

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches, in der zur Zeit gültigen Fassung, der Baunutzungsverordnung vom 30.01.1990 in der derzeit gültigen Fassung, sowie nach § 90 Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 01.05.2001 in der 2. gültigen Fassung in Verbindung mit § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) hat der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Alte Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 12.12.2002 die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Alte Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 1 BauGB in der z.Z. gültigen Fassung am 12.12.2002 in Kraft getreten.

Köthen (Anhalt), den 23.01.2004 Der Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlagen 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 gesichert.

Dessau Köthen (Anhalt), den 20.06.2004 Der Oberbürgermeister

Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.10.2003 in der Angelegenheit aufgefordert worden.

Köthen (Anhalt), den 17.03.2004 Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 23.01.2003 dem Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.11.2003 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.11.2003 bis 02.12.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Planungsabt., Wallstraße 1-5 während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Köthen (Anhalt), den 19.03.2004 Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 19.03.2004 dem geänderten Entwurf der 10. Änderung 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 18.03.2004 öffentlich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.03.2004 bis 02.04.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Planungsabt., Wallstraße 1-5 während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Köthen (Anhalt), den 19.03.2004 Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat die 10. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Einsprüche und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.03.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Köthen (Anhalt), den 19.03.2004 Der Oberbürgermeister

Die Satzung / Genehmigung der 10. Änderung des Bebauungsplanes ist am 19.03.2004 im Amtsblatt Köthen bekannt gemacht worden. Die 10. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 19.03.2004 in Kraft getreten.

Köthen (Anhalt), den 19.03.2004 Der Oberbürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 10. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 10. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB - nicht - geltend gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den 12.12.2002 Der Oberbürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 10. Änderung des Bebauungsplanes sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gegenüber der Stadt Köthen (Anhalt) - nicht - geltend gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den 11.12.2003 Der Oberbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

In den Gewerbegebieten (GE) gemäß § 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

§ 2 Maßnahmen zum Schallschutz

- 1. Im Gewerbegebiet (GE) dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber maximal 60 dB(A)/m² und nachts maximal 45 dB(A)/m² errichtet und betrieben werden.
2. Im Gewerbegebiet (GE) können Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber und nachts maximal 65 dB(A)/m² errichtet und betrieben werden.

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

In den Gewerbegebieten festgesetzte Traufhöhe hat als Bezugsebene die rechtwinklig vor den erschlossenen Baugrundstücken liegende öffentliche Verkehrsfläche und hier die Oberkante der Fertigdecke der Straße.

§ 4 Anpflanzungen

- 1. Im Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche "Damaschkeweg" und der "Gnetscher Straße" sind beidseitig in einem Abstand von 15,0 m großkronige Laubbäume anzupflanzen. Dabei kann für Parkstreifen ausnahmsweise auf das einseitige Anpflanzen eines Baumes verzichtet werden. Die notwendigen Zufahrten sind zwischen den Bäumen anzulegen.
2. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie auf den entsprechend § 4.4. zu bepflanzenden Flächen der Gewerbegrundstücke sind je 100 m² zu bepflanzende Fläche je 5 Heister und 45 Sträucher zu pflanzen. Mindestqualität der Gehölze: Bäume Stammumfang 10 - 12 cm, Heister 150/175 cm, Sträucher 2 x verschult.
3. Auf den nach § 4.8. zu bepflanzenden Teilen der Baugrundstücke sind je 100 m² zu bepflanzende Fläche je 1 Baum 1. Ordnung, 2 Bäume 2. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen. Mindestqualität wie oben beschrieben.

4. Auf den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" innerhalb des Gewerbegebietes dürfen für Baugrundstücke bis zu einer Größe von 3.000m² nur je eine Zu- und Abfahrt an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einer Breite von maximal 7,0 m angelegt werden. Baugrundstücke mit einer Größe von mehr als 3.000m² dürfen zwei Zu- und Abfahrten von maximal 7,0 m Breite auf den "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" haben.

Ausnahmsweise dürfen Gebäude untergeordneter Funktion sowie untergeordneter Größe (maximal 100 m²) in der Pflanzfläche zugelassen werden, wenn es an anderen Stellen des Grundstücks nicht möglich ist und die Funktion der Pflanzfläche nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

5. Im Gewerbegebiet GE1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sämtliche Grundstücke entlang der Nachbargrenzen mit einem 3,0 m breiten Pflanzstreifen zu versehen. Davon ausgenommen sind die Grenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und die Grenzen, an denen bereits durch die Planzeichnung eine Bepflanzung festgesetzt ist. Die Pflanzstreifen sind flächenhaft entsprechend Pflanzliste 1 mit Sträuchern zu bepflanzen (je 100 m² zu bepflanzende Fläche 45 Sträucher - 2 x verschult.)



Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt Landesamt für Vermessung und Geoinformation am 03.06.2004 Kähner Str. 164 B Aktzeichen: A9/1458/2004-8 06846 Dessau

6. Mit der Beantragung der Bau- bzw. der Nutzungsgenehmigung bzw. der Anzeige eines eingriffsauslösenden Vorhabens ist dem zuständigen Bauordnungsamt ein Pflanzplan einzureichen, in dem der Nachweis der Begrünung laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt.

7. Die Durchführung von festgesetzten Pflanzmaßnahmen hat bis spätestens in der 2. Pflanzperiode nach der Rohbaubahnahme des Bauvorhabens zu erfolgen. Die Durchführung ist der zuständigen Bauordnungsbehörde anzuzeigen.

8. Der Teil der Baugrundstücke im Teilgebiet GE1, der nicht versiegelt werden darf, ist zu 30 % flächendeckend zu bepflanzen. Es sind nur Laubgehölzarten der Pflanzliste 1 zu verwenden, mind. 30 % der Nr. 1-3 und max. 70 % der Nr. 4 der Pflanzliste 1.

§ 5 Begrenzung der Versiegelung

1. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist für neu zu schaffende Baugrundstücke im Gewerbegebiet der maximale Versiegelungsgrad auf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 begrenzt. Ausnahmen sind auch für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig.

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

Innerhalb der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB sind Maßnahmen durchzuführen, die der Verbesserung des Naturhaushaltes dienen.

Die Fläche ist zum Gewerbegebiet in einer Breite von 20,0 m flächenhaft dicht zu bepflanzen. Die übrigen Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die getroffenen landschaftspflegerischen Regelungen sind im Einvernehmen mit der Landkreisverwaltung, Dezernat Naturschutz, durchzusetzen.

Die im § 4 Nr. 1 bis 7 festgesetzten Maßnahmen dienen als Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (Zuordnungsfestsetzungen).

§ 7 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von anderen Brennstoffen als Erdgas bzw. Heizöl EL unzulässig, es sei denn, die Emissionen an Schwefeloxiden (SO2) und Stickoxiden (NO) überschreiten nicht die Emissionswerte für SO2, bezogen auf Heizöl EL NO bezogen auf Erdgas.

Desweiteren gilt die Verordnung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen bei austauscharmen Wetterlagen (Smog-Verordnung VO) vom 06.12.1991

Pflanzliste 1 (Bäume 1. Ordnung = > 20 m Höhe, Bäume 2. Ordnung = 10 - 20 m Höhe)

- 1. Hauptholzarten: a) Quercus robur, b) Quercus petraea, c) Carpinus betulus, d) Tilia cordata, e) Fraxinus excelsior, f) Acer campestre, g) Acer pseudoplatanus, h) Betula pendula, i) Populus tremula, j) Sorbus aucuparia, k) Crataegus monogyna, l) Crataegus laevigata, m) Corylus avellana, n) Prunus spinosa, o) Cornus sanguinea, p) Ligustrum vulgare, q) Euonymus europaea, r) Rhamnus cathartica, s) Rosa canina, t) Salix caprea, u) Frangula alnus.
2. Nebenholzarten: a) Gemeine Esche, b) Feldahorn, c) Bergahorn, d) Sandbirke, e) Espe, f) Vogelbeere, g) Eingrifflicher Weißdorn, h) Zweigriffliger Weißdorn, i) Hasel, j) Schlehe, k) Roter Hartriegel, l) Liguster, m) Pfaffenhütchen, n) Kreuzdorn, o) Hundsrose, p) Salweide, q) Faulbaum.

4. nichteinheimische Kleinststräucher

Liegenschaftsbestand: Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1 1000 Gemarkung Köthen, Flur 29, Stand Januar 2000, Herausgeber: Katasteramt Köthen

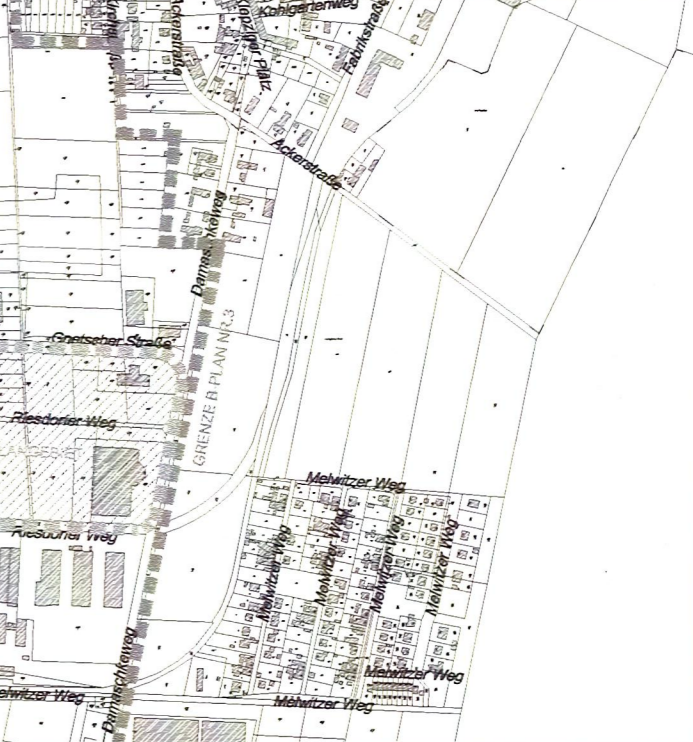
LEGENDE:

- GE Gewerbebebietsfläche
Zweckbestimmung:
GE1 Eingeschränktes Gewerbegebiet
0,7 GRZ - Grundflächenzahl als Höchstmaß
h=10m Traufhöhe entsprechend Paragraf 3 der textlichen Festsetzungen
Private Grünfläche entsprechend Paragraf 4.2 der textlichen Festsetzungen
Fläche mit Pflanzbindung
Plangebietsgrenze
Baugrenze
5,00 Bemassung
Sonstige Planzeichen: vorhandene Gebäude, Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Ausfertigungsvermerk

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Alte Straße" der Stadt Köthen (Anhalt) wird hiermit ausgefertigt. Köthen (Anhalt), den 08.05.2004 Der Oberbürgermeister

Stadt Köthen (Anhalt) Bebauungsplan Nr. 3 "Alte Straße" 10. Änderung Mit textlichen Festsetzungen



Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Alte Straße" der Stadt Köthen (Anhalt) wurde ausgefertigt von: Stadtverwaltung Köthen (Anhalt) Abteilung Stadtplanung Wallstraße 1 - 5, 06366 Köthen (Anhalt). Köthen (Anhalt), den 12.01.2004 29.12.2003