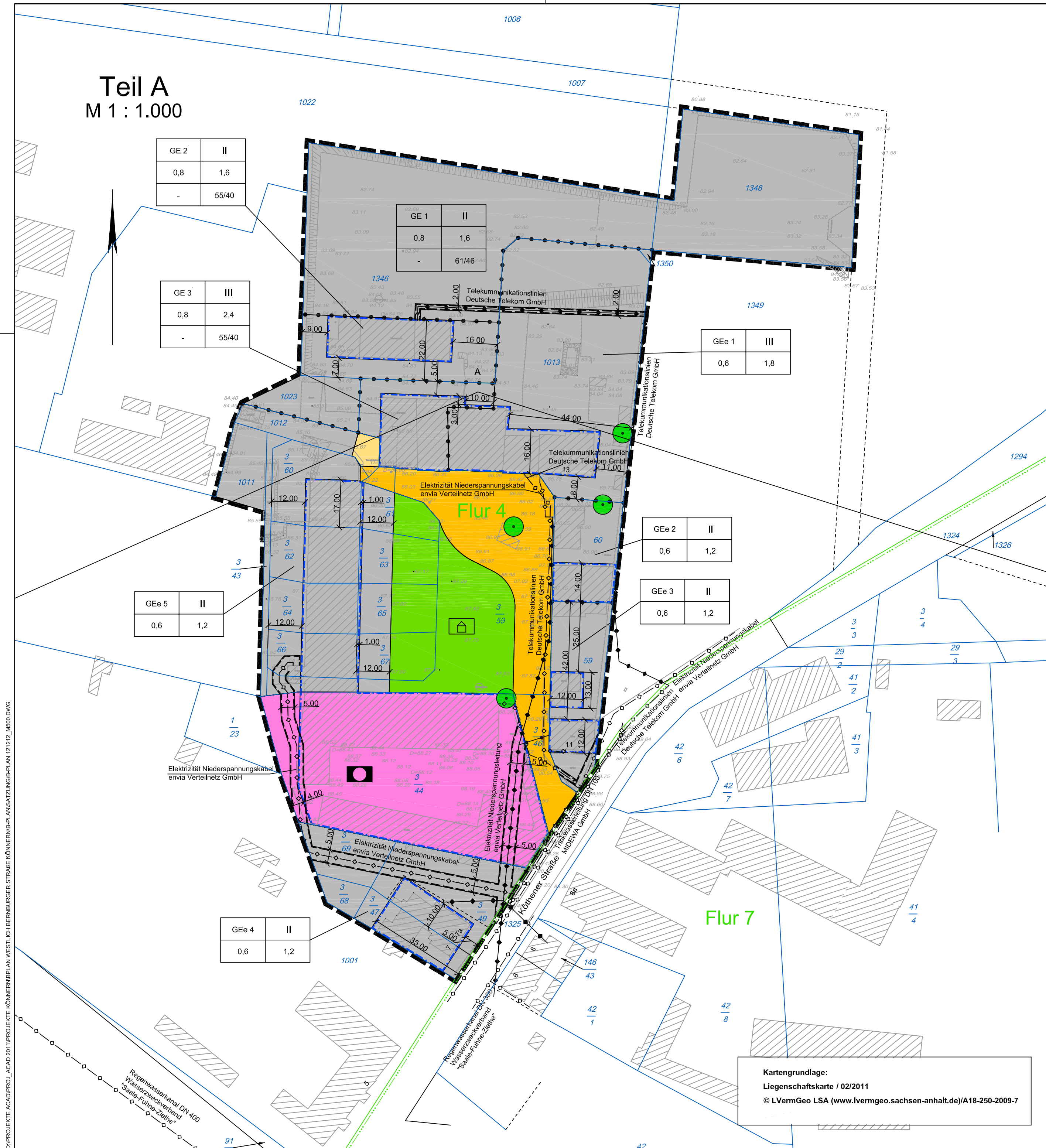




PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet GE	(§ 8 BauNVO)
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	(§ 8 BauNVO)
0,8	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8	(§ 19 Abs. 1 BauNVO)
1,2	Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 1,2	(§ 20 Abs. 2 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

3. Baulinien, Baugrenzen

-----	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
-------	-----------	----------------------

4. Flächen für den Gemeinbedarf

	Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: öffentliche Verwaltungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
--	---	--------------------------

5. Verkehrsflächen

	öffentliche Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	private Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6. Versorgungs- und Abwasserleitungen

-----	oberirdisch	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
-----	unterirdisch	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

7. Grünflächen

	private Grünflächen Zweckbestimmung: Hausgarten	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
--	--	---------------------------

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Erhaltung von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)
--	----------------------	-------------------------------------

9. Sonstige Planzeichen

-----	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
-----	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
-----	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
-----	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb	(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
-	Lärmemissionskontingent L _n in dB(A) tags / nachts

Bestandsangaben

	Gebäudebestand mit Hausnummer
	Flurgrenze
	bestehende Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummer
	Nutzungsgrenzen
	Böschungen
	Höhenangaben in m ü. NHN
	Mauer

Teil B - Text

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 5 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als Gewerbebetriebe nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 und in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 5 sind Vergnügungstätigkeiten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung und unzulässig.
- In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche zusammen die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Emissionskontingente L_n nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ in dB(A) weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Für den zeichnerisch festgesetzten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente L_n tags bzw. nachts um die in der folgenden Tabelle festgesetzten Zusatzkontingente L_{n,zus}. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte i im Richtungssektor i (i = A bis C) L_{n,i} durch L_{n,i} + L_{n,zus,i} zu ersetzen ist. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel L_n Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze).

Richtungssektor	von	bis	L _n , Tag, Zus. in dB(A)	L _n , Nacht, Zus. in dB(A)
A	246°	108°	10	10
0° ist Norden, Uhrzeigersinn				
Bezugspunkt: RW 4483545; HW 5741045, Bezugssfläche Krassowski-Ellipsoid, Gauß-Krüger-Abbildung				

- In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1, GEe 3 und GEe 4 sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die Erweiterung, Änderung und die Erneuerung von Wohngebäuden allgemein zulässig.
- In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) allgemein zulässig.

2. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Auf Teilflächen des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 1 und des Gewerbegebiets GE 1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH für Telekommunikationslinien festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche hat eine Gesamtbreite von 2,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.
- Auf einer Teilfläche des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 3 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH für Telekommunikationslinien festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche hat eine Gesamtbreite von 2,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.
- Auf einer Teilfläche des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 3 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht zugunsten der envia Verteilnetz GmbH für eine Niederspannungskabel festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche hat eine Gesamtbreite von 5,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Gebäude errichtet sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.
- Auf Teilflächen der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 4 und GEe 5 sowie der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht zugunsten der envia Verteilnetz GmbH für ein Niederspannungskabel festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche hat eine Gesamtbreite von 5,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Gebäude errichtet sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.
- Auf Teilflächen des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 4 und der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht zugunsten der envia Verteilnetz GmbH für eine Niederspannungskabel festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche hat eine Gesamtbreite von 5,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Gebäude errichtet sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

3. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist die Errichtung neuer Außenwohnbereiche im Sinne der Nr. 49 Abs. 1 der „Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes“ (VLärmSchR 97) (z. B. Balkone, Terrassen) vor den der Köthener Straße zugewandten Fassaden in der südlichen überbaubaren Grundstücksfläche des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 3 und vor den der Köthener Straße zugewandten Fassaden im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 4 ausgeschlossen.

¹ Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen.

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 13a Abs. 1 sowie des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), hat der Stadtrat der Stadt Könnern den Bebauungsplans „Westlich Köthener Straße“ bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen und die Begründung beschlossen.

Könnern,
Bürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 04. Mai 2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Schaukästen der Stadt Könnern vom 12.05.2011 bis einschließlich zum 22.05.2011 erfolgt.

Könnern,
Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist mit öffentlicher Auslegung vom 17.11.2011 bis zum 16.12.2011 durchgeführt worden.

Könnern,
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Könnern,
Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat am 25.04.2012 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Könnern,
Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, haben in der Zeit vom 21.05.2012 bis einschließlich zum 21.06.2012 während folgender Zeiten

Montag bis Freitag	9.00 bis 12.00 Uhr
Montag und Mittwoch	14.00 bis 15.00 Uhr
Dienstag	14.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag	14.00 bis 16.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang in den Schaukästen der Stadt Könnern vom 10.05.2012 bis einschließlich zum 21.05.2012 bekannt gemacht worden.

Könnern,
Bürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Könnern,
Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am vom Stadtrat der Stadt Könnern als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrats der Stadt Könnern vom gebilligt.

Könnern,
Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt.

Könnern,
Bürgermeister

9. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Aushang in den Schaukästen der Stadt Könnern vom bis einschließlich zum bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Könnern,
Bürgermeister

STADT KÖNNERN

BEBAUUNGSPLAN

"WESTLICH KÖTHENER STRASSE"

Satzung, Stand: 12.2012

M 1 : 1.000

BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH
B E R N B U R G

Steinstraße 3i
06406 Bernburg
Tel. 03471/ 31 35 56

Städtischer Tiefbau
Verkehrsanlagen
Freianlagen
Bauleitplanung

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d
Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebiß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d