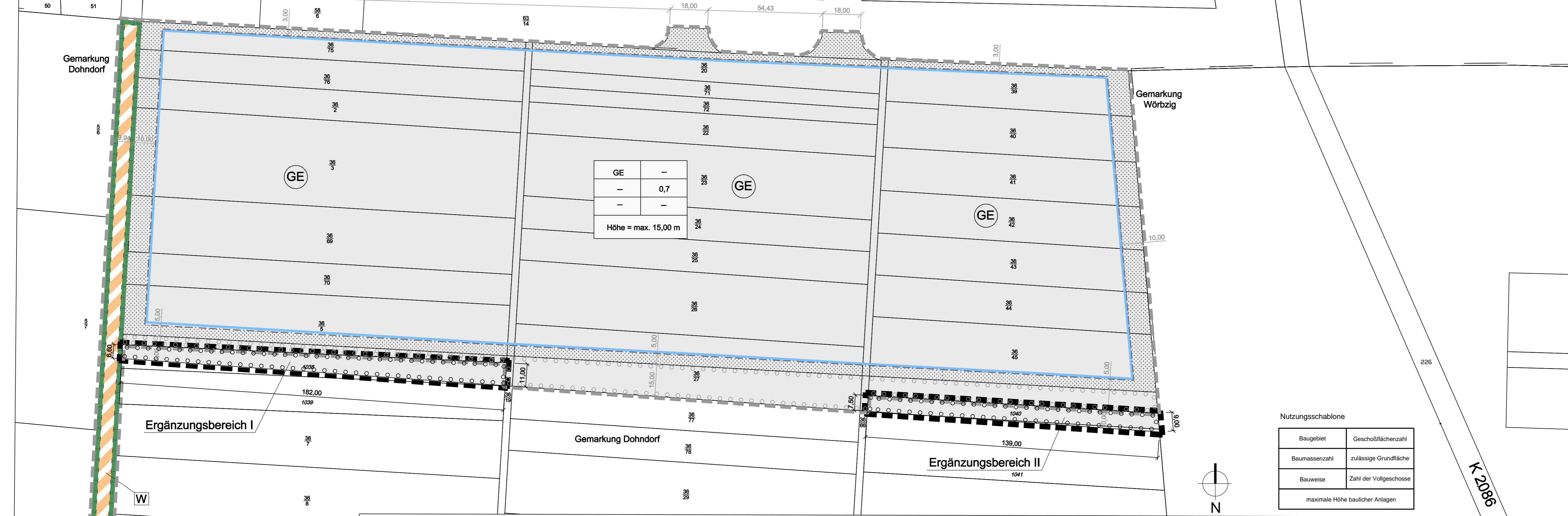


Teil A:
Planzeichnung
Maßstab 1 : 1000



Baugruben	Geschossflächenzahl
Baumessenzahl	zulässige Grundfläche
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
maximale Höhe baulicher Anlagen	

Teil B:
Textliche Festsetzungen

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Rechtliche Wirkung der Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes**
„Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz“
Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 wird in Teilbereichen in den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz“ der Gemeinde Löbnitz an der Linde, von der Bezirksregierung Dessau am 17.11.1992 genehmigt (AZ: 25-2-21102-KG 6080/N), einschließlich der 1. - 4. Änderung, eingegriffen. Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 treten die entgegenstehenden Festsetzungen in den Eingriffsbereichen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz“ außer Kraft.
- Art der baulichen Nutzung**
Das Gewerbegebiet gemäß § 9 BauNVO dient der Unterbringung eines Betonfertigteilerwerkes mit Sozialtrakt, einschließlich Nebenanlagen, (Rampen, Kranbahnen, Stelplätzen und versiegelten Hofflächen).
Es handelt es sich um einen nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieb.
Außerdem sind allgemein zulässig:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbauwerke
 - zu Betriebszwecken genutzte Tankstellen
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betreiberhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baunummer untergeordnet sind.
- Mäß der baulichen Nutzung**
Die maximale Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen wird auf 15,00 m begrenzt. Diese Höhenbeschränkung gilt nicht für Immissionsschutzanlagen, wie Schornsteine und Lüftungsanlagen, sowie für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geringer Grundfläche, wie Türme, Masten und Siloanlagen. Für derartige bauliche Anlagen ist eine maximale Höhe von 30,00 m festgesetzt.
Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße, mittig vor dem jeweiligen Gebäude maßgebend. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes. Dies ist bei den möglichen Dachformen Flachdach, die Traufe und beim Satteldach der First.
- Grundflächenzahl**
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,7 ist mit den in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 möglich. Eine weitere Überschreitung - auch in geringem Ausmaß - ist nicht möglich.
- Ableitung des Niederschlagswassers**
Das Dachflächenwasser der Gebäude wird zentral gesammelt und für den Produktionsbetrieb des Werkes genutzt. Das Oberflächenwasser der sonstigen versiegelten Flächen wird in die unversiegelten Seitenbereiche dezentral abgeführt und dort versickert.
- Grünordnerische Festsetzungen**
M 1 Anpflanzung und Entwicklung einer Baumreihe aus Obstgehölzen
Im westlichen Seitenbereich des unbefestigten Wirtschaftsweges (Flurstück 173, Flur 3, Gemarkung Dohndorf) sind in einem Abstand von 8 m hochstämmige Kirschbäume entsprechend der Pflanzliste für Obstgehölze (siehe Anlage Nr. 6 der Begründung) zu pflanzen und in die vorhandene Baumreihe zu integrieren.
Die Gehölze sind gegen Wildverbiss zu schützen. Abgänge sind gleichzeitig zu ersetzen. Nach der einjährigen Fertigstellungs- pflege hat eine 4-jährige Entwicklungs- pflege zu erfolgen.
Die Schutzstreifen der unterirdischen Gas- und Sole-Leitungen sind von Bepflanzung frei zu halten.
M 2 Vervielfältigung einer Baumreihe
Im östlichen Seitenbereich des unbefestigten Wirtschaftsweges (Flurstück 173, Flur 3, Gemarkung Dohndorf) sind 40 Laub- gehölze entsprechend der Pflanzliste für Laubgehölze (siehe Anlage Nr. 6 der Begründung) zu pflanzen. Die Neupflanzungen sind in den vorhandenen Baumbestand zu integrieren, indem die Sträucher in Gruppen zu 2-3 Stück im Abstand von 1,5 m zu- einander in die Pflanz- reihe der vorhandenen Baumreihe gepflanzt werden.

- Die Gehölze sind gegen Wildverbiss zu schützen. Abgänge sind gleichzeitig zu ersetzen. Nach der einjährigen Fertigstellungs- pflege hat eine 4-jährige Entwicklungs- pflege zu erfolgen.
Die Schutzstreifen der unterirdischen Gas- und Sole-Leitungen sind von Bepflanzung frei zu halten.
M 3 Anlage einer Ackerbrache (externe Ausgleichsfläche)
Auf einer ca. 9.865m² großen Teilfläche des Flurstücks 227, Flur 1 in der Gemarkung Wörzig (Abgrenzung siehe Anlage 2 der Begründung) sind Laubgehölze entsprechend der Pflanzliste für Feldgehölze und Strauch-Baumhecke gemäß der Anlage Nr. 6 der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan zu pflanzen.
Entlang der umgebenden Ackerflächen ist ein 1 m breiter Randstreifen von Gehölzen freizuhalten und eine Gras-/ Krautflur anzulegen.
Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Gehölze einzuzäunen. Abgänge sind gleichzeitig zu ersetzen. Nach der einjährigen Fertig- stellungs- pflege hat eine 4-jährige Entwicklungs- pflege zu erfolgen.
Die Schutzstreifen der unterirdischen Gas- und Sole-Leitungen sind von Bepflanzung frei zu halten und entsprechend Maß- nahme M 3 zu gestalten.
M 4 Anlage eines Feldgehölzes (externe Ausgleichsfläche)
Auf einer ca. 4.300 m² großen Teilfläche des Flurstücks 227, Flur 1 in der Gemarkung Wörzig (Abgrenzung siehe Anlage Nr. 2 der Begründung) sind Laubgehölze entsprechend der Pflanzliste für Feldgehölze und Strauch-Baumhecke gemäß der Anlage Nr. 6 der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan zu pflanzen.
Entlang der südlich angrenzenden Ackerflächen ist ein 1 m breiter Randstreifen von Gehölzen freizuhalten und eine Gras-/ Krautflur anzulegen.
Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Gehölze einzuzäunen. Abgänge sind gleichzeitig zu ersetzen. Nach der einjährigen Fertig- stellungs- pflege hat eine 4-jährige Entwicklungs- pflege zu erfolgen.
M 5 Anlage einer Strauch-Baumhecke (Ergänzungsbereich I und II)
Innerhalb der als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festge- setzten Fläche (ca. 4.745 m² der Teilflächen der Flurstücke 365, 367/2, 364/6, Flur 3, Gemarkung Dohndorf) ist eine Strauch- Baumhecke entsprechend der Pflanzliste für Feldgehölze und Strauch-Baumhecke (siehe Anlage Nr. 6 der Begründung) zu pflanzen.
Entlang der südlich angrenzenden Ackerflächen ist ein 1 m breiter Randstreifen von Gehölzen freizuhalten und eine Gras-/ Krautflur anzulegen.
Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Gehölze einzuzäunen. Abgänge sind gleichzeitig zu ersetzen. Nach der einjährigen Fertig- stellungs- pflege hat eine 4-jährige Entwicklungs- pflege zu erfolgen.
M 6 Anlage und Erhaltung eines Walls, ruderalisiert (externe Ausgleichsfläche)
Auf einer ca. 2.680m² großen Teilfläche des Flurstücks 227, Flur 1 in der Gemarkung Wörzig befindet sich ein aufgeschütteter Erdbau mit ausgeträgten ruderalisierten Pflanzengesellschaften sonnen- trockener Standorte, die zu erhalten sind. Zur Vermeidung von Ver- suchung ist der Wall je nach Bedarf durch eine einjährige Mahd, höchstens Ende Juni zu pflegen. Der Technikeinsatz richtet sich nach den standorttypischen Gegebenheiten und ist vorzugsweise mit einem Balkenmäher oder einer Sense durch- zuführen.

- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Baubeschritten**
Die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt in zwei Baubeschritten. Der erste Baubeschritt umfasst das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Bauvorhaben. Neubau eines Betonfertigteilerwerkes. Der 2. Bau- abschnitt erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt und hält eine Erweiterungsfähigkeit in einer Tiefe von ca. 50,00 m vor.
Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden den Baubeschritten differenziert zugeordnet und sind zu unterschiedlichen Zeitpunkten umzusetzen. Die räumliche Lage und Abgrenzung der Ausgleichsflächen bzw. der Teilflächen sind der Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
Dem ersten Baubeschritt werden folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:
 - Maßnahmen M 1, M 2 und M 3 und in Ergänzung M 5.1 (ca. 750m²)
 - Maßnahmen M 3.2 (ca. 2.450m²) und M 4.1 (ca. 4.300m²)
 - (Maßnahme M 3.1 wird nicht zugeordnet, da diese entfällt)
 - Maßnahme M 6 (ca. 2.680m²)
Dies entspricht etwa 55 % der Wertpunkte der gesamten Ausgleichsmaßnahmen.
Die Pflanzungen für die Ausgleichsmaßnahmen des 1. Baubeschritts haben spätestens in der übernächsten Pflanzperiode nach Inbetriebnahme des Betonfertigteilerwerkes zu erfolgen.
Dem zweiten Baubeschritt werden folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:
 - Maßnahmen M 3.3 (ca. 7.442 m²) und M 4.2 (14.537 m²)
Dies entspricht etwa 45 % der Wertpunkte der gesamten Ausgleichsmaßnahmen.
Die Pflanzungen für die Ausgleichsmaßnahmen des 2. Baubeschritts haben spätestens in der übernächsten Pflanzperiode nach der Inanspruchnahme (Versiegelung) der Erweiterungsfähigkeit zu erfolgen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 85 BauO LSA)

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig (Eigenwerbung) und dürfen nicht, wenn sie an Gebäuden angebracht sind, über die Gebäudehöhe bzw. -teile hinausragen.
Zulässig sind außerdem Hinweisschilder, wenn sie auf einer Tafel zusammengefasst sind.

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

- Archäologische Kulturdenkmale**
Innerhalb des Plangebietes ist ein archäologisches Kulturdenkmal bekannt. Aus diesem Grunde bedürfen alle Einzelmaßnahmen, die mit Erdarbeiten verbunden sind, gemäß § 14 DSchG LSA einer Genehmigung durch die untere Denkmalgeschütztebehörde.
Generell sind die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (§ 9 Abs. 3 DSchG LSA, GVBl. LSA Nr. 33/1991) im Falle freigelegter archäologischer oder bauentwerflicher Funde hinzuweisen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das zuständige Landesamt zu ermöglichen. § 9 Abs. 3 DSchG LSA besagt:
"Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der Unteren Denkmalgeschütztebehörde anzuzeigen."
2. Schutzstreifen aufgrund unterirdischer Versorgungsleitungen
Bei der Errichtung der baulichen Anlagen sowie bei Neupflanzungen sind die Schutzstreifen der unterirdischen Leitungen freizuhalten (siehe Begründung, Kap. 7.2 Unterirdische Versorgungsleitungen).
- Baumschutzsatzung**
Die Baumchutzsatzung der Stadt Köthen (Köthen) in der Fassung vom 14.12.2000, zuletzt geändert am 25.10.2001, ist zu beachten.
- Heckenschutzsatzung**
Die Heckenschutzsatzung der Stadt Köthen (Anhalt) in der Fassung vom 27.05.2004 ist ebenfalls zu beachten.

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 "Erweiterung Betonwerk mit Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen und die Begründung gebilligt.

Köthen (Anhalt), den
.....
Der Oberbürgermeister

Es wird hiermit bestätigt, dass die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 nebst Begründung in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Köthen (Anhalt) am zu Grunde lag.

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

Köthen (Anhalt), den
.....
Der Oberbürgermeister

Die Satzung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 "Erweiterung Betonwerk mit Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz" ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. ... ersichtlich bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist damit am in Kraft getreten.

Köthen (Anhalt), den
.....
Der Oberbürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 "Erweiterung Betonwerk mit Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und beschränkte Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den
.....
Der Oberbürgermeister

LEGENDE

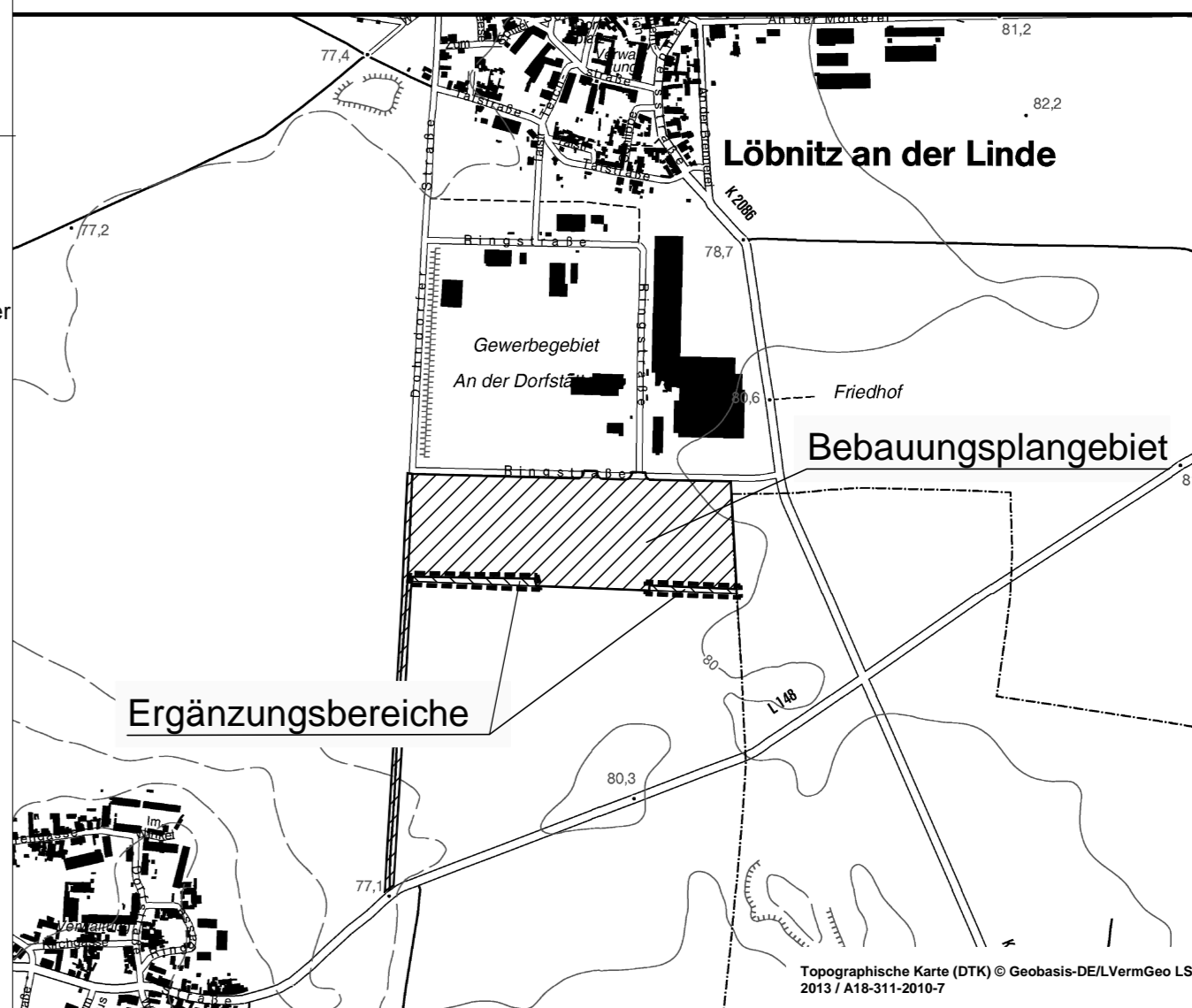
- Gewerbegebiete (§ 9 Abs. 2 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- hier: Wirtschaftsweg
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 "Erweiterung Betonwerk mit Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz" " (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 "Erweiterung Betonwerk mit Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz" " (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- geänderte textliche Festsetzungen

- Bemaßung in m
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

ÜBERSICHTSKARTE
Maßstab 1 : 10000



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

2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 "Erweiterung Betonwerk mit Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz" " - im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB -

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK
Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
Dorfneueuerung • Landschaftsplanung

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am: 07.06.2009 Aktenzeichen: A17/3092/2009

Stand: 21.02.2019
Datei: BBP_2_Aenderung

