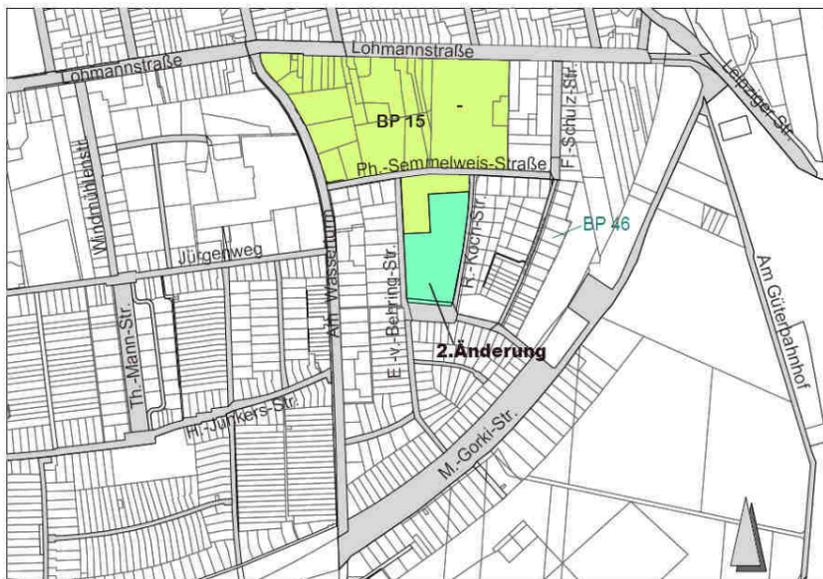


2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ mit Erweiterung des Geltungsbereiches

Kleiner Ratgeber für Bauherren

Falls Sie die Absicht haben, in dem Gebiet in Köthen, welches auf dem Lageplan gekennzeichnet ist, ein Haus zu bauen oder ein Grundstück zu erwerben, soll Ihnen dieser Ratgeber einige nützliche Hinweise zur Bebaubarkeit des Grundstückes geben und eine Hilfe bei der Vorbereitung der Planung ihres Vorhabens sein.



Das im Übersichtsplan grün dargestellte Gebiet ist ein Teilbereich des rechtskräftigen **Bebauungsplanes Nr. 15. „Am Wasserturm“**.

Für diesen Teilbereich wurde ein Änderungsverfahren durchgeführt und der Geltungsbereich wurde erweitert („2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ mit Erweiterung des Geltungsbereiches“). Die Änderung wurde durchgeführt um nach dem Abriss des Krankenhausgebäudes, welches sich auf dieser Fläche befand, die rechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit mit Wohngebäuden zu schaffen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

Wo können Sie sich informieren?

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ und die Begründung sind einsehbar in der Stadtverwaltung Köthen, in der **Abteilung Stadtplanung, Wallstraße 1-5, Aufgang 2, 1. Obergeschoss, Zimmer 114/2, 114/3, 114/5 (Telefon 03496 / 425-432, 425-434, 425-439)**. Hier können Sie auch detaillierte Auskünfte sowie Auszüge aus dem Bebauungsplan (gegen Entgelt) erhalten. Sehr wichtig ist, dass der Architekt, den Sie mit der Planung Ihres Hauses beauftragen, den Bebauungsplan kennt und seinen Entwurf darauf abstimmt. Auch wenn Sie später etwas auf Ihrem Grundstück verändern, ist es ratsam, sich vorher in der Abteilung Stadtplanung hinsichtlich der Zulässigkeit Ihres Vorhabens zu erkundigen.

Öffnungszeiten der Stadtverwaltung

Montag: 09:00 - 12:00 Uhr
 Dienstag: 09:00 - 12:30 Uhr und 13:30 - 18:00 Uhr
 Mittwoch: geschlossen
 Donnerstag: 08:00 - 12:30 Uhr und 13:30 - 17:00 Uhr
 Freitag: 09:00 - 12:00 Uhr

Was ist ein Bebauungsplan?

Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde ist nach § 1 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch die **Bauleitplanung** vorzubereiten. Der **Bebauungsplan** ist ein **verbindlicher** Bauleitplan und ein wichtiges Instrument des Bauplanungsrechtes. Er setzt für die in seinem Geltungsbereich befindlichen Grundstücke die bauliche und sonstige Nutzung parzellenscharf fest.

Mit dem Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen, er ist gegenüber jedermann geltendes Baurecht.

Im Gebiet des Bebauungsplanes regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

In diesem Informationsblatt finden Sie auf der Rückseite eine verkleinerte Abbildung des Bebauungsplanes.

Begründung zum Bebauungsplan

Zum Bebauungsplan gibt es eine Begründung, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen dargelegt werden. Sie enthält den Umweltbericht. Des Weiteren sind dieser Begründung der Grünordnungsplan und die Lagepläne der Versorgungsanlagen angefügt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus einem **Teil A - Planzeichnung** und einem **Teil B - Textliche Festsetzungen**. In der Planzeichnung ist der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes eindeutig definiert mit der **Plangebietsgrenze**.

Sämtliche Darstellungen sind in der Legende erläutert. Die wesentlichsten Festsetzungen eines Bebauungsplanes sind die Festsetzungen zu **Art und Maß der Nutzung** und zur **Erschließung** sowie **Grünordnerische Festsetzungen**.

Auf der Planzeichnung ist für die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung und zur Bauweise eine **Nutzungsschablone** dargestellt.

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	WR	III
Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)	0	0,3
Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über Oberkante erschließender Straße	Gebäudeart	OK = 12,00 m	EDR

Art der Nutzung

Die Art der Nutzung ist ein hier ein **Reines Wohngebiet (WR)**. Ein Reines Wohngebiet bleibt vorrangig dem Wohnen vorbehalten. Die Wohnbaufläche ist im Bebauungsplan rot dargestellt. Die zulässigen Nutzungen werden im **Teil B Textliche Festsetzungen, § 1** des Bebauungsplanes genau definiert.

Maß der Nutzung

Zum Maß der Nutzung gibt es für das Plangebiet mehrere Festsetzungen:

- die **Grundflächenzahl (GRZ)**
- die **Zahl der Vollgeschosse**
- die **Höhe baulicher Anlagen**

Diese Festsetzungen finden Sie in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** richtet sich nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Sie ist abhängig vom Gebietscharakter der Baugebiete. In Wohngebieten ist sie z. B. niedrig im Vergleich zu Kerngebieten oder Industriegebieten.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist, also, welcher Anteil des Baugrundstückes von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

$$\text{GRZ} = \frac{\text{Grundfläche der baulichen Anlagen}}{\text{Grundstücksfläche}}$$

Bei der Berechnung der Grundfläche sind auch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen, Wasserbecken u. a.) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.

Festgesetzt ist im Bebauungsplan für den Geltungsbereich der 2. Änderung die Grundflächenzahl 0,3.

Ein **Berechnungsbeispiel** dazu:

Das Baugrundstück im TG 1 hat eine Gesamtfläche von 600 m².

Fläche des Wohnhauses:	100 m ²
Fläche der Garage und der Zufahrt:	40 m ²
Fläche der Nebenanlagen (Terrasse, Wege)	35 m ²
	175 m²

$$\text{GRZ} = \frac{175 \text{ m}^2}{600 \text{ m}^2} = 0,29 < 0,3$$

Die festgesetzte Grundflächenzahl wird damit in diesem Beispiel eingehalten.

Haben Sie nun z. B. vor, zusätzlich einen Pool mit einer Fläche von 15 Quadratmetern und ein Gerätehaus von 10 Quadratmetern zu errichten, ergibt sich folgende Berechnung:

$$\text{GRZ} = \frac{200 \text{ m}^2}{600 \text{ m}^2} = 0,33 > 0,3$$

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist damit in diesem Beispiel um den Wert von 0,03 überschritten. In den Textlichen Festsetzungen ist im § 2 (2) festgesetzt, dass die zulässige GRZ durch die Grundfläche von Garagen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen um 40 % überschritten werden darf. Das heißt, damit ergibt sich dementsprechend eine zulässige GRZ von 0,42. Somit ist die im Beispiel errechnete GRZ auch zulässig, da sie kleiner ist.

Bauweise

Die Anordnung von Gebäuden auf dem Baugrundstück im Verhältnis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wird als **Bauweise** bezeichnet.

In diesem Bebauungsplan kommt nur **offene** Bauweise vor.

Die offene Bauweise ist charakterisiert dadurch, dass der gesetzliche, seitliche Grenzabstand eingehalten werden muss (die geschlossene Bauweise dagegen verlangt ein direktes, seitliches Anbauen).

(Dargestellt ist die Bauweise in der Nutzungsschablone und in den Textlichen Festsetzungen, § 2 (8).)

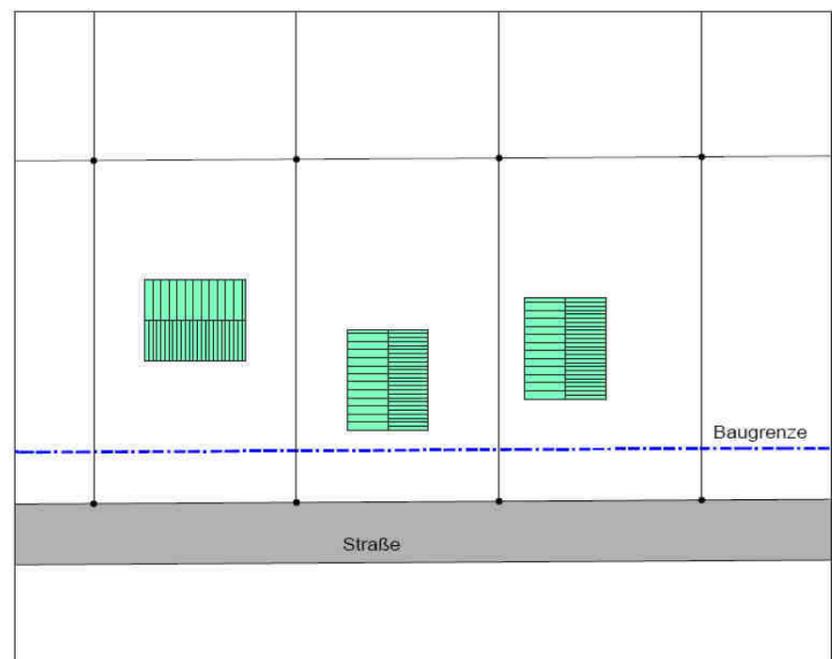
Überbaubare Grundstücksfläche

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird im Bebauungsplan durch **Baulinien** und **Baugrenzen** von der **nichtüberbaubaren Grundstücksfläche** abgegrenzt. **Baulinien** und **Baugrenzen** sind Baufluchten, die nicht überschritten werden dürfen. An einer **Baulinie** sind Gebäude zwingend zu errichten, im Gegensatz dazu können Gebäude von der **Baugrenze** zurücktreten.

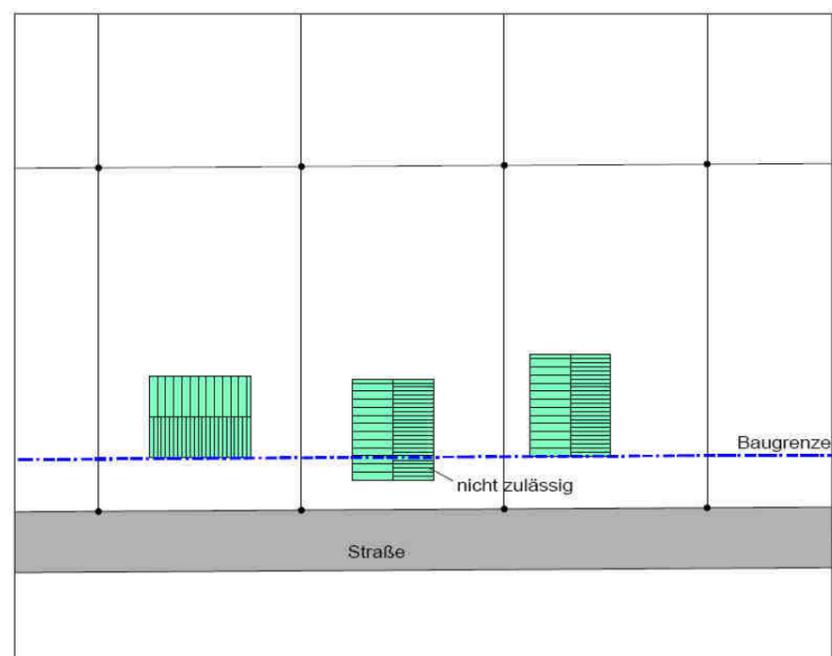
Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 gibt es nur **Baugrenzen**.

Die **Baugrenzen** sind im Bebauungsplan **blau** dargestellt. Die folgenden Skizzen sollen diesen Sachverhalt verdeutlichen.

Hinter die **Baugrenze** dürfen die Gebäude zurücktreten:



Die baulichen Anlagen dürfen jedoch die **Baugrenze** nicht überschreiten:



Grünflächen

Im Bebauungsplan sind **private Grünflächen** festgesetzt. Die **privaten Grünflächen** sind hellgrün dargestellt. Sie befinden sich im Nordwesten des Gebietes des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes und grenzen im Osten und im Süden an die Bauflächen. Sie werden den Baugrundstücken zugeordnet, sind jedoch **unbebaubar**. (Beachten Sie bitte den Abschnitt „Grundstücksgrößen, Parzellierung“.)

Auch bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche kann die Fläche der privaten Grünfläche nicht einbezogen werden!

Grünordnerische Festsetzungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan werden deshalb **Grünordnerische Festsetzungen** getroffen. Dargestellt sind in der **Planzeichnung** die schützenswerten, **zu erhaltenden Bäume**.

In den **Textlichen Festsetzungen, § 5** sind weitere Grünordnerische Festsetzungen enthalten. Sie betreffen die Versiegelung von Stellplätzen, die privaten Grünflächen, die Hausgärten, den Erhalt von Grünbeständen sowie die Flächen zum Ausgleich.

Was Sie noch beachten müssen

Außer den **planungsrechtlichen Festsetzungen**, gibt es noch **Baugestalterische Festsetzungen**

Die **Baugestalterischen Festsetzungen** sind eine in den Bebauungsplan integrierte **Örtliche Bauvorschrift** und sind in den Textlichen Festsetzungen unter Nummer 2, §§ 1-4 enthalten.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes kommen auch die **Baumschutzsatzung und die Heckenschutzsatzung** zum Tragen. In diesen Satzungen sind der Ausgleich oder Ersatz für das Beseitigen von Hecken und für Baumfällungen sowie Verbote und Ausnahmen geregelt.

Baugenehmigungsverfahren, Baugenehmigungsfreiheit

Zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes hat Ihr Architekt bei der Planung Ihres Bauvorhabens auch die Vorschriften der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) zu berücksichtigen.

Wenn Ihr Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht, kann es unter bestimmten Bedingungen genehmigungsfrei gestellt sein. Sie haben die Möglichkeit, einen Antrag zum Genehmigungsverfahren zu stellen.

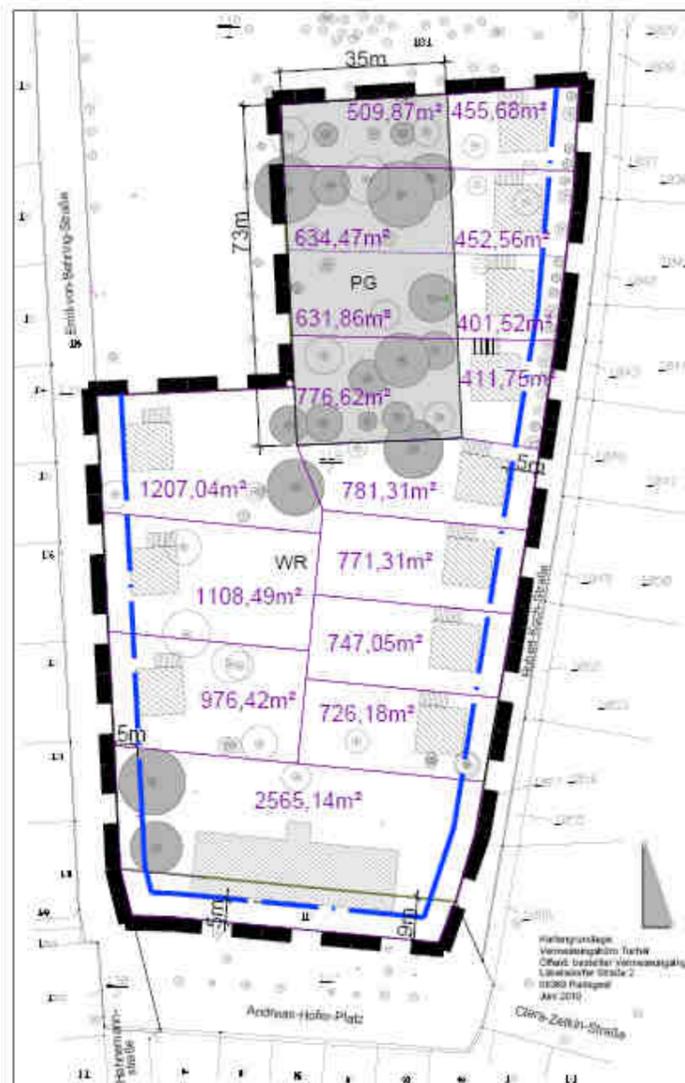
Die entsprechend erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen / Bauanträge) müssen Sie – auch bei Genehmigungsfreistellung - beim **Bauordnungsamt** der Stadt Köthen (Anhalt), Wallstraße 1-5 einreichen.

Detaillierte Auskünfte zum **Baufreistellungsverfahren**, und zum eventuell erforderlichen **Baugenehmigungsverfahren** erteilen Ihnen die Mitarbeiter dieses Amtes zu den Öffnungszeiten.

Sie erreichen die zuständigen Mitarbeiter des Bauordnungsamtes unter folgenden Rufnummern:

03496 425-443, 425-412, 425-421.

Grundstücksgrößen, Parzellierung



Der oben stehende Plan enthält einen Parzellierungsvorschlag auf der Grundlage des Bebauungsplanes (letzte Seite). Außerdem wurden die Grundrisse von Wohnhäusern und Garagen schematisch dargestellt. So können Sie sich die Dimensionen des Wohngebietes und der Grundstücke besser vorstellen.

Natürlich können Sie einen anderen Hausgrundriss und eine andere Anordnung der Gebäude auf Ihrem Grundstück wählen, Voraussetzung ist, dass Sie die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten. Ebenso ist es möglich, dass die Parzellierung des Baugebietes etwas anders erfolgt.

Im Gebiet befindet sich die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche. Diese Flächen sind, wie bereits im Absatz „Grünflächen“ erwähnt, kein Bauland. Sie werden in Ihrer Eigenschaft als Grünland zu einem entsprechenden Entgelt (pro m²) veräußert und den jeweils angrenzenden Baugrundstücken angegliedert.

Kauf eines Grundstücks

Wenn Sie ein Grundstück zum Bau eines Einfamilienhauses oder eines Reihenhauses im Gebiet dieses Bebauungsplanes erwerben möchten, wenden Sie sich bitte an die:

Wohnungsgesellschaft Köthen mbH
Wallstraße 58 / 59
06366 Köthen (Anhalt)

Telefon: 4020-0

Öffnungszeiten:

Montag: 08:00-11:00 Uhr
Dienstag: 13:00-17:30 Uhr
Mittwoch: geschlossen
Donnerstag: 13:00-17:00 Uhr
Freitag: 08:00-11:00 Uhr
und täglich nach telefonischer Vereinbarung

Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“



TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) und (1a) BauGB

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 a BauGB)

Reines Wohngebiet – WR – (§ 3 BauNVO)

- Zulässig sind Wohngebäude
- Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Nutzungen nach § 3 (3) Nr. 1 BauNVO „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ ausnahmsweise zulässig. Nutzungen nach § 3 (3) Nr. 2 BauNVO „Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, § 9 a BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 bis 6 und § 17, 19 und 20 BauNVO)

- Der maximale Versiegelungsgrad ist auf die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ = 0,3 begrenzt.
- 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 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird“ um 40 vom Hundert überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

- Kellergeschosse dürfen ab Oberkante Straßendecke in Straßenmitte (ab Fertigdecke) nur maximal 0,50 m (Mittelwert, bezogen auf die Fertigdecke) herausragen
- Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird mit 12,00 m als Höchstmaß festgesetzt. Das Maß bezieht sich auf die Oberkante der erschließenden Straße in Straßenmitte.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

- Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (festgesetzt durch Baugrenzen) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports nicht zulässig.
- Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Geräteschuppen) sind nur im hinteren, der Straße abgewandten Grundstücksbereich zulässig.
- Garagen und Carports sind - von der öffentlichen Verkehrsfläche aus betrachtet - vom Wohngebäude zurückgesetzt zu errichten.

Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

- Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.

§ 3 Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Garagen, Carports und Nebengebäude sind an die seitliche Grundstücksgrenze anzubauen oder mindestens in einer Entfernung von 1 m von der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

§ 4 Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück ist für Stellflächen, Carports und Garagen nur eine Zufahrt von höchstens 4,00 m Breite zulässig. Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist eine zweite Zufahrt in derselben Breite zulässig. Die Zufahrten dürfen jedoch nicht direkt nebeneinander liegen.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25, (1a) BauGB)

Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten

- Für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Zufahrten für Garagen werden teilversiegelte bzw. gering versiegelte Flächen vorgeschrieben. Als einzusetzende Materialien sind u. a. folgende zugelassen:
 - Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil
 - Rasengitterplatten
 - Schotterrasen
 - Wassergebundene Decke

Private Grünfläche

- Die als private Grünfläche dargestellte Fläche ist dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der Grünfläche sind keine baulichen Anlagen und andere Nebenanlagen zulässig.
- Wege innerhalb der Grünfläche sind in wassergebundener Decke mit einer Breite von maximal 1,50 m auszubilden. Es sind maximal 10 % der Grünfläche als Wegeflächen zulässig.
- Hausgärten auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
- In den Hausgärten sind Obst-, Zier- und Wohngärten zulässig. Der Anteil an Nadelgehölzen darf 20 % der Gehölzfläche nicht überschreiten.
- Je 200 m² der Fläche des Baugrundstücks sind ein standortgerechter Laubbäum oder 2 Obstbäume zu pflanzen.

Erhalt von Grünbeständen

- Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang durch Bäume der gleichen Art in der Mindestpflanzqualität: Hochstamm. 3 x verschult, mit Ballen, Stammumfang 14/16, zu ersetzen.
- Der zu erhaltende Gehölzbestand ist vor Beschädigung (insbesondere des Wurzelwerkes und der Rinde) zu schützen.

Schutz des Mutterbodens

- In jeder Phase der Bauausführung ist der Mutterboden vor schädigenden Einflüssen wie Bodenverdichtung oder Schadstoffeintrag zu bewahren.

Flächen zum Ausgleich

- Als externe Ausgleichsmaßnahme wird die nachfolgende Maßnahme festgesetzt: Auf der Fläche mit der Bezeichnung „Landwiese“ im Norden der Stadt Köthen (Anhalt), Gemarkung Köthen, Flur 7, Flurstück 96/2 wird auf einer Flächengröße von 1.614 m² durch Umwandlung einer Ackerbrache eine Wiesenfläche (Mesophiles Grünland) hergestellt. Die Umsetzung hat im Folgejahr nach dem Eingriff zu erfolgen.

2. Baugestalterische Festsetzungen (§ 85 BauO LSA) – Örtliche Bauvorschrift

- Einfriedungen aus geschlossenem Mauerwerk sind nicht zulässig. Als Material für Einfriedungen, die das Baugrundstück zum öffentlichen Straßenraum abgrenzen, sind Zäune und / oder Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,00 m, gemessen vom Erdboden, zulässig.
- Werden Doppelhäuser oder Reihenhäuser errichtet, so sind diese hinsichtlich der Gliederung der Fassade (Fenster, Türen) und der Gestaltung (Farbe, Material) sowie der höhenmäßigen Einordnung (Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe sowie Dachform) gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- Garagen und Carports, die aneinander angrenzen, sind in der gleichen Flucht zu errichten.
- Werbeanlagen (als Hinweisschilder) und Warenautomaten sind nur zulässig bis zu einer Größe von 0,5 m². Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Inhalt und Gestaltung des Ratgebers:

Barbara Erfurth, Abteilung Stadtplanung
gezeichnet: Grit Kapuscinski
Stadtverwaltung Köthen (Anhalt)