

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGL I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. April 2011 (BGBl. I S. 619) sowie des § 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20.12.2005 (GVBl LSA Nr. 67/2005, S. 769) in der zurzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" mit Erweiterung des Geltungsbereiches in Köthen (Anhalt), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Köthen (Anhalt), den 16.09.2011

Der Oberbürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 16.12.2010 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" mit Erweiterung des Geltungsbereiches in Köthen (Anhalt) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den 16.09.2011

Der Oberbürgermeister

### FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 08.02.2011 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Im Anschluss daran wurde der Öffentlichkeit vom 09.02. bis 23.02.2011 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Köthen (Anhalt), den 16.09.2011

Der Oberbürgermeister

### FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgaben durch die Planung berührt werden kann, wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Köthen (Anhalt), den 16.09.2011

Der Oberbürgermeister

### BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Köthen (Anhalt), den 16.09.2011

Der Oberbürgermeister

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 07.04.2011 beschlossen, den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" zu erweitern.

Der Stadtrat hat in derselben Sitzung dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" mit Erweiterung des Geltungsbereiches und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" mit Erweiterung des Geltungsbereiches vom Februar 2011 und die Begründung sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 28.04.11 bis 31.05.11 in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Planungsabteilung, Wallstraße 1-5, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Köthen (Anhalt), den 16.09.2011

Der Oberbürgermeister

### ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat am 08.09.2011 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen geprüft. Zu der aufgrund der Abwägung vorgenommenen Änderung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

Köthen (Anhalt), den 16.09.2011

Der Oberbürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat am 08.09.2011 in öffentlicher Sitzung die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" mit Erweiterung des Geltungsbereiches in Köthen (Anhalt) in der Fassung vom Juli 2011 als Satzung beschlossen sowie die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Köthen (Anhalt), den 16.09.2011

Der Oberbürgermeister

### AUSFERTIGUNGSVERMERK

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" mit Erweiterung des Geltungsbereiches der Stadt Köthen (Anhalt) wird hiermit ausgefertigt.

Köthen (Anhalt), den 16.09.2011

Der Oberbürgermeister

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" mit Erweiterung des Geltungsbereiches der Stadt Köthen (Anhalt) ist am 23.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" mit Erweiterung des Geltungsbereiches in Köthen (Anhalt) ist am 23.09.2011 in Kraft getreten.

Köthen (Anhalt), den 26.09.2011

Der Oberbürgermeister

### PLANERHALTUNG

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" mit Erweiterung des Geltungsbereiches in Köthen (Anhalt) sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den 28.06.2013

Der Oberbürgermeister

### PLANVERFASSER

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Wasserturm" mit Erweiterung des Geltungsbereiches in Köthen (Anhalt) wurde ausgearbeitet von:

Barbara Erfurth, Abteilung Stadtplanung  
Stadtverwaltung Köthen (Anhalt)

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



M: 1 : 1.000

## LEGENDE:

- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- 0,3 GRZ - Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 (1) BauNVO)
- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- OK Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über Oberkante erschließender Straße in Straßenmitte (§ 18 BauNVO)
- E Einzelhaus (§ 22 (2) BauNVO)
- D Doppelhaus (§ 22 (2) BauNVO)
- R Reihenhäuser (§ 22 (2) BauNVO)
- PG** Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)
- zu erhaltende Bäume (§ 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- 5 Bemaßung in m
- Plangebietsgrenze (§ 9 (7) BauGB)

## Sonstige Planzeichen

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Höhenpunkt
- vorhandene Laubbäume
- vorhandene Nadelbäume
- vorhandene Wege
- Wiese
- Obstbaum
- Gebüsch

## Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

#### § 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9a 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 - 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 Abstandsflächen (§ 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 Grünflächen 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 m<sup>2</sup> der Fläche des Baugrundstücks sind ein standortgerechter Laubbaum 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 m<sup>2</sup> durch Umwandlung einer Ackerbrache eine Wiesenfläche (Mesophilies 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.

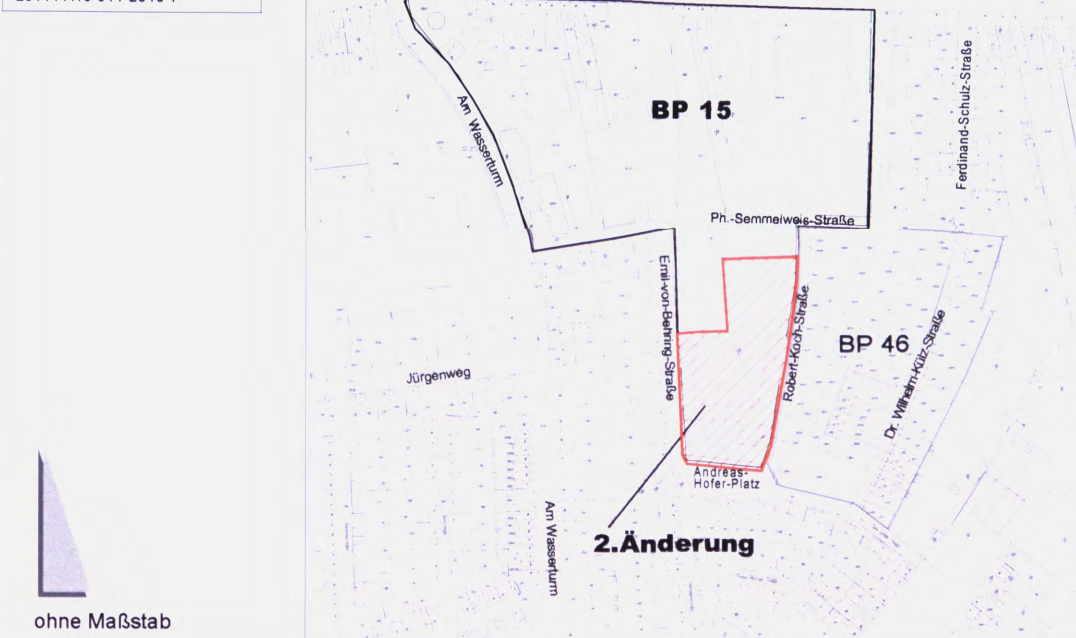
- Werden Doppelhäuser oder Reihenhäuser errichtet, so sind diese hinsichtlich der Gliederung der Fassade (Fenster, Türen) und der Gestaltung (Farbe, Material) sowie der höhenmäßigen Einordnung (Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe sowie Dachform) gestalterisch aufeinander abzustimmen.

- 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 qm. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

### Übersichtsplan

Liegenschaftskarte (ALK)  
© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA,  
2011 / A16-311-2010-7



## STADT KÖTHEN (ANHALT)

### Bebauungsplan Nr. 15 "Am Wasserturm" - 2. Änderung mit Erweiterung des Geltungsbereiches -

mit Textlichen Festsetzungen  
und Örtlicher Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA

- AUSFERTIGUNGSEXEMPLAR - Juli 2011

Der Bebauungsplan Nr. 15 "Am Wasserturm" - 2. Änderung - wurde ausgearbeitet von: Barbara Erfurth  
gezeichnet von: Grif Kapuscinski

Stadtverwaltung Köthen (Anhalt),  
Abteilung Stadtplanung  
Wallstraße 1 - 5 - 06366 Köthen (Anhalt)