

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (WA) (Par. 4 BauNVO)
- Ausnahmen im Sinne des Par. 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. Par. 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig
2. Maß der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs. 1 BauGB) - sh. Planeintragung.
3. Zahl der Vollgeschosse (Par. 16 Abs. 2, BauNVO) - sh. Planeintragung.
4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (Par. 9, Abs. 1 BauGB)
4.1 Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen können laut Par. 23, Abs. 2 und 3 BauNVO überschritten werden bei Einhaltung folgender Höchstmaße ausnahmsweise:
- Treppenhäuser bis 0,5 m Tiefe - Balkons, Außen- und Freitreppen, Erker bis 1,5 m Tiefe bei max. 1/4 Gebäudelänge. Doppelhäuser: je Doppelhaus jedoch gleiche Maße.
4.2 Garagen und Carports sind nur in den überbauten Grundstücksflächen zulässig
4.3 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß Par. 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig
5. Höhe der baulichen Anlage (Par. 9, Abs. 1 BauGB/ Par. 16, Abs. 2 BauNVO u. Par. 87 BauO LSA
5.1 Die Sockelhöhe der Gebäude gemäß WA (gemessen zwischen OK Fußweg und OKFF Erdgeschoß) kann zwischen 0,3 und 0,6 m liegen. Doppelhäuser: je Doppelhaus jedoch gleiche Maße.
5.2 Die Traufhöhe der Gebäude gemäß WA (gemessen ab OK Gelände vor der Außenwand bis zum Schnittpunkt Außenwandvorderkante-Oberkante Dachlinie) hat bis 4,00 m zu betragen. Doppelhäuser: je Doppelhaus jedoch gleiche Maße. Bei Anordnung eines Kniestockes, Erhöhung um 0,70 m möglich.
6. Bindungen für Bepflanzung (Par. 9, Abs. 1 Nr. 20 u. 25a BauGB u. Par. 87 BauO LSA
6.1 Von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mind. 85 % zu begrünen.
6.2 Die Vorgärten der Einzel- u. Doppelhäuser sind zu begrünen.
6.3 Es besteht ein Pflanzgebot in der Maßnahmefläche 1. Die Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche ist mit einheimischen Bäumen und Strüchern (lt. Pflanzliste) zu bepflanzen. Es sind je 100qm Pflanzfläche 1 Baum und im Mittel pro 3,0qm Pflanzfläche 1 Strauch zu pflanzen.
6.4 Garagenzufahrten, Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Parkplätzen und Wege sind in Pflaster auszuführen.
7. Versorgungsleitungen (Par. 9 Abs. 1 Nr.: 13 BauGB)
- Alle der Versorgung des Bebauungsgebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu führen.
8. Heizungsbeschränkung (Par. 9, BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Heizöl/Propangas als Brennstoff zugelassen.
Die Verwendung von anderen fossilen Brennstoffen ist nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn durch entsprechende technische Anlagen sichergestellt ist, daß die Emissionswerte diesbezüglicher Heizanlagen für die Schadstoffe Schwefeldioxyd (SO2), Stickoxide (NO) und Staub in Kilogramm Schadstoff je Terajoule Nutzenergie gleichwertig oder geringer sind als die Emissionen einer vergleichbaren, mit Heizöl/Propangas betriebenen Heizanlage.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- 9. Festsetzung gestalterischer Art (Par. 9, Abs. 4 BauGB/Par. 90 BauO LSA
Diese Festsetzungen gelten sowohl für die Neuerrichtung als auch für die spätere Veränderung von Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.
9.1 Gebäude gemäß WA
9.1.1 Die Dacheindeckungsart der Wohngebäude gemäß WA wird auf Hartdeckung beschränkt.
Doppelhäuser: je Doppelhaus jedoch gleiche Form und Farbe.
9.1.2 Die Dachneigung der Wohngebäude gemäß WA (Hartdach) ist zulässig zwischen 35 und 60 Grad.
Doppelhäuser: je Doppelhaus jedoch gleiche Maße.
9.1.3 Dachaufbauten sind bis zu 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Dachaufbauten müssen so angeordnet sein, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Zwischen Dachaufbauten und Traufe Hauptdachfläche beträgt das Mindestmaß der verbleibenden Dachfläche 0,6 m.
Doppelhäuser: je Doppelhaus jedoch gleiche Maße.
9.1.4 Gleiche und angepaßte Gestaltung je Doppelhaus:
- Außenwand/Sockel/Dachkanten in Typik, Material und Farbe, Kunststoffimitationen sind unzulässig.
- Dachüberstände/ Entwässerungsanlagen in Maß, Typik, Material und Farbe.
- Fenster in Modulmaß, Sprossenenteilung, Material und Farbe.
- Außentüren/ Außentreppen Straßenseite in Modulmaß, Typik, Material und Farbe.
- Sohlbänke / (falls) Fensterläden in Typik und Farbe.
- Schornsteinköpfe in Typik, Material und Farbe.
- Hausnummer /Außenbeleuchtung Straßenseite in Typik, Material und Farbe.
9.1.5 Gleiche und angepaßte Gestaltung:
- Erker/ Balkone/ Sichtblenden auf der Grundstücksgrenze in Modulmaß, Typik, Material und Farbe.
- Terrassen im Breitenmaß ab Hauskante.
9.1.6 Fassadengestaltung
- zulässig sind helle Putze bzw. (Verblend-) Mauerwerk in hellen bis mittleren Farbtönen
- für die Giebelgestaltung ist Holz zulässig
- die Ausführung des Sockels hat in Naturstein, Klinker oder Putz zu erfolgen
9.2 Garagen mit Abstellraum / Carports
9.2.1 Garagen und Carports sind als Grenzbebauung und bis 9,0 m zulässig.
- Höhe max. 3,00 m lt. BauO LSA
- Dach als Pultdach 3-5 Grad mit Weicheindeckung und Satteldach Dachneigung 35-60 Grad Harteindeckung
9.2.2 Gleiche und angepaßte Gestaltung je Doppelgarage u. Doppelcarport gleicher oder unterschiedlicher Eigentümer:
- Außenwand/ Sockel/ Uach in Maß, Material und Farbe.
- Dachüberstände/ Entwässerungsanlage in Typik und Maß, Tore in Typik, Modulmaß, Material und Farbe.
9.3 Werbeanlagen
- Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig
9.4 Einfriedungen (Par. 87, Abs. 1, Nr. 4 BauO)
9.4.1 Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum
9.4.1.1 Einzel- und Doppelhäuser:
- kein Maschendraht,
- Höhe 0,8 m
- Falls massive Sockel gewählt werden, diese mit Sockelhöhe 0,25 m.
Doppelhäuser: je Doppelhaus jedoch gleiche Form, Maße und Farbe
9.4.3 Einfriedungen zwischen Grundstücken im Gartenbereich
- Sichtblenden von 2,2 m Höhe und 3,60 m Länge sind zulässig.
Doppelhäuser: je Doppelhaus jedoch gleiche Ausführungsart.
- bis zu einer Höhe von 1,50 m, mittels Holz- bzw. Maschendrahtzaun

III. Allgemeine Angaben:

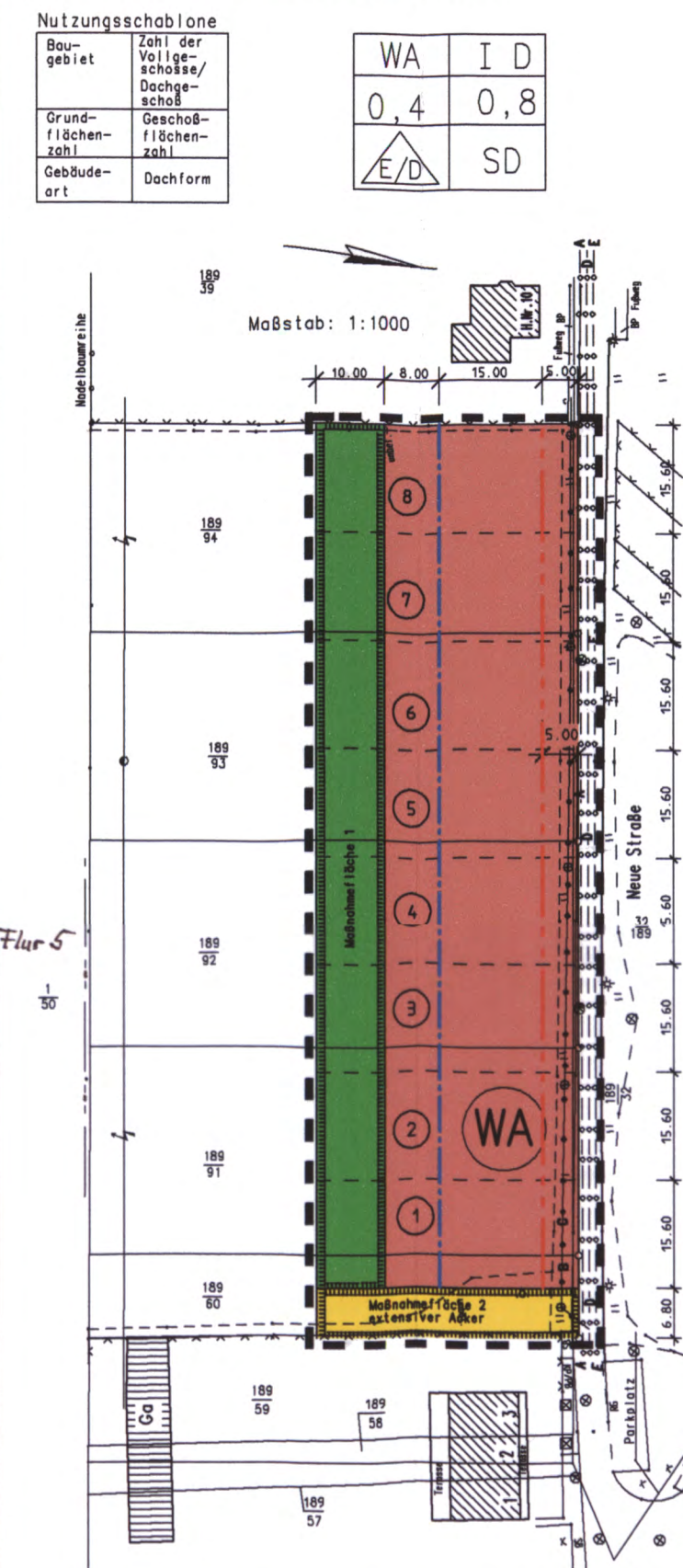
Auf die Anzeigepflicht des Par. 9 Abs. 3 Denkm. SchG LSA, GVBl. LSA Nr: 33/1991 vom 28.10.1991 über Funde, geändert 17.12.2003 deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.
Auf die Anzeigepflicht lt. Denkmalschutzgesetz über Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.

Pflanzliste

- Laubbäume/Obstgehölze Baumpflanzverankerung Stammumfang min. 8-10 cm
Acer campestre /Feldahorn SUBKirschen-Hochstämme
Acer pseudoplatanus/Bergahorn - Büttners Rote Knorpel - Werdersche Braune
Cornus betulus /Hainbuche - Knaufts Schwarze - Querfurter Königs-Kirsche
Fraxinus excelsior /Gemeine Esche
Quercus robur /Stieleiche
Apfel-Hochstämme
- Landsberger Renette - Schöner von Nordhausen
- Roter Boskopp - Grüner Fürstenapfel
- Roter Winterstettiner
Birnen-Hochstämme
- Frühe aus Trevoix - Gellerts Butterbirne
- Großer Katzenkopf - Gute Luise
- Gardinale
Pflaumen-Hochstämme
- Emma Leppermann - Czor
- Ontariopflaume - Wangenheim

- Sträucher Pflanzgröße min. 30-40 cm
Cornus sanguinea / Roter Hortriegel
Corylus avellana / Gemeine Haselnuß
Crataegus monogyna / Eingrifflicher Weißdorn
Hippophae rhamnoides / Sanddorn
Ligustrum vulgare / Liguster
Lonicera xylosteum / Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa / Schlehe
Salix cinerea / Grauweide
Viburnum opulus / Gemeiner Schneeball
Prunus padus / Traubenkirsche
Ribes uva-crispa / Wilde Stachelbeere
Ribes nigrum / Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum / Rote Johannisbeere

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Liegenschaftsbestand: Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1:1000
Gemarkung: Dohndorf
Flur: 3
Flurstück: 189/60, 189/91, 189/92, 189/93, 189/94
Stand:
Herausgeber: Katasteramt Köthen
Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt durch Landesamt für Vermessung und Geoinformation S.-A.
am: 25.07.2005
Aktienzeichen: A9-1581-2005-B

LEGENDE:

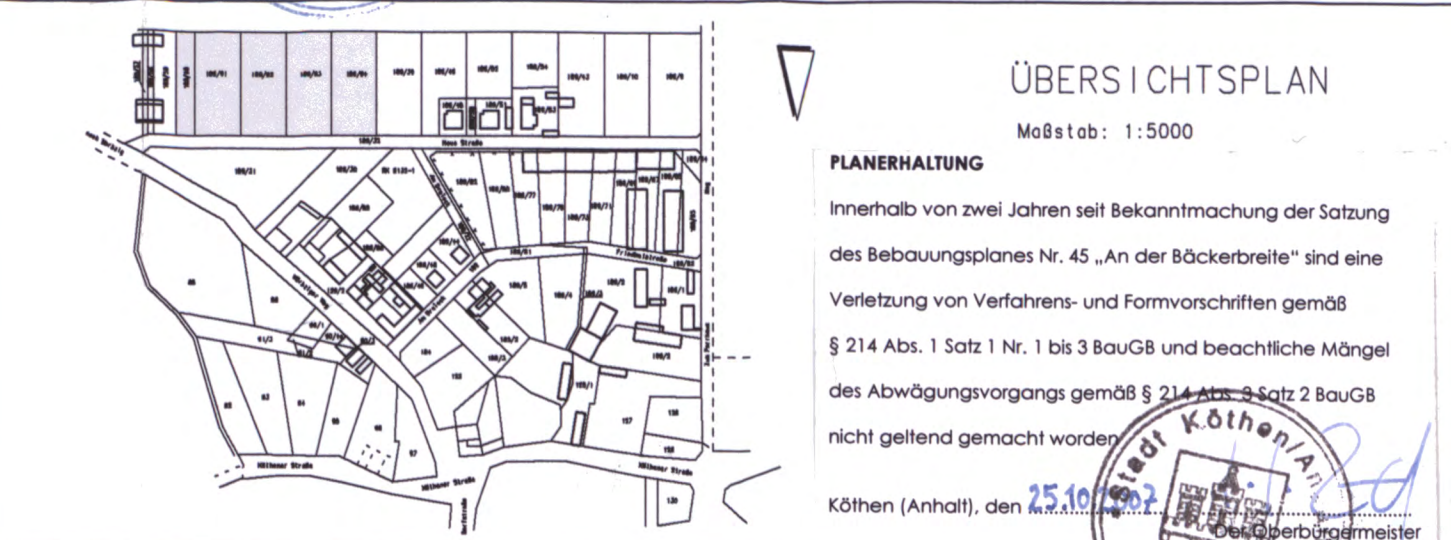
- Wohngebietsfläche
WA Allgemeines Wohngebiet (Par. 4 BauNVO)
I Zahl d.Vollgeschosse (1Geschoß, zwingend) (Par. 16(2)BauNVO)
D Dachgeschoß ausbaubar (Par.16 (6) BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (Par. 19 BauNVO)
0,8 Geschößflächenzahl (GFZ) (Par. 20 BauNVO)
Einzelhaus / Doppelhaus (Par. 22 BauNVO) (3.1.4 Plan ZVO)
SD Steildach, 35-60 Grad (Par. 22 BauNVO) (Par.2(2)(5)Plan ZVO)
Pflanzgebot Bäume (weitere Gebote sh. Text)
Bäume in Grünflächen, Sträucher in Grünflächen (Wiese) (Par. 5 Abs. 2 Nr. 10, Par. 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)(13.2 Plan ZVO)
Pflanzgebot Sträucher
Die privaten Grünflächen mit Pflanzbindung am südlichen Gebietsrand sind mit einheimischen Bäumen und Strüchern (sh. Pflanzliste) zu bepflanzen.
Es sind je 100qm Pflanzfläche 1 Baum und im Mittel pro 3,0qm Pflanzfläche 1 Strauch zu pflanzen. (Maßnahmefläche 1, Verrechnungswert 0,6)
Fläche wird als extensive Acker ausgewiesen. (Maßnahmefläche 2, Verrechnungswert 0,8)
Baugrenze (3.4. Plan ZVO) (Par. 23 (3) BauNVO)
(3.5. Plan ZVO) (Par. 23 (2) BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche (Par. 23 BauNVO)
Baulinie nicht überbaubare Grundstücksfläche (Par. 23 BauNVO)
Flurstücksgrenze vorhanden (Par. 2 (2) Plan ZVO)
vorhandenes Elektrokabel (Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) (Par. 2 (2) (8) Plan ZVO)
vorhandene Elektrofreileitung (Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
vorb. Telekomltg, bleibender Bestand (Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) (Par. 2 (2) (8) Plan ZVO)
vorhandene Wasserleitung (Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) (Par. 2 (2) (8) Plan ZVO)
vorhandene Abwasserleitung (Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) (Par. 2 (2) (8) Plan ZVO)
Straßenverkehrsfläche vorhanden (Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Pkt.15.13.Plan ZVO);(Par. 9(7)BauGB)

PRÄAMBEL:

Auf Grund des Par. 1 Abs. 3 und des Par. 10 Baugesetzbuch (BauGB), geändert am 24.06.2004 durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (BGBl.2004 Teil 1 Nr. 31), in der derzeit gültigen Fassung, sowie des Par. 90 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 01.05.2005 (GVBl. LSA Nr. 6, S. 50) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit Par. 9 Abs. 4 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) diesen Bebauungsplan Nr. 45 "An der Bäckerbreite" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften (Teil B) als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Köthen/Anhalt, den 15.12.2005
Der Oberbürgermeister
VERFAHRENSVERMERKE:
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Dohndorf vom 22.07.1995.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der VWG "Ziethetal" Nr. 10 vom 09.10.1995 erfolgt.
Köthen/Anhalt, den 15.12.2005
Der Oberbürgermeister
2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3(1) Satz 1, u. Par. 12 BauGB ist als Offenlage vom 18.10.1995 - 16.11.1995 und vom 15.02.1999 - 26.02.1999 durchgeführt worden.
Köthen/Anhalt, den 15.12.2005
Der Oberbürgermeister
3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.03.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Köthen/Anhalt, den 15.12.2005
Der Oberbürgermeister
4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 21.12.2004 dem Entwurf des B-Planes Nr: 45 "An der Bäckerbreite" und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß Par. 3 (2), (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 28.01.2005 im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des B-Planes Nr: 45 "An der Bäckerbreite" und die Begründung haben vom 07.02.2005 bis 06.03.2005 an der Stadtverwaltung Köthen/Anhalt, Planungsabteilung, Wallstraße 1-5, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausliegt.
Köthen/Anhalt, den 15.12.2005
Der Oberbürgermeister
5. PLANVERFASSER
Der Bebauungsplan Nr. 45 "An der Bäckerbreite" wurde ausgearbeitet von
Ingenieurgesellschaft Köthen/Anhalt mbH
Am Flugplatz 6; 06366 Köthen
Köthen/Anhalt, den 22.09.2005
P.Tuchel Abt. Verm. u. Geo. Ing.
Die Planunterlage enthält den Inhalt der Liegenschaftskatasters sowie städtebaulich bedeutsame Inhalte wie Straßen, Wege, Plätze, Bäume u.a. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile und der Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen geometrisch einwandfrei. Die Richtigkeit und Vollständigkeit wird bestätigt.
Datum/Siegel: 13.12.2005
L.VermGeo
6. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat am 22.09.2005 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen und Anregung aus der erneuten Offenlage und Bürgerbeteiligung geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat am in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan Nr: 45 "An der Bäckerbreite" in der Fassung vom 12.07.2005 als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.
Köthen/Anhalt, den 15.12.2005
Der Oberbürgermeister

7. INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr: 45 "An der Bäckerbreite" ist durch den Stadtrat am 24.10.2005 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 45 "An der Bäckerbreite" ist am 24.10.2005 in Kraft getreten.
Köthen/Anhalt, den 15.12.2005
Der Oberbürgermeister
8. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES
Die Satzung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Köthen/Anhalt, den 15.12.2005
Der Oberbürgermeister
9. GENEHMIGTER BEBAUUNGSPLAN
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 21.10.2005 im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) ortsüblich - bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (Par.Par. 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2, 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Verwaltungs- und Verwaltungsansprüchen (Par. 44 bs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
Köthen/Anhalt, den 15.12.2005
Der Oberbürgermeister

Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr. 45 "An der Bäckerbreite" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Köthen / Anhalt, den 29.09.2005
Der Oberbürgermeister
STADT KÖTHEN ( ANHALT )
Gemeinde Dohndorf
B-Plan Nr 45
"An der Bäckerbreite"
Mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nach Par. 90 BauO LSA
Der Oberbürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN
Maßstab: 1:5000
PLANERHALTUNG
Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 45 "An der Bäckerbreite" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.
Köthen (Anhalt), den 25.10.2005
Der Oberbürgermeister
IGA Ing.-Ges. Köthen/Anhalt mbH
Architektur- und Ingenieurbüro
Am Flugplatz 6; 06366 Köthen, Tel: 03496/4064-0
Köthen, den 12.07.2005



# Begründung

zum Bebauungsplan Nr.45

AUSFERTIGUNG

Dohndorf „An der Bäckerbreite“

Stadt: Köthen/Anhalt OT Dohndorf  
Stadtverwaltung Köthen  
Marktstraße 1-4  
06366 Köthen

KÖTHEN (ANHALT), 29.09.2005

1.1.2d



## ***Inhaltsverzeichnis***

1. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Abgrenzung und Beschreibung
  - 2.1 Räumlicher Gestaltungsbereich
  - 2.2 Beschreibung des Gebietes
3. Raumordnungspläne, Flächennutzungsplan und andere Planungen
4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
5. Einordnung in die Umgebung
  - 5.1 Entwurfsziele
  - 5.2 Erschließung
    - 5.2.1 Innere Erschließung
    - 5.2.2 Äußere Erschließung
  - 5.3 Grünflächen und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
  - 5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
6. Planinhalt und Festlegungen
  - 6.1 Bebauung / Art und Maß der baulichen Nutzung
    - 6.1.1 Höhe und Stellung der baulichen Anlagen
    - 6.1.2 Flächen, Stellplätze, Garagen und Carports
  - 6.2 Verkehr
  - 6.3 Flächen für Versorgungsanlagen und Technische Infrastruktur
    - 6.3.1 Trinkwasser- /Löschwasserversorgung
    - 6.3.2 Straßenbeleuchtung
    - 6.3.3 Telekommunikation
    - 6.3.4 Energieversorgung
    - 6.3.5 Abwasser/ Regenwasser
    - 6.3.6 Abfallbeseitigung
  - 6.4 Grünflächen

## 6.5 Umweltbelastung

### 6.5.1 Boden- und Luftbelastungen

### 6.5.2 Lärmbelastung und Schallschutz

## 6.6 Gestalterische Festlegungen

## 7. Kennzeichnung der Flächen

## 8. Allgemeine Hinweise

### 8.1 Bodenaushub

### 8.2 Bodendenkmäler

### 8.3 Kampfmittel

### 8.4 obere Abfallbehörde

### 8.5 Brandschutz

### 8.6 Straßenverkehr

### 8.7 Arbeitsschutz / Techn. Sicherheit

### 8.8 Bergbauliche Belange

### 8.9 Vermessungs- und Katasterwesen

### 8.10 Trinkwasser

## 9. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 9.1 Bodenordnung und Entschädigung

### 9.2 Erschließung

### 9.3 Ver- und Entsorgung

### 9.4 Planungsrecht

### 9.5 Raumordnungspläne

### 9.6 Eigentümer/Vertragspartner der Stadt Köthen

## 10. Umweltschutz

### 10.1 Auswirkung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange

### 10.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### 10.3 Auswirkung des Bebauungsplanes

### 10.4 Immissionsschutz

## 11. Flächenbilanz

## 12. Kompensationsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen

## 13. Anregungen, Auflagen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange

## 14. Pflanzliste

## **1. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Dohndorf hat in der Vergangenheit wiederholt Anfragen nach Baugrundstücken erhalten.

Das Bebauungsgebiet dient dazu um bei Bedarf entsprechende Grundstücke anbieten zu können.

Nach gründlicher Analyse der Ortsstrukturen und dem Interesse der Bevölkerung wurde am 22.07.1995 der Aufstellungsbeschuß zur Bebauung des Grundstückes an der „Bäckerbreite“ gefaßt.

Der Bedarf in der Gemeinde ist vorhanden und soll dazu dienen die Bevölkerungsstruktur zu erhalten. Die Bebauung soll erfolgen, um eine Lücke in südlicher Richtung der „Neuen Straße „ zu schließen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes beinhaltet die Errichtung vom max.:  
8 Einfamilienwohnhäusern.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 5.000,80 m<sup>2</sup>

Entwurfsziele sind:

- Die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 8 Einfamilienhäusern in offener Bauweise. Es soll eine lockere Wohnbebauung mit einem Geschöß und ausgebautem Dachgeschoß entstehen.
- Schaffung ausreichender privater Freiflächen für die Neubebauung.
- Geringer Erschließungsaufwand  
Die Versorgungsleitungen sind in der „Neuen Straße“ vorhanden

## **2. Abgrenzung und Beschreibung**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in Randlage im Süden des Ortes an der „Neuen Straße“. Es handelt sich um die Flurstücke 189/60, 189/91, 189/92, 189/93 und 189/94 der Flur 3 der Gemarkung Dohndorf.

Die erforderlichen Erschließungen erfolgen von der „Neuen Straße“. Nach Auskunft der Versorgungsträger sind die erforderlichen Leitungen in der Straße vorhanden.

### **2.2 Beschreibung des Gebietes**

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um eine Restfläche, die östlich und westlich von vorhandener Wohnbebauung begrenzt wird. Nördlich des Gebietes schließt sich landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

### **3. Raumordnungspläne, Flächennutzungsplan und andere Planungen**

Gem. § 3 ROG sind für das Plangebiet folgende Raumordnungspläne festgelegt:

- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.08.1999 (LEP-LSA, GVBl. S. 244 in der zurzeit gültigen Fassung),
- Regionales Entwicklungsprogramm Dessau (REP Dessau) vom 30.01.1996 (MBI. LSA Nr. 22/1996 vom 15.04.1996) geändert durch Beschluss der Landesregierung vom 21.03.2000 (MBI. LSA Nr. 11/2000 vom 07.04.2000),
- in Aufstellung befindlicher Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W; Aufstellungsbeschluss vom 19.04.2002, Amtsblatt Regierungspräsidium Dessau Nr.7 vom 01.06.2002; ergänzt durch Veröffentlichung in den Amtsblättern der Mitglieder bis 26.07.2003, Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes und zur Trägerbeteiligung vom 27.02.2004).

Außerdem gelten weitere Planungen bzw. Planentwürfe:

- Landschaftsplanentwurf „Ziethetal“ der Gemeinden Dohndorf, Großpaschleben, Löbnitz, Trinum, Wülknitz und Zabitz vom März 1999.
- Agrarstrukturelle Vorplanung Köthen Süd/West vom Oktober 1996

Für die Gemeinde Dohndorf liegt ein bestätigter Flächennutzungsplan vor.

Die Gemeinde Dohndorf hat mit Schreiben vom 17.11.1998 einen durch das Regierungspräsidium Dessau bestätigten und genehmigten Flächennutzungsplan. Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Fläche ist darin als Wohnbaufläche dargestellt.

Somit ist dieser Bebauungsplan im Sinne des § 8 (2) Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf gemäß § 10 (3) BauGB keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Weitere Bebauungspläne für die Gemeinde Dohndorf wurden nicht erstellt.

### **4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für die Bauwilligen der Gemeinde Dohndorf ein Baugebiet vorzuhalten und damit für junge Familien die Möglichkeit zu schaffen, in Dohndorf zu bauen.

Das Plangebiet wird nach der Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Es ist geplant, nur Wohnhäuser als Einfamilienhäuser bzw. als Doppelhäuser zu errichten.

Einschränkungen gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO i.V.m § 4 der BauNVO werden nicht vorgeschrieben.

## **5. Einordnung in die Umgebung**

### 5.1 Entwurfsziel

Die vorgesehene Bebauung wird für Ein- bzw. Doppelhäuser ausgewiesen und passt sich in der Bebauung den vorhandenen Gebäuden in der „Neuen Straße“ an

Die zulässige Überbauung wird gemäß § 17 BauNVO auf die GRZ = 0,4 und die Geschoßflächenzahl GFZ auf 0,8 begrenzt.

Durch die Größe der Baugrundstücke wird eine offene Bebauung gewährleistet. Die Nachbarbebauung wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

### 5.2 Erschließung

#### 5.2.1 Innere Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der „Neuen Straße“ aus. Versorgungsleitungen der Versorgungsträger liegen in der o.g. Straße. Erdgas ist nicht vorhanden und auch nicht geplant. Notwendige Stellplätze sind vorrangig auf den eigenen Grundstücken unterzubringen.

#### 5.2.2 Äußere Erschließung

Die Gemeinde liegt an der Landstraße Köthen – Gerlebogk – Könnern. Ein Anschluß an die Bundesautobahn (A14) ist in der Nähe der Stadt Könnern vorhanden. Dadurch ist die Erreichbarkeit umliegender Großstädte gegeben.

### 5.3 Grünflächen und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen Eingriffe in Natur- und Landschaft. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen innerhalb des Bebauungsplangebietes. Die öffentlichen Verkehrsräume sind wegen der Schadstofffilterwirkung durch Baum- bzw. Strauchgruppen zu begrünen.

Innerhalb der jeweiligen Grundstücke ist gemäß BauNVO ein Mindestanteil der Grundfläche als Grünfläche auszubilden.

Der Entwurf des Landschaftsplanes „Ziethetal“ sieht für die B-Plan-Fläche nachfolgende Inhalte und Maßnahmen vor. Als Anlage 1 ist dieser Begründung ein Auszug aus dem „Plan Süd: Pflege und Entwicklung“ angefügt.

- *Bestand Biotop- und Nutzungsflächen:* Ackerland/Ackerbau
- *Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen:* gering bis sehr gering
- *Biotopverbund:* ausgeräumte Acker- und Siedlungslandschaft
- *Potentiell natürliche Vegetation:* Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchen-Wald
- *Geologie:* Pleistozäne Bildungen - Löß mit Sand
- *Hangneigung:* 1 – 2 Grad
- *Boden:* Lehm / sandiger Lehm
- *Ertragspotential:* Ertragspotential Acker nach Ackerwertzahlen – sehr hoch
- *Pufferfähigkeit der Böden:* hoch
- *Erosionsanfälligkeit:* sehr gering
- *Wasserhaushalt:* Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt
- *Klima:* potentiell Kaltluftentstehungsgebiet
- *Landschaftsbild und Erholungsneigung:* begrenzende Raumwirkung/Landschaftsbildräume, ungenügende bis mangelhafte Ortsrandeingrünung
- *Bau & Fachplanungen:* DOH-2 : V/E-Plan „An der Bäckerbreite“ Wohnbaufläche rechtskräftig 3/99; (dieser V/E-Plan ist nicht rechtskräftig geworden)  
DOH-1 und DOH-3 : FNP rechtskräftig 3/99;
- *geschützte Objekte:* im Nordosten angrenzend Landschaftsschutzgebiet „Horngrabenniederung“ § 20 NatSchG LSA
- *Konflikte:* Fläche für geplante Bauvorhaben, gestalterisch unbefriedigender Übergang Siedlung – freie Landschaft, Konflikt Nr. E3
- *Pflege und Entwicklung:* vertretbare geplante bauliche (Wohn)Nutzung aus Sicht der Landschaftsplanung; Entwicklung landschafts- und ortsbildprägender Siedlungsränder, Eingrünung mindestens 20 m breit (mehreihige Hecke oder Streuobstwiese)

Es werden Kompensationsmaßnahmen für die in Anspruch genommene landwirtschaftliche Nutzfläche festgelegt.

Einzelbäume, Baumgruppen und Strauchanpflanzungen dienen der Entwicklung, der Gestaltung und Abgrenzung von intensiv genutzten Ackerflächen.

Die Verwendung von einheimischen standortgerechten Gehölzen trägt zur Erhöhung der Bioqualität und somit zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei.

Die Ausgleichmaßnahmen werden innerhalb des B-Plan-Gebietes ausgeführt.

#### 5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In der „Neuen Straße“ sind alle zur technischen Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen enthalten.

Insgesamt kann von der Sicherung der Erschließung ausgegangen werden.



## **6. Planinhalt und Festlegungen**

### **6.1 Bebauung Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Das Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen und den der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen lt. BauNVO § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO wurden für das Bebauungsgebiet nicht zugelassen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 Bau NVO auf 0,4 und die Geschößflächenzahl (GFZ) auf 0,8 begrenzt (siehe. Pkt. 5.1).

Zudem ist durch die textliche Festsetzung die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Bau NVO ausgeschlossen.

Dadurch soll das Maß der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Bei den im WA vorgesehenen Grundstücken mit einer Größe von ca. 590 m<sup>2</sup> können Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

Die Anzahl der Grundstücke wird auf 8 Stück begrenzt.

Die Grundstücksgröße wird mit den künftigen Nutzern abgestimmt.

#### **6.1.1 Höhe und Stellung der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 und 2 BauGB)**

Die Sockelhöhe der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA), (gemessen zwischen Oberkante (OK) Fußweg und OK fertiger Fußboden (FF) Erdgeschoß) kann zwischen 0,3 – 0,6 m liegen.

Die Traufhöhe der Gebäude gemäß WA (gemessen ab OK Gelände vor der Außenwand bis zum Schnittpunkt Außenwandvorderkante /Oberkante Dachlinie) wird mit max. 4,0 m festgesetzt.

Bei Anordnung eines Kniestockes ist eine Erhöhung um 0,70 m möglich. Die Dachneigung beträgt 35° bis 60°. Dachaufbauten sind bis ½ Gebäudelänge zulässig. Sie müssen so angeordnet sein, dass die Traufe nicht unterbrochen wird.

#### **6.1.2 Flächen, Stellplätze, Garagen- und Carports**

Stellflächen, Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Die Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

## 6.2 Verkehr

Die Ortschaft liegt an der Landstraße von Köthen nach Könnern, süd-westlich von Köthen. Das Bebauungsgebiet ist über innerörtliche Straßen an die Durchfahrtsstraße angebunden. Das B-Plan-Gebiet wird über die Neue Straße erschlossen.

Größere Städte in der Nachbarschaft sind Köthen, Bernburg und Könnern mit einer Entfernung von 8,0 km bis 25,0 km.

Großstädte wie Halle und Magdeburg sind über die Autobahn (A14) direkt zu erreichen.

Die Gemeinde Dohndorf wurde zum 01.01.2004 zur Stadt Köthen eingemeindet. Der Ortsteil Dohndorf, ist an den örtlichen Nahverkehr nach Köthen angeschlossen.

## 6.3 Flächen für Versorgung und Technische Infrastruktur

### 6.3.1 Trinkwasser-/Löschwasserversorgung

Die Versorgung ist laut Schreiben vom 20.01.2002 gesichert.

Die MIDEWA stellt Trinkwasser und kein Löschwasser zur Verfügung.

Sie ist nicht für die Funktionsfähigkeit der Hydranten zuständig.

Im Rahmen der Ortskontrollen werden die am Netz befindlichen Hydranten einem Leistungstest unterzogen. Die entsprechende Hydrantenübersicht mit Leistung eines jeden Hydranten als Momentanwert liegt in der Kommune vor. Die Eignung der Hydranten für die Feuerlöschwasservorhaltung erfolgt dabei durch die MIDEWA auf einen für die Versorgung notwendigen Mindestdruck von 1,5 bar.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Mitteldeutsche Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA).

Die für den feuerwehrtechnischen Grundsatz bereitzustellenden Löschwassermengen werden nach den Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 405 von 07/1978 bemessen. Der Grundsatz beträgt nach den Richtwerttabellen aufgrund der künftigen Nutzung 96 m<sup>3</sup> / Std. (1600 l/min) für eine Löszeit von mindestens zwei Stunden.

Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird durch die öffentliche Trinkwasserversorgung gewährleistet.

Für die Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung sind zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Hydranten zu errichten.

Die Löschwasserversorgungsstellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden.

Die erforderliche innere (und äußere) wasserwirtschaftliche Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger. Die Bereitstellung der erforderlichen Wassermengen durch die MIDEWA ist gewährleistet.

Entsprechend des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (Brand-Schutzgesetz-BrSchG, vom 06.07.1994, GVBl. S. 786), obliegt den Kommunen Brandschutz als Aufgabe des engeren Wirkungskreises.



### 6.3.2 Straßenbeleuchtung

Die Köthen energie GmbH ist zuständig für die Straßenbeleuchtung.  
Dem Vorhaben wird zugestimmt.

### 6.3.3 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG, T-Com stimmt dem Vorhaben zu und sichert eine Versorgung zu.

Die Deutsche Telekom AG, T-Com beabsichtigt nicht, die oberirdische Telekommunikationsanlage zu ersetzen. Bei einer unterirdischen Verlegung gehen alle erforderlichen Tiefbauanteile zu Lasten des Veranlassers.

### 6.3.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die envia Verteilnetz GmbH.  
Laut Aussage von envia Netz ist die Versorgung gesichert.

In der „Neuen Straße„ liegt ein Erdkabel NSP 4 x 120 NAYY

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Mindestabstände, entsprechend den gültigen Vorschriften, einzuhalten.

Sollten sich durch den B-Plan Nr. 45 Veränderungen an den Anlagen der envia NETZ (z.B. durch Umverlegungen) als notwendig erweisen, sind diese rechtzeitig zu beantragen. Sie gehen grundsätzlich zu Lasten des Verursachers. Die zur Versorgung mit Elektroenergie erforderlichen Maßnahmen können erst eingeschätzt werden, wenn entsprechende Leistungsangaben vorliegen.

Um die elektroseitige Erschließung abzusichern, sind deshalb rechtzeitig Anträge zum Netzanschluss einzureichen.

Gegebenenfalls sind Versorgungstrassen und Stationsstandorte freizuhalten, die aber erst nach Vorlage der Leistungsangaben genauer angegeben werden können.

### 6.3.5 Abwasser/ Regenwasser

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt durch den AZV „Ziethetal“.  
Die erforderliche Grundleitung ist in der „Neuen Straße“ vorhanden.  
Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Die „Neue Straße“ in Dohndorf ist durch den Schmutzwasserkanal des AZV „Ziethetal“ erschlossen. Die Entsorgung des Schmutzwassers über eine öffentliche Anlage ist damit für diese Grundstücke gesichert. Nach Beschluss des neuen Bebauungsplanes aber vor Beginn der Hausbaumaßnahmen wird der Verband die erforderlichen acht Grundstücksanschlüsse herstellen oder bestimmen, das diese vom Erschließungsträger bzw. Bauherren selbst herzustellen sind. Dazu werden wir entweder mit den Erschließungsträger einen Vertrag mit einem vereinbarten Ablösebetrag abschließen oder den Eigentümer der neu gebildeten Grundstücke zur Leistung eines Betrages für den öffentlichen Teil der Schmutzwasseranlage als auch zur Abgeltung eines Kostenerstattungsanspruches für die Herstellung der Grundstücksanschlüsse heranziehen.

Vorsorglich weist der AZV darauf hin, dass der AZV Ziethetal nur für die Entsorgung von Schmutzwasser verantwortlich zeichnet. In dem Kanal in der „Neuen Straße“ darf nur das Schmutzwasser der Grundstücke eingebunden werden. Das anfallende Regenwasser muss auf den Grundstücken verbleiben.

Durch eine entspr. Untersuchung des Untergrundes, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung bei geplanten Baumassnahmen, muss geprüft werden, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendige hydrogeologischen Voraussetzungen (geeigneter kf-Wert), ausreichend tiefe Lage des Grundwasserspiegels auch in regenreichen Jahreszeiten im Plangebiet gegeben sind.

#### 6.3.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Gesellschaft für Abfallwirtschaft Köthen mbH. Im Landkreis Köthen stehen für die Abfallentsorgung vier verschiedene Abfallbehältnisse zur Verfügung. Für die Aufstellung dieser Abfallbehälter muss ausreichend Platz vorgesehen werden. Die Standplätze sollten auch erweiterungsfähig sein.

Die Müllbehälterstandplätze sind vorzugsweise auf privaten Grundstücken unterzubringen.

Lediglich am Tag der Entsorgung sollten die Behälter von den Grundstückseigentümern am Straßenrand auf einem befestigten Platz abgestellt werden können.

Auch Gemeinschaftsstellplätze sollten sich nicht im Bereich der öffentlichen Straße befinden.

Die Standplätze für Abfallentsorgungsbehältnisse sind so festzulegen, dass niemand in seiner Gesundheit gefährdet oder durch Gerüche, Staub oder Lärm belästigt wird. Eine dauerhafte und problemlose Abfallentsorgung muss das ganze Jahr über gewährleistet werden.

Die Standplätze und Transportwege sind eben und stufenfrei zu gestalten, müssen ausreichend beleuchtet und so befestigt sein, dass die Behälter durch das Aufstellen und den sachgemäßen Transport nicht beschädigt werden.

Standplätze in Kellerräumen sind grundsätzlich zu vermeiden, die Abfallbehälter dürfen auch nicht in Vertiefungen (z.B. Betonringen) stehen.

Im Bereich der Behälterstandplätze am Straßenrand muss der Hochbord abgesenkt sein. Der direkte Weg zum Entsorgungsfahrzeug muss gewährleistet werden.

Die Behälterstandplätze müssen für die Abfuhr gut, schnell und unfallsicher erreichbar sein.

Der Transportweg vom Standplatz der Behälter bis zur Fahrbahn der Straße sollte höchstens 15 m betragen und nicht durch Hausflure oder Treppenhäuser geführt werden. Er muss mindestens 1 m breit sein.

Die Abfallbehälter haben folgenden Flächenbedarf:

1,1 m <sup>3</sup> Rollcontainer	1,60 x 1,40 m
240 l Behälter	0,75 x 0,85 m
80 l oder 120 l Behälter	0,75 x 0,65 m

Eine Bewegungsfläche von 1 m Breite bei einseitiger und 1,50 m bei zweiseitiger Aufstellung sollte garantiert werden. Eventuelle Standplatzumbauungen sind oben offen zu halten.



Straßen- bzw. Wege sollen ausreichend dimensioniert sein und keine Hindernisse aufweisen. Eine Mindestdurchfahrtsbreite von 3,55 m zzgl. 0,5 m Sicherheitsabstand zu beiden Seiten des Fahrzeuges ist zu gewährleisten.  
Insbesondere vor dem Hintergrund parkender PKW/LKW können hierzu ggf. verkehrlenkende Maßnahmen erforderlich sein.

Abfallsammelfahrzeuge benötigen eine Mindestdurchfahrtshöhe von 4 m. Bei Planung von einer Wendeanlage muss diese mindestens einen Durchmesser von 20 m haben zzgl. eines 1 m breiten störungsfreien Randes (Freiraum) an den Außenseiten für Fahrzeugüberhänge.

Der Straßenuntergrund muss für die Aufnahme von Lasten bis 30 t ausgelegt werden.

Auch die Bepflanzung der Zufahrtsstraßen sollte nur so erfolgen, dass auf lange Sicht die ungehinderte Durchfahrt der Fahrzeuge möglich ist.

#### 6.4 Grünflächen

Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Die jahrelange intensive Bewirtschaftung der Ackerfläche unter Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln mindert die Bedeutung für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.

- Öffentliche Grünflächen -  
sind nicht geplant.

##### - Private Grünflächen

Als Abgrenzung zur Ackerfläche wird südlich des Bebauungsgebietes ein 10,0 m breiter privater Grünstreifen als Fläche mit einheimischen Laubgehölzen vorgesehen.

Durch die Festsetzung als private Grünfläche kommt zum Ausdruck, daß dieser Bereich nicht öffentlich zugänglich ist.

Die Bepflanzung soll entsprechend Pflanzgebot nach Pflanzliste erfolgen.

Die in dem BauGB § 1 Abs. 5 Nr: 1, 3, 4, 7 und 8 angesprochenen grünplanerischen Belange und die in § 9 Abs. 1 Nr: 15,20,24,25a und 25b bestimmten Festsetzungsmöglichkeiten sind für die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege von Bedeutung.

Private Grundstücke, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind, mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge, mit Hecken aus standortgerechten einheimischen Gehölzen einzufrieden.

#### - Maßnahmefläche 1 / Pflanzgebot auf privater Grünfläche

Die private Grünfläche mit Pflanzbindung am südlichen Gebietsrand ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen. Dabei sind je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Baum und im Mittel pro 3,0 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Strauch zu pflanzen. Für die Bäume ist eine Baumpfahlverankerung vorzunehmen. Das Pflanzgut soll einen Stammumfang von mindestens 8 – 10 cm haben. Für die Sträucher ist eine Pflanzqualität von mindestens 30 – 40 cm Höhe gefordert. Unter den Bäumen und Sträuchern ist eine Grünfläche (Rasen- oder Wiesenfläche) anzulegen, die nur 2 - 4 x im Jahr gemäht werden darf.

### 6.5 Umweltbelange

#### 6.5.1 Boden- und Luftbelastung

Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück, welches derzeit landwirtschaftlich genutzt wird.

Luftbelastungen sind am vorhandenen Standort nicht vorhanden.

Der an der „Neuen Straße“ gelegene landwirtschaftliche Betrieb ist mit Pflanzenproduktion beschäftigt.

Für das betroffene Gelände liegt derzeit keine Registrierung im Mitteldeutschen Altlasteninformationssystem (MDALIS) vor.

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sind gemäß § 9 (5) Nr.3 im Bebauungsplan die Flächen zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Sollten Hinweise auf solche Flächen existieren, ist die Bodenschutzbehörde davon in Kenntnis zu setzen.

#### 6.5.2 Lärmbelastung und Schallschutz

Die Durchfahrtsstraße Köthen/Gerlebogk ist ca. 100 m von der „Neuen Straße“ entfernt. In der „Neuen Straße“, als Anliegerstraße, sind nur Lärmbelastungen aus örtlichem Verkehr und durch landwirtschaftliche Fahrzeuge zu verzeichnen.

Für das Bebauungsgebiet sind keine Maßnahmen für den Schallschutz erforderlich.

Bei dem geplanten Vorhaben sind grundsätzlich die Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 14.05.1990 (BImSchG, veröffentlicht im BGBl. IS.880) in der zurzeit geltenden Fassung einzuhalten.

Die in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. S. 503) und in der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft vom 27.02.1986) festgelegten Immissionsrichtwerte sowie die im Beiblatt zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil I enthaltenen Orientierungswerte sind einzuhalten. Die Allgemeinheit und die Nachbarschaft sind vor erheblichen Nachteilen und Belästigungen zu schützen.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche, die von neu gebauten oder wesentlich geänderten Zufahrts- und Erschließungsstraßen sowie von Parkplätzen ausgehen, sind bei Bau und Betrieb von den Wohngebäuden die Immissionsgrenzwerte gemäß der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes („Verkehrslärmschutzverordnung“ – 16. BImSchV) einzuhalten.



## 6.6 Gestalterische Festlegungen

Für das Bebauungsgebiet werden gestalterische Maßnahmen festgelegt, um einen großen Rahmen für das Bebauungsgebiet festzulegen.

Die Vorgabe dieses Gestaltungsrahmens ist notwendig, um die geplanten Vorhaben an die gestalterischen Ansprüche des Umfeldes anzupassen.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach dem § 9 (4) BauGB und § 90 der Bauordnung Sachsen-Anhalt.

### *Fassadengestaltung*

Die Fassadenoberflächen sind mit hellen Putzen bzw. mit (Verblend-)Mauerwerk in hellen bis mittleren Farbtönen auszuführen.

Für die Giebelgestaltung ist Holz zulässig. Die Ausführung des Sockels mit Naturstein, Klinker oder Putzen ist zulässig.

### *Dachform und Dachneigung*

Die Dächer der Wohnhäuser sind als Satteldächer mit 35° bis 60° Dachneigung auszuführen. Dadurch wird das Gesamtbild der dörflichen Bebauung abgerundet. Carports können als Pultdächer bzw. als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 60° ausgeführt werden.

### *Dacheindeckung und Dachaufbauten*

Die Dacheindeckung erfolgt mit Dachziegeln bzw. Betondachsteinen als Hartdeckung. Bei Doppelhäusern ist die Dachdeckung gleich auszuführen. Dachaufbauten sind zu ½ Firstlänge zulässig.

Die Traufe darf dabei nicht unterbrochen werden. Eine Beeinträchtigung durch störende Materialvielfalt wird ausgeschlossen sowie der örtliche Baustil und die vorhandenen Dachfarben im dörflichen Umfeld werden übernommen.

### *Garagen / Carports*

Benachbarte Grenzgaragen, Doppelgaragen und Carports sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung sowie Fassadenmaterial und Fassadenfarbgebung auszuführen. Damit wird ein einheitliches Bild in der unmittelbaren Nachbarschaft gesichert.

### *Vorgärten*

Vorgärten dürfen nicht als Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden und die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen.

### *Werbeanlagen*

Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

## *Einfriedungen*

Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 0,80 m haben. Maschendrahtzäune sind nicht zulässig. Bei massivem Sockel darf dieser max. 0,25 m hoch sein. Zwischen den benachbarten Wohngrundstücken dürfen im Gartenbereich ausnahmsweise Sichtblenden von max. 2,20 m Höhe und 3,60 m Länge zugelassen werden.

## **7. Kennzeichnung der Flächen**

Bei der gem. § 9 Abs. 5 Nr: 1 und 2 BauGB vorzunehmenden Kennzeichnungen handelt es sich um bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten.

- Aggressives Grundwasser ist nicht vorhanden.  
Der Nitratgehalt des Grundwassers ist durch jahrelange intensive Düngung überhöht.
- Entsprechend des Schreibens des Bergbauamtes liegen nach Prüfung der Unterlagen keine bergbaulichen Nutzungen vor.  
Mit Bergschäden oder anderen bergbaubedingten Einwirkungen ist nicht zu rechnen.

## **8. Allgemeine Hinweise**

### 8.1 Bodenaushub

Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsgebietes einer geeigneten Wiederverwendung zu zuführen.

### 8.2 Bodendenkmäler

Es ist nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden.

Für diesen Fall ist im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis auf die Melde –und Sicherungspflicht aufgenommen.

### 8.3 Kampfmittel

Sind auf Grund der Lage des Bebauungsgebietes nicht zu erwarten.

#### 8.4 Obere Abfallbehörde

Sofern im Plangebiet bei Tiefbauarbeiten bisher nicht erkannte und sanierte Altablagerungen/Verunreinigungen aufgeschlossen werden, die schädliche Bodenveränderungen i.S. des § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG vom 17.05.10998, BGBl. 1998 Teil I Nr: 16, S. 502) sind und deren ordnungsgemäße Entsorgung entspr. § 5 Abs. 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG vom 27.09.1994, BGBl. II 1994 in der jeweils gültigen Fassung) angezeigt ist, ist die zuständige Behörde, das Umweltamt des Landkreises Köthen, unverzüglich zu informieren.

Bei geplanten Baumaßnahmen im Bereich des BP anfallender Bauschutt/Bodenaushub ist in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde des Landkreisverwaltung Köthen unter Beachtung des KrW-/AbfG vom 27.09.1994 (BGBl. I, S. 2705 in der jeweilig gültigen Fassung) ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder in einer dafür zugelassenen Anlage zu beseitigen. Bei Verwertung sind die Technischen Regeln gemäß LAGA Merkblatt M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

#### 8.5 Brandschutz

Die Stadt Köthen/Anhalt hat nach § 2 (2) Nr: 1 Anhalt (Brandschutzgesetz –BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl.LSA Nr: 22/2001 S. 190), zuletzt geändert durch die Anlage laufende NR: 181 zum Vierten Rechtsbereinigungsgesetz vom 19.03.2002 (GVBl.LSA Nr: 17/2002 S. 130), für den abwehrenden Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Gebiet zuständig und hat für eine ausreichende Löschwasserversorgung in Ihrem Gebiet Sorge zu tragen. Für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs ist die Erste Wassersicherstellungsverordnung vom 31.03.1970 (BGBl. I Nr.: 33/1970 S.357) und die Technischen Regeln des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ vom Juli 1978 des DVGW e.V. zu beachten. Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach den technischen Regeln des Arbeitsblattes W 405 zu bemessen.

#### 8.6 Straßenverkehr

Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten sind Ein- und Ausfahrten zur „Neuen Straße“ (G 02) so zu gestalten, das für den Kraftfahrzeugführer beim Ausfahren vom Grundstück auf die Straße gute Sichtverhältnisse bestehen.

Die Grundstückszufahrten sind als abgesenkte Borde zu gestalten, so dass eine eindeutige straßenverkehrsrechtliche Regelung entsprechend. §§ 10 und 12 der StVO gewährleistet ist.

Der Fußweg sollte zudem in seiner baulichen Ausführung durch neue Grundstücksausfahrten nicht unterbrochen werden, um auf den Vorrang der Fußwegbenutzer gegenüber den Grundstücksein- und ausfahrten auch optisch hinzuweisen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist auf die spätere Einhaltung des Lichtraumprofils zu achten.



Die Anordnungen für eventuell. notwendige Verkehrseinschränkungen im Zuge der Baumaßnahmen sind rechtzeitig vor Arbeitsbeginn, entsprechend. § 45 (6)StVO, beim Ordnungsamt des Antragstellers einzuholen.

Soweit Verkehrszeichen im Rahmen der Baumaßnahme zeitweise entfernt werden müssen, sind diese nach Abschluss der Bauarbeiten wieder zu installieren.

#### 8.7 Arbeitsschutz / technische. Sicherheit

Auf die Bestellung eines Koordinators für Sicherheits- und Gesundheitsschutz für die Planung und Ausführung der einzelnen Bauobjekte durch die Bauherren, die eventuelle Erarbeitung eines Sicherheits- und Gesundheitsplanes und die Vorankündigung zwei Wochen vor Beginn an das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Dessau nach §§ 2 und 3 der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung- Baustell V) vom 10.06.1998 (BGBl Teil 1, S. 1283), wird hingewiesen.

Die notwendige endgültige Stellungnahme aus der Sicht des Arbeitsschutzes kann erst abgegeben werden, wenn Bauantragsunterlagen für die einzelnen Objekte mit gewerblicher Nutzung bzw. Gesellschaftsbauten vom Bauordnungsamt vorliegen.

#### 8.8 Bergbauliche Belange

Bergbauberechtigungen nach §§ 6 ff. des Bundesberggesetz (BbergG), in der jeweils gültigen Fassung, sind im Bereich der geplanten Fläche nicht erteilt worden.

Hinweis: Bezüglich ggf. im Plangebiet vorhandener bzw. geplanter Vorhaben der Rohstoffgewinnung, die nicht den Maßgaben des BbergG unterliegen, verweise ich auf den räumlich zuständigen Landkreis.

#### 8.9 Vermessungs- und Katasterwesen

Im Plangebiet befinden sich keine Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes.

In diesem Zusammenhang verweist das LA für Vermessung und Geoinformation auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716), wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

Zusätzlich bittet das Landesamt für Vermessung und Geoinformation darum, bei der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen aufzunehmen, dass der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Fall der Gefährdung von Genzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

Weiterhin weist das LA für Vermessung und Geoinformation auf die Bestimmungen und Vorschriften zur Herstellung von Bauleit- sowie Vorhaben – und Erschließungsplänen hin. Die Erstellung der Planunterlagen durch dazu Befugte ist erforderlich, sonst kann keine vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung erteilt werden.

#### 8.10 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Bebauungsgebietes ist über das öffentliche Netz möglich.

##### *Wasserwirtschaftliche Erschließung*

Die erforderliche innere (und äußere) wasserwirtschaftliche Erschließung hat durch den Erschließungsträger zu erfolgen. Hierzu ist ein separater Vertrag über Bau- und Übernahme von Wasserversorgungsanlagen erforderlich, der mit dem Versorgungsträger abzuschließen ist und Art, Umfang und Kostenübernahme der Erschließung regelt. Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn der Vertrag vorliegt und der bautechnischen Planung durch die MIDWA GmbH zugestimmt wurde.

### **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

#### 9.1 Bodenordnung und Entschädigung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich der gesamte Planbereich im Privatbesitz befindet. Infolgedessen entstehen keine Entschädigungsansprüche.

#### 9.2 Erschließung

Der Zugang zu den Grundstücken erfolgt von der „Neuen Straße“. Die Straße ist mit Asphalt befestigt.

#### 9.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird wie folgt sichergestellt:

- Wasser: MIDWA GmbH Köthen
- Abwasser: AZV „Ziethetal“, Schächte sind in der „Neuen Straße“ vorhanden
- Elektro: envia M Netz ; Zustimmung wurde erteilt
- Telekommunikation: Deutsche Telekom AG, Zustimmung wurde erteilt;  
Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der „Neuen Straße“ bzw. in dem unbefestigten Gehweg.

## 9.4 Planungsrecht

Aufgaben der Bauleitplanung ist es, „eine nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln“ (BauGB § 1 Abs. 5).

Entsprechend § 34 Abs. 4 befindet sich das Bebauungsgebiet im Innenbereich der Gemeinde. Die Grenzen des Gebietes wurden durch die vorh. Bebauung vorgegeben.

Das Landesplanungsrecht in Sachsen-Anhalt wird durch das Vorschaltgesetz zur Raumerneuerung und Landesentwicklung vom 2. Juni 1992 geregelt.

Im Artikel 1 § 2 wird geregelt, daß bei der Entwicklung von Teilräumen gegenseitige Interessen gegeneinander abzuwägen sind.

Der Umgang mit Naturressourcen hat sparsam zu erfolgen.

Nach § 13 hat eine Bewertung, Ermittlung und Beschreibung des Vorhabens hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf biotische und abiotische Faktoren zu erfolgen.

In der Bauleitplanung und bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind somit grünplanerische Ziele mit einzubeziehen.

Grünordnungspläne werden von der Gemeinde im Rahmen ihrer Bauleitplanung aufgestellt und dienen zur Realisierung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 7 Natur-SchG LSA). In Ihnen werden die ökologischen und grüngestalterischen Zielstellungen, sowie Maßnahmen in Textform und als Plan dargestellt und für die Integration in die Bauleitplanung aufbereitet.

Die in dem BauGB § 1, Abs. 5 in Nr: 1, 3, 4, 7 und 8 angesprochenen grünplanerische Belange und die in § 9 Abs. 1 in Nr: 15, 20, 24, 25a und 25b bestimmten Fortsetzungsmöglichkeiten sind für die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege von Bedeutung.

Darüber hinaus bieten die §§ 176, 178 (Bau- u. Pflanzgebot) die Möglichkeit über die bloße Fortsetzung hinaus dem zeitlichen Aspekt zur Umsetzung der geforderten Maßnahmen mit einzubeziehen

Die geplanten Bauungen haben die Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen zur Folge, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können und unterliegen damit der Eingriffsregelung (§§ 8-16 Natur-SchG LSA). Die hier geforderten Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie Ausgleichs- und ggf. Ersatzmaßnahmen sind ebenfalls durch die Bauleitplanung vorzubereiten.



## 9.5 Raumordnungspläne

Gemäß § 3 ROG sind für das Planungsgebiet folgende Raumordnungspläne festgelegt:

- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.08.1999 (LEP-LSA, GVBl.S: 244 in der zurzeit gültigen Fassung),  
Im Landesentwicklungsplan ist das Gebiet um Dohndorf als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Südlich von Dohndorf ist die Trasse einer Autobahn/ autobahnähnlichen Fernstraße eingezeichnet, deren Trassenführung noch einer näheren Abstimmung bedarf.
  
- Regionales Entwicklungsprogramm Dessau (REP Dessau) vom 30.01.1996 (MBI.LSA NR. 22/1996 vom 15.04.1996) geändert durch Beschluß der Landesregierung vom 21.03.2000 (MBI. LSA Nr. 11/2000 vom 07.04.2000),  
Im Regionalen Entwicklungsplan ist das Gebiet um Dohndorf als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich von Dohndorf ist die Trasse einer Autobahn dargestellt (Neubau), die einer näheren Abstimmung bedarf. Westlich von Dohndorf ist ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Horngrabenniederung) dargestellt.
  
- In Aufstellung befindlicher Regionaler Entwicklungsplan Anhalt –Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W; Aufstellungsbeschluß vom 19.04.2002, Amtsblatt Regierungspräsidium Dessau Nr: 7 vom 01.06.2002; ergänzt durch Veröffentlichung in dem Amtsblättern der Mitglieder bis zum 26.07.2003, Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur Trägerbeteiligung vom 27.02.2004)  
Im Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ist das Gebiet nördlich von Dohndorf als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Das Gebiet südlich von Dohndorf ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Durch den Ort Dohndorf geht ein Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (Nr.4). Der Hornbachgraben gehört zum ökologischen Verbundsystem „Fuhneue“. Ziel: Erhalt, Wiederherstellung, Pflege und Entwicklung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes mit Grünland, mit seinen botanisch sehr wertvollen Gräben und Kopfweiden.

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft um Staßfurt-Köthen-Aschersleben gem. Pkt. 3.5.1 Nr. 4 LEP –LSA. Im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ist den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor; Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

## 9.6 Eigentümer/Vertragspartner der Stadt Köthen

Gemäß § 11 Bau GB ist die BIG Bauträger- und Immobiliengesellschaft mbH, Am Flugplatz 6,06366 Köthen Vertragspartner der Stadt Köthen bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahme B-Plan Nr.43 „An der Bäckerbreite“ Dohndorf, Stadt Köthen/Anhalt.

Die BIG mbH ist Eigentümer des Grundstückes. Der Bebauungsplan wird durch die Ingenieurgesellschaft Köthen/Anhalt mbH erstellt.

## **10. Umweltschutz**

### 10.1 Auswirkung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange

Entsprechend dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Natsch LSA) ist die Bebauung der „Bäckerbreite“ ein Eingriff in die Natur und Landschaft. Die Fläche ist landwirtschaftlich genutzt, ein besonderer Schutz für die Flächen besteht nicht.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie öffentlicher Belange sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Grundlage für die Entscheidung der Zulässigkeit von bestimmten Bauungen ist die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Die UVP umfaßt gemäß § 2 Abs. 1 UVP-Gesetz die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkung.

Die Anlage einer Wohnsiedlung mit acht Einfamilienhäusern ist von der Umweltverträglichkeitsprüfung befreit, jedoch sind die Kriterien der UVP einer Betrachtung zu unterziehen.

Der Umweltschutz bezieht sich im Wesentlichen auf die Vermeidung bzw. Minderung von Emissionen und Immissionen. Die Reinhaltung der Gewässer, die Abfallbeseitigung, die Luftreinhaltung und die Lärmbekämpfung sind Aufgabenbereiche des Umweltschutzes.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in Abwasserkanälen gesammelt und der zentralen Kläranlage Crüchern zugeführt.

Das Oberflächenwasser versickert auf den jeweiligen Grundstücken.

Somit wird die Reinhaltung von Oberfläche und Abwasser gewährleistet.

Zu beachten ist, daß bestimmte, zu diesem Zweck geplante, Bauvorhaben einer Genehmigung bedürfen.

Eine unsachgemäße Beseitigung der anfallenden Abfälle kann nachteilige Auswirkungen für Wasser, Boden und Luft haben.

Da in diesem Wohngebiet hauptsächlich nur Hausmüll anfallen wird, ist mit keiner Umweltgefährdung zu rechnen.

Im Plangebiet werden schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen minimiert, indem als Heizungssysteme moderne Heizungsanlagen installiert werden.

Weiterhin werden durch das Zulassen von Satteldächern im Winkel von 35° bis 60° günstige Voraussetzungen für die Installation von Solarzellen bzw.

Solarkollektorenanlagen geschaffen.

Klimatechnisch geht es in erster Linie um die Auswirkungen der Bauungen auf das Kleinklima. Das Plangebiet liegt weder im Bereich einer Luftschneise noch in einem Talkessel, in dem Stauungen von Staub und Abgasen entstehen können.

Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

## 10.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundene Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen, werden weitestgehend vermieden.

Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen sind Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes werden  
ca. 5.000,80 m<sup>2</sup> Acker einer veränderten Nutzung zugeführt.

* 5.000,80 m <sup>2</sup>	Grundfläche
* 3.494,40 m <sup>2</sup>	ohne Pflanzbindung
* 1.248,00 m <sup>2</sup>	private Grünfläche mit Pflanzbindung
* 258,40 m <sup>2</sup>	extensive Ackerfläche

Die jahrelange intensive Bewirtschaftung der Ackerflächen unter Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln mindert ihre Bedeutung für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Die Bebauung der Grundstücke und die Herstellung der Straßen führen zu einer bisher nicht vorhandenen Bodenversiegelung und Verdichtung.

Um eine größere Beeinträchtigung zu vermeiden, wurde die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 begrenzt. Auf diese Weise können im Gebiet höchstens 40 % der Fläche von baulichen Anlagen einschl. Nebenanlagen und Zufahrten überdeckt werden.

Für Kompensationsmaßnahmen wird eine Fläche von 1.700,27 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Die Berechnung der Kompensationsfläche erfolgt unter Verwendung eines Verrechnungsmittelwertes von 0,4 (für Nutzgärten) und ergibt somit eine zu kompensierende Fläche von 680,11 m<sup>2</sup> Flächenwert.

Maßnahmefläche 1 wird als private Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt. Es sind je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 1 Baum (Laubbaum oder Obstbaum entsprechend Pflanzliste) und im Mittel pro 1,5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Strauch entsprechend Pflanzliste zu pflanzen. Der Verrechnungswert beträgt 0,6 und ergibt somit einen Flächenwert von 748,80 m<sup>2</sup>.

Die Maßnahmefläche 2 wird als extensives Ackerland festgesetzt.

Der Verrechnungswert beträgt 0,3 und ergibt somit einen Flächenwert von 77,52 m<sup>2</sup>.

## 10.3 Auswirkung des Bebauungsplanes

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen alle aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten.

Die resultierenden Belange umfassen das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes sowie das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes. Eine Erhöhung der Nutzbarkeit der Grundstücke erfolgt durch die Umwandlung vorhandener Ackerflächen in ein Wohngebiet. Diese Maßnahmen ergeben eine deutliche Wertsteigerung.



#### 10.4 Immissionsschutz

Bei der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung ist auszugehen von dem § 5 Abs. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BimSchG), wonach genehmigungsbedürftige Anlagen, so zu errichten sind, daß schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können und Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen getroffen wird, insbesondere durch die, dem Stand der Technik entsprechenden, Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung.

Da im Allgemeinen Wohngebiet laut. Baunutzungsverordnung § 4 Abs. 2

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind, ist davon auszugehen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen von ihnen ausgehen.

Zu den schädlichen Umwelteinwirkungen gehören u.a. Luftverunreinigungen, etwa durch Geruchsstoffe die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen (§3 BimSchG).

Handwerksbetriebe sowie alle anderen zulässigen Nutzungen und Heizungsanlagen von Wohngebäuden sind so zu errichten und zu betreiben, daß schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

### **11. Flächenbilanz**

Verlust und Kompensation

Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Maßnahmefläche mit Pflanzbindung sowie durch die Maßnahmefläche extensives Ackerland wird der Biowertverlust, der durch die Bebauung und die zu versiegelnden Flächen entstanden ist, kompensiert.

## 12. Kompensationsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen

Der Kompensationsbedarf berechnet sich wie folgt:

Kompensationsbedarf für überplante Biotoptypen

Überplante Fläche	Fläche (m <sup>2</sup> )	Verrechnungsmittelwert	Wertigkeit (m <sup>2</sup> )
Kompensationsbedarf	5.000,80	0,3	1.500,24
Tatsächl. Kompensationsgewinn für nicht überbaute und versiegelte Fläche (bei einer GRZ von 0,4)	1.275,95	0,4	510,38
Abzug räumlicher Lage am Eingriffsort bis 20 % in m <sup>2</sup>			
Aufschlag räumliche Lage am Eingriffsort bis 20 % m <sup>2</sup>			

$$5.000,80 - 1.248,00 = 3.752,80 \times 0,40 \times 0,4 \times 0,85 = 1.275,95$$

**Verbleibender Gesamtkompensationsbedarf für Eingriffe in Biotope 989,86 m<sup>2</sup>**

### Kompensationsgewinn durch Maßnahmeflächen mit Pflanzbindung

Übersicht der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen)

		Verrechnungswert	
Maßnahmefläche 1	1.248,00 m <sup>2</sup>	0,6	748,80
Maßnahmefläche 2	258,40 m <sup>2</sup>	0,8	206,72 (extensive Ackerfläche)
Gesamt:			955,52

**Kompensationsbedarf insgesamt: 1.500,24 m<sup>2</sup>**  
**Kompensationsmaßnahmen insgesamt: 1.465,90 m<sup>2</sup>**

**Flächenbilanz Wohngebiet**

Fläche	vor dem Eingriff „Realnutzung“ in m <sup>2</sup>	nach dem Eingriff „Vorentwurf“ zum GP in m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	5.000,80	5.000,80
Acker	5.000,80	0
Maßnahme­fläche 1 mit Pflanzbindung	0	1.248,00
Verkehrsflächen/ Gehwege	0	0
Verkehrs- u. Schutzgrün	0	0
Maßnahme­fläche 2 (extensives Ackerland)	0	258,40
Wohnbauflächen netto	0	3.494,40

Für Kompensationsmaßnahmen wird eine Fläche von 1.465,90 m<sup>2</sup> zugrunde­gelegt.

Das Defizit von ~ 35 m<sup>2</sup> wird kompensiert durch Festsetzungen auf der nicht überbauten Fläche.

Bewertung des Biotops

Biotop	Acker
Fläche	5.000,80 m <sup>2</sup>
Natürlichkeit	0,3
Beschreibung	landwirtschaftlich genutzt
Erhaltungszustand	1
Kompensationsbedarf	1.500,24 m <sup>2</sup>

Biotopwertigkeit des geplanten Zustandes

*Biotop*

	<i>Gartenland mit Bepflanzung</i>	<i>Maßnahme­fläche 1 mit Pflanzbindung</i>	<i>Maßnahme­fläche 2 extensive Ackerfläche</i>
Fläche	1.275,95 m <sup>2</sup>	1.248,00 m <sup>2</sup>	258,40 m <sup>2</sup>
Natürlichkeit	0,4	0,6	0,8
Beschreibung	Wohngärten	Sträucher / Bäume	(Extensive Ackerfläche)
Erhaltungszustand	1	1	
Wertigkeit	510,38 m <sup>2</sup>	748,80 m <sup>2</sup>	206,72 m <sup>2</sup>

Wertigkeit gesamt: 1.465,90 m<sup>2</sup>

Die Betrachtung der Fläche mit Pflanzbindung als geschlossene Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung stellt die Abgrenzung zur landwirtschaftlich genutzten Fläche dar und stellt damit einen ökologischen Ausgleich dar

Die private Grünfläche mit Pflanzbindung am südlichen Gebietsrand ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.



### 13. **Anregungen, Auflagen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange**

Nach Einsicht in die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden nachfolgende Hinweise, Anregungen und Bedenken beachtet:

1. Landesverwaltungsamt
- 1.1 Obere Abfallbehörde  
Hinweise wurden in die Begründung unter 8.4. eingearbeitet
2. Landkreis Köthen
- 2.1 Bereich Brand- und Katastrophenschutz  
Hinweise wurden in die Begründung unter 8.5. eingearbeitet
- 2.2 Straßenverkehrsamt  
Hinweise wurden in die Begründung unter 8.6. eingearbeitet
- 2.3 Umweltamt  
Die Maßnahmeflächen wurden als „T-Linien“ dargestellt und ausführlich beschrieben hinsichtlich zu pflanzender Arten sowie erforderlicher Pflegemaßnahmen.
- 2.4 Untere Abfallbehörde  
Hinweise wurden in die Begründung unter 6.5.1 eingearbeitet.
- 2.5 Untere Immissionsschutzbehörde  
Hinweise wurden in die Begründung unter 6.5.2 eingearbeitet.
3. Landesamt für Verbraucherschutz  
Hinweise wurden in der Begründung unter 8.7 eingearbeitet
4. Landesamt für Geologie und Bergwesen  
Hinweise wurden in die Begründung unter 8.5 (Hydrogeologie) und 8.8 (Bergbauliche Belange) eingearbeitet
5. Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Die Hinweise wurden in die Begründung unter 8.9 eingearbeitet.  
Die Erlaubnis zur Vervielfältigung wird auf der Planunterlage nachgewiesen.  
Der B-Plan wird entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne auf einem Planwerk hergestellt.
6. envia Netz  
Die Hinweise wurden in die Begründung unter 8.5 eingearbeitet.
7. MIDEWA GmbH  
Die Hinweise wurden in die Begründung unter 8.10 eingearbeitet  
Die vorhandene Telekommunikationslinie wurde in den Plan übernommen.
8. Gesellschaft für Abfallwirtschaft Köthen mbH  
Die Hinweise wurden in die Begründung unter 8.5 eingearbeitet.
9. Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg  
Die Hinweise wurden in die Begründung unter 3. und 9.5 eingearbeitet.
10. Abwasserzweckverband Ziethetal  
Die Hinweise wurden in die Begründung unter 6.3 Entwässerung eingearbeitet.

## **14. Pflanzliste**

Die Pflanzliste beinhaltet Bäume und Sträucher zur Bepflanzung der privaten Grünflächen. Neben diesen ausgewählten Bäumen und Sträuchern ist auch nach Bedarf die Bepflanzung mit Obstbäumen zulässig.

### **Laubbäume / Obstgehölze, Baumpfahlverankerung Stammumfang 8-10 cm**

#### **Laubbäume / Obstgehölze**

- |                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Acer campestre      | - Feldahorn     |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn     |
| Carpinus betulus    | - Hainbuche     |
| Fraxinus excelsior  | - Gemeine Esche |
| Quercus robur       | - Stieleiche    |

#### **Apfel-Hochstämme**

- Landsberger Renette
- Roter Boskopp
- Roter Winterstettiner
- Schöner von Nordhausen
- Grüner Fürstenapfel

#### **Birnen-Hochstämme**

- Frühe aus Trevoux
- Gellerts Butterbirne
- Großer Katzenkopf
- Gute Luise
- Cardinale

#### **Pflaumen-Hochstämme**

- Czar
- Emma Leppermann
- Ontariopflaume
- Wangenheim

#### **Süßkirschen-Hochstämme**

- Büttners Rote Knorpel
- Knauffs Schwarze
- Querfurter Königskirsche
- Werdersche Braune

**Sträucher, Pflanzgröße min. 30-40 cm**

**Sträucher**

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Gemeine Haselnuss
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
Hippophae rhamnoides	- Sanddorn
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Salix cinerea	- Grauweide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Prunus padus	- Traubenkirsche
Ribes uva-crispa	- Wilde Stachelbeere
Ribes nigrum	- Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	- Rote Johannisbeere

Köthen, den 12.07.2005



.....  
Bearbeiter / Reinhard Pahl  
Dipl. Ing. (FH) Bau



**Datengrundlagen:**

Topographische Karte 1:10.000

Blätter M-32-12-D-a-2, M-32-12-D-a-4, M-32-12-D-b-1, M-32-12-D-b-2, M-32-12-D-b-3, M-32-12-D-b-4,  
M-32-12-D-c-2, M-32-12-D-c-4, M-32-12-D-d-1, M-32-12-D-d-2, M-32-12-D-d-3, M-32-12-D-d-4

Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt

Genehmigungsnummer LVermD/R/355/97

CIR-Luftbildinterpretation, 1:10.000

Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt

eigene Kartierung

# Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Ziethetal

gefördert durch das Regierungspräsidium Dessau  
Az.: D/15159042/6.2/1638/98

Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung  
von Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Sinne von  
Naturschutz und Landschaftspflege in Sachsen-Anhalt

## Plan Süd: Pflege und Entwicklung

In Kooperation mit



Hochschule Anhalt (FH)  
Landschaftsinformatik  
Strenzfelder Allee 28  
06406 Bernburg

**ATELIER BERNBURG**

LandschaftsArchitekten BDLA  
Friedrichstr. 17, 06406 Bernburg

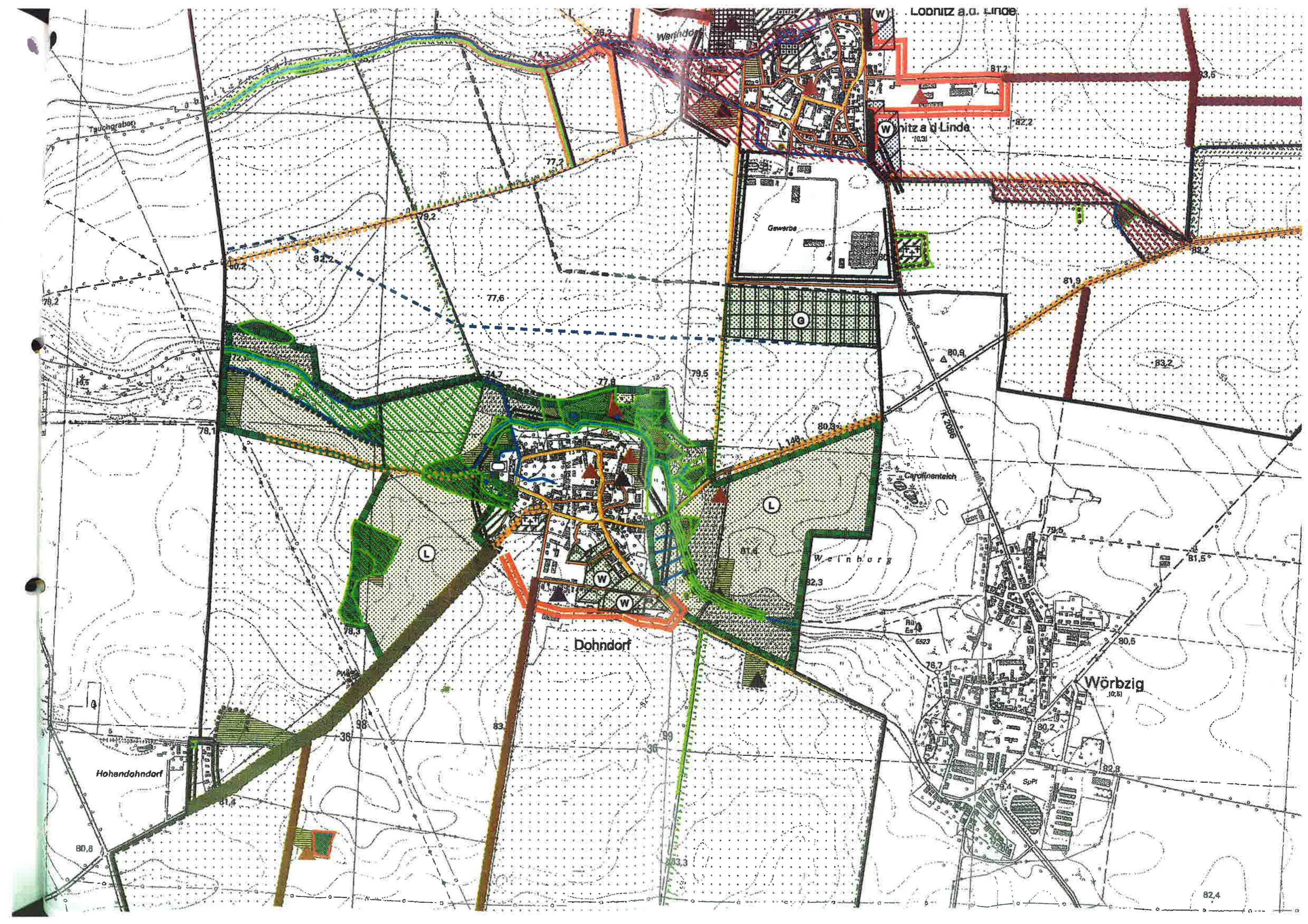
Tel: 03471 / 346190, Fax: 03471 / 628179  
email: atelier.bermburg@t-online.de  
<http://www.atelier-bermburg.de>

Arbeitsgruppe Prof. Erich Buhmann  
Dipl.Ing. Kathrin Leo, cand. Dipl.-Ing. Thorsten Heymann

Stand: März 1999

Maßstab: 1 : 10.000





Lobnitz a.d. Linde

W  
nitz a.d. Linde  
(0,3)

Dohndorf

Wörbzig  
(0,5)

Weinberg

G

L

L

W

W

Hohandohndorf

Cyroffronteich

Gewerbe

Tauchgraben

82,4

81,9

83,2

83,5

81,2

82,2

80,9

80,3

79,5

77,8

77,6

74,7

77,2

76,2

78,1

80,2

82,2

78,3

38

83

36

83,3

78,7

80,5

80,2

82,8

79,4

80,8

8

10,5

78,2

80,2

81,1

81,1

81,1



### 3. Innerörtliches Freiraumsystem, Siedlungsentwicklung

#### Erhalt und Entwicklung des innerörtlichen Freiraumsystems

Erhalt

Entwicklung



Erhalt und Entwicklung landschafts- und ortsbildprägender Siedlungsränder, Eingrünung mindestens 20m breit (mehrrheilige Hecke oder Streuobstwiese)



Erhalt der Innerörtlichen Grünflächen:



Dauerkleingärten



Parkanlage



Friedhof



Sportanlagen

#### Anforderungen an die Bauleitplanung, Kompensation- und Ausgleichsmaßnahmen

Art der möglichen Eingriffe:



Wohnbauflächen



Allgemeine Wohngebiete



Gemischte Bauflächen



Dorfgebiete



Mischgebiete



Gewerbliche Bauflächen



Gewerbegebiete

geplante bauliche Nutzung aus Sicht der Landschaftsplanung



abzulehnen



mit Einschränkung vertretbar



vertretbar



Alternativvorschläge aus Sicht der Landschaftsplanung



Radwegevorschlag Frenz - Wülknitz - Edderitz, Verbindung zwischen Internationalem Radweg R1 Berlin - Den Haag und geplantem Naherholungsgebiet Edderitzer Kiessee



Mögliche Radwegeführung innerhalb Kleinpaschlebens

Trassenvarianten Neubau Bundesstrasse B6n



Südvariante (S)



Nordvariante 2 (N2)









Nordvariante 1 (N1)










gemeinsamer Verlauf von N1 und N2

## geplante bauliche Nutzung aus Sicht der Landschaftsplanung



-  abzulehnen
-  mit Einschränkung vertretbar
-  vertretbar
-  Alternativvorschläge aus Sicht der Landschaftsplanung

-  Radwegvorschlag Frenz - Wülknitz - Edderitz, Verbindung zwischen Internationalem Radweg R1 Berlin - Den Haag und geplantem Naherholungsgebiet Edderitzer Kiessee
-  Mögliche Radwegeführung innerhalb Kleinpaschiebens

## Trassenvarianten Neubau Bundesstrasse B6n









-  Südvariante (S)
-  Nordvariante 2 (N2)
-  Nordvariante 1 (N1)
-  gemeinsamer Verlauf von N1 und N2
-  alternativer Verlauf von Teilstücken der Trassenverläufe
-  Vorschläge zur Trassenführung seitens des Landschaftsplanes in Teilbereichen
-  geplante Trassenführung Erdgasleitung Bernburg/Pelßen-Wiederitzsch

## Trassenvarianten Neubau 110-kV-Freileitung Könnern-Köthen

-  Trassenführung Variante 1: Vorzugsvariante nach Umweltverträglichkeitsstudie zum Vorhaben und aus Sicht des Landschaftsplanes
-  Trassenführung Variante 2

## Flächen für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Alle Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft siehe "2. Schwerpunktbereiche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft"

-  Straßen
-  Bahnlinie
-  derzeit im Rückbau befindliche Bahnlinie
-  Europäischer Fernradweg R1
-  Radwanderweg Ziethetal
-  Wege (teilweise unbefestigt)
-  Grenze Untersuchungsraum
-  Gemeindegrenze