

**Teil A: Planzeichnung**



**Teil B: Textliche Festsetzungen**

**Gründordnerische Festsetzungen**

- Private Grünfläche mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB**  
Die als private Grünfläche mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche ist gemäß § 4.3 der textlichen Festsetzung des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 3 mit nachfolgender Änderung zu bepflanzen.  
Anstatt der festgesetzten „standortgerechten, hochwachsenden Laubgehölzarten“ ist die Pflanzung mit standortgerechten, vorwiegend kleinwüchsigen Straucharten bzw. bodendeckenden Gehölzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,00m auszuführen.  
Die Pflanzung erfolgt in Gruppen mit mind. 3 Gehölzen je Art und in einer Pflanzendichte von mind. 1 Stück/m<sup>2</sup>.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Feldgehölz zu entwickeln.  
Der Aufbau des Feldgehölzes erfolgt gemäß den naturschutzfachlichen Kriterien der Biotopentwicklung 3-stufig, mit einer Saum-, Mantel- und Kernzone.  
Die Saumzone ist ausschließlich entlang der Süd- und Westseite mit einer Breite von 8,0m auszuführen.  
Die Pflanzung erfolgt in Gruppen mit mind. 10 Gehölzen je Art. Es sind mind. 8 verschiedene standortgerechte und heimische Laubgehölzarten zu verwenden.  
Die Ausgleichsfläche wird zu 100% dem Eingriff auf den Flurstücken 166/2, 167/2, 168/2, 169/2, 170/2, 171/2, 172/2, 188/5, 1108, 1109, 1057 und 1059 der Flur 29 zugeordnet.
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**  
Innerhalb der festgesetzten Umgrenzungsfäche ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten.  
Zulässig sind ausschließlich die zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit erforderlichen Pflege- und Schnittmaßnahmen.

Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens 24 Monate nach Rechtswirksamkeit der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Köthen-Ost/ Alte Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt) fachgerecht ausgeführt werden. Bei der Ausführung jeglicher Pflanzmaßnahmen sind die Abstände zu Nachbargrundstücken gemäß Nachbarschaftsgesetz Sachsen-Anhalt zu beachten.

**Alle anderen textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Köthen-Ost/ Alte Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt), einschließlich der 1. und 3. Änderung sowie des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 9 „Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH“ bleiben bestehen.**

**Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen**

- Gewässer 2. Ordnung**  
Innerhalb der AF II befindet sich ein Gewässer 2. Ordnung (temporär wasserführender Graben) mit der Bezeichnung B 3/19.  
Der UHV „Westliche Fuhne/ Ziethe“ weist darauf hin, dass wesentliche Veränderungen am Gewässer genehmigungspflichtig sind und dass zum Zwecke der Unterhaltung der Gewässerrand von baulichen Anlagen freizuhalten ist.  
Genauere Festlegungen dazu befinden sich neben WHG und WG LSA in der Verordnung (VO) über die Unterhaltung und Schau der Gewässer zweiter Ordnung im Landkreis Anhalt-Bitterfeld.
- Archaische Kulturdenkmale**  
Im Bereich des Vorhabens befinden sich gemäß § 2 DenkSchG LSA archaische Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkSchG LSA ist die Erhaltung der durch o.g. Baumaßnahme tangierten archaischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Aus archaischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (8) DenkSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Aus diesen Gründen und um Verzögerungen und Behinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchaischer Sicht jeglichen Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren vorgeschaltet werden.
- Kampfmittel**  
Die betreffende Fläche ist laut Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 03.01.2019 als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Somit ist der zuständigen Bauordnungsbehörde vor Beginn von Tiefarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BAUO LSA vorzulegen.

**Praambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) diese 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Köthen-Ost/ Alte Straße“ unter Einbeziehung einer Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gelände der ehemaligen Förderanlagen und Kranbau GmbH“, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B, beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden gebilligt.

Köthen (Anhalt), den 03.03.2020



*Benedikt Kaasch*  
Der Oberbürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 13.09.2018 die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Köthen-Ost/ Alte Straße“ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der derzeit gültigen Fassung am 28.09.2018 im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den 03.03.2020



*Benedikt Kaasch*  
Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Informationsveranstaltung am 08.11.2018 durchgeführt worden. Anschließend wurde den Bürgern vom 07.11.2018 bis 23.11.2018 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.  
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28.10.2018 im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt).

Stadt Köthen (Anhalt), den 03.03.2020



*Benedikt Kaasch*  
Der Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom 03.12.2018 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Stadt Köthen (Anhalt), den 03.03.2020



*Benedikt Kaasch*  
Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 23.05.2019 dem Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Köthen-Ost/ Alte Straße“, der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.06.2019 im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) ortsüblich mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, bekannt gemacht. Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Köthen-Ost/ Alte Straße“, die Begründung und der Umweltbericht haben vom 08.07.2019 bis 09.08.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Abteilung Stadtentwicklung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Stadt Köthen (Anhalt), den 03.03.2020



*Benedikt Kaasch*  
Der Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.05.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert und mit Schreiben vom 27.05.2019 von der Offenlage unterrichtet.

Stadt Köthen (Anhalt), den 03.03.2020



*Benedikt Kaasch*  
Der Oberbürgermeister

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 27.02.2020 geprüft und eine Abwägung vorgenommen. Das Ergebnis ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt worden.

Stadt Köthen (Anhalt), den 03.03.2020



*Benedikt Kaasch*  
Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Köthen-Ost/ Alte Straße“ in seiner Sitzung am 27.02.2020 als Satzung (§ 19 BauGB) beschlossen sowie die Begründung und den Umweltbericht gebilligt.

Stadt Köthen (Anhalt), den 03.03.2020



*Benedikt Kaasch*  
Der Oberbürgermeister

Es wird hiermit bestätigt, dass die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Köthen-Ost/ Alte Straße“ in der Fassung vom 20.01.2020 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Köthen (Anhalt) am 27.02.2020 zu Grunde lag.

Stadt Köthen (Anhalt), den 03.03.2020



*Benedikt Kaasch*  
Der Oberbürgermeister

Die Satzung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Köthen-Ost/ Alte Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Köthen (Anhalt), den 03.03.2020



*Benedikt Kaasch*  
Der Oberbürgermeister

Die Satzung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Köthen-Ost/ Alte Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt) wurde am 27.03.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) mit Angabe der Stelle, bei welcher die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Köthen-Ost/ Alte Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt) mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird, ortsüblich bekannt gemacht.  
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 Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Köthen-Ost/ Alte Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt) ist damit am 27.03.2020 in Kraft getreten.

Stadt Köthen (Anhalt), den 02.04.2020



*Benedikt Kaasch*  
Der Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Köthen-Ost/ Alte Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt) sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften 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.

Stadt Köthen (Anhalt), den .....

Der Oberbürgermeister

Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Köthen-Ost/ Alte Straße“ wurde ausgearbeitet von dem

**BÜRO FÜR RAUMPLANUNG**  
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Raumordnung - Bauleitplanung - Städtebau  
Dorfneueuerung - Landschaftsplanung

Bäretschpromenade 31  
06396 Köthen (Anhalt)

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

**BÜRO FÜR RAUMPLANUNG**  
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Bäretschpromenade 31 - 06386 Köthen (Anhalt)  
Telefon: 03496/ 40 37-0  
Telefax: 03496/ 40 37-20

Köthen (Anhalt), den 03.03.20

*Heinrich Perk*  
Planverfasser

**Planzeichenerklärung**

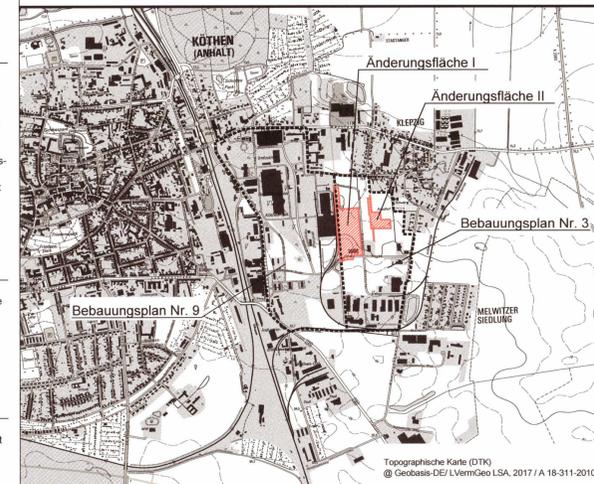
- Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 2 BauNVO)
- 10 m max. Höhe baulicher Anlagen
- 0,7 Grundflächenzahl
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**Nachrichtliche Übernahme**

- Bereiche mit Bodenfundamenten aus ur- und frühgeschichtlicher Zeit

**ÜBERSICHTSKARTE**

Maßstab 1 : 20 000



Stadt Köthen (Anhalt)

**11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Köthen-Ost/ Alte Straße“ mit Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 9**

- Satzungs-exemplar -

Stand: 20.01.2020  
Date: 200120 11. Änd BP 3  
Satzung

**- Ausfertigung -**

**BÜRO FÜR RAUMPLANUNG**  
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK  
Raumordnung - Bauleitplanung - Städtebau  
Dorfneueuerung - Landschaftsplanung

Maßstab 1 : 1 000