

Teil A:

Bebauungsplan



Teil B:

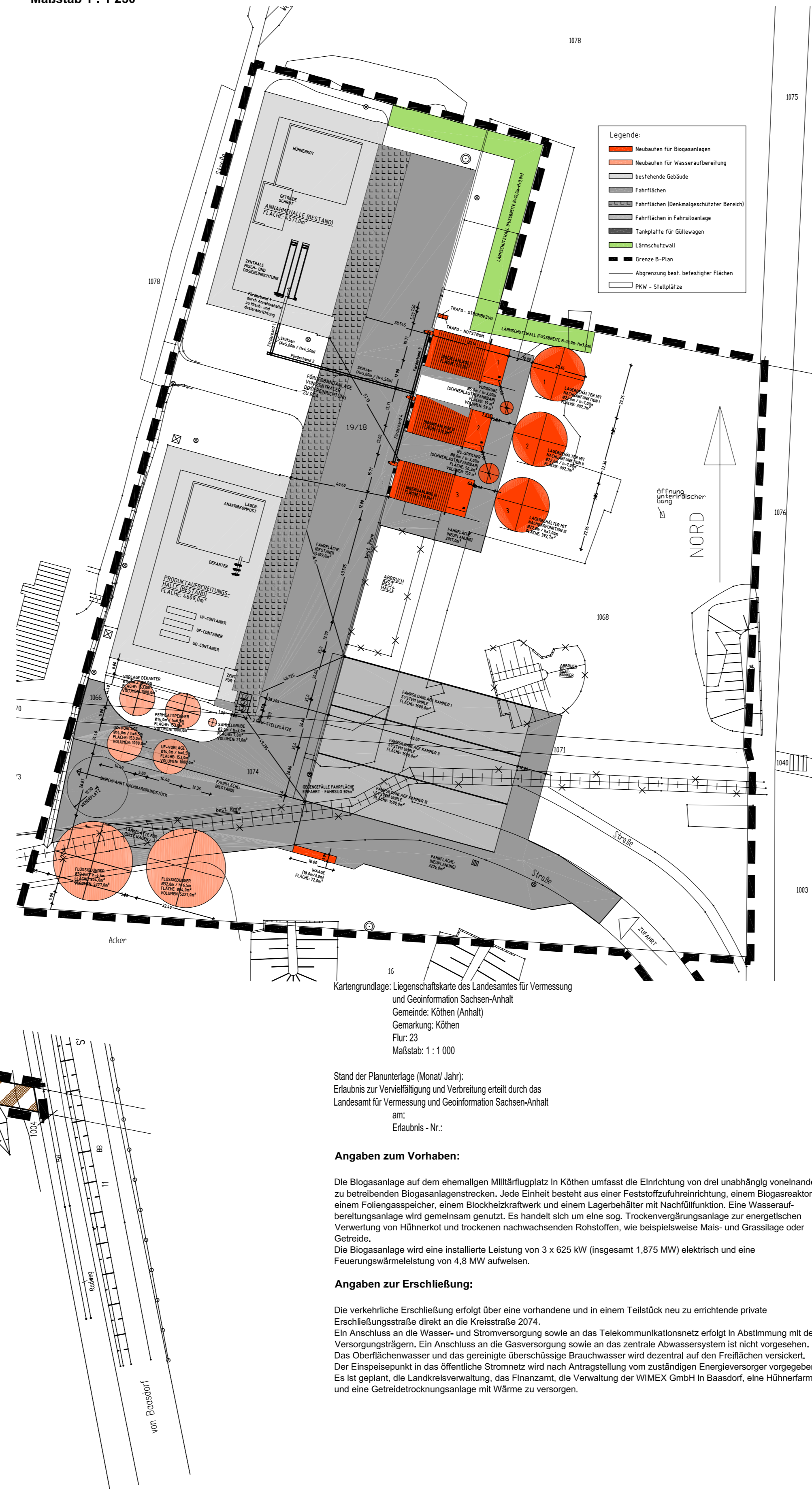
Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
Das sonstige Sondergebiet 'Biogasanlage' dient der Unterbringung von Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von Biogasanlagen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen dienen. Das konkrete Vorhaben wird im Vorhaben- und Erschließungsplan näher beschrieben.  
Sonstige Nutzungen und Vorhaben sind nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
Als Maß der baulichen Nutzung wird für Gebäude, bauliche Anlagen und Nebenanlagen eine Grundfläche von maximal 43 000 m² festgelegt.  
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig. Das bedeutet, dass bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von folgenden baulichen Anlagen und Nebenanlagen mitzurechnen sind:  
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,  
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,  
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
- Höhe der baulichen Anlagen**  
Die maximale Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen der Biogasanlage einschließlich Lagerbehälter, Speicher, Hochsilos und Dekanter beträgt 10,00 m. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die vorhandenen Hallengebäude, deren zulässige Höhe sich aus dem Bestand ergibt und die Schornsteine, Abgas-, Lüftungsanlagen u.ä. deren zulässige Gesamthöhe 10,00 m betragen.  
Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der vorhandenen Pflanzung mittig vor dem jeweiligen Gebäude bzw. bauliche Anlagen. Der obere Bezugspunkt besteht sich auf den höchsten Punkt des Gebäudes bzw. baulichen Anlage, ohne deren Schornsteine, Abgas-, Lüftungsanlagen u.ä. Hierfür sind separate Höhenbegrenzungen festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**  
Für die Sondergebiete sind keine Bauweisen festgesetzt. Dies bedeutet, dass sich die erforderlichen Grenzabstände aus der Bauordnung LSA ergeben und ebenfalls Gebäude mit Längen über 50,00 m zulässig sind.  
Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen werden können, sind nur innerhalb der bebauten Grundstücksflächen zulässig.

- Grünordnerische Festsetzungen**
  - Private Grünfläche Lärmschutzwall**  
Die private Grünfläche mit der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes - Lärmschutzwall - mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, der Pflanzbestand beträgt 1,00 m x 1,00 m. Die zu verwendenden Pflanzqualitäten sind wie folgt:  
Bäume l. Ordnung 2 x x, o.B., 12 - 14 cm StU  
Häher 2 x x, o.B., 100 - 150 cm H  
Stäucher 2 x x, o.B., 60-100 cm H  
(StU = Stammumfang, H = Höhe, 2 x x = zweimal verpflanzt, o.B. = ohne Ballen)  
Die im Anhang der Begründung beteiligten Pflanzlisten sind zu beachten.
  - Private Grünfläche mit Pflanzbindung**  
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten privaten Grünflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bzgl. der Pflanzabstände, zu verwendenden Pflanzqualitäten und Pflanzlisten gelten die Angaben in der grünordnerischen Festsetzung Nr. 5.1.
  - Private Grünfläche mit Erhaltungsbinding**  
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten privaten Grünflächen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen. Die im Anhang der Begründung beigefügten Pflanzlisten sind zu beachten.
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes sind als Ruderalflächen zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- Festsetzungen zur Entwässerung**  
Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen wird in die unversiegelten Seitenbereiche dezentral abgeführt und dort versickert. Das Dachschneewasser der Gebäude wird zentral in einem Speicher zusammengeführt und zahnseitig auf den Freiflächen versickert.  
Ein Anschluss an das zentrale Abwassersystem ist nicht vorgesehen.
- Festsetzungen zum Immissionschutz**  
Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen. Die konkreten Maßnahmen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach BImSchG festzulegen.

Teil C:

Vorhaben- und Erschließungsplan  
Maßstab 1 : 1 250



- Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise**
  - Baudenkmale**  
Das gesamte Flugplatzgelände inklusive der Gebäude unterliegt Denkmalschutzbestimmungen. Bei der Errichtung der geplanten Anlagen im südlichen Bereich des Planunggebietes soll auf notwendige Mindestabstände zum Flugplatzbebauungsgebiet geachtet werden, um die Wirkung der Sachgesamtheit des Fliegerhorstes nicht zu beeinträchtigen.
  - Archäologische Kulturdenkmale**  
Auf Einhaltung der Bestimmungen des § 9 und 14 DenkmSchG LSA wird von der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises ausdrücklich verwiesen. Bauausführende Betriebe müssen darauf hingewiesen werden, bei unerwartet freigelegten Funden oder Befunden die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht einzuhalten. Es gelten die Bestimmungen des § 14 (2) DenkmSchG LSA. Somit bedürfen alle Erdarbeiten einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Aus sachlichen Gründen wird es unumgänglich sein, die bei Erdarbeiten entstehenden Veränderungen an den vorhandenen Kulturdenkmälern zu dokumentieren.
  - Altlasten**  
Durch eine fortwährende 60-jährige militärische Nutzung des Flugplatzes ist das Planunggebiet mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Eine Altlastverursachung, die sogenannte 'Vorstarbie', befindet sich im südlichen Planunggebiet und wurde zuletzt im Jahr 1995 durch die IHO nicht aus Höhe untersucht. Hierbei wurden allerdings keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass die gesamte Vorstarbie mit MWV belastet ist.  
Umweltlabor im südlichen Planunggebiet grenzt ein ehemaliges WGT-Tanklager an, bei welchem eine dem Grundwasser zuzurechnende ca. 20 cm mächtige Kerosinphase nachgewiesen werden konnte. Seit September 2006 erfolgen hier notwendige Sanierungsmaßnahmen.  
Der unmittelbare Bereich des Standort der Biogasanlage bietet von der eigentlichen Phasenschiebung bzw. vom Grundwasserstand unberührt.  
Eine weitere, auch außerhalb des Planunggebietes befindliche Altlastverursachung, die sich nordwestlich erstreckt, ist ebenfalls mit MWV in den oberen Bodenschichten belastet. Hier sollten bei einer zukünftigen Nutzung Maßnahmen ergriffen werden.  
Bedingt durch die historische Nutzung des Planunggebietes ist mit Munitionsfunden und weiteren Bodenverunreinigungen im Rahmen durchführender Teilbaumaßnahmen zu rechnen. Daher wird eine ingenieurtechnische Begleitung dieser Arbeiten empfohlen.
  - Baumschutzsatzung**  
Die Baumschutzsatzung der Stadt Köthen (Anhalt) in der Fassung vom 14.12.2006, zuletzt geändert am 25.10.2011, ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten.
  - Heckenschutzsatzung**  
Die Heckenschutzsatzung der Stadt Köthen vom 27.05.2004 ist ebenfalls bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

**Nutzungsschablone**

Baugebiet	Geschösflichenzahl
Baumassenzahl	maximale Grundfläche
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
maximale Höhe baulicher Anlagen	

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), vom 27.08.1997 (BGBl. Nr. 61/97), geändert am 24.08.2004 durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (BGBl. 2004 Teil 1 Nr. 31), in der derzeit gültigen Fassung, hat der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 "Biogasanlage auf dem ehemaligen Militärflugplatz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Vor dem abschließenden Beschluss hat der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) mit dem Vorhabensträger einen Durchführungsvertrag geschlossen.  
Köthen (Anhalt), den .....  
Der Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 14.12.2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 "Biogasanlage auf dem ehemaligen Militärflugplatz" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der derzeit gültigen Fassung am 26.01.2007 im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) Nr. 01/07 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Köthen (Anhalt), den .....  
Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Informationsveranstaltung am 01.02.2007 durchgeführt worden. Gelegenheit zur Äußerung und Erläuterung wurde vom 01.02.2007 bis zum 23.02.2007 gegeben.  
Köthen (Anhalt), den .....  
Der Oberbürgermeister

Die Behörden, Nachbargemeinden 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 21.12.2006 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.  
Köthen (Anhalt), den .....  
Der Oberbürgermeister

Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.03.2007 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB setzte die Stadt den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.  
Köthen (Anhalt), den .....  
Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 13.03.2007 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.03.2007 im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) Nr. 03/07 ortsüblich mit dem Hinweis, dass Antragssteller während der Auslegungfrist vorgebracht werden können, bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.03.2007 bis 30.04.2007 gemäß § 40 Abs. 3 BauGB in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Planungsabteilung, Wallstraße 1-5, über 1. Etage während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.  
Köthen (Anhalt), den .....  
Der Oberbürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von dem  
**BÜRO FÜR RAUMPLANUNG**  
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK  
Bläschpromenade 31  
06366 Köthen (Anhalt)  
Raumordnung - Bauleitplanung - Städtebau  
Dorfentwicklung - Landschaftsplanung  
Telefon: 03496/ 40 37-0  
Telefax: 03496/ 40 37-20  
Köthen (Anhalt), den .....  
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 ..... geprüft. Das Ergebnis ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt worden.  
Köthen (Anhalt), den .....  
Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.48 "Biogasanlage auf dem ehemaligen Militärflugplatz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen sowie die Begründung gebilligt.  
Köthen (Anhalt), den .....  
Der Oberbürgermeister

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist am ..... gemäß § 12 BauGB am ..... im Amtsblatt ortsüblich mit Angabe der Stelle, bei welcher der Plan zu Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, bekannt gemacht worden. 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 Entschärfung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.  
Köthen (Anhalt), den .....  
Der Oberbürgermeister

Innerthalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 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.  
Köthen (Anhalt), den .....  
Der Oberbürgermeister

Es wird hiermit bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48 nicht Begründung in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Köthen (Anhalt) am ..... zu Grunde lag.  
Köthen (Anhalt), den .....  
Der Oberbürgermeister

Planzeichenerklärung

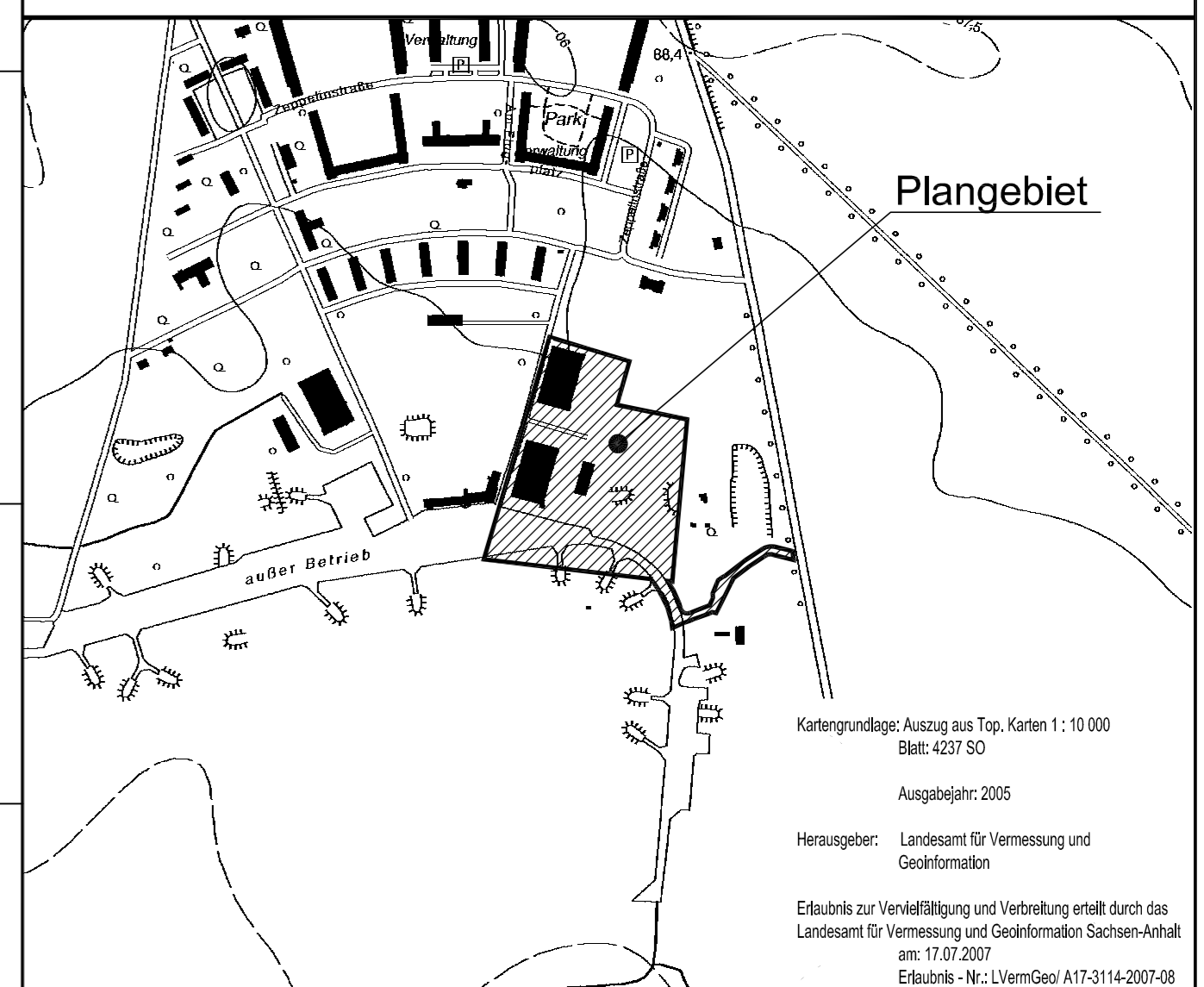
Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132)

- SO Sonstiges Sondergebiet "Biogasanlage" (§11 Abs. 1 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung private Erschließungsstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes - Lärmschutzwall (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Abtiss

ÜBERSICHTSKARTE  
Maßstab 1 : 20 000



Stadt Köthen (Anhalt)

**SATZUNGS-EXEMPLAR**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 "Biogasanlage auf dem ehemaligen Militärflugplatz"**

Stand: 12.07.2007  
Date: BPP\_48\_Satzungen.

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

Maßstab 1 : 1 000