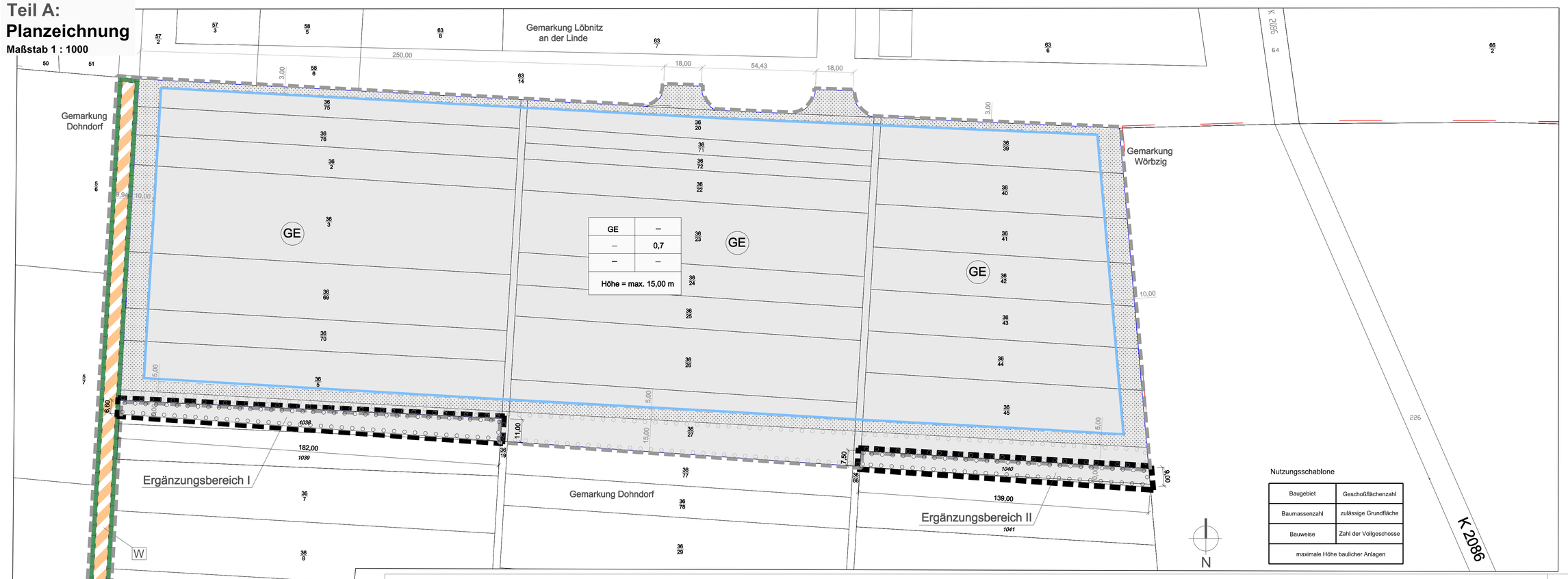
Teil A:
Planzeichnung
Maßstab 1 : 1000



Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	zulässige Grundfläche
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
maximale Höhe baulicher Anlagen	

Teil B:
Textliche Festsetzungen

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Rechtliche Wirkung der Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz"
Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 wird in Teilbereichen in den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz" der Gemeinde Löbnitz an der Linde, von der Bezirksregierung Dessau am 17.11.1992 genehmigt (AZ: 25.2-21102-K6 6080/N), einschließlich der 1, - 4. Änderung, eingegriffen. Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 treten die entgegenstehenden Festsetzungen in den Eingriffsteilbereichen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz" außer Kraft.

2. Art der baulichen Nutzung
Das Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dient der Unterbringung eines Betonfertigteilewerkes mit Sozialtrakt, einschließlich Nebenanlagen, (Rampen, Kranbahnen, Stellplätzen und versiegelten Hofflächen).
Es handelt es sich um einen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb.
Außerdem sind allgemein zulässig
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- zu Betriebszwecken genutzte Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3. Maß der baulichen Nutzung
Die maximale Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen wird ist auf 15,00 m begrenzt. Diese Höhenbeschränkung gilt nicht für Immissionsschutzanlagen, wie Schornsteine und Lüfungsanlagen, sowie für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geringer Grundfläche, wie Türme, Masten und Siloanlagen. Für derartige bauliche Anlagen ist eine maximale Höhe von 30,00 m festgesetzt.
Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße, mittig vor dem jeweiligen Gebäude maßgebend. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes. Dies ist bei den möglichen Dachformen Flachdach die Traufe und beim Satteldach der First.

4. Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,7 ist mit den in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 möglich. Eine weitere Überschreitung - auch in geringem Ausmaß - ist nicht möglich.

5. Ableitung des Niederschlagswassers
Das Dachflächenwasser der Gebäude wird zentral gesammelt und für den Produktionsbetrieb des Werkes genutzt.
Das Oberflächenwasser der sonstigen versiegelten Flächen wird in die unversiegelten Seiitenbereiche dezentral abgeführt und dort versickert.

6. Grünordnerische Festsetzungen
M 1 Anpflanzung und Entwicklung einer Baumreihe aus Obstgehölzen
Im westlichen Seitenbereich des unbefestigten Wirtschaftsweges (Flurstück 173, Flur 3, Gemarkung Dohndorf) sind in einem Abstand von 8 m hochstämmige Kirschbäume entsprechend der Pflanzliste für Obstgehölze (siehe Anlage Nr. 6 der Begründung) zu pflanzen und in die vorhandene Baumreihe zu integrieren.
Die Gehölze sind gegen Wildverbiss zu schützen. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Nach der einjährigen Fertigstellungspflege hat eine 4-jährige Entwicklungspflege zu erfolgen.
Die Schutzstreifen der unterirdischen Gas- und Sole-Leitungen sind von Bepflanzung frei zu halten.

M 2 Vervollständigung einer Baumreihe
Im östlichen Seitenbereich des unbefestigten Wirtschaftsweges (Flurstück 173, Flur 3, Gemarkung Dohndorf) sind 40 Laubgehölze entsprechend der Pflanzliste für Laubgehölze (siehe Anlage Nr. 6 der Begründung) zu pflanzen. Die Neupflanzungen sind in den vorhandenen Baumbestand zu integrieren, indem die Sträucher in Gruppen zu 2-3 Stück im Abstand von 1,5 m zueinander in die Flucht der vorhandenen Baumreihe gepflanzt werden.
Die Gehölze sind gegen Wildverbiss zu schützen. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Nach der einjährigen Fertigstellungspflege hat eine 4-jährige Entwicklungspflege zu erfolgen.
Die Schutzstreifen der unterirdischen Gas- und Sole-Leitungen sind von Bepflanzung frei zu halten.

M 3 Anlegung einer Ackerbrache (externe Ausgleichsfläche)
Auf einer ca. 9,865m² großen Teilfläche des Flurstückes 227, Flur 1 in der Gemarkung Wörbzig (Abgrenzung siehe Anlage 2 der Begründung) ist die landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft aufzugeben. Ein Gehölzbewuchs ist zu unterbinden. Das Aufbringen von Dünger, Gülle und/ oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

M 4 Anlegung eines Feldgehölzes (externe Ausgleichsfläche)
Auf einer ca. 4.350 m² großen Teilfläche des Flurstücks 227, Flur 1 in der Gemarkung Wörbzig (Abgrenzung siehe Anlage Nr. 2 der Begründung) sind Laubgehölze entspre-chend der Pflanzliste für Feldgehölze und Strauch-Baumhecke gemäß der Anlage Nr. 6 der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan zu pflanzen.
Entlang der umgebenden Ackerflächen ist ein 1 m breiter Randstreifen von Gehölzen freizuhalten und eine Gras-/ Krautflur anzulegen. Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Gehölze einzuzäunen. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Nach der einjährigen Fertig-stellungspflege hat eine 4-jährige Entwicklungspflege zu erfolgen.
Die Schutzstreifen der unterirdischen Gas- und Sole-Leitungen sind von Bepflanzung frei zu halten und entsprechend Maßnahme M 3 zu gestalten.

M 5 Anlegung einer Strauch- Baumhecke
Innerhalb der als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche (ca. 4.745 m² der Teilflächen der Flurstücke 36/5, 36/27, 36/45, Flur 3, Gemarkung Dohndorf) ist eine Strauch-Baumhecke entsprechend der Pflandliste für Feldgehölze und Strauch-Baumhecke (siehe Anlage Nr. 6 der Begründung) zu pflanzen.
Entlang der südlich angrenzenden Ackerflächen ist ein 1 m breiter Randstreifen von Gehölzen freizuhalten und eine Gras-/ Krautflur anzulegen.
Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Gehölze einzuzäunen. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Nach der einjährigen Fertigstellungspflege hat eine 4-jährige Entwicklungspflege zu erfolgen.

M 5.1 Anlegung einer Strauch- Baumhecke (Ergänzungsbereich I und II)
Innerhalb der als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche der Flurstücke 1038 und 1040, Flur 3, Gemarkung Dohndorf (Ergänzungsbereiche I und II gemäß Teil A: Planzeichnung) ist die bereits vorhandene Strauch-Baumhecke (M5) gemäß der Pflanzliste für Feldgehölze und Strauch-Baumhecke entsprechend zu ergänzen.
Entlang der südlich angrenzenden Ackerflächen ist ein 1 m breiter Randstreifen von Gehölzen freizuhalten und eine Gras-/ Krautflur anzulegen.
Auf Grund der Pflanzung innerhalb des eingezäunten Betriebsgeländes ist ein zusätzlicher Wildverbisisschutzzaun entbehrlich. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Nach der einjährigen Fertigstellungspflege hat eine 4-jährige Entwicklungspflege zu erfolgen.

M 6 Anlegung und Erhaltung eines Walls, ruderalisiert (externe Ausgleichsfläche)
Auf einer ca. 2.690m² großen Teilfläche des Flurstücks 227, Flur 1 in der Gemarkung Wörbzig befindet sich ein aufgeschütteter Erdwall mit ausgebildeten ruderalisierten Pflanzengesellschaften sonniger Standorte, die zu erhalten sind. Zur Vermeidung von Verbuschung ist der Wall je nach Bedarf durch eine einschürige Mahd, frühestens Ende Juni zu pflegen. Der Technikeinsatz richtet sich nach den standörtlichen Gegebenheiten und ist vorzugsweise mit einem Balkenmäher oder einer Sense durchzuführen.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Bauabschnitten
Die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt in zwei Bauabschnitten. Der erste Bauabschnitt umfasst das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Bauvorhaben ‚Neubau eines Betonfertigteilewerkes'. Der 2. Bauabschnitt erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt und hält eine Erweiterungsfläche in einer Tiefe von ca. 50,00 m vor.
Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden den Bauabschnitten differenziert zugeordnet und sind zu unterschiedlichen Zeitpunkten umzusetzen. Die räumliche Lage und Abgrenzung der Ausgleichsflächen bzw. der Teilflächen sind der Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
Dem ersten Bauabschnitt werden folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:
- Maßnahmen M 1, M 2 und M 5 und in Ergänzung M 5.1 (ca. 755m²)
- Maßnahmen M 3.2 (ca. 2.423m²) und M 4.1 (ca. 4.350m²)
  (Maßnahme M 3.1 wird nicht zugeordnet, da diese entfällt)
- Maßnahme M 6 (ca. 2.690m²).

Dies entspricht etwa 55 % der Wertpunkte der gesamten Ausgleichsmaßnahmen.
Die Pflanzungen für die Ausgleichsmaßnahmen des 1. Bauabschnitts haben spätestens in der übernächsten Pflanzperiode nach Inbetriebnahme des Betonfertigteilewerkes zu erfolgen.

Dem zweiten Bauabschnitt werden folgende Ausgleichsmaßnahme zugeordnet:
- Maßnahmen M 3.3 (ca. 7.442 m²) und M 4.2 (14.337 m²)

Dies entspricht etwa 45 % der Wertpunkte der gesamten Ausgleichsmaßnahmen.
Die Pflanzungen für die Ausgleichsmaßnahmen des 2. Bauabschnitts haben spätestens in der übernächsten Pflanzperiode nach der Inanspruchnahme (Versiegelung) der Erweiterungsfläche zu erfolgen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 85 BauO LSA)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig (Eigenwerbung) und dürfen nicht, wenn sie an Gebäuden angebracht sind, über die Gebäudehülle bzw. -teile hinausragen.
Zulässig sind außerdem Hinweisschilder, wenn sie auf einer Tafel zusammengefasst sind.

III. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (5) und (6) BauGB

1. Archäologische Kulturdenkmale
Innerhalb des Plangebietes ist ein archäologisches Kulturdenkmal bekannt. Aus diesem Grunde bedürfen alle Einzelmaßnahmen, die mit Erdarbeiten verbunden sind, gemäß § 14 DSchG LSA einer Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde.

Generell sind die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (§ 9 Abs. 3 DSchG-LSA, GVBl. LSA Nr. 33/1991) im Falle freigelegter archäologischer oder baurechtlicher Funde hinzuweisen, um eine wissenschaftliche Utersuchung durch das zuständige Landesamt zu ermöglichen. § 9 Abs. 3 DSchG-LSA besagt:

"Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen."

2. Schutzstreifen aufgrund unterirdischer Versorgungsleitungen
Bei der Errichtung der baulichen Anlagen sowie bei Neuanpflanzungen sind die Schutzstreifen der unterirdischen Leitungen freizuhalten (siehe Begründung, Kap. 7.2 'Unterirdische Versorgungsleitungen').

3. Baumschutzsatzung
Die Baumschutzsatzung der Stadt Köthen (Köthen) in der Fassung vom 14.12.2000, zuletzt geändert am 25.10.2001, ist zu beachten.

4. Heckenschutzsatzung
Die Heckenschutzsatzung der Stadt Köthen (Anhalt) in der Fassung vom 27.05.2004 ist ebenfalls zu beachten.

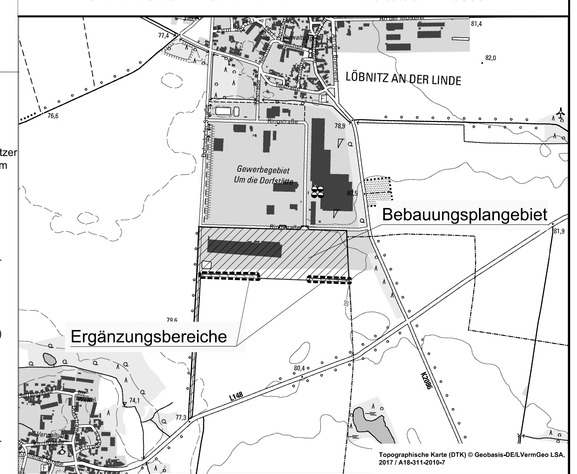
LEGENDE

- GE — Gewerbegebiete (§ 8 Abs. 2 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  hier: W = Wirtschaftsweg
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 "Erweiterung Betonwerk mit Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz' " (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 "Erweiterung Betonwerk mit Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz' " (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- geänderte textliche Festsetzungen
- 15,00 — Bemaßung in m
- Flurstücksgrenze
- 226 — Flurstücksnummer

ÜBERSICHTSKARTE
Maßstab 1 : 10000



Präambel

Mit der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 "Erweiterung Betonwerk mit Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplanes ‘Gewerbegebiet Dohndorf- Löbnitzer Kreuz’" wird in den seit dem 30.04.2010 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 eingegriffen. Mit Rechtskraft der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 treten Teile der textlichen Festsetzungen (Teil B) – Grünordnerische Festsetzungen – des Ursprungsplanes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 außer Kraft und werden ersetzt durch neue textliche Festsetzungen der 2. Änderung. Die Festsetzung zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Teil A – Planzeichnung tritt außer Kraft und wird durch eine neue Festsetzung ersetzt.
Alle anderen Festsetzungen bleiben bestehen und sind von der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 nicht berührt.
Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634), hat der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 "Erweiterung Betonwerk mit Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplanes ‘Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz’ ", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Köthen (Anhalt), den 25.06.2019

gez. Bernd Hauschild
Der Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 16.10.2014, die Aufstellung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 "Erweiterung Betonwerk mit Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplanes ‘Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz’ " beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der derzeitig gültigen Fassung am 24.10.2014 im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) Nr.10/ .. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den 25.06.2019

gez. Bernd Hauschild
Der Oberbürgermeister

Den berührten und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom ..09./12.06.2017.. Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben.

Köthen (Anhalt), den 25.06.2019

gez. Bernd Hauschild
Der Oberbürgermeister

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben.

Köthen (Anhalt), den 25.06.2019

gez. Bernd Hauschild
Der Oberbürgermeister

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Erweiterung Betonwerk mit Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplanes ‘Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz’ " wurde ausgearbeitet von dem

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Bärteichpromenade 31
06366 Köthen

Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
Dorferneuerung • Landschaftsplanung

Telefon: 03496/ 40 37 -0
Telefax: 03496/ 40 37 20

Köthen (Anhalt), den 21.02.2019

gez. Heinrich Perk
Planverfasser

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat die während der Auslegung vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am ....23.05.2019..... geprüft.
Das Ergebnis ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt worden.

Köthen (Anhalt), den 25.06.2019

gez. Bernd Hauschild
Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 "Erweiterung Betonwerk mit Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplanes ‘Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz’ ", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in seiner Sitzung am ..23.05.2019.. als Satzung (§ 10 Abs. 1BauGB) beschlossen und die Begründung gebilligt.

Köthen (Anhalt), den 25.06.2019

gez. Bernd Hauschild
Der Oberbürgermeister

Es wird hiermit bestätigt, dass die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 nebst Begründung in der Fassung vom ..21.02.2019.. dem Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Köthen (Anhalt) am ..23.05.2019.. zu Grunde lag.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Köthen (Anhalt), den 25.06.2019

gez. Bernd Hauschild
Der Oberbürgermeister

Die Satzung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 "Erweiterung Betonwerk mit Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplanes ‘Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz’ " ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt Nr. ../.. ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die 2. Andrung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist damit am ....28.06.2019.... in Kraft getreten.

Köthen (Anhalt), den 04.07.2019

gez. Bernd Hauschild
Der Oberbürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 "Erweiterung Betonwerk mit Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplanes ‘Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz’ " sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den .....

.....
Der Oberbürgermeister

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt
durch das: Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt
am: 07.08.2009
Aktenzeichen: A17/3092/2009

– AUSFERTIGUNG –

Stand: 21.02.2019
Datei: BBP_2. Änderung

Maßstab 1 : 1000

Stadt Köthen (Anhalt), OT Dohndorf und Löbnitz an der Linde

2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 "Erweiterung Betonwerk mit Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz' "

- im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB -

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK
Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
Dorferneuerung • Landschaftsplanung