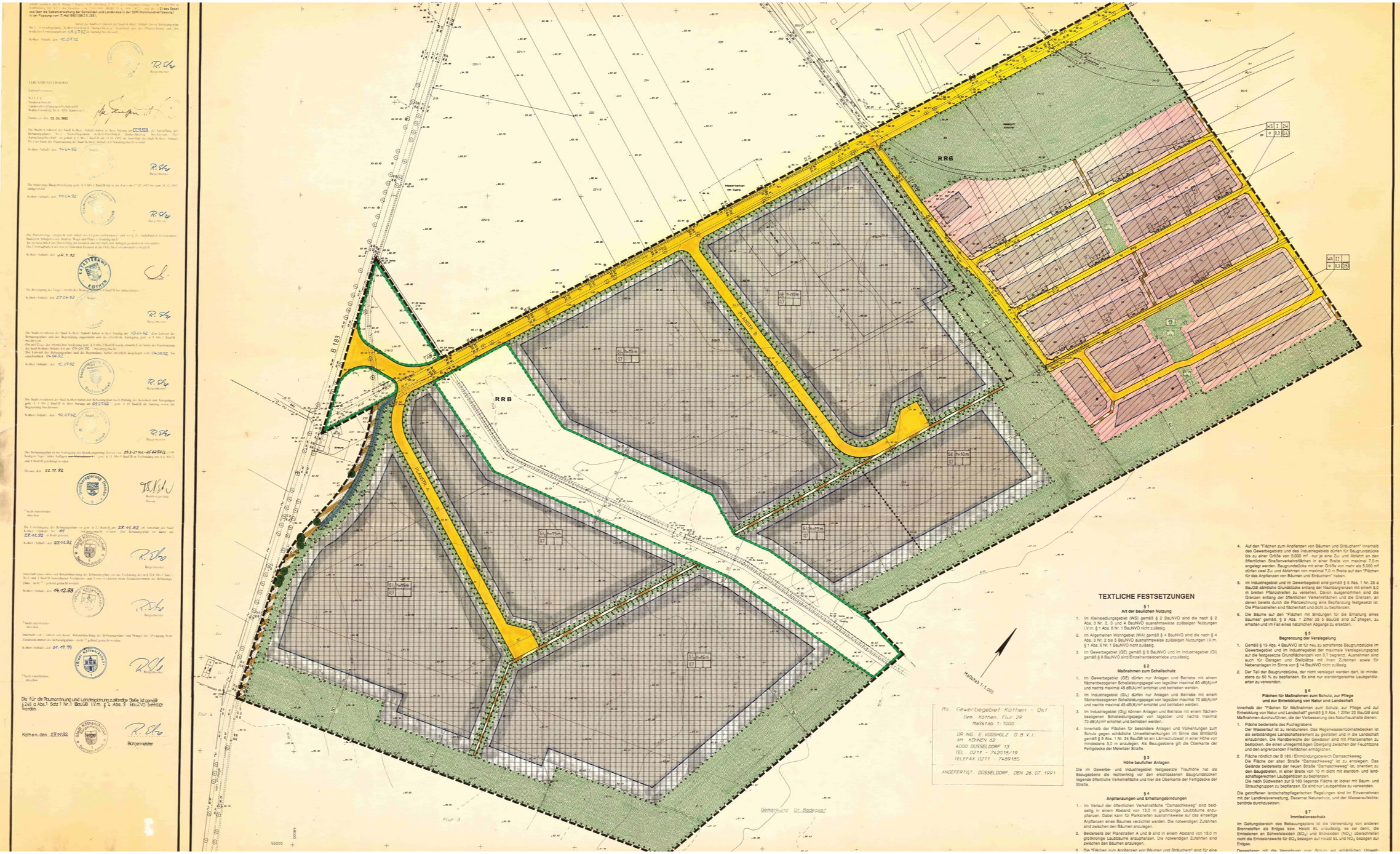

BV. Gewerbegebiet Köthen - Ost
Gem. Köthen, Flur 29
Maßstab 1:1000

DR. ING. E. VOOSHOLZ D.B.V.I.
AM KÖHNEN 62
4000 DÜSSELDORF 13
TEL. 0211 - 742018/19
TELEFAX 0211 - 7489185

ANGEFERTIGT: DÜSSELDORF, DEN 26.07.1991

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1
Art der baulichen Nutzung

1. Im Kleinsiedlungsgebiet (WS) gemäß § 2 BauNVO sind die nach § 2 Abs. 3 Nr. 3, 3 und 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
3. Im Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO und im Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

§ 2
Maßnahmen zum Schallschutz

1. Im Gewerbegebiet (GE) dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber maximal 60 dB(A)/m² und nachts maximal 45 dB(A)/m² errichtet und betrieben werden.
2. Im Industriegebiet (GI_1) dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber maximal 70 dB(A)/m² und nachts maximal 45 dB(A)/m² errichtet und betrieben werden.
3. Im Industriegebiet (GI_2) können Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber und nachts maximal 70 dB(A)/m² errichtet und betrieben werden.
4. Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist ein Lärmschutzwall in einer Höhe von mindestens 3,0 m anzulegen. Als Bezugsebene gilt die Oberkante der Fertigdecke der Meitnitzer Straße.

§ 3
Höhe baulicher Anlagen

Die im Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzte Traufhöhe hat als Bezugsebene die rechtwinklig von den erschlossenen Baugrundstücken liegende öffentliche Verkehrsfläche und hier die Oberkante der Fertigdecke der Straße.

§ 4
Anpflanzungen und Erhaltungsbindungen

1. Im Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche "Damaschkeweg" sind beidseitig in einem Abstand von 15,0 m großkronige Laubbäume anzupflanzen. Dabei kann für Parkstreifen ausnahmsweise auf das einseitige Anpflanzen eines Baumes verzichtet werden. Die notwendigen Zufahrten sind zwischen den Bäumen anzulegen.
2. Beiderseits der Planstraßen A und B sind in einem Abstand von 15,0 m großkronige Laubbäume anzupflanzen. Die notwendigen Zufahrten sind zwischen den Bäumen anzulegen.
3. Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind für eine
4. Auf den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" innerhalb des Gewerbegebiets und des Industriegebiets dürfen für Baugrundstücke bis zu einer Größe von 5.000 m² nur je eine Zu- und Abfahrt an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einer Breite von maximal 7,0 m angelegt werden. Baugrundstücke mit einer Größe von mehr als 5.000 m² dürfen zwei Zu- und Abfahrten von maximal 7,0 m Breite auf den "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" haben.
5. Im Industriegebiet und im Gewerbegebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sämtliche Grundstücke entlang der Nachbargrenzen mit einem 5,0 m breiten Pflanzstreifen zu versehen. Davon ausgenommen sind die Grenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und die Grenzen, an denen bereits durch die Planzeichnung eine Bepflanzung festgesetzt ist. Die Pflanzstreifen sind flächenhaft und dicht zu bepflanzen.
6. Die Bäume auf den "Flächen mit Bindungen für die Erhaltung eines Baumes" gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB sind zu pflegen, zu erhalten und im Fall eines natürlichen Abgangs zu ersetzen.

§ 5
Begrenzung der Versiegelung

1. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist für neu zu schaffende Baugrundstücke im Gewerbegebiet und im Industriegebiet der maximale Versiegelungsgrad auf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 begrenzt. Ausnahmen sind auch für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig.
2. Der Teil der Baugrundstücke, der nicht versiegelt werden darf, ist mindestens zu 50 % zu bepflanzen. Es sind nur standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden.

§ 6
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB sind Maßnahmen durchzuführen, die der Verbesserung des Naturhaushalts dienen:

1. Fläche beiderseits des Fuhlgrabens
   Der Wasserlauf ist zu renaturieren. Das Regenwasserrückhaltebecken ist als selbständiges Landschaftselement zu gestalten und in die Landschaft einzubinden. Die Randbereiche der Gewässer sind mit Pflanzenarten zu bestocken, die einen unregelmäßigen Übergang zwischen der Feuchtzone und den angrenzenden Freiflächen ermöglichen.
2. Fläche nördlich der B 183 / Einmündungsbereich Damaschkeweg
   Die Fläche der alten Straße "Damaschkeweg" ist zu entsiegeln. Das Gelände beiderseits der neuen Straße "Damaschkeweg" ist, orientiert zu den Baugebieten, in einer Breite von 10 m dicht mit standort- und landschaftsgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
   Die nach Südwesten zur B 183 liegende Fläche ist locker mit Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen. Es sind nur Laubgehölze zu verwenden.

Die getroffenen landschaftspflegerischen Regelungen sind im Einvernehmen mit der Landkreisverwaltung, Dezernat Naturschutz, und der Wasseraufsichtsbehörde durchzusetzen.

§ 7
Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von anderen Brennstoffen als Erdgas bzw. Heizöl EL unzulässig, es sei denn, die Emissionen an Schwefeloxiden (SO_2) und Stickoxiden (NO_x) überschreiten nicht die Emissionswerte für SO_2 bezogen auf Heizöl EL und NO_x bezogen auf Erdgas.

Desgleichen ist die Verwendung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, hier: Fläche für einen Lärmschutzwall der textlichen Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Industriegebiet GI der textlichen Festsetzungen
Vgl. §§ 1 - 5

Gewerbegebiet GE der textlichen Festsetzungen
Vgl. §§ 1 - 5

WS Kleinsiedlungsgebiet WS der textlichen Festsetzungen
Vgl. §§ 1

WA Allgemeines Wohngebiet WA der textlichen Festsetzungen
Vgl. §§ 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

(0,5) Geschoßflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

2 W Beschränkung der Zahl der Wohnungen

h = 10 m Traufhöhe Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen

o Offene Bauweise

Baugrenze
Zur Verdeutlichung sind die überbaubaren Flächen grau hinterlegt

VERKEHRSFLÄCHEN

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:

Parkanlage

Spielplatz

RRB Regenrückhaltebecken, Hinweis auf Lage

private Grünfläche
für flächenhafte, dichte Bepflanzung

WASSERFLÄCHEN

Wasserfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Vgl. § 9 der textlichen Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung eines Baumes
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, hier: Fläche für einen Lärmschutzwall
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen

Wasserleitung, unterirdisch

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

STADT KÖTHEN
-ANHALT-
Bebauungsplan Nr. 2
"Gewerbegelände Köthen - Ost / östlich Damaschkeweg"

Auszug aus Topographischer Grundkarte Maßstab 1:25000 Herausgeber: Landesvermessungsamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale)

Auszug aus Topographischer Grundkarte Maßstab 1:25000 Herausgeber: Landesvermessungsamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale)

Köthen, den 27.11.92

Bürgermeister