

**A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

- Ausschluss Einzelhandel mit Innenstadtrelevantem Sortiment**  
Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO wird festgesetzt, daß im Gewerbe- und Industriegebiet nicht alle Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen 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, Musikalien/Schalplatten, Bücher/Schreibwaren, Drogerie/Kosmetikartikel, Foto/Optik, Sportartikel.
- Ausschluss Betriebsleiterwohnungen**  
Im Industriegebiet sind die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenverkehrsflächen, der Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen 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 Bauvorschriften Nr.1).

**Maßnahme 4**  
Die vorhandenen Strauchflächen sind zu erhalten und durch Pflanzung heimischer Gehölze entsprechend Artenliste 3 des GOP entlang der Böschung sowie auf dem Damms zu ergänzen. Das massenartige Aufkommen einzelner Arten, z. B. Brombeere, ist durch geeignete Pflegemaßnahmen zu verhindern. Die vorhandenen Staudenfluren und Ansätze für Ruderalvegetation sind durch geeignete Pflegemaßnahmen zu erhalten. Eine Verbuchung dieser Flächen ist zu verhindern. Die unbewachsenen Flächen sind nach der Beräumung als Grünland einzusäen und die Ruderalfläche zu entwickeln.  
Der Pappelbestand ist durch Unterbau heimischer Arten allmählich in einen naturnahen Bestand umzuwandeln.

**Maßnahme 5**  
Durch extensive Mahd ist diese Fläche als Dauergrünland zu entwickeln. Einzelne Strücher können bestehen bleiben. Eine weitere Verbuchung ist zu verhindern.

**Maßnahme 6**  
Die Fläche ist als baumbestandene Wiese zu erhalten und extensiv zu pflegen. 10 einheimische Bäume der Artenliste 1 des GOP sind zu pflanzen.

7.9 Die Grundstücksbegrünungen und Ausgleichsmaßnahmen sind im 1. Jahr nach dem Eingriff zu realisieren.

**B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (gemäß § 87 Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauLdSA) vom 23.06.1994 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremde Werbung, z. B. für Zulieferbetriebe oder sonstige nicht auf die Betriebsstätte hinweisende Werbeanlagen sind nicht zulässig.  
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen (zur Eigenwerbung) mit einer max. Höhe von 3,00 m und einer max. Breite von 4,50 m zulässig.
- Stellflächen**  
Für die Befestigung der privaten Pkw-Stellplätze und Abstellflächen (Lagerplätze) sind wasserdurchlässige Materialien, wie Rasenlockesteine, Schotterrasen oder wasserbindende Decken zu verwenden. Aufgrund anderer rechtlicher Vorschriften ist z. B. für Kfz-Waschplätze und Standplätze für Stoffe, die das Grundwasser gefährden könnten, von einer wasserundurchlässigen Grundstücksbefestigung abzugehen.
- Fassadenbegrünung**  
Großflächige geschlossene Fassaden ab einer Länge von 10,00 m ohne Fenster- und Türöffnungen sind gemäß Artenliste 6 des GOP zu begrünen.
- Unbebaute Grundstücksstelle**  
Sonstige nicht bebaute Grundstücksstelle sind zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

**C. HINWEISE**

- 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 des Landkreises Köthen 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 sind rechtzeitig anzuzeigen. Wenn die Untere Denkmalschutzbehörde nicht innerhalb von 4 Wochen widerspricht, gilt die Genehmigung als erteilt.
- Baumschutzsatzung**  
Für die vorhandenen Bäume gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Köthen/Anhalt vom 07.02.1991, geändert am 19.10.1995. Notwendige Baumfällungen sind entsprechend zu beantragen und durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
- Nachbarschaftsgesetz**  
Die Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes LSA vom 31.11.1997 sind bei allen Pflanzungen zu beachten.
- Wassergesetz**  
Für die an den Gewässern II. Ordnung (Ziethen und Tagebaurestloch) angrenzenden 5 m breiten Gewässerschontreifen gelten die Vorschriften des § 94 Abs. 2-4 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

- Höhe der baulichen Anlagen**  
Bezugspunkte für die maximalen Gebäudehöhen ist die Oberkante der fertig ausgebauten Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte.
- Grundflächenzahl**  
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
- Zufahrten**  
Je Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 10,00 m zulässig. Für die Grundstücke, die direkt über die B 185 erschlossen werden, sind nur Zufahrten in dafür festgesetzten Bereich möglich.
- Grünordnerische Festsetzungen**
  - Die B 185 (Dessauer Straße) ist beidseitig und die K 2084 (Elsdorfer Weg) einseitig mit Straßenbäumen der Artenliste 2 des Grünordnungsplanes (GOP) auf mindestens 2,5 m breiten Pflanzstreifen zu bepflanzen.
  - Die Pflanzstreifen an Straßen sind zusätzlich zu den Bäumen mit Strüchern zu bepflanzen (Artenliste 5 des GOP).
  - Die im Plan festgesetzten Bäume im Einzelstand und in Gruppen sind zu erhalten und nach natürlichem Abgang zu ersetzen.
  - Die privaten Grünflächen am nördlichen Gebietrand sind mit einheimischen Bäumen und Strüchern (Artenliste 3 des GOP) zu bepflanzen. Es sind je 100 qm Pflanzstreifen 1 Baum und im Mittel pro 1,5 qm Pflanzfläche 1 Strauch zu pflanzen.
  - 20 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen Bäumen (Artenliste 1 des GOP) und überwiegend mit einheimischen Strüchern (Artenliste 4 des GOP) zu bepflanzen.  
Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein Baum in mindestens 15 qm großen Baumscheiben oder im durchgängigen Pflanzstreifen von mindestens 2,5 m Breite zu pflanzen. Die Breite der Pflanzstreifen für reine Strauchpflanzungen beträgt mindestens 2,0 m.
  - Auf den privaten Parkplätzen ist je 6 Stellplätze ein großkroniger, einheimischer Baum gemäß der Artenliste 2 des GOP zu pflanzen.
  - Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden die Ausgleichsflächen den Eingriffen, die durch die Festsetzungen als Gewerbe- Industriegebiet bzw. als Straßenverkehrsflächen entstehen, wie folgt zugeordnet:  
Maßnahme M 1, M 4 und M 6 gleichen den Eingriff durch das GE 1 aus.  
Maßnahme M 2 und 65 % von M 3 gleichen den Eingriff durch die B 185 aus.  
(Die Eingriffe durch das GE 2, GE 3, GI sowie die K 2084 können durch die grünordnerischen Festsetzungen innerhalb der jeweiligen Teilgebiete selbst ausgeglichen werden – eine Zuordnung von externen Maßnahmenflächen ist somit nicht erforderlich.)
  - Die Maßnahmenflächen M 1 bis M 6 sind von Gebäuden, Nebenanlagen, Schutt und Zaunresten zu beräumen und gegebenenfalls mit Mutterboden aufzufüllen. Sie sind durch entsprechende Pflegemaßnahmen (Einzelbäumlinge standortfremder Arten, Nachpflanzungen einheimischer standortgerechter Baum- und Straucharten gemäß Artenlisten sowie hist. Obstsorten) naturnah zu entwickeln und extensiv zu pflegen.  
Nähere Angaben sind der Begründung zum GOP zu entnehmen.

**Maßnahme 1**  
Der Gewässerrandstreifen ist gemäß Artenliste 3 des GOP zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist als Hochstauden- bzw. gebüschbestockte Fläche zu erhalten. Teilflächen sind als Sukzessionsflächen zu belassen. Der Pappelbestand ist durch Unterbau einheimischer Arten allmählich in einen naturnahen Bestand umzuwandeln.  
Die entsiepelten Flächen sowie die naturfernen Gebüschflächen sind mit heimischen Gehölzen der Artenliste 3 des GOP zu ergänzen.

**Maßnahme 2**  
Die offenen Wiesen- / Krautflächen sind gemäß Artenliste 3 GOP naturnah (wäldchenähnlich) zu bepflanzen.  
Der Pappelbestand ist durch Entnahme und Nachpflanzung gemäß Artenliste 3 des GOP in einen naturnahen Bestand umzuwandeln.

**Maßnahme 3**  
Die vorhandene Uferbestockung entlang der Ziethen muß durch Einzelfällung ausgeglichen werden. Gehölze der natürlichen Ufervegetation sind als Ausgangspunkt der natürlichen Sukzession zu pflanzen. Der Pappelbestand ist dadurch allmählich umzuwandeln in einen standorttypischen Weichholzbestand. Die reinen Gebüschflächen sind durch Pflanzung einzelner Bäume zu ergänzen.  
Die nördlich angrenzende Grünfläche ist durch Nachpflanzungen von Wildobstbäumen bzw. Obstbäumen historischer Sorten zu ergänzen und zu einer Streuobstwiese zu entwickeln.  
Die vorhandenen Koniferen sind durch einheimische Baumarten zu ersetzen.



GI	—
—	0,8
—	—
max.H.=	15 m

GE 2	—
—	0,8
—	—
max.H.=	15 m

GE 1,3	—
—	0,8
—	—
max.H.=	12 m

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte: Flurkarte des Katasteramtes Köthen  
Gemeinde: Köthen (Anhalt), Stadt  
Gemarkung: Köthen  
Flur: 7  
Maßstab: 1 : 1000  
Stand der Planunterlagen: Dez. 1997 (Monat, Jahr)  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt: Köthen am: 22.02.2000  
Aktenzahlen: A-1-1632-20

Geodätische Hinweise  
Höhenangabe: Höhenstatus ISO (NN)  
Koordinatensystem: Lagestatus ISO  
Gas: Köthen, Flur 7  
Bebauungsplan Nr.16 "An der Porster Mühle"  
Lage- und Höhenplan  
Maßstab: 1 : 1000  
Blatt-Nr.: III  
Verantwortliche: Tüchel  
Libersdorfer Str. 2  
06368 Radepatz  
Datum: 24.04.97

Maßstab: 1 : 1000

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschoßflächenzahl
Baummassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Höhe baulicher Anlagen	

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches, in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 214) sowie des § 87 der Bauordnung vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 31 S. 723), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1995 (GVBl. LSA S. 339) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Stadtrat der Stadt Köthen/Anhalt diesen Bebauungsplan Nr. 16 "An der Porster Mühle", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

**Verfahrensvermerke**

Der Stadtrat der Stadt Köthen/Anhalt hat in seiner Sitzung am 21.12.2000 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 "An der Porster Mühle" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 22.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Köthen/Anhalt, den 22.02.2000  
Der Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von dem:  
**Büro für Raumplanung**  
Bäretichpromenade 31, 06366 Köthen, Tel.: 03496 / 40 37 - 0

Köthen/Anhalt, den 20.01.2000  
Der Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Köthen/Anhalt, den 14.03.2000  
Der Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.04.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Köthen/Anhalt, den 19.05.2000  
Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Köthen/Anhalt hat in seiner Sitzung am 10.12.98 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.12.98 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.01.99 bis 26.04.99 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Köthen/Anhalt, Planungsabteilung, Wallstraße 1 - 5 während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  
Köthen/Anhalt, den 19.05.2000  
Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Köthen/Anhalt hat in seiner Sitzung am 22.02.99 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 23.02.99 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.02.99 bis 27.02.2000 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Stadtverwaltung Köthen/Anhalt, Planungsabteilung, Wallstraße 1-5 während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  
Köthen/Anhalt, den 19.05.2000  
Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Köthen/Anhalt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.05.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung gebilligt.  
Köthen/Anhalt, den 19.05.2000  
Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Köthen/Anhalt ist den in der Verfügung des Regierungspräsidiums Dessau vom ..... (Az.: .....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am ..... beigestrungen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom ..... bis ..... in der Stadtverwaltung Köthen, Planungsabteilung, Wallstraße 1 - 5, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  
Köthen/Anhalt, den .....  
Der Oberbürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 20.04.2000 im Amtsblatt ..... bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 20.04.2000 in Kraft getreten.  
Köthen/Anhalt, den 19.05.2000  
Der Oberbürgermeister

Innhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.  
Köthen/Anhalt, den 27.06.2000  
Der Oberbürgermeister

Innhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht worden.  
Köthen/Anhalt, den 27.06.2000  
Der Oberbürgermeister

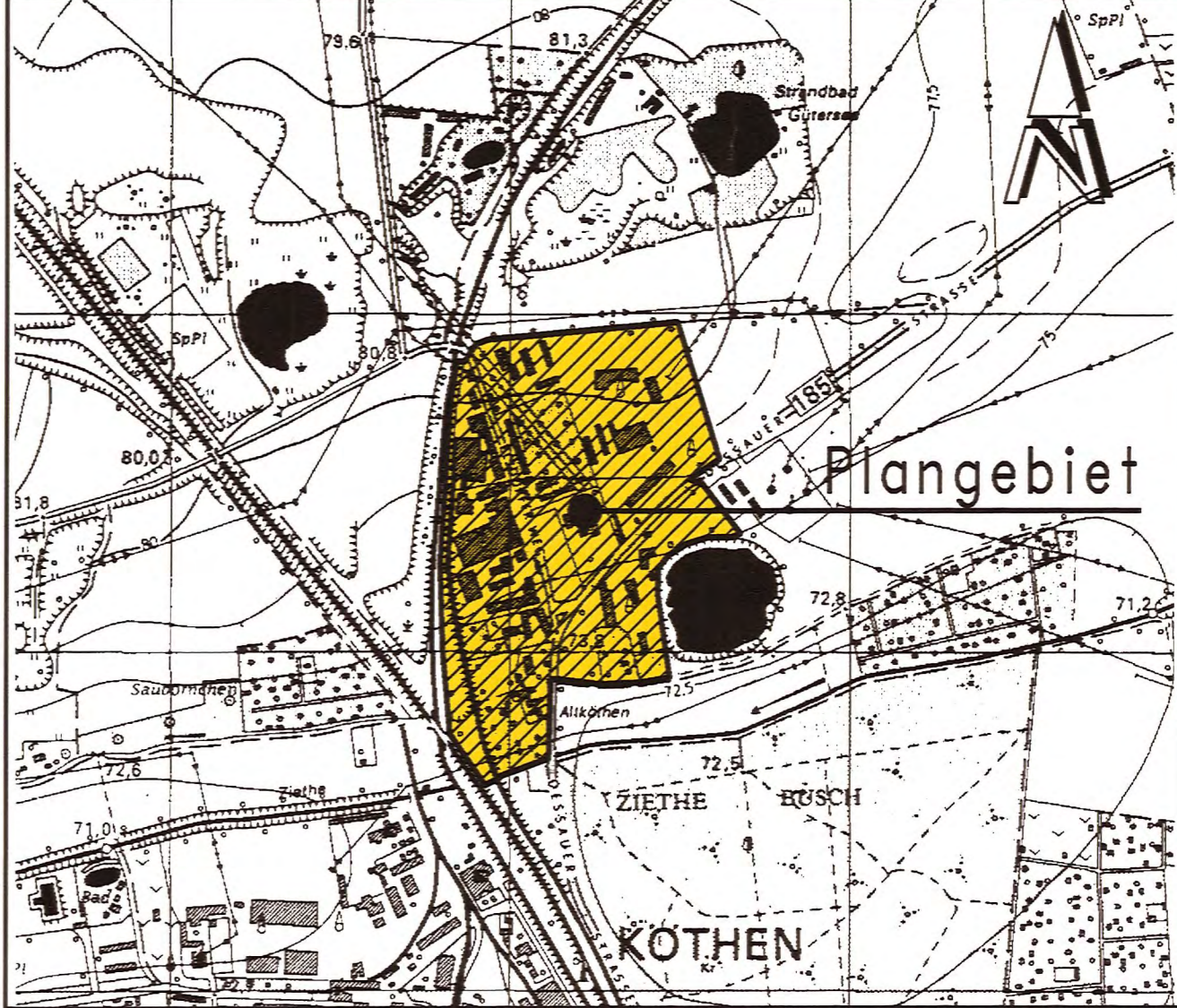
**Planzeichenerklärung**

**Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Gemäß Planzeichenerklärung 1990, auf der Grundlage des § 2 Abs. 5 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 und der Bauunterschiedsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993

- Gewerbegebiete GE, Industriegebiete GI
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- max.H.=15m maximale Höhe baulicher Anlagen
- Baugrenze
- Bahnanlagen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Hier: PE = Private Erschließungsstraße  
F = Fuß- und Radweg
- Einfahrt
- Grünflächen  
Hier: PG = Private Grünflächen  
OG = Öffentliche Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmen 1-6, siehe Textl. Fests. 7,8)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Strüchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Strüchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- zu erhaltener Einzelbaum
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und Leitungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 10000



Stadt Köthen / Anhalt

**Bebauungsplan Nr. 16 "An der Porster Mühle"**

Mit textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 87 BauO des Landes Sachsen-Anhalt