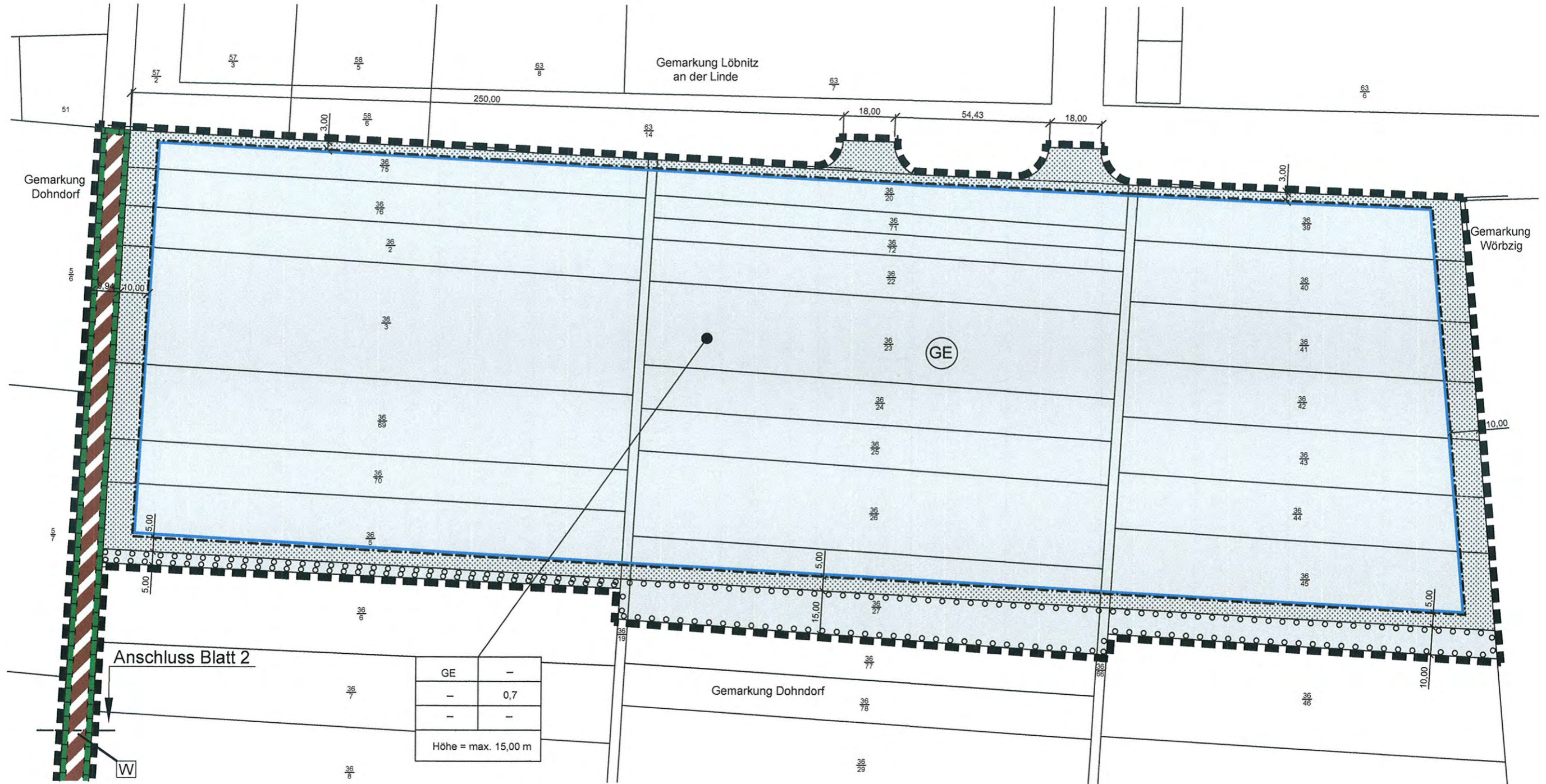


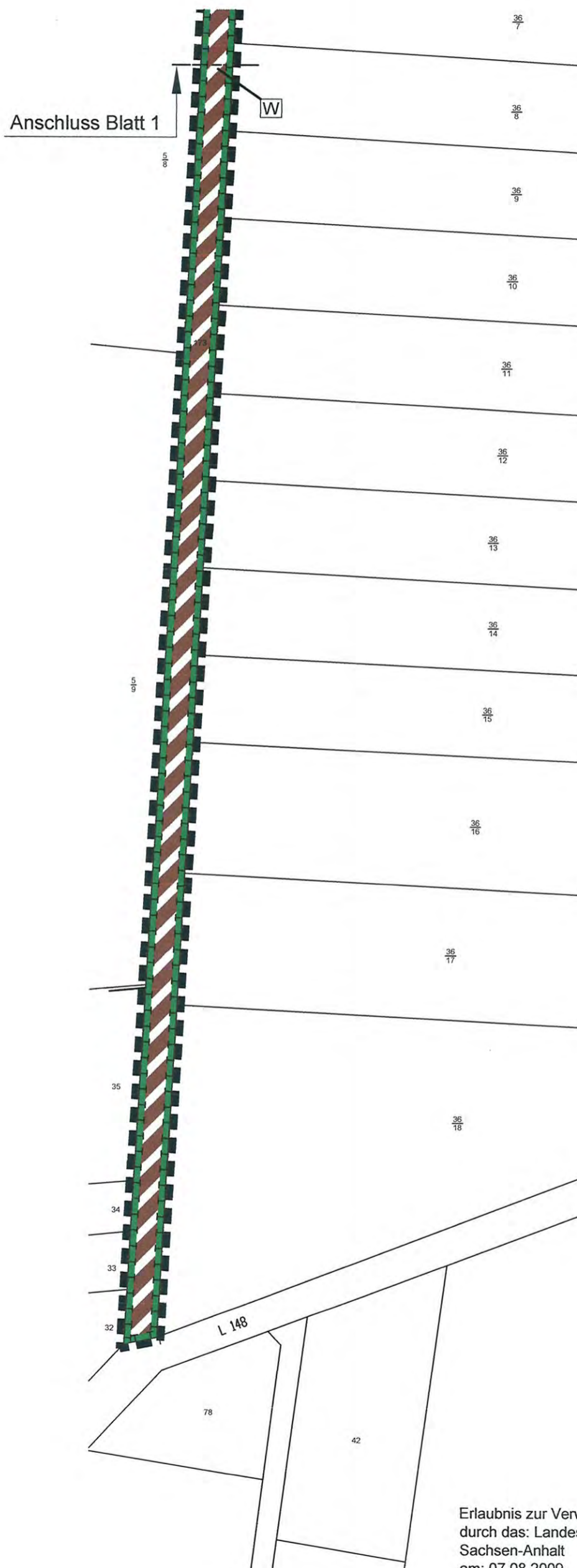
Teil A: Planzeichnung, Blatt 1

Maßstab 1 : 1500

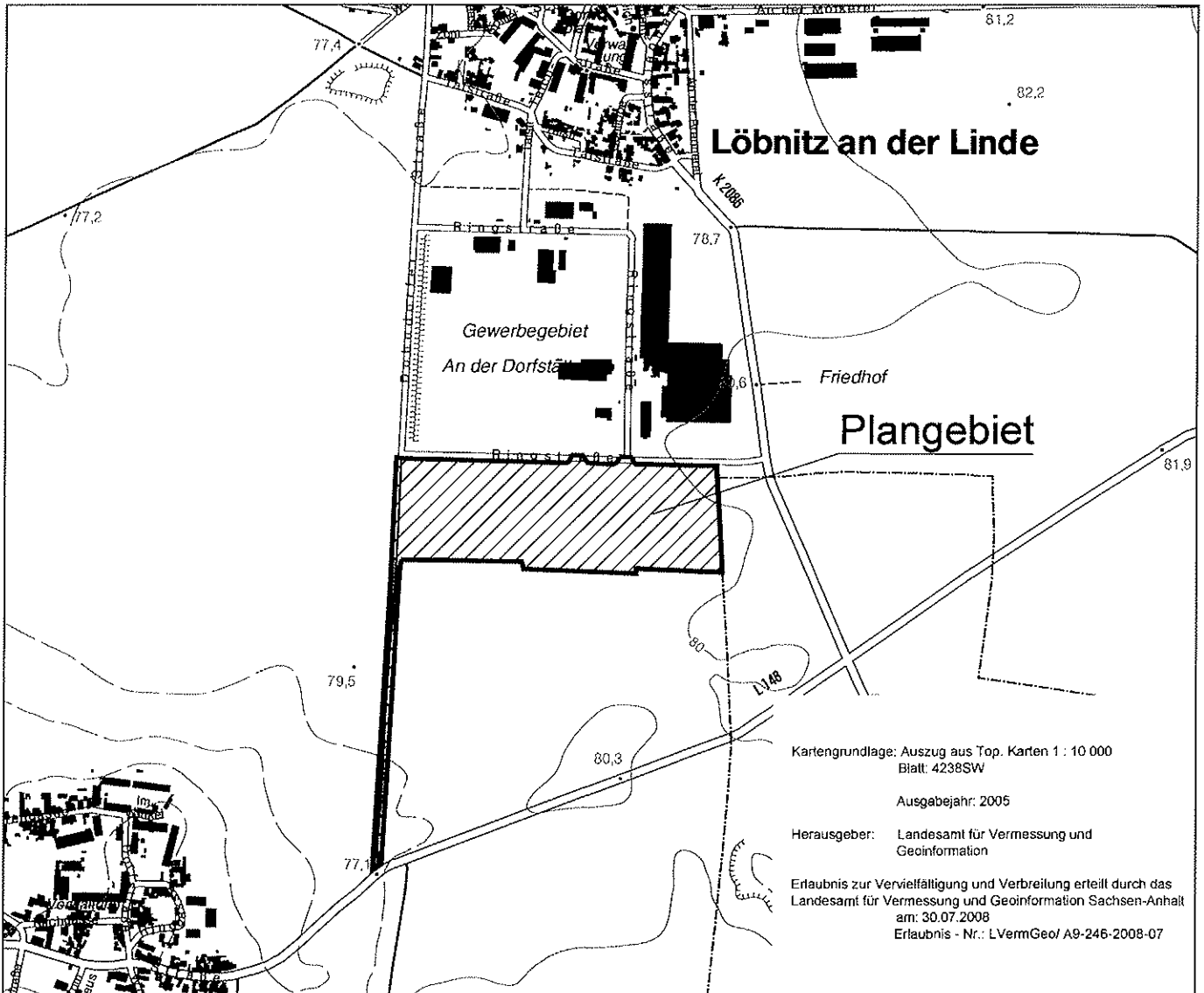


Teil A: Planzeichnung, Blatt 2

Maßstab 1 : 1500



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



Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karten 1 : 10 000
Blatt: 4238SW

Ausgabejahr: 2005

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und
Geoinformation

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
am: 30.07.2008
Erlaubnis - Nr.: LVermGeo/ A9-246-2008-07



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

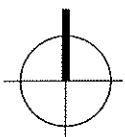
- SATZUNGS-
EXEMPLAR -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54 "Erweiterung Betonwerk mit Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz' "

- mit textlichen Festsetzungen und örtlichen
Bauvorschriften gemäß § 85 BauO LSA -

Stand: 11.02.2010

Datei: BBP_54_Satzungsex.



Maßstab 1 : 1 000

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG

DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
Dorferneuerung • Landschaftsplanung

LEGENDE



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)

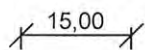


Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Bemaßung in m



Flurstücksgrenze

$\frac{36}{66}$

Flurstücksnummer

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-Kö 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 Betonfertigteilerwerkes 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 auf 15,00 m begrenzt. Diese Höhenbeschränkung gilt nicht für Immissionsschutzanlagen, wie Schornsteine und Lüftungsanlagen, 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 Seitenbereiche 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 zu einander 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. 19.065 m² großen Teilfläche des Flurstücks 227, Flur 1 in der Gemarkung Wörbzig (Abgrenzung siehe Anlage Nr. 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. 16.758 m² großen Teilfläche des Flurstücks 227, Flur 1 in der Gemarkung Wörbzig (Abgrenzung siehe Anlage Nr. 2 der Begründung) sind Laubgehölze entsprechend der Pflanzliste für Feldgehölze und Strauch-Baumhecke (siehe Anlage Nr. 6 der Begründung) 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 Fertigstellungspflege 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 Pflanzliste 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.

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
- Maßnahmen M 3.1 und M 3.2 (zusammen ca. 11.623 m²) sowie M 4.1 (ca. 2.421 m²).

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 Pfangebietes 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 Untersuchung 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

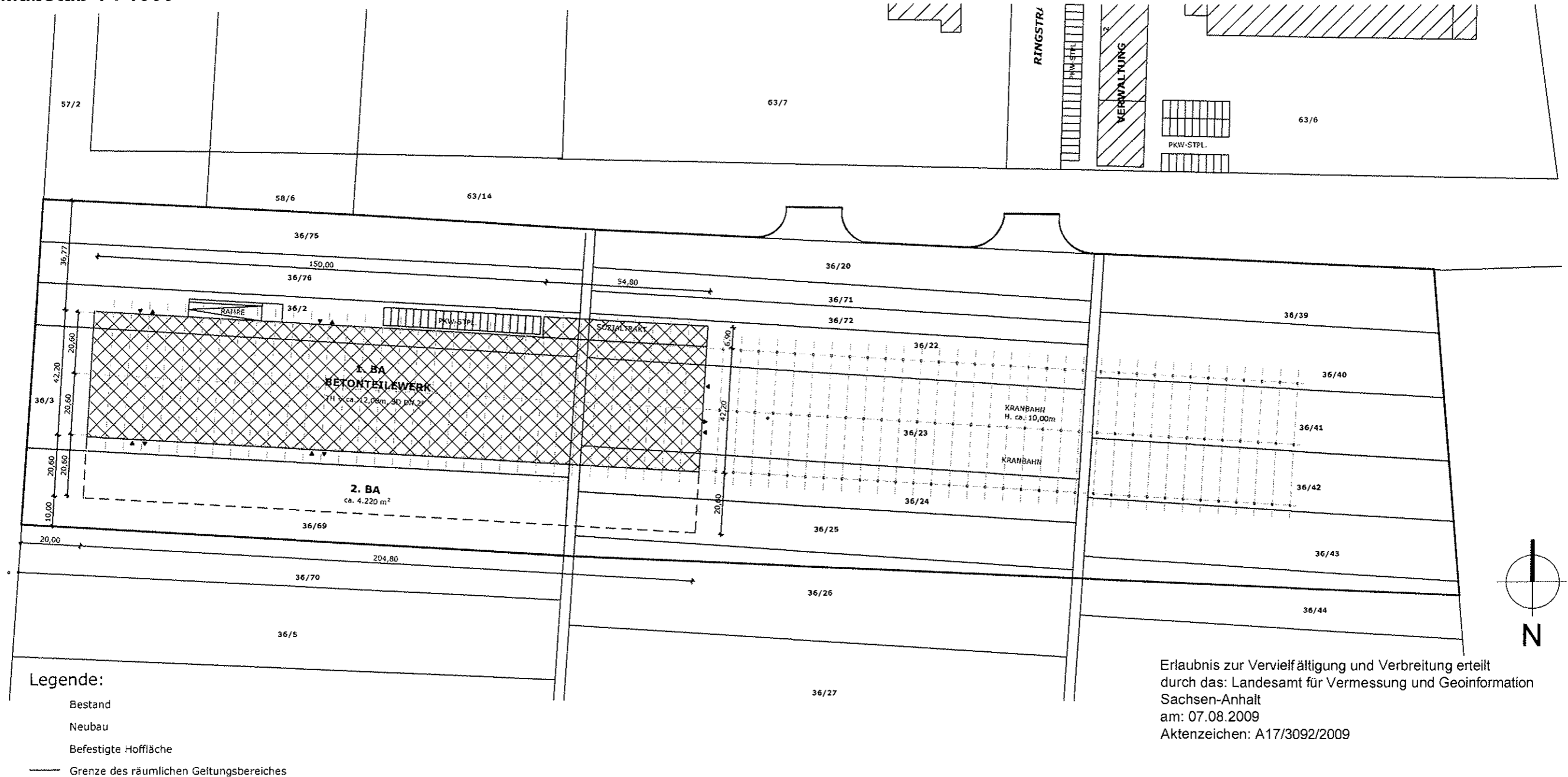
Die Baumschutzsatzung der Stadt Köthen (Köthen) in der Fassung vom 14.12.2000, zuletzt geändert am 25.10.2001, ist zu beachten.

4. Heckenschutzsatzung

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

Teil C: Vorhaben- und Erschließungsplan

Maßstab 1 : 1500



Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben beinhaltet den Neubau eines Betonfertigteilewerkes mit Sozialtrakt, einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen (Rampen, Kranbahnen, Stellplätze und versiegelten Hofflächen). Die Abmessungen der Fertigungshalle betragen ca. 45,00 m x ca. 205,00 m und die max. Höhe ist 15,00 m. Optional ist eine Erweiterung der Halle mit den Abmessungen ca. 21,00 m x ca. 205,00 geplant.

Vorhabengebiet:

Das Vorhaben umfasst die Flurstücke 36/2, 36/3, 36/19 (teilweise), 36/20, 36/22, 36/23, 36/24, 36/25, 36/26 (teilweise), 36/39, 36/40, 36/41, 36/42, 36/43, 36/44 (teilweise), 36/66 (teilweise), 36/69, 36/71, 36/72, 36/75, 36/76, Flur 3, Gemarkung Dohndorf, 63/14 (teilweise), Flur 3, Gemarkung Lößnitz an der Linde.

Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Zufahrten von der Ringstraße aus. Die Wasserversorgung kann über einen Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung nordwestlich des Plangebietes erfolgen. Der Anschluss an das zentrale Abwassernetz ist über einen vorhandenen Schacht in der Ringstraße nördlich des Plangebietes vorgesehen. Ein Anschluss an das Regenrückhaltebecken im bestehenden Gewerbegebiet Lößnitz-Dohndorfer Kreuz ist nicht erforderlich, da das Dachflächenwasser der Gebäude zentral gesammelt und für den Produktionsbetrieb des Werkes genutzt wird. Ein Anschluss an das elektrische Stromversorgungsnetz wird bei der enviaM beantragt.