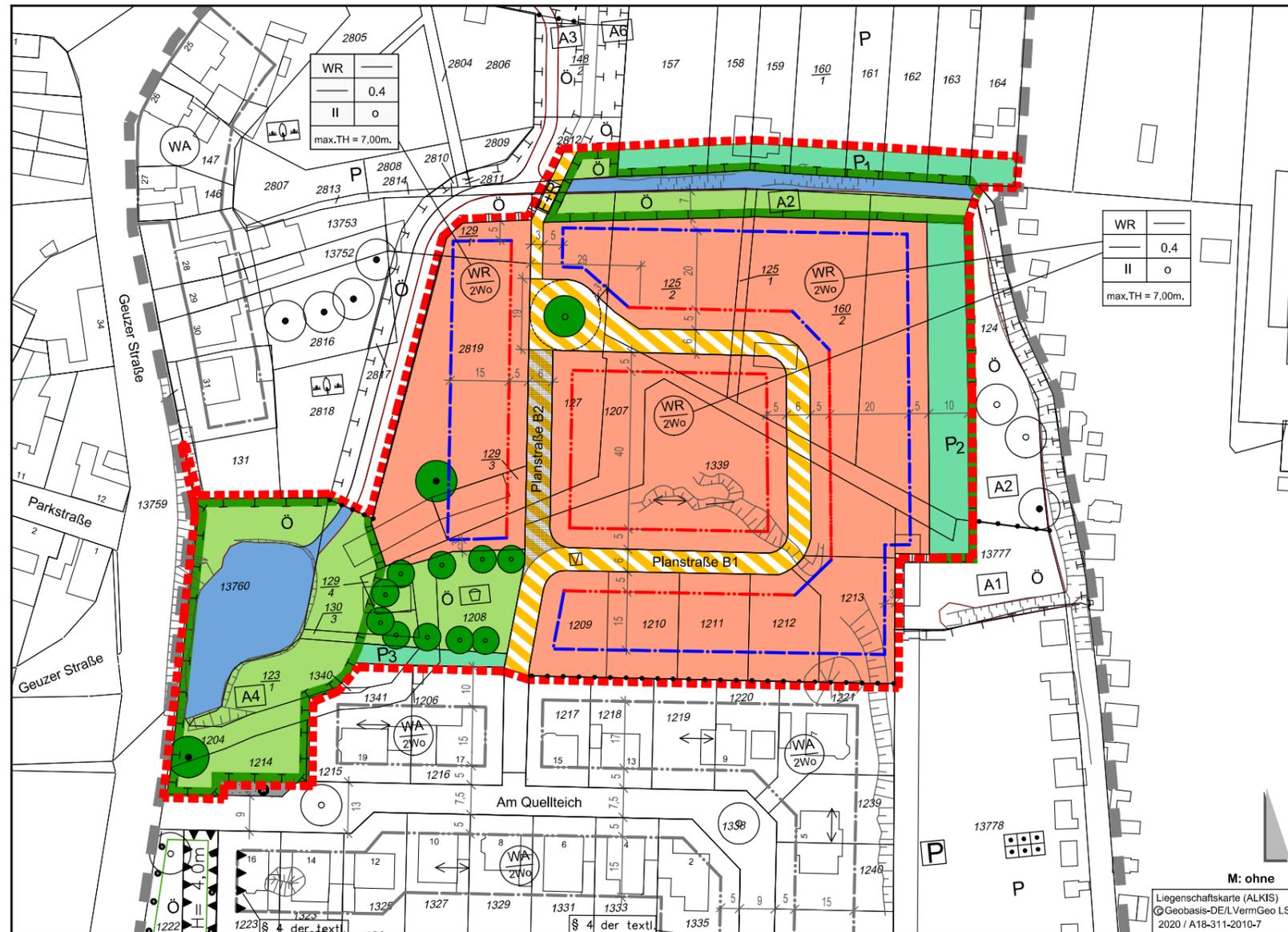


TEIL A - PLANZEICHNUNG



M: ohne
 Liegenschaftskarte (ALKIS)
 © Geobasis-DE/LVermGeo LSA,
 2020 / A18-311-2010-7

B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 BauO LSA

- § 1 **Grundstückseinfriedungen**
 Die Höhe der festen, baulichen Grundstückseinfriedungen (Mauer oder Zaun) entlang öffentlicher Verkehrsflächen darf 1,0 m nicht überschreiten.
- § 2 **Gestaltung von Doppelhäusern**
 Werden Doppelhäuser errichtet, so sind diese hinsichtlich der Gliederung und Gestaltung der Fassade, sowie der höhenmäßigen Einordnung aufeinander abzustimmen.

C Hinweise

- (nachrichtliche Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan)
1. **Denkmalschutz**
 Falls bei der Realisierung der geplanten Bebauung bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese unverzüglich bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde gem. § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 angezeigt werden. Die Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige zu erhalten und vor negativen Einwirkungen zu schützen. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmale entdeckt werden, bedürfen gemäß § 14 (2) Denkmalschutzgesetz LSA der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde und sich rechtzeitig anzuzeigen. Wenn die Untere Denkmalschutzbehörde nicht innerhalb von 4 Wochen widerspricht, gilt die Genehmigung als erteilt.

2. **Baumschutzsatzung**
 Für alle vorhandenen Bäume gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Köthen vom 14.12.2000, geändert zuletzt durch die 1. Änderungssatzung vom 25.10.2001. Notwendige Baumfällungen sind entsprechend zu beantragen und durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
3. **Nachbarschaftsgesetz**
 Die Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes LSA vom 31.11.1997 sind bei allen Pflanzungen zu beachten.
4. **Baugrund**
 Die vorgefundenen hydrogeologischen Besonderheiten lassen prinzipiell die Bebauung des Geländes zu. Durch den vorhandenen Druckwasserspiegel ist jedoch mit einem erhöhten Gründungsaufwand zu rechnen. Es kommen gegen Auftrieb gesicherte Wannengründungen oder Pfahlgründungen in Frage. Wasserhaltungsmaßnahmen in der Bauphase sind erforderlich. Konkrete Baugrunduntersuchungen für jedes Bauwerk sind im Rahmen der Baugenehmigung erforderlich.
5. **Bodenbelastungen/Altlasten**
 Auf Flächen mit bis zu 2,4 m mächtigen Auffüllungen und/oder Kohlestaubablagerungen wurde eine geringfügige Schadstoffbelastung (PAK, EOX, Schwermetall) festgestellt. Zur Gewährleistung der zukünftigen sensiblen Nutzung ist entweder eine Abtragung der Ablagerungen oder deren Abdeckung mit unbelasteten Böden (RESA ZO) notwendig.

Füllschema der Nutzungsschablone:	
Baugebiet	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl d. Vollgeschosse	Bauweise
maximale Höhe baulicher Anlagen	

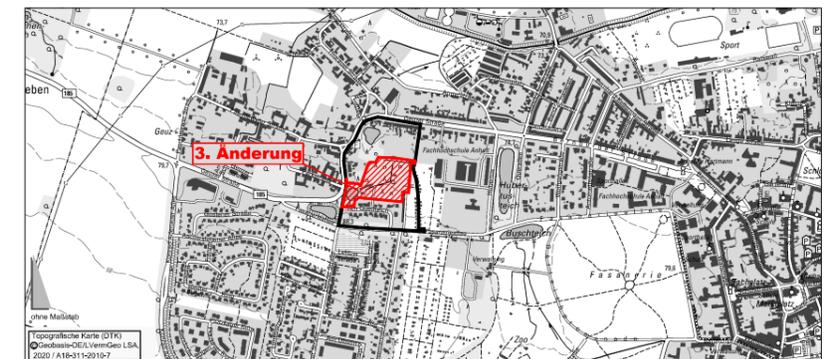
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- $\frac{2W_o}{0.4}$ Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20(1) BauNVO)
- max.TH = 7,00m. maximale Traufhöhe
- o offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Baulinie
- ± 5 Bemaßung in m
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg
- Verkehrsfläche 3. Bauabschnitt
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche (P1, P2, P3)
- Zweckbestimmung
- Spielplatz
- private Nutz- und Wohngärten
- Ausgleichsflächen (A 2/A 4)
- Kleingartenanlage
- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzung großkroniger Laubbäume (Linde - Tilia cordata)
- Erhaltung von Bäumen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11
- Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung

STADT KÖTHEN (ANHALT)

Bebauungsplan Nr. 11 "Geuzer Strasse"
 - 3. Änderung -

Mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 85 BauO LSA



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von :

Köthen (Anhalt), den

Fassung vom: 19.01.2021

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(nachrichtliche Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan)

WR -Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Zulässig sind nur Wohngebäude.

Die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig

§ 2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

((1)-(3) nachrichtliche Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan und der 2.Änderung)

- (1) Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.
- (2) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (festgesetzt durch Baulinien und Baugrenzen) zulässig.
- (3) Geräteschuppen und andere Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von max. 10 m² und einer Höhe von max. 2,50 m auf der hinteren nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die hintere Baugrenze darf für diese Nebenanlagen ausnahmsweise überschritten werden.
- (4) Die nichtüberbaubare Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist gärtnerisch oder naturnah anzulegen.
Eine Versiegelung, Kies- und Schotterflächen sind unzulässig.
- (5) Je Baugrundstück ist für Stellflächen, Carports und Garagen nur eine Zufahrt von höchstens 4m Breite zulässig.

§ 3 Natur, Landschaft und Pflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

(nachrichtliche Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan)

§ 3 (1) Allgemeine Festsetzungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und 6) BauGB/Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- 1.) Für sämtliche Bepflanzungsmaßnahmen gelten die Vorschriften der DIN 18915 Herstellung von Vegetationsschichten) und 18916 Pflanzgruben). Weiterhin sind die Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BDB) in der Qualität A zu beachten.
- 2.) Für alle zu pflanzenden Gehölze sind die in den Pflanzlisten aufgeführten Mindestqualitäten zu verwenden und fachgerecht zu verankern.
- 3.) Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzung bis 5 Jahre nach der Anlage zu ersetzen.
- 4.) Für die Gestaltung der privaten Freiflächen ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan mit Pflanzliste einzureichen.
- 5.) Pflanzflächen für Bäume müssen eine Mindestgröße mit einer Länge von 2 m und Breite von 3 m besitzen. Die Unterschreitung der Mindestgrößen durch Fundamente, Rückenstützen oder sonstige bauliche Einrichtungen ist unzulässig.

§ 3 (2) Festsetzungen von Einzelmaßnahmen

(nachrichtliche Übernahme der festgesetzten Einzelmaßnahmen A2, A4 und Kinderspielplatz aus dem Ursprungsbebauungsplan)

A 2 Fläche A2

Entlang des Grabens ist ein mindestens 7 m breiter Grünstreifen als Uferschonstreifen auszubilden. Wobei die ersten 3 m ab Grabenufer der Sukzession zu überlassen sind. Die übrige Grünfläche ist extensiv als Wiese zu pflegen. Ablagerungen oder Aufschüttungen auf der Fläche sind nicht zulässig, vorhandene Ablagerungen (Komposthaufen) sind zu entfernen.

Vorhandene Verrohrungen sowie Abriegelungen des Grabens und bauliche Anlagen vor allem im Bereich des Flurstückes 163 sind zu entfernen. Vorhandene standortgerechte Gehölze sind zu erhalten und langfristig zu pflegen, nicht standortgerechte Gehölze sind zu entfernen.

Entlang der Grundstücksgrenzen zum WR ist eine 1-2reihige Strauchpflanzung der Pflanzliste 1 im Pflanzverband 1,5 x 1,5 m vorzunehmen.

A 4 Fläche A4 Quellteich

Der Quellteich ist als wertvolles Feuchtgebiet dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Der vorhandene Überlauf an der Geuzer Straße ist zu schließen und ein neuer Überlauf zur Kuhlache an der nordöstlichen Seite anzulegen. Dieser bindet in den Graben der Fläche A3 ein. Die auf der Fläche befindlichen Gebäude sowie sonstige Anlagen sind zu entfernen, die Grünflächen sind extensiv zu pflegen. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten. Entlang der Grenze zur östlichen neuen Wohnbebauung sowie zum Kinderspielplatz ist eine 3-reihige Strauchpflanzung gemäß Pflanzliste 1 anzulegen.

Kinderspielplatz

Auf der Grünfläche Spielplatz sind mindestens 10 hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen.

P1 Fläche private Nutz-und Wohngärten P1

Entlang des Grabens sind die ersten 3 m ab Grabenufer der Sukzession zu überlassen. Die übrigen Grünflächen sind dauerhaft als Nutz-und Wohngärten zu erhalten. Bauliche Anlagen, Ablagerungen oder Aufschüttungen auf der Fläche sind nicht zulässig.

P2 Fläche private Nutz-und Wohngärten P2

Die Flächen sind als Nutz-und Wohngärten zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Pro Grundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 3, ersatzweise ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bauliche Anlagen sind auf der privaten Grünfläche nicht zulässig.

P3 Fläche private Nutz-und Wohngärten P3

Die Flächen sind als Nutz-und Wohngärten zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen sind auf der privaten Grünfläche nicht zulässig.

3 (3) Weitere textliche Festsetzungen

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche des WR-Gebietes ist ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste 3, ersatzweise ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 3 (4) Zuordnung

Die Durchführung der Maßnahmen auf den Flächen A3 und A4 gleichen Eingriffe im WA 2 aus.

Die Durchführung der Maßnahmen auf der Fläche A5 gleicht Eingriffe im WR/Teilfläche (angrenzend an WA2) aus.

Die Durchführung der Maßnahmen auf der Fläche A1 gleicht Eingriffe im WR/Teilfläche mittleres Plangebiet) aus.

Die Durchführung der Maßnahmen auf den Fläche A2/ P2 gleicht Eingriffe im WR/Teilflächen (angrenzend an A2 und A3) aus.

Die Durchführung der Maßnahmen auf der Fläche A6 und A7 gleichen Eingriffe durch den Bau der Erschließungsstraßen (Planstraße A und Planstraße B) aus.

§ 3 (5) Realisierung der Grünordnung

1. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen obliegt dem jeweiligen Eingriffsverursacher entsprechend der Zuordnung § 3 (4) über die Übernahme der hergestellten Pflanz- und Ausgleichsflächen durch die Kommune sind vertragliche Vereinbarungen zu treffen. Die Durchführung der sonstigen Bepflanzungsmaßnahmen obliegen dem jeweiligen Eigentümer.

2. Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen sowie der sonstigen Bepflanzungsmaßnahmen hat spätestens 6 Monate nach dem Abschluss der jeweiligen Bauarbeiten zu erfolgen.

3. Der Abschluss der Pflanzungen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Pflanzlisten:

(nachrichtliche Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan)

Pflanzliste 1:

Sträucher, verpflanzt,
3 – 4 Triebe, 80 – 120 cm

- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Feldrose (*Rosa arvensis*)
- Heckenrose (*Rosa rubiginosa*)
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Bruchweide (*Salix fragilis*)
- Mandelweide (*Salix triandra*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Gem. Schneeball (*Viburnum opulus*)

Pflanzliste 2:

Heister,
(100 – 150 cm)

- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Schwarzpappel (*Populus nigra*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Roterle (*Alnus glutinosa*)
- Weide (*Salix alba*)

Pflanzliste 3:

Bäume, Hochstämme
StU, 14 – 16 cm

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)