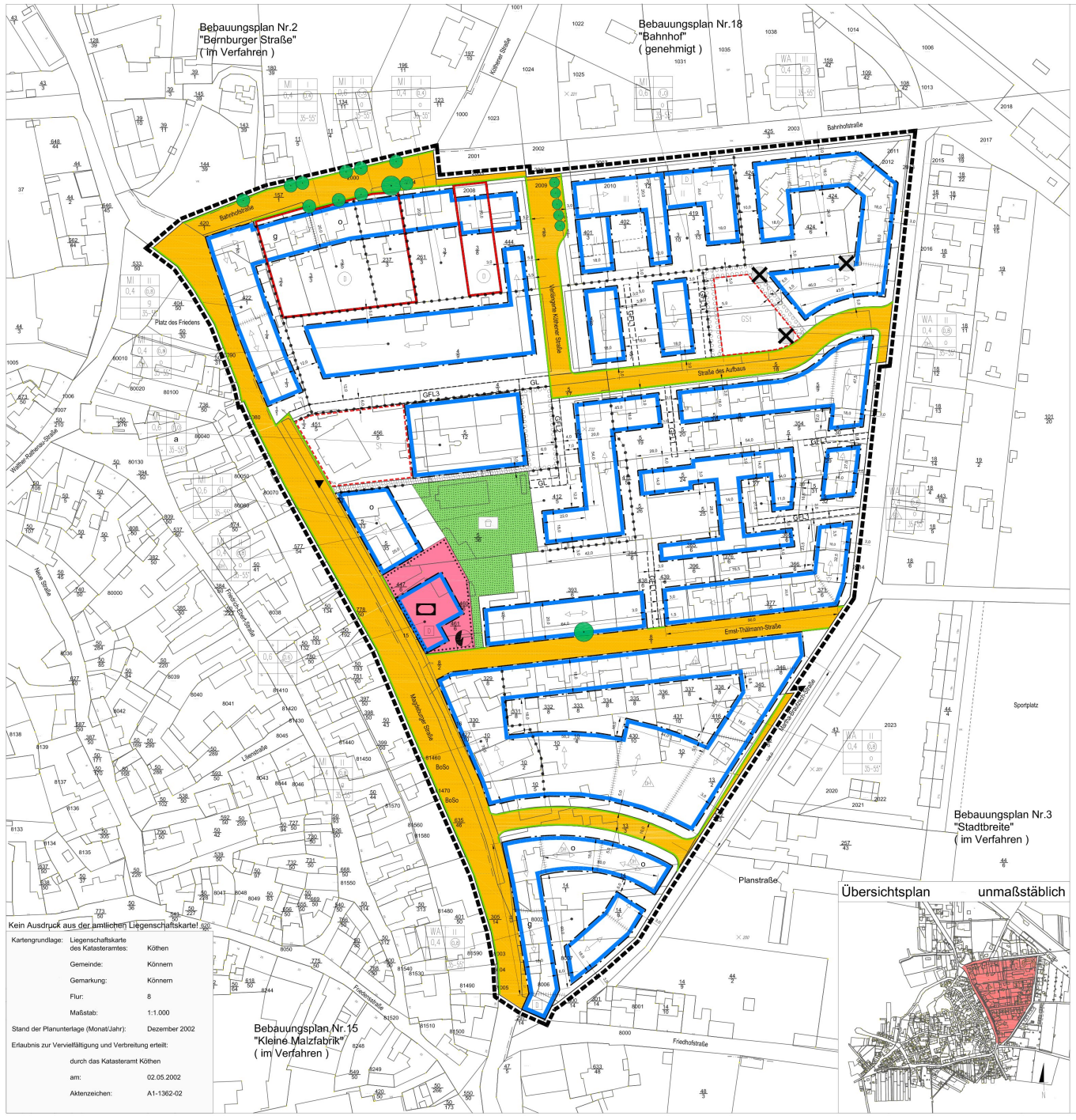

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte des Katasteramtes:	Köthen
	Gemeinde:	Könnern
	Gemarkung:	Könnern
	Flur:	8
	Maßstab:	1:1.000
Stand der Planunterlage (Monat/Jahr):		Dezember 2002
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt:		
	durch das Katasteramt Köthen	
	am:	02.05.2002
	Aktenzeichen:	A1-1362-02

Übersichtsplan unmaßstäblich

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete

MI — Mischgebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

g — Geschlossene Bauweise

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauNVO)

Straßenverkehrsfläche

Einfahrt

Straßenbegrenzungslinie

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,7 — Geschoßflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und priv. Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Elektrizität

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)

Bäume (Erhaltung)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und Abs.6 BauGB)

St — Stellplätze

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs.4 § 16 Abs.5 BauNVO)

Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung, Firstrichtung entspricht Richtung der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers

Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtung und/oder Bauweise

45°-57° — Vorgeschriebene Dachneigung

Altlast

Erläuterung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Bauweise
	ungeschriebene Dachneigung

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) und (2) BauGB bzw. BauNVO

1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind
1.1 die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
1.2 die in § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO aufgeführten zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. In den Mischgebieten (MI) sind die in § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

3. In dem Baugebiet, für das gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge in offener Bauweise § 22 (1) BauNVO zulässig.

4. Die mit GFL1 gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger belastet (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

5. Die mit GFL2 gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie Fahrrechten zugunsten der Anlieger belastet (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

6. Die mit GFL3 gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrechten zugunsten der nördlich angrenzenden Anlieger belastet (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

7. Die mit GL gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet. (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

8. Die öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) ist vorwiegend mit heimischen Arten einzugrünen und zu erhalten. Im Bereich des Kinderspielplatzes sind nur nicht giftige Gehölze anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Die Beimischung nichtheimischer Arten darf 20 % nicht überschreiten.

9. Die innerhalb der als Verkehrsfläche gekennzeichneten "Bahnhofstraße" befindlichen Kastanien mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm sind zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ein Ausfall ist durch Neupflanzung mit Bäumen der gleichen Art auszugleichen. Die lückigen Baumreihen sind durch Neupflanzung von Kastanien zu ergänzen. Der Pflanzabstand sowohl zwischen den nachzupflanzenden als auch zu den zu erhaltenden Bäumen soll ca. 12 m betragen. Abweichungen sind zur Herstellung von Grundstückszuwegungen möglich. Die Bäume sind in Grünstreifen oder Baumscheiben von mindestens 4 m² Größe zu pflanzen, die gegen Verdichtung durch Tritt oder Überfahren abzusichern sind. Zur Neupflanzung sind hochstämmige Kastanien mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu verwenden (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
Als Unterwuchs der Bäume ist auf den Grünstreifen bzw. Baumscheiben eine Bepflanzung aus Bodendeckern oder blütenreichen Staudenfluren anzulegen.

10. In der Verlängerung der "verlegten Köthener Straße" sind die vorhandenen Obstbäume dauerhaft zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB). Ein Ausfall ist durch Neupflanzung von Obstbäumen auszugleichen.
Im Unterwuchs ist eine arten- und blütenreiche, extensiv zu unterhaltende Gras-/Krautflur einzusäen.
Beidseitig der Verlängerung der verlegten Köthener Straße ist eine Baumreihe aus Winterlinden in einem Pflanzabstand von ca. 15,0 m anzupflanzen. Für die Baumpflanzung sind Hochstämme von mindestens 18 cm Stammumfang zu verwenden. Im Unterwuchs der Baumreihe ist ebenfalls eine arten- und blütenreiche, extensiv zu unterhaltende Gras-/Krautflur einzusäen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

11. Auf der nördlichen Seite der "Straße des Aufbaus" ist eine Baumreihe aus großkronigen Bäumen in einem Pflanzabstand von ca. 15,0 m anzupflanzen.
Für die Baumpflanzung sind Hochstämme von mindestens 18 cm Stammumfang zu verwenden (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Im Unterwuchs der Bäume ist eine Bepflanzung aus Bodendeckern oder blütenreichen Staudenfluren anzulegen.

12. In der Ernst-Thälmann-Straße sind auf mindestens 10 % der Fläche Laubbäume, Sträucher und sonstige Vegetationselemente zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Nr. 25a BauGB).
Die Größe der einzelnen Pflanzinseln darf 4 m² nicht unterschreiten. Zur Begrünung sind vorwiegend heimische Arten zu verwenden. Die Beimischung von nichtheimischen Arten darf 20 % nicht überschreiten.

13. Stellplatzanlagen sind durch Baum-,Strauch- und Bodendeckerpflanzungen zu durchgrünen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).
Es ist mindestens ein Baum je 5 Stellplätze zu pflanzen. Der Gesamtflächenanteil der Begrünung muss mindestens 10 % je Stellplatzanlage betragen. Zur Begrünung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Die Beimischung von fremdländischen Zergehölzen darf 20 % nicht überschreiten. Für die Baumpflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu verwenden.
Die Bäume sind in mindestens 4,0 m² großen Pflanzflächen zu setzen, die gegen Verdichtung durch Tritt oder Überfahren abzusichern sind.

14. Bei Neuerrichtung von Gebäuden sind mindestens je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein Baum (Heister mit einer Mindesthöhe von 2 m) und auf mindestens 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche andere Gehölze zu pflanzen. Für die Gehölzpflanzung sind vorwiegend einheimische Arten zu verwenden (s. Pflanzliste einheimische Laubgehölze).

Pflanzliste einheimischer Laubgehölze

Bei Anpflanzungen gemäß Ziff. 7 - 13 der textlichen Festsetzungen sind ausschließlich zulässig :

Bäume:	Sträucher:	Straßenbäume:
Bergahorn	Roter Hartriegel	Spitzahorn
Feldahorn	Haselnuss	Bergahorn
Spitzahorn	eingriffliger Weißdorn	Stieleiche
Hainbuche	Pfaffenhütchen	Winterlinde
gemeine Esche	gemeiner Liguster	Sommerlinde
Stieleiche	gemeine Heckenkirsche	
Traubeneiche	schwarzer Holunder	
Vogelkirsche	Salweide	
Winterlinde	Purpurweide	
gemeine Birke	gemeiner Schneeball	
	wolliger Schneeball	
	Schlehe	
	Hundsrose	

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 BauO LSA in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16.

2. Die Dächer der neu zu errichtenden Hauptgebäude sind mit Tonziegeln oder mit Betondachziegeln in den Farben Rot bis Rotbraun einzudecken.

3. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Ziegelformate und -farbe) auszuführen.

4. Die vorgeschriebene Hauptfirstrichtung entspricht der Richtung der längeren Mittelachse des Hauptgebäudes. Von dieser Richtung ausgenommen sind Dächer über Baukörper, die der Hauptgebäude untergeordnet sind.

5. Neu zu errichtende Gebäude sind mit Sattel- oder Krüppelwalm zu errichten.

6. Sofern Flachdächer zulässig sind, sind diese extensiv zu begrünen.

7. Dacheinschnitte, Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen nicht vom Dachfirst ausgehen und in ihrer Gesamtbreite je Dachseite 50 % der Trauflänge des jeweiligen

8. Garagen und Nebenanlagen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sind mit dem Fassadenmaterial des dazugehörigen Hauptgebäudes zu gestalten und in Form und Farbe daran anzupassen.

9. Benachbarte Grenzgaragen und Doppelgaragen sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.

10. Die Außenwände der neu zu errichtenden Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils in Material und Farbe einheitlich auszuführen.

11. Fassadenlängen von über 10 m Länge müssen gegliedert sein. Größere Baukörper sind so zugestalten, dass der Eindruck der Kleingliedrigkeit mit Hilfe der dreidimensionalen, materialbetonten oder farblichen Strukturierung dauerhaft erhalten bleibt.

12. Satellitenempfangsanlagen sind grundsätzlich auf der straßenabgewandten Seite anzuordnen.

13. Private Stellplätze, deren Zufahrten und Fahrgassen, sowie Hauszugänge und Fußwege auf den Privatgrundstücken dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden.

14. Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Kletterpflanzen einzugrünen; zulässig sind ausschließlich Baumwürger, Geißblatt, Waldrebe, echter Wein, wilder Wein, Efeu, Blauregen, Kletterrose.

15. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

16. In den MI-Gebieten sind Werbeanlagen auf das Erdgeschoss bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zu begrenzen und müssen in Form, Proportion und Gliederung auf die Gesamtgestaltung der Fassade abgestimmt werden. Die Anlagen dürfen wesentliche Architekturteile nicht überschneiden. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen und/oder Blink- bzw. Wechsellicht sind nicht zulässig.

17. Warenautomaten und Schaukästen dürfen keine gestaltwirksamen Fassadenelemente überdecken.

Hinweise:

1. Erdarbeiten sind 14 Tage vor Baubeginn der Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Gemäß § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind archäologische und bauarchäologische Bodenfunde zu erhalten und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bernburg anzuzeigen. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt, R.-Wagner-Straße 9-10, 06114 Halle eine wissenschaftliche Untersuchung zu ermöglichen.

2. Bei Baumassnahmen an Straßen und Wegen, welche mit Kupferschlacke gebaut wurden, ist unter Berücksichtigung der Strahlenschutzverordnung das Gewerbeaufsichtsamt zu informieren.

3. Während der Durchführung von Baumaßnahmen ist jegliche Beeinträchtigung der Vegetationsbedingungen der im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume § 9 (1) Nr. 25b BauGB), insbesondere durch Beschädigungen von Stamm, Krone und Wurzelbereich oder Absenken des Grundwasserspiegels im Wurzelbereich, durch angemessene Sicherheitsvorkehrungen zu vermeiden.

4. Sollten geschützte Tierarten (z. B. Eulen, Fledermäuse oder Greifvögel) oder deren Brut- oder Überwinterungsstätten während der Abriss- oder Sanierungsarbeiten im Plangebiet festgestellt werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die Untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren, damit ggf. weitere Maßnahmen eingeleitet werden können.

Bebauungsgrundlage

Die Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung wird der SALEG mbH, Aussenstelle Halle, Magdeburger Straße 36, 06112 Halle für B-Plan Nr. 16 "Alte Butterfabrik" erteilt:

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geltenden Fassung.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), in der zuletzt geltenden Fassung.
3. Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 9. Februar 2001 in der zuletzt geltenden Fassung.
4. Vermessungs- und Katastergesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 22.05.1992 in der zuletzt geltenden Fassung.
5. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zuletzt geltenden Fassung.
6. Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA 568), in der zuletzt geltenden Fassung.
7. Hauptsatzung der Stadt Könnern vom 09.03.1995, in der zuletzt geltenden Fassung.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Könnern hat in seiner Sitzung am 06.11.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Alte Butterfabrik" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Könnern, den .....

.....
Bürgermeister

Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben öffentlich ausgelegen vom 23.11.1998 bis 23.12.1998.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden ortsüblich bekanntgemacht am 13.11.1998.

Könnern, den .....

.....
Bürgermeister

Die Zustimmung des Rates der Stadt Könnern zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Auslegungsbeschluss erfolgte in der Sitzung am 21.03.2002 / 21.10.2003
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben öffentlich ausgelegen vom 14.11.2003 bis 27.11.2003.

Könnern, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Könnern hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.02.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie § 85 BauO LSA) beschlossen.

Könnern, den .....

.....
Bürgermeister

Im Genehmigungsverfahren habe ich mit Verfügung
(Az.:.....) vom heutigen Tage - unter Auflagen *) - mit Maßgaben *) - gemäß § 10 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 und 4 BauGB - ausgenommen für die im Bebauungsplan besonders kenntlich gemachten Teile *) - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

..... den .....

..... *)

.....
Unterschrift

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Könnern, den .....

.....
Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind in der Zeit vom .....2006 bis .....2006 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am .....2006 wirksam geworden.

Könnern, den .....

.....
Bürgermeister

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

....
Datum/Siegel LVermGeo

*) : nicht zutreffendes bitte streichen
*) : zutreffende höhere Verwaltungsbehörde einsetzen

Stadt Könnern

Bebauungsplan Nr. 16

„Alte Butterfabrik"

Stand: Februar 2006

Maßstab 1:1000

SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft