 anzulegen.

A5 Fläche A5

Die Kuhlische ist als wertvolles Feuchtgebiet dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Eine Nutzung als Angel- oder Aufzuchtgewässer sollte aus Gründen des Amphibienschutzes sowie der Erhaltung der Wasserqualität unterbleiben.

A6 Fläche A6

Die Grünfläche ist mit Sträuchern und Heistern der Pflanzliste 1 und 2 zu bepflanzen.

A7 Fläche A7

Der Gehölzstreifen ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind umgehend mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste 2 zu ersetzen. Aufkommende Gehölzsukzession ist zu belassen. Eine Ergänzungspflanzung ist vorzunehmen. Dabei sind auf ca. 200 m insgesamt 30 Heister gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen.

B1/B2 Fläche B1/B2

Der Gehölzstreifen ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind umgehend mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste 2 zu ersetzen. Aufkommende Gehölzsukzession ist zu belassen.

C Kinderspielfeld

Auf der Grünfläche Spielfeld sind mindestens 10 hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen.

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

Die Flächen sind dauerhaft als Klein- und Nutzgärten zu erhalten und von baulichen Anlagen freizuhalten. Der vorhandene alte Obstbaumbestand sollte langfristig erhalten und gepflegt, abgängige Gehölze durch hochstämmige Obstbäume älter, lokal angepaßter Sorten ersetzt werden.

83(3) Weitere textliche Festsetzungen

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche des WR-Gebietes und des WA2-Gebietes (außer die Grundstücke, denen bereits eine private Grünfläche B1 und B2 zugeordnet wurde) ist ein hochstämmiger Laubbau gemäß Pflanzliste 3, ersatzweise ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft entsprechend dem Allgemeinen Festsetzungen zu unterhalten.

83(4) Zuordnung

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden als Ausgleichsflächen den Eingriffen, die durch die Festsetzungen als Reines Wohngebiet, als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Straßenverkehrsfläche entstehen, wie folgt zugeordnet:

Die Durchführung der Maßnahmen auf den Flächen A3 und A4 gleichen Eingriffe in WA 2 aus.

Die Durchführung der Maßnahmen auf der Fläche A5 gleicht Eingriffe in WR/Teilfläche langtendend an WA 2 aus.

Die Durchführung der Maßnahmen auf der Fläche A1 gleicht Eingriffe in WR/Teilfläche (mittleres Plangebiet) aus.

Die Durchführung der Maßnahmen auf der Fläche A2 gleicht Eingriffe in WR/Teilflächen langtendend an A2 und A3 aus.

Die Durchführung der Maßnahmen auf der Fläche A6 und A7 gleichen Eingriffe durch den Bau der Erschließungsstraßen Planstraße A und Planstraße B aus.

Die Durchführung der Maßnahmen auf den Flächen B1 und B2 obliegen den Grundstückseigentümern der angrenzenden WA2-Flächen.

83(5) Realisierung der Grünordnung

1. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen obliegt dem jeweiligen Eingriffsverursacher entsprechend der Zuordnung § 3 (4) über die Übernahme der hergestellten Pflanz- und Ausgleichsflächen durch die Kommune sind vertragliche Vereinbarungen zu treffen. Die Durchführung der sonstigen Bepflanzungsmaßnahmen obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

2. Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen sowie der sonstigen Bepflanzungsmaßnahmen hat spätestens 6 Monate nach dem Abschluss der jeweiligen Bauarbeiten zu erfolgen.

3. Der Abschluß der Pflanzungen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

§ 4 Schallschutzmaßnahmen

Wandöffnungen (Fenster, Türen, Belüftungen) von Wohn- und sonstigen schutzbedürftigen Räumen sind an der südlichen Giebelfassade des Allgemeinen Wohngebietes WA2 (unmittelbar zur Fasanerieallee) sowie an der westlichen Giebelfassade des Allgemeinen Wohngebietes WA2 (unmittelbar zur Leitzner Straße) nicht zulässig.

Ausnahmsweise können die schutzbedürftigen Räume in den genannten Giebelfassaden mit Wandöffnungen versehen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, das Schallschutzfenster mit mechanischer Be- und Entlüftung eingebaut werden.

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschäftlichkeitszahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Höhe baulicher Anlagen	

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte: Flurkarte des Katasteramtes: Köthen
Gemeinde: Köthen (Anhalt) Stadt
Bemerkung: Köthen
Flur: 26
Maßstab: 1:1000

Stand der Planunterlage: 02/1999
(Monat, Jahr)

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt: Köthen am 13.09.2000
Aktenzeichen: A1-3125-00

Geodätische Hinweise

Höhensystem: Höhenstatus 150 (HN)
Koordinatensystem: Lagestatus 150

Gem. Köthen, Flur 26
Bebauungsplan Nr. 11 "Geuzer Straße"

Lage- und Höhenplan
Maßstab: 1:1000
Blatt-Nr.: 11)

Vermessungsbüro Tüchel
Labersdorfer Str. 2
06369 Radegast

Datum: 02.02.1998 Unterschrift

Planzeichnung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

WA Allgemeine Wohngebiete

WR Reine Wohngebiete

BVG Beschränkung der Zahl der Wohnungen

GR2 Grundflächenzahl als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse

max.TH = 4,00m

maximaler Traufhöhe

Hauptfahrsrichtung

offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

Baugrenze

Baulinie

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

hier: Verkehrsberuhigter Bereich

Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen

hier: Wertstoffsammelstelle

Grünflächen

hier: öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzung von 1 großkronigen Laubbäumen (Linde - Tilia cordata)

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Zweckbestimmung

Spielfeld

private Nutz- und Wohnanlagen

Dauerkleingärten

Ausgleichsflächen

Erhaltungsfächen für Gehölzbestand

STADT KÖTHEN (ANHALT)

Bebauungsplan Nr. 11 "Geuzer Strasse"

Mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 87 BauO LSA

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Kerstin Jirsch, Abt. Stadtplanung, Stadtverwaltung Köthen (Anhalt)
Kleine Wallstraße 1-5, 06366 Köthen (Anhalt)

Köthen (Anhalt), den 17.11.2000

Fassung vom 17.11.2000