

TEIL B: Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO

Die Baugebiete WA1, WA2 und WA3 werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind alle nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

In den Baugebieten WA1 und WA2 wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Im Baugebiet WA3 wird offene Bauweise festgesetzt. Für die offene Bauweise erfolgt keine Beschränkung auf spezifische Hausformen.

1.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffender baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der folgenden, auch zeichnerisch ausgewiesenen Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2018) sind folgende Maßnahmen des passiven Schallschutzes an Wohngebäuden festgesetzt:

- Im Lärmpegelbereich V (70-75 dB(A)) Schalldämmungen der Außenfassaden von R'W.ges = 40-45 dB;
- Im Lärmpegelbereich IV (65-70 dB(A)) Schalldämmungen der Außenfassaden von R'W.ges = 35-40 dB;
- Im Lärmpegelbereich III (60-65 dB(A)) Schalldämmungen der Außenfassaden von R'W.ges = 30-35 dB;

In ausgewiesenen Räumen mit Schlaf Funktion (also auch in kombinierten Wohn- / Schlafräumen), an deren Außenfassaden Richtwertüberschreitungen durch Verkehrslärm bestehen (Lärmpegelbereiche III, IV und V) sind zusätzlich Zwangsbelüftungssysteme vorzusehen, die in Kombination mit den jeweiligen Fenstern incl. Rollladenkästen den ausgewiesenen Schallschutzanforderungen, d.h. den erforderlichen Schalldämm-Maßen R'W.erf, entsprechen.

Alternativ kann zur Vermeidung von Zwangsbelüftungsanlagen in den Lärmpegelbereichen III, IV und V die Anordnung der Räume mit Schlaf Funktion an den lärmabgewandten Hausseiten erfolgen.

1.4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1.4.1 Dachbegrünung

Flachdächer oder Dächer mit einer max. Neigung von bis zu 15°, dies gilt gleichermaßen für Haupt- und Nebengebäude, sind in den Baugebieten WA2 und WA3 unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Dicke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht muss im Mittel 10cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn) Richtlinie für die Planung, den Bau und die Instandhaltung von Dachbegrünungen, 6. Ausgabe 2018, entsprechen.

Von einer Dachbegrünung ausgenommen sind bis zu 30 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für begehbbare Dachterrassen genutzt werden. Diese Ausnahme gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

1.4.2 Anpflanzung von Bäumen

1.4.2.1 Im Baugebiet WA3 sind 20 standortgerechte, stadtklimafeste, vorzugsweise heimische Laubbäume 2. Ordnung ohne konkrete Standortfestsetzung und mit einer Mindestqualität von H 3xv mB, StU 14-16cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zur Nachbargrenze muss mindestens 3m betragen. Für die Bepflanzung der Bäume ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sicher zu stellen.

1.4.2.2 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erholung bzw. Spielplatz sind drei standortgerechte, stadtklimafeste Laubbäume 1. Ordnung in lockerer Anordnung ohne konkrete Standortfestsetzung und mit einer Mindestqualität von H 3xv mB, StU 14-16cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bepflanzung der Bäume ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sicher zu stellen.

1.4.2.3 Im Bereich zukünftiger Park- und Stellplätze ist ein Baum für je fünf Stellflächen anzupflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheibe pro Baum beträgt 10m². Für die Pflanzung sind standortgerechte, stadtklimafeste Laubbäume 2. Ordnung im gleichmäßigen Abstand und mit einer Mindestqualität von H 3xv mB, StU 14-16cm zu pflanzen. Wuchshöhe und Kronendurchmesser sind entsprechend des verfügbaren Platzes auszuwählen. Für die Bepflanzung der Bäume ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sicher zu stellen.

1.5 Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA

Dächer

Nr. 1

Im Baugebiet WA1 sind als Dachform für Hauptgebäude, die direkt an der Halleschen Straße errichtet werden, nur Satteldächer zulässig. Dachaufbauten und Einschnitte sind auf allen Hauptgebäudedächern im Baugebiet WA1 zulässig.

Nr. 2

Im Baugebiet WA2 sind als Dachform für Hauptgebäude nur Flachdächer zulässig.

Nr. 3

Im Baugebiet WA3 sind als Dachform für Hauptgebäude nur Flachdächer zulässig.

Im Baugebiet WA3 sind für Anbauten an die Hauptgebäude ausnahmsweise Dächer mit anderer Dachform bzw. Dachneigung zulässig, wenn diese Anbauten in ihrer Grundfläche nicht mehr als die Hälfte der mit einem Flachdach überdachten Grundfläche des zugehörigen Hauptgebäudes einnehmen.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB

Archäologische Fundstellen

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Fundstellen bekannt. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt. Sollten in der Bauphase tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu informieren. Ein angemessener Zeitraum ist einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster der Stadt Köthen (Anhalt) unter der Nr. O-10:1 / MDALIS-Nr. 151 590 2350396 als Altlastenverdachtsfläche registriert. Vom Ingenieurbüro TBV GmbH aus Zeitz liegt ein Baugrundgutachten (Stand 20.9.2018 / Ergänzung 2021) mit zusätzlichen bodenphysikalischen und chemischen Untersuchungen zur Belastungssituation vor. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die großvolumigen Auffüllungen / Ablagerungen und die Altbebauung in Teilen belastet sind (näheres ist dem Gutachten zu entnehmen) und diese im Zuge der Baumaßnahmen flächendeckend zu entfernen sind. Örtlich belastete Erdstoffbereiche sind nach Notwendigkeit und Sachverstand einzugrenzen und einer Verwertung bzw. ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Abgebrochenes Mauerwerk kann jedoch teilweise als Ziegelrecycling aufbereitet und unter Fußwegen, Baustraßen und Grünflächen verwendet werden. Bei der Beräumung des Geländes und der Entsorgung der Materialien muss eine saubere Trennung von Teerpappe und Asbest von den übrigen Abbruchmaterialien erfolgen. Dachpappe und Wellasbestdächer sind hoch belastet, gesundheitsgefährdend und müssen separat entsorgt werden. Die entstandenen Austauschbereiche (Grube) sind mit unbelastetem Boden aus dem Untersuchungsbereich zu verfüllen. Nach Beendigung der Baumaßnahme wird eine punktuelle Überprüfung der bereinigten Flächen mittels Probenentnahme empfohlen. Unter Einhaltung der beschriebenen Beräumungs- und Entsorgungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die vorhandene Altlast beseitigt ist.

Die Altlastenuntersuchungen erfolgten nach den geltenden Parametern, die für eine Wohnnutzung erforderlich bzw. relevant sind. Diesbezüglich möglicherweise geltende Grenzwerte wurden beachtet.

Barrierefreies Bauen

Bei der Ausführung des Bauvorhabens ist auf Barrierefreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen.

Bodenschutz

- Der Beginn von Baumaßnahmen ist der Stadt Köthen sowie dem Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.
- Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrverdächtige Umstände auf, z. B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, müssen diese unverzüglich angezeigt werden.
- Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z.B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u. ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und ist die Baustelle zu sichern.
- Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 7 (2) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. Nach § 7 (3) KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzrechts zu beachten.
- Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

Kampfmittel

Derzeit gibt es keine Hinweise zu vorhandenen Kampfmitteln.

Niederschlagswasser

Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers richtet sich – soweit hierzu keine gesonderten Festsetzungen bestehen – nach § 79b Landeswassergesetz (WG LSA) i.V.m. der örtlichen Entwässerungssatzung, hier des Abwasserverbandes Köthen. Die bestehenden Bodenverhältnisse lassen eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers zu. Laut Baugutachten beträgt der Durchlässigkeitsbeiwert kf = 4,6 x 10-4 m/s. Das Niederschlagswasser kann zum Teil auch über die geplante und festgesetzte Dachbegrünung der Gebäude versickert werden. Niederschlagswasser auf den Verkehrsflächen ist dem Mischkanalsystem zuzuführen.

Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Abt. Stadtentwicklung, Wallstraße 1-5, über 1. Etage eingesehen werden.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 14.07.1994 (GVBl. LSA S. 383) in der zurzeit geltenden Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung.

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.20 (BGBl. I S. 1041) in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786) in der zurzeit geltenden Fassung.

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (Landesbauordnung - BauO LSA) vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S.440) in der zurzeit geltenden Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der zurzeit geltenden Fassung.