## Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

a) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
b) In den Reinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise erlaubten Betrieben und Einrichtungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

a) Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.
b) In den Baugebieten WR 1 und WR 3 ist das oberste Geschoss bis zu 20% als Staffelgeschoss auszubilden.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksgrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)

a) Tiefgaragen dürfen die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze überschreiten.
b) Nebenanlagen im Sinne vom § 14 BauNVO sind in den Wohngebiete WR 1, WR 3, WR 6, WR 7.1, WR 7.3 und WR 7.4 außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.
c) Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen in allen Baugebieten durch untergeordnete Bauteile wie Erker, Terrassen oder Balkone zugelassen werden, sofern die erforderlichen Abstandsflächen zur benachbarten Bebauung eingehalten werden.
d) Die in dem Baugebiet WR 1 festgesetzte abweichende Bauweise $a^1$ wird wie folgt definiert: Zulässig sind Gebäude mit einer Tiefe von maximal 30 m und einer Breite von maximal 22 m.
e) Die in den Baugebieten WA 2.1, WA 5.1, WR 5.2, WR 7.3 und WR 7.4 abweichende Bauweise $a^2$ wird wie folgt definiert: Zulässig sind Gebäude mit einer Länge bis zu 100 m.
f) Die in den Baugebieten WR 4.2, WR 5.1, WR 7.1, WR 7.2 abweichende Bauweise $a^3$ wird wie folgt definiert: Zulässig sind Gebäude mit einer Länge bis zu 75 m.
g) Die in dem Baugebiet WR 3 festgesetzte abweichende Bauweise $a^4$ wird wie folgt definiert: Zulässig sind Gebäude mit einer Tiefe und Breite bis zu 18 m.

**4. Besonderer Nutzungszweck von Flächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

a) Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Quartierszentrum" sind bauliche Anlagen für Schank- und Speisewirtschaften, Versammlungen und/oder Veranstaltungen, die Mehrgenerationenbegegnungen fördern sowie sanitäre Anlagen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen zulässig.

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) In den Baugebieten ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

**6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

a) Die mit **GFL** gekennzeichneten Flächen sind mit Gehrechte und Fahrrechte für Radfahrende zugunsten der Öffentlichkeit, sowie Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten.

**7. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

a) Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 20 cm zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
b) An den Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind Laubgehölze anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
c) An der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkhaus mit Dachbegrünung sind Dächer mindestens zu 75% der Dachfläche mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Die Dicke der Substratschicht muss mindestens 15 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von einer Dachbegrünung ausgenommen sind Dachflächen, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

**8. Maßnahmen um dem Klimawandel entgegenzuwirken**
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 1 Nr. 4 BauO LSA)

a) In den Baugebieten WR 1, WA 2, WR 3, WR 4.1, WR 4.2, WA 5.1, WA 5.2, WR 5.1, WR 5.2, WR 6, WR 7.1, WR 7.2, WR 7.3 und WR 7.4 sind Dächer mindestens zu 50% der Dachfläche mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Die Dicke der Substratschicht muss mindestens 15 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von einer Dachbegrünung ausgenommen sind Dachflächen, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für begehbare Dachterrassen genutzt werden. Entsprechendes gilt für Nebenanlagen.
b) In den Baugebieten WR 1, WA 2, WR 3, WR 4.1, WR 4.2, WA 5.1, WA 5.2, WR 5.1, WR 5.2, WR 6, WR 7.1, WR 7.2, WR 7.3 und WR 7.4 sind Dächer mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auszustatten. Von einer Ausstattung mit den aufgeführten Anlagen ausgenommen sind Dachflächen, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für begehbare Dachterrassen genutzt werden.
c) Bei einer geplanten Begrünung der Tiefgaragen sind diese mindestens intensiv zu begrünen. Rasenbegrünung und Gehölzbegrünung sind zulässig. Die Dächer der Tiefgaragen sind so auszustatten, dass sie den baulichen Anlagen und/oder einer intensiven Dachbegrünung bzw. einer Rasen- oder Gehölzbegrünung standhalten. Die gängigen Entwässerungsmaßnahmen bei Dachflächen von Tiefgaragen sind zu beachten. Bei einer Gehölzbegrünung der Tiefgaragen können Laubgehölze gemäß Pflanzliste und auch weitere Laubgehölze angepflanzt werden. Es ist eine ausreichende Wurzelraumdicke zwischen 80 und 120 cm zu wählen und im Einzelfall zu prüfen. Die Gehölzbegrünung ist dauerhaft zu pflegen, erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## Pflanzliste

| | |
|---|---|
| Acer cappadocicum 'Rubrum' | Kolchischer Ahorn, Sorte |
| Betula pendula | Weißbirke, hohe Sorten |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Celtis occidentalis | Amerikanischer Zürgelbaum |
| Gleditsia triacanthos 'Skyline' | Falscher Christusdorn, dornenlose Sorte |
| Liquidambar stryraciflua | Amerikanischer Amberbaum, Sorten |
| Malus domestica | Apfel-Kultursorten auf stark wachsenden Unterlagen |
| Ostrya carpinifolia | Gewöhnliche Hopfenbuche |
| Prunus avium Sorten | Süßkirsche-Verdelungen auf stark wachsenden Unterlagen |
| Prunus avium 'Plena' | Gefüllt blühende Vogelkirsche |
| Prunus domestica | Pflaume, Fruchtsorten-Veredelungen auf stark wachsender Unterlage |
| Pyrus communis | Kultur-Birne, Sorten auf stark wachsender Sämlings-Unterlage |
| Pyrus calleryana 'Chantycleer' | Chinesische Wildbirne, Sorte |
| Quercus coccinea | Scharlach-Eiche |
| Robinia pseudoacacia 'Semperflorens' | Robinie, langblühende Sorte |
| Sophora japonica (korrekt: Styphnolobium japonicum) | Japanischer Schnurbaum, Sorten |
| Tilia cordata | Winterlinde, Sorten |
| Tilia tomentosa | Silberlinde, Sorten |
| Abies pinsapo 'Kelleriis' | Spanische Tanne |
| Ginkgo biloba | Fächertanne, Sorten, nur männlich! |
| Sorbus domestica | Speierling Fruchtsorten, wie „Sossenheimer Riese“ oder „Bovender Nordlicht“ |
| Sorbus Torminalis | Elsbeere |
| Pinus Sylvestris | Gewöhnliche Waldkiefer |

## Rechtsgrundlagen

**BauGB** - (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**BauNVO** - (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**PlanZV** - (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) hat der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Neue Rüsternbreite", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Die Aufstellung erfolgte im Regelverfahren gemäß §§ 2 - 4 BauGB.

Köthen (Anhalt), den _____ _____
Oberbürgermeisterin

## Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Köthen hat in seiner Sitzung am 27. Februar 2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Neue Rüsternbreite" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) ortsüblich bekannt gemacht.

Köthen (Anhalt), den _____ _____
Oberbürgermeisterin

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom _____ zur Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes aufgefordert worden.

Köthen (Anhalt), den _____ _____
Oberbürgermeisterin

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 "Neue Rüsternbreite" und die Begründung haben vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Köthen, Wallstraße 1 - 5, 06366 Köthen (Anhalt) während der Dienststunden zu jeder Persons Einsicht öffentlich ausgelegen.

Köthen (Anhalt), den _____ _____
Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 "Neue Rüsternbreite" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) ortsüblich bekannt gemacht.

Köthen (Anhalt), den _____ _____
Oberbürgermeisterin

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgefordert worden.

Köthen (Anhalt), den _____ _____
Oberbürgermeisterin

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 74 "Neue Rüsternbreite" einschließlich Begründung und Umweltbericht wird in der Zeit vom vom _____ bis zum _____ auf der Internetseite der Stadt Köthen (Anhalt) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu jeder Persons Einsicht veröffentlicht.

Köthen (Anhalt), den _____ _____
Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat die während der Auslegung hervorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am _____ geprüft.

Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt worden.

Köthen (Anhalt), den _____ _____
Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat der Bebauungsplan Nr. 74 "Neue Rüsternbreite", bestehend aus der Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Köthen (Anhalt), den _____ _____
Oberbürgermeisterin

Es wir hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 74 "Neue Rüsternbreite" und die Begründung in der Fassung vom _____ dem Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Kötehn am _____ zu Grunde lag.

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Neue Rüsternbreite" wird hiermit ausgefertigt.

Köthen (Anhalt), den _____ _____
Oberbürgermeisterin

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Neu Rüsternbreite" ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) ortüblich bekannt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 74 "Neue Rüsternbreite" ist damit am _____ in Kraft getreten.

Köthen (Anhalt), den _____ _____
Oberbürgermeisterin

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Neue Rüsternbreite" 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 sowie beachtliche Fehler gem. § 214 Abs. 2 a BauGB nicht geltend gemacht worden.

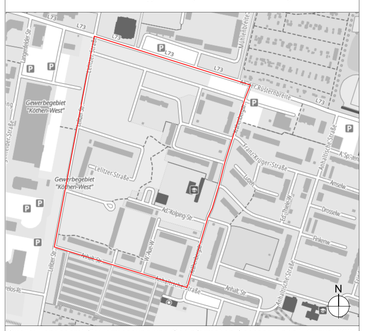
Köthen (Anhalt), den _____ _____
Oberbürgermeisterin

## Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom _____ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

_____, den _____ _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

## Übersichtskarte Plangebiet (ohne Maßstab)




Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, August 2024

## Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Art der baulichen Nutzung

z.B. WR 1 — Reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

z.B. WA 3 — Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

OK 96,0 m — Höhe baulicher Anlagen (OK - Oberkante) als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN = 86,0 m) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

z.B. III — Zahl der Vollgeschosse (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

### Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

z.B. o — Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

H — Hausgruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

### Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a und Abs. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

### Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zweckbestimmung: Parkhaus mit Dachbegrünung

Fußgängerbereich — Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Stp — Zweckbestimmung: Stellplatzanlage

Quartiersplatz — Zweckbestimmung: Quartiersplatz

Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### Grünflächen

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Parkanlage — Zweckbestimmung: Parkanlage

Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltung

Zweckbestimmung: Spielplatz

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Zweckbestimmung: Stellplatz

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

TGa — Zweckbestimmung: Tiefgarage

Quartiers-zentrum — Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellungen ohne Normencharakter

**Art der baulichen Nutzung**

| | | |
|---|---|---|
| GRZ | Zahl der Vollgeschosse | Nutzungsschablone |
| Bauweise | Höhe baulicher Anlagen | |
| Hausgruppe | | |

# Stadt Köthen (Anhalt)

# Bebauungsplan Nr. 74 "Neue Rüsternbreite"

Fassung vom 9. Oktober 2024

VORENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich


Planungsträgerin:
Stadt Köthen (Anhalt)
Marktstraße 1-3
06366 Köthen (Anhalt)

Bebauungsplan:
SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstraße 9
10777 Berlin