

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808) sowie des § 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440) in der zurzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) hat der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) den Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Köthen West II" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen, sowie die Begründung (Teil 1) und den Umweltbericht (Teil 2) gebilligt.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 27.05.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gewerbegebiet Köthen West II" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB in der zurzeit gültigen Fassung am 18.06.1999... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den 19.03.2019... **gez. Bernd Hauschild**, Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 18.07.2014... von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

Köthen (Anhalt), den 19.03.2019... **gez. Bernd Hauschild**, Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist in Form einer Informationsveranstaltung am 18.03.2014... durchgeführt worden. Anschließend wurde den Bürgern vom 18.03.2014... bis 04.04.2014... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Köthen (Anhalt), den 19.03.2019... **gez. Bernd Hauschild**, Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.08.2017... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Köthen (Anhalt), den 19.03.2019... **gez. Bernd Hauschild**, Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 26.09.2017... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18, der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung (Teil 1) und der Umweltbericht (Teil 2) haben vom 06.11.2017... bis 08.12.2017... gemäß § 3 (2) BauGB in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt) Amt Stadterweiterung, Wallstraße 1-5 während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Köthen (Anhalt), den 19.03.2019... **gez. Bernd Hauschild**, Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat die hervorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 11.04.2019... geprüft.

Das Ergebnis ist entsprechend § 3 (2) BauGB mitgeteilt worden.

Köthen (Anhalt), den 18.04.2019... **gez. Bernd Hauschild**, Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat den Bebauungsplan Nr. 18 gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 11.04.2019... als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Köthen (Anhalt), den 18.04.2019... **gez. Bernd Hauschild**, Oberbürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplanes ist am 26.04.2019... im Amtsblatt Köthen bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 26.04.2019... in Kraft getreten.

Köthen (Anhalt), den 29.04.2019... **gez. Bernd Hauschild**, Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gewerbegebiet Köthen West II" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den 18.04.2019... **gez. Bernd Hauschild**, Oberbürgermeister

Ausfertigung
Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Köthen West II", sowie die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 13.03.2019... dem Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Köthen (Anhalt) am 13.03.2019... zu Grunde lag.

Köthen (Anhalt), den 18.04.2019... **gez. Bernd Hauschild**, Oberbürgermeister

C - Hinweise

1. Denkmalschutz
Falls bei der Realisierung der geplanten Bebauung bei Bau- und Erdarbeiten 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 in der zurzeit gültigen Fassung 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 sind 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 / Anhalt vom 14.12.2000, zuletzt geändert 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 18.05.2010 sind bei allen Pflanzungen zu beachten.

4. Vermessungs- und Geoinformationsgesetz
Im Plangebiet befinden sich Grenzzeichnungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lagefestpunktfeldes. Auf die Regelungen die § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen - Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.09.2004, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt, wird hingewiesen.

5. Kampfmittel
Teilflächen des Plangebietes sind als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Somit ist hier vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdgreifenden Maßnahmen eine Prüfung auf eventuell vorhandene Kampfmittel erforderlich. Der entsprechende Antrag auf Kampfmittelprüfung ist beim Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu stellen.



M: 1 : 1000
Liegenschaftskarte (ALKIS)
(c) GeoBasis-DE / VermGeo LSA
2019 / A18-311-2010-7

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

§ 1 Art der baulichen Nutzung
(1) Gewerbegebiet GE E (Ausschluss von Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Sortiment) Auf der Grundlage von § 1 (5) und (9) BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet GE E nicht alle - Gewerbegebiete aller Art - zulässig sind. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren des nachfolgend aufgelisteten innenstadtrelevanten Sortiments zuzuordnen ist: Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik, Uhren/Schmuck, Geschenkartikel, Spielwaren, Rundfunk/Fernsehen/Unterhaltungselektronik, Musikinstrumente/Schallplatten, Bücherschreibewaren, Foto/Druck, Sportartikel. Ansonsten sind die in § 2 (2) BauNVO genannten Nutzungen allgemein zulässig. Die unter § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind nicht zulässig.

(2) Sondergebiet Einkaufszentrum (SO) Im SO Einkaufszentrum ist ein großflächiger Verbrauchermarkt mit Food- und Non-Food-Vollsortiment, ein angelegelter Baumarkt / Gartencenter zulässig. Die höchstzulässige Verkaufsfläche beträgt 10.000 m² und gliedert sich wie folgt: ca. 5.000 m² VG - Markt incl. Shopzone und Nebenräume, davon ca. 500 m² Getränkemarkt. ca. 5.000 m² Baumarkt und Shopzone und Nebenräume, davon ca. 435 m² Gewächshaus ca. 735 m² überdeckte Freifläche Das Weiteren sind ca. 1.100 m² Personal-, Aufenthalts-, Technikräume im OG zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Grundflächenzahl Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.
(2) Höhe baulicher Anlagen Die max. Höhe der baulichen Anlagen im GE E und im SO wird auf 8,0 m begrenzt. Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhenfestsetzung ist die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße, mittig vor dem jeweiligen Gebäude. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (Traufe beim FD, First beim SD). Diese Höhenbeschränkung gilt nicht für Immissionsschutzanlagen, wie Schornsteine und Lüftungsanlagen, sowie Nebenanlagen mit geringer Grundfläche, wie Türme, Masten und Ähnliches. Für derartige Anlagen wird ein Höchstwert von 15,0 m festgesetzt.

§ 3 Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenverkehrsflächen sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Das Errichten von Werbeanlagen zur Eigenwerbung ist auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksflächen in räumlich eingeschränktem Maße möglich. (siehe örtliche Bauvorschrift § 1)

§ 4 Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)

(1) Allgemeine Festsetzungen

- 1. Erhaltungsgebot für Gehölze Die im Plan festgesetzten Gehölzbestände sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die DIN 18920 für Schachtarbeiten ist einzuhalten. Zu vorhandenen Gehölzen ist ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten. Eine Unterschreitung ist nur unter Beachtung und Anwendung des RAS LG 4 zulässig.
- 2. Pflanzgebot für Gehölze 2.1 Für sämtliche Bepflanzungsmaßnahmen gelten die Vorschriften der DIN 18915 (Herstellung von Vegetationsschichten) und 18916 (Pflanzgruben). Weiterhin sind Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BDB) in der Qualität A zu beachten. 2.2 Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen bis 5 Jahre nach der Anlage zu ersetzen. 2.3 Der Wurzelbereich der Bäume ist auf einer Fläche von mindestens 2,5 m x 2,5 m von Überbauung und Versiegelung freizuhalten. Zulässig sind Schotterrasen, großflüchiges Pflaster, Rasengittersteine und wassergebundene Decken. 2.4 Neu zu verlegende Leitungen sind entlang von vorhandenen Bäumen außerhalb Kronenaufbereichs zu führen. Muss in einem begründeten Fall dieser Abstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen des Wurzelbereichs durch Wurzelringe zu ergreifen. Die Arbeiten im Wurzelbereich von vorhandenen Bäumen, soweit nicht anders möglich, sind für Leitungen durch Handschachtung oder durch Rohrtreibverfahren zulässig.

(2) Einzeldmaßnahmen Grünflächen

- M17 Erhaltung des bestehenden Gehölzstreifens Der als private Grünfläche festgesetzte Gehölzstreifen ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Die nicht heimischen Gehölze können durch heimische Laubgehölze, wie Eberesche (Sorbus aucuparia), Spitzahorn (Acer platanoides), Winterlinde (Tilia cordata) sowie Wildrose (Rosa canina), Weißdorn (Crataegus monogyna), Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaea) oder Roter Hartnagel (Cornus sanguinea) ersetzt werden. Die Umsetzung der Maßnahme obliegt dem Grundstückseigentümer des angrenzenden GE E und SO.
- M27 Anlage einer Grünfläche und Pflanzung einer Baumreihe Die festgesetzte private Grünfläche ist als Rasenfläche zu gestalten und zu pflegen. Die Grünfläche kann bis zu einem Flächenanteil von 25 v.H. mit Beeten und Rabatten aus Ziergehölzen, Stauden und Ziergräsern bepflanzt werden. Im nördlichen Randbereich der privaten Grünfläche ist parallel zur Leitler Straße eine Baumreihe aus heimischen Laubbäumen, wie Eberesche oder Spitzahorn zu pflanzen. Es sind 5 Bäume in einem Abstand von 7 m - 8 m untereinander zu pflanzen. Der Stammumfang hat mindestens 10 cm - 12 cm zu betragen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Umsetzung der Maßnahme obliegt dem Grundstückseigentümer des angrenzenden GE E.
- M37 Entwicklung eines geschlossenen Gehölzbestandes Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist in dem lückigen Bestand in einer Größenordnung von 4.000m² zu ergänzen und zu pflegen, so dass sich eine geschlossene Gehölzfläche aus heimischen standortgerechten Gehölzen entwickelt. Im Rahmen einer einmaligen Entnahme sind die nicht heimischen Gehölze zu entfernen und durch heimische Sträucher, wie Roter Hartnagel (Cornus sanguinea), Haselnussstrauch (Corylus avellana), Liguster (Ligustrum vulgare), Kornelkirsche (Cornus mas), Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Wildrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa) oder Weißdorn (Crataegus monogyna) zu ersetzen. Je 3 m² freier Fläche ist ein Strauch zu pflanzen. Diese Maßnahme dient der Kompensation des mit der Festsetzung des Gewerbegebietes GE E1 verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft. Die Umsetzung der Maßnahme obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer des angrenzenden GE E1 und hat spätestens auf die nach dem Eintrag folgende Vegetationsperiode, spätestens zwei Jahre nach Baubeginn, zu erfolgen.
- M47 Anlage einer Grünfläche Die als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Teilbereiche der Baugebiete sind als Rasenfläche zu gestalten und zu pflegen. Die Fläche kann mit Beeten und Rabatten aus Ziergehölzen, Stauden und Ziergräsern sowie mit heimischen Sträuchern, wie Roter Hartnagel (Cornus sanguinea), Haselnussstrauch (Corylus avellana), Liguster (Ligustrum vulgare), Kornelkirsche (Cornus mas), Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Wildrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa) oder Weißdorn (Crataegus monogyna) bepflanzt werden. Die Umsetzung der Maßnahme obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer des angrenzenden GE E.

B - Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 BauO LSA i. V. m. § 9 (4) BauGB

§ 1 Werbeanlagen

- (1) Überbaubare Grundstücksfläche Auf der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Gewerbegebiete und des Sondergebietes ist zur Vermeidung der störenden Häufung von Werbeanlagen pro 5.000 m² Grundstücksfläche nur eine großflächige Werbeanlage zur Fremdwerbung zulässig, jedoch maximal 3 pro Grundstück. Ausgenommen sind Werbeanlagen zur Eigenwerbung. Bewegliche (sogenannte laufende) Lichtwerbung und solche Anlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird, sind unzulässig.
- (2) Nicht überbaubare Grundstücksfläche entlang der Straßenverkehrsfläche in der Breite von 5,0 m Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind Werbeanlagen zur Fremdwerbung, z. B. für Zulieferbetriebe, Großverbetrafeln oder sonstige nicht auf die Betriebsstätte hinweisende Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen zur Eigenwerbung mit einer max. Fläche von 6,0 m² sind zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
- SO Sondergebiet Einkaufszentrum (§ 11 (3) BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

- GRZ 0,8 Grundflächenzahl
- G 1,6 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- max. TH = 8,0 m maximale Höhe der baulichen Anlagen (Abs. 18 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besondere Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg

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

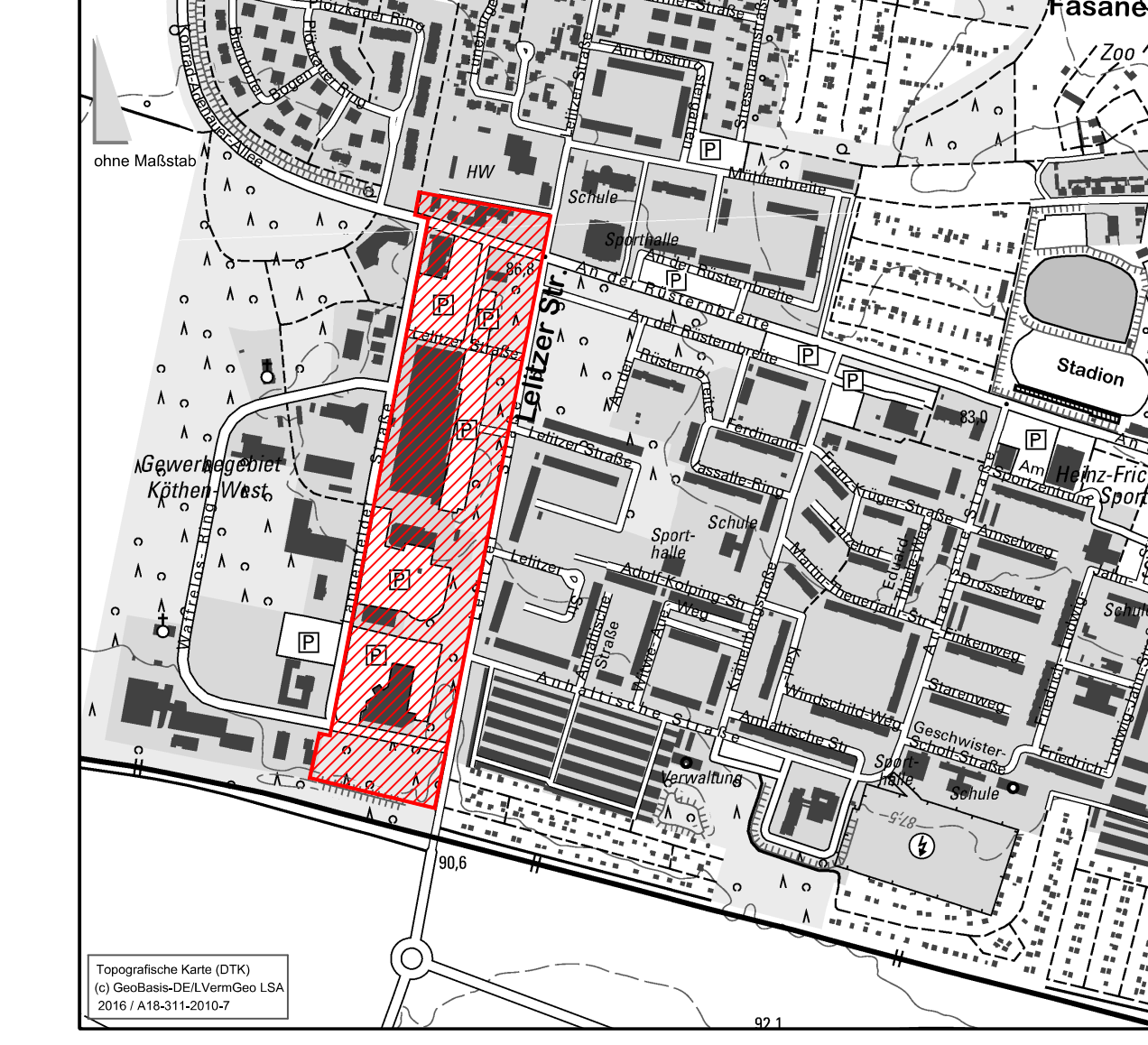
- ÖG Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- PG Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

5. 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)

- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB)
- Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25b und (6) BauGB)
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25c und (6) BauGB)
- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§§ 14(4), 16(5) BauNVO)
- Festsetzung von grünordnerischen Einzeldmaßnahmen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

STADT KÖTHEN (ANHALT) BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "Gewerbegebiet Köthen West II"

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



- Satzungsexemplar - = Ausfertigung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gewerbegebiet Köthen West II" wurde ausgearbeitet von: Kerstin Jirsch gezeichnet von: Gript Kaszinski Stadverwaltung Köthen (Anhalt) Amt: Stadtentwicklung Wallstraße 1-5 06366 Köthen (Anhalt) Fassung: 13.03.2019