BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "AM WASSERTURM" - 1. ÄNDERUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB

- **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
  - WB — Besondere Wohngebiete — § 4a BauNVO
  - SO — Sondergebiete hier : Hochschule — § 11 BauNVO
- **MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
  - 0,6 — Grundflächenzahl — §§ 16,17,19 BauNVO
  - (1,4) — Geschoßflächenzahl — §§ 16,17,20 BauNVO
  - III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — §§ 16,20 BauNVO
  - OK... — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß — §§ 16,18 BauNVO
- **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
  - Baugrenze — § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
  - Baulinie — § 22 Abs. 4 BauNVO
- **FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB**
  - Flächen für den Gemeinbedarf — § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB
  - Zweckbestimmung:
    - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
    - gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- **VERKEHRSFLÄCHEN** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
  - Straßenverkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- **FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB**
  - Flächen für Versorgungsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
  - Wasser hier : Wasserturm
- **GRÜNFLÄCHEN** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB**
  - Grünflächen-privat — § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
  - Zweckbestimmung: Parkanlage
- **ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
  - Pflicht zum Erhalt von Bäumen Lage nicht eingemessen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- **SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — § 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
  - 12 — Vermaßung in Metern

2. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen — § 9 Abs. 6 BauGB
- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen — § 9 Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB

BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

- vorhandene bauliche Anlagen
- 187 — Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenze
- Flur 11 — Flurbezeichnung
- Flurgrenze
- Zuordnungspfeil

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Erläuterung der Nutzungsschablone

TG Teilgebiet	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß ü.ersch.Straße

TG 1	0.1	
Versorgungsanlagen		TH 22,0m

TG 2.3	0.6	(1.6)
WB	IV	OK 15,0m

Teilgebiet 2

TG 2.1	0.6	(1.4)
WB	III	OK 12,0m

TG 3	0.8	(2.0)
SO Hochschule	IV	OK 15,0m

TG 2.2	0.4	(1.4)
WB	III	OK 12,0m

TG 4	0.8	(1.8)
Gemeinbedarf Krankenhaus soziale Einrichtungen	III	OK 12,0m

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: ALK
des Katasteramtes: Köthen
Gemeinde: Köthen
Gemarkung: Köthen
Flur: 20
Maßstab: 1:2000
Stand der Planunterlagen (Monat, Jahr): November 2003
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt: Köthen
am: 02.10.2003
Aktenzeichen: A 1 - 2737/03

Höhenangaben haben lediglich Informationscharakter

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Besondere Wohngebiete - WB - gemäß § 4a BauGB

In den WB-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 4a Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO - Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen - nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.2 Sonstige Sondergebiete - SO - gemäß § 11 BauNVO

In dem SO-Gebiet sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO nur Nutzungen als Hochschulgebiet im Sinne von Lehr- und Institutsgebäuden, Einrichtungen der Hochschulverwaltung, Studentenwohnheimen, Mensa, Bibliotheksgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke, Labore und Wohnungen für Aufsichtspersonen zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen nicht überschritten werden.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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 Stellplätze, Zugänge und Zufahrten zu Baugrundstücken, Pergolen, Gartenlauben, Swimmingpools, Einfriedungen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO.

2.3 Nichtüberbaubare Grundstücksfläche

Im Bereich der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB nicht zulässig.

3.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Private Stellplätze und selbständige Zufahrten zu diesen Stellplätzen sowie Freiflächenwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,5 darf nicht überschritten werden. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern aus Gründen des Wasserschutzes eine zwingende Versiegelung der Fläche erforderlich ist.

4.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a + b BauGB)

4.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

4.1.1 Die Grundstücksfläche, die nach der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl nicht mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist gärtnerisch zu gestalten. Je 200 m² verbleibender Fläche sind 50 m² Strauchfläche oder alternativ ein groß- oder mittelgroßkroniger Laubbaum (Mindesthöhe 10 m) zu pflanzen. Die danach verbleibende Fläche ist als naturnahe Wiese, Scherrasen, artenreiche Staudenflur oder Hausgarten zu entwickeln. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen. Vorhandener Grünbestand wird angerechnet. Bei Pflanzungen im Hausgartenbereich der TG 2.1 und 2.2 sind auch Obstbaumhoch- oder Mittelstämme zugelassen.

Pflanzenqualität Hst 2 x v. m. B., StU 12 - 14 cm (Obst 10 - 12 cm)

4.1.2 Je angefangene 3 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Laubbaum aus untenstehender Liste in Baumscheiben mit Mindestgröße 5 m² zu pflanzen. Der Kronenbereich soll die Stellplätze überschatten.

Artenwahl:

a) Großbäume über 20 m

Platanus acerifolia	- Platane
Quercus cerris	- Zerr-Eiche
Quercus palustris	- Sumpf-Eiche
Quercus petreae	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia tomentosa, 'Brabant'	- Silber-Linde
Tilia 'Pallida'	- Kaiser-Linde

b) Mittelgroße Bäume 10 bis 20 m

Acer platanoides 'Cleveland'	- Spitzahorn
Alnus spaethii	- Erle
Fraxinus excelsior Diversifolia 'Atlas', 'Westhofs Glorie'	- Einblatt-Esche in Sorten
Tilia cordata 'Erecta', 'Greenspire', 'Rancho', 'Roelvo'	- Winter-Linde in Sorten
Tilia flavescens 'Glenlevon'	- Linde
Quercus frainetto	- Ungarische Eiche

Pflanzenqualität: Hst 3 x v, m. B., StU 14 - 16 cm

4.1.3 Entlang der Emil-von-Behring-Straße ist die bestehende Baumreihe durch Laubbäume gleicher Art/Sorte im gleichen Abstand fortzusetzen.

Pflanzenqualität: Hst 2 x v, m. B., StU 12 - 14 cm

4.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

4.2.1 Die als Park festgesetzten Flächen sind in ihrer parkartigen Struktur zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Gehölze gleicher Art zu ersetzen. Die östliche Teilfläche des Parkes am Krankenhaus soll ebenfalls parkartig entwickelt werden. Die Pappeln am Ostrand sind bei Abgang durch eine großkronige Laubgehölzreihe einer Art- Linde, Esche oder Eiche- zu ersetzen. Die Obstgehölze sind bei Abgang durch Kulturobst- oder Zierobstbäume zu ersetzen.

4.2.2 Die auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen vorhandenen Bäume und Sträucher im TG 2.2 nördlich der Semmelweis-Straße sowie in der privaten Grünfläche südlich der Lohmannstraße sind zu pflegen, bei Baumaßnahmen zu schützen und bei natürlichem Abgang durch Gehölze gleicher Art bzw. Sorte zu ersetzen. Dabei ist die Fläche nördlich der Semmelweis-Straße nach Wiegfall der Garagen mit 5 mittel- bis großkronigen Laubbäumen (2 x v. m. B., StU 12 - 14 cm) zu bepflanzen.

4.2.3 Auf den Flächen mit Erhaltungsbindung südlich der Semmelweis-Straße sowie im TG 1 und im TG 2.2 östlich des Kirchengebäudes ist bei natürlichem Abgang von Bäumen mit standortgerechten großkronigen Laubbäumen nachzupflanzen.

4.2.4 Zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen, bei Baumaßnahmen zu schützen und bei natürlichem Abgang durch Bäume gleicher Art am Standort zu ersetzen.

5.0 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

5.1 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen jeweils auf die Fahrbahnmitte der erschließenden Straße im Bereich der Hauptgrundstückszufahrt. Ausnahmen sind für Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 90 Abs. 1 und 4 BauO LSA vom 9. Februar 2001, GVBl. LSA Nr. 6/2001, S. 50)

1.0 Außenwände

Zum öffentlichen Straßenraum sind geputzte Fassaden oder Fassaden mit rotem bis rotbraunem oder gelbem Sichtmauerwerk zulässig. Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, jedoch max. bis 40% der Gesamtaußenflächen.

2.0 Begrünung von Stellplätzen auf privaten Grund

Stellplätze, die zum jeweils zugehörigen öffentlichen Straßenraum angeordnet werden, sind mit einem mindestens 3,0 m breiten Pflanzstreifen von diesem abzusetzen.

3.0 Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen gemäß BauO LSA § 13 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 überschreiten oder überdecken.
Die Werbeanlage darf nicht mehr als 5 % der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen.
Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von max. 0,5 m² zulässig.

3.2 Leuchtwerbung mit bewegten oder wechselnden Lichtern ist unzulässig.

3.3 Warenautomaten und Schaukästen zum Anbieten von Waren und Dienstleistungen sind nur an Gebäuden zulässig.

PRÄAMBEL

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 § 90 Bauordnung des Landes Sachsen - Anhalt (BauO LSA) vom 01.05.2001 (GVBl. LSA Nr. 6, S. 50) in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Köthen (Anhalt), den 18.11.04 — Der Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 11.09.2003 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 26.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den 18.11.04 — Der Oberbürgermeister

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 26.09.2003 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt.
Im Anschluss daran wurde den Bürgern vom 22.10 - 05.11.2003 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Köthen (Anhalt), den 18.11.04 — Der Oberbürgermeister

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 29.10.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Köthen (Anhalt), den 18.11.04 — Der Oberbürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Stadtrat der Stadt Köthen hat in seiner Sitzung am 26.02.2004 dem Entwurf der 1. 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 19.03.2004 im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 29.03. bis 30.04.2004 in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Planungsabteilung, Wallstr. 1-5 während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht ausgelegen.

Köthen (Anhalt), den 18.11.04 — Der Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat am 16.09.2004 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Stadtrat hat am 16.09.2004 in öffentlicher Sitzung die 1. Änderung des Bebauungsplanes (in der Fassung vom 16.08.2004) als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Köthen (Anhalt), den 18.11.04 — Der Oberbürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch den Stadtrat ist am 19.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 19.11.04 in Kraft getreten.

Köthen (Anhalt), den 19.11.04 — Der Oberbürgermeister

PLANERHALTUNG

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den 21.11.2006 — Der Oberbürgermeister

PLANVERFASSER

Die 1. Änderung des Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von

HALLE - PROJEKT
Architektur- und- Stadtplanungsbüro Gabriel

Schülershof 12
06108 Halle

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen 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 einwandfrei möglich.

Wittenberg, den 28.10.2004 — Vermessungsbüro und Geoinformation, Kühnauer Str. 164b, 06846 Dessau

Dieser Plan der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" ersetzt vollständig den Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" vom 8. April 1999 in Kraft getreten am 23. Juli 1999.

HALLE - PROJEKT Architektur- und Stadtplanungsbüro Gabriel		06108 Halle / Saale Schülershof 12 Tel: 0345/5124-303 Fax: 5124379
Bebauungsplan Nr. 15 "AM WASSERTURM"		Projekt-Nr.: 010 - 05 Maßstab: 1 : 1000
Leiter: Gabriel	Bearbeiter: Lippert	Zeichner: Guschok — Datum: 16 August 2004

STADT KÖTHEN

Bebauungsplan Nr. 15

"Am Wasserturm" 1. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift nach § 90 BauO LSA

Maßstab 1:1.000

16. August 2004