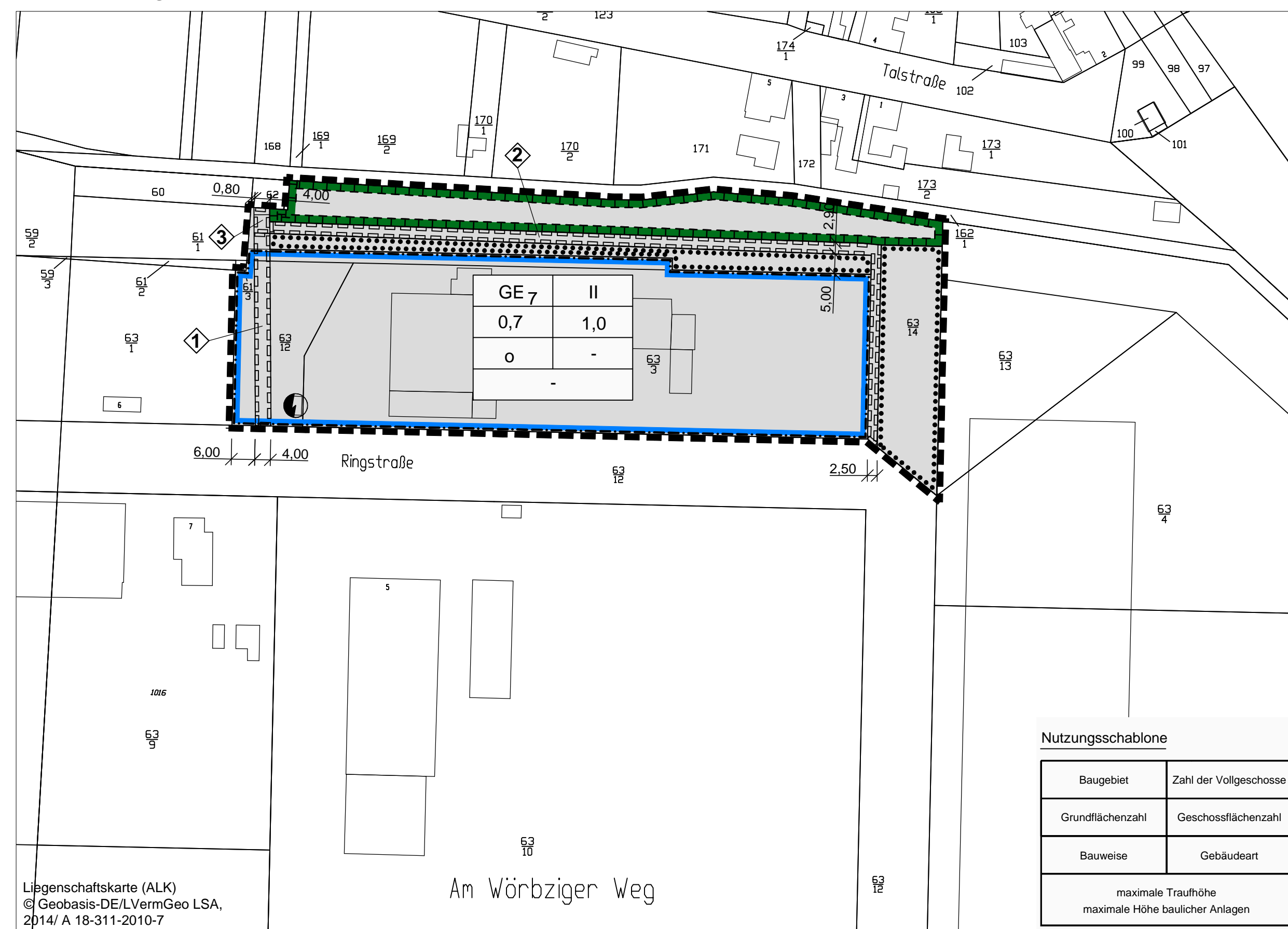


Rechtliche Wirkung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Dohndorf - Löbnitzer Kreuz" der Stadt Köthen (Anhalt)
 In den in der Planzeichnung festgelegten Geltungsbereichen (Änderungsbereich I und Änderungsbereich II) wird durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes in den Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Dohndorf - Löbnitzer Kreuz" einschließlich der 1. - 4. Änderung, eingegriffen. Mit der Rechtswirksamkeit der vorliegenden Änderung gelten in den Geltungsbereichen der Änderungsbereiche I und II die Festsetzungen im Teil A: Planzeichnung und im Teil B: Textliche Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Dohndorf - Löbnitzer Kreuz", der Stadt Köthen (Anhalt).

Teil A: Planzeichnung Änderungsbereich I



Änderungsbereich II



Planzeichenerklärung

Gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhaltes (Planzeichenerklärung - Planz V) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

GRZ 0,7 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
 GFZ 1,0 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsanlage: Elektrizität

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 pG private Grünfläche

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung der Maßnahme zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahrradfahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

hier:

- Leitungsrecht
- Geh- und Fahrradfahrrecht
- Geh-, Fahrradfahr- und Leitungsrecht

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

Teil B: Textliche Festsetzungen Änderungsbereich I

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, § 9a BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

§ 1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes G 7 gem. § 8 BauNVO Abs. 1 sind nur nicht erheblich belastende Betriebe zulässig.
 Nach Abs. 2 sind diese:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze, öffentliche Betriebe
 - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Tankstellen, Sportanlagen

Ausnahmen nach Abs. 3 können zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber, -leiter
 - kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Anlagen und Vergnügungststätten

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 § 9a BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

§ 2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,7.

§ 3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit II als Höchstmaß festgelegt.

§ 4 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 - 4 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,0.

§ 5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes.
 Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach § 23 BauNVO Abs. 3 durch die Baugrenze bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

§ 7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind weder Garagen gem. § 12 BauNVO Abs. 6 noch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO Abs. 4 zugelassen - mit Ausnahme von Einfriedungen.

Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des GE 7 ist ausschließlich über die Ringstraße zulässig.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

§ 9 Maßnahme zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die in der Planzeichnung für Maßnahmen zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Weise ist durch extensive Pflegemaßnahmen zu erhalten. Das Schnittgut sowie anfallendes Laub ist im Zusammenhang mit den Mähgängen vollständig von der Fläche zu entfernen.

§ 10 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung als Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Baum-Strauchhecke sowie Einzelgehölze sind zu erhalten.

Sonstige Festsetzungen

§ 11 Geh-, Fahrradfahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit ① und ② gekennzeichneten Flächen werden als Leitungsrecht zugunsten folgender Erschließungsträger festgesetzt:

- MIDEVA GmbH / Trinkwasser
- Stadt Köthen (Anhalt) / Löschwasser
- AZV Ziehfahr / Schmutzwasser

Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen dürfen nicht mit Gebäuden oder Gebäudeteilen überbaut werden.

Flächenverriegelungen sind ausschließlich in wassergebundenen und/oder Pflasterbauweise zulässig.

Auf den mit ③ und ④ gekennzeichneten Flächen ist ein Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dieses Recht schließt die Zugänglichkeit für die Unterhaltung des an den Änderungsbereich angrenzenden Grabens mit ein.

Änderungsbereich II

§ 12 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, § 9 Abs. 1a BauGB)

Als Ausgleichsmaßnahme für den geplanten Eingriff der Gewerbegebietserweiterung in den Änderungsbereich I ist auf der privaten Grünfläche, auf einer Gesamtlänge von 190m, eine durchgängige vierreihige Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen. Der Abstand von der Grundstücksgrenze bis zur ersten Pflanzreihe beträgt 3,0m. Der Reihenabstand der Pflanzreihe beträgt jeweils 1,5m. Der Pflanzstreifen der Baum-Strauch-Hecke hat eine Gesamtbreite von 9,0m. Der Pflanzabstand der Sträucher und Heister beträgt untereinander 1,5m.

Pflanzung Sträucher:

Die einzelnen Strauchreihen werden mit einem Reihenversatz von 0,75m ausgeführt. Die Heckensträucher müssen eine Pflanzqualität von mind. 2kv, o.B., Mindesthöhe 60-100cm aufweisen. Es werden insgesamt 436 Sträucher gepflanzt. Bei der Auswahl der Sträucher sind mind. 6 Arten in der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste heimischer Laubgehölzarten zu verwenden. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt in Gruppen von mind. 4 Stück / Art.

Artenauswahl Sträucher:

- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Rosa canina - Hunds-Rose
- Corylus avellana - Strauchhasel
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Eucrymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Prunus spinosa - Schlehe
- Viburnum opulus - Schneeball

Pflanzung Heister:

Bei der Ausführung der Strauchpflanzung wird im Abstand von jeweils 12,0m je Reihe ein zusätzlicher Heister gepflanzt. Die Pflanzung der Heister erfolgt mit einem Reihenversatz von 3,0m. Die Heister müssen eine Pflanzqualität von mind. 2kv, o.B., Mindesthöhe 100-125cm aufweisen. Es werden insgesamt 64 Heister der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste heimischer Laubgehölzarten gepflanzt. Die Pflanzung der Heister erfolgt zu gleichen Anteilen in Gruppen von 4 Stück / je Art.

Artenauswahl Heister:

- Acer pseudoplatanus - Feldahorn
- Sorbus aucuparia - Vogelbeere
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Prunus padus - Traubenkirsche

Zum Schutz vor Wildverbiss ist die gesamte Pflanzung über einen Zeitraum von 5 Jahren durch einen Wildschutzzaun oder sonstige geeignete Maßnahmen zu schützen.

Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

Anschnitt (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BnatSchG)

Das Verschneiden oder das 'auf den Stock setzen' von Bäumen und Sträuchern hat im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.

Abweichend von dieser Regelung erfordert einen Antrag auf Befreiung nach § 67 BnatSchG bei unteren Naturschutzbehörden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenbereichsentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), hat der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Dohndorf - Löbnitzer Kreuz", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Köthen (Anhalt), den

Der Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 16.10.2014 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Dohndorf - Löbnitzer Kreuz", beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der derzeit gültigen Fassung am 24.10.2014 im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) Nr. 10 ersichtlich bekannt gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den

Der Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs.1 BauGB an der Planung beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom 11.12.2014 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Köthen (Anhalt), den

Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 02.12.2014 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt.

Außerdem wurde der Öffentlichkeit vom 01.12.2014 bis 12.12.2014 in Form einer öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Äußerung und Erläuterung gegeben.

Köthen (Anhalt), den

Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 15.10.2015 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Dohndorf - Löbnitzer Kreuz" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.10.2015 im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) Nr. 10/2015 ersichtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Dohndorf - Löbnitzer Kreuz" und der Begründung mit Umweltbericht haben vom 09.11.2015 bis 07.12.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Bau- und Planungsamt, Wallstraße 1-5, über 1. Etage während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Köthen (Anhalt), den

Der Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.11./17.11.2014 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Köthen (Anhalt), den

Der Oberbürgermeister

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Dohndorf - Löbnitzer Kreuz" wurde ausgearbeitet von dem

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Bäretichpromenade 31
 06366 Köthen (Anhalt)

Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
 Dorferneuerung • Landschaftsplanung

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

Köthen (Anhalt), den 26.09.2016

Planverfasser

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat die während der Auslegung vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 08.09.2016 geprüft.

Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt worden.

Köthen (Anhalt), den

Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Dohndorf - Löbnitzer Kreuz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in seiner Sitzung am 08.09.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen sowie die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Köthen (Anhalt), den

Der Oberbürgermeister

Es wird hiermit bestätigt, dass die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Dohndorf - Löbnitzer Kreuz" neben Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 13.07.2016 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Köthen (Anhalt) am 08.09.2016 zu Grunde lag.

Die Bebauungsplanansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausfertigt.

Köthen (Anhalt), den

Der Oberbürgermeister

Die Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Dohndorf - Löbnitzer Kreuz" ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt Nr. ersichtlich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Köthen (Anhalt), den

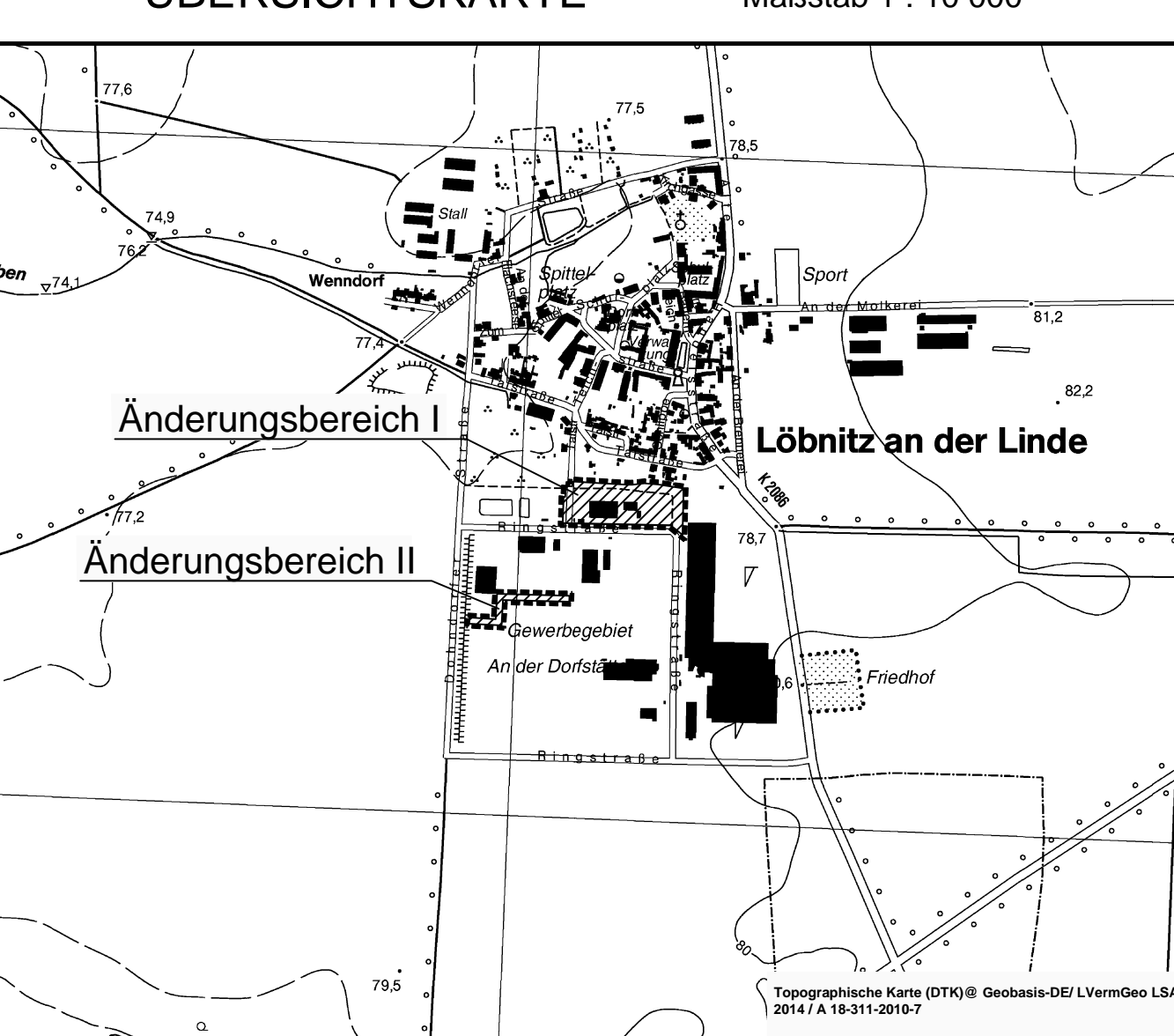
Der Oberbürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Dohndorf - Löbnitzer Kreuz" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den

Der Oberbürgermeister

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 10 000



Stadt Köthen (Anhalt)

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

"Gewerbegebiet Dohndorf - Löbnitzer Kreuz", der Stadt Köthen (Anhalt)

Stand: 13.07.2016

Datum: 5. Änderung BP Nr. 1 Dohndorf-Löbnitzer Kreuz

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
 Dorferneuerung • Landschaftsplanung

Maßstab 1 : 1 000