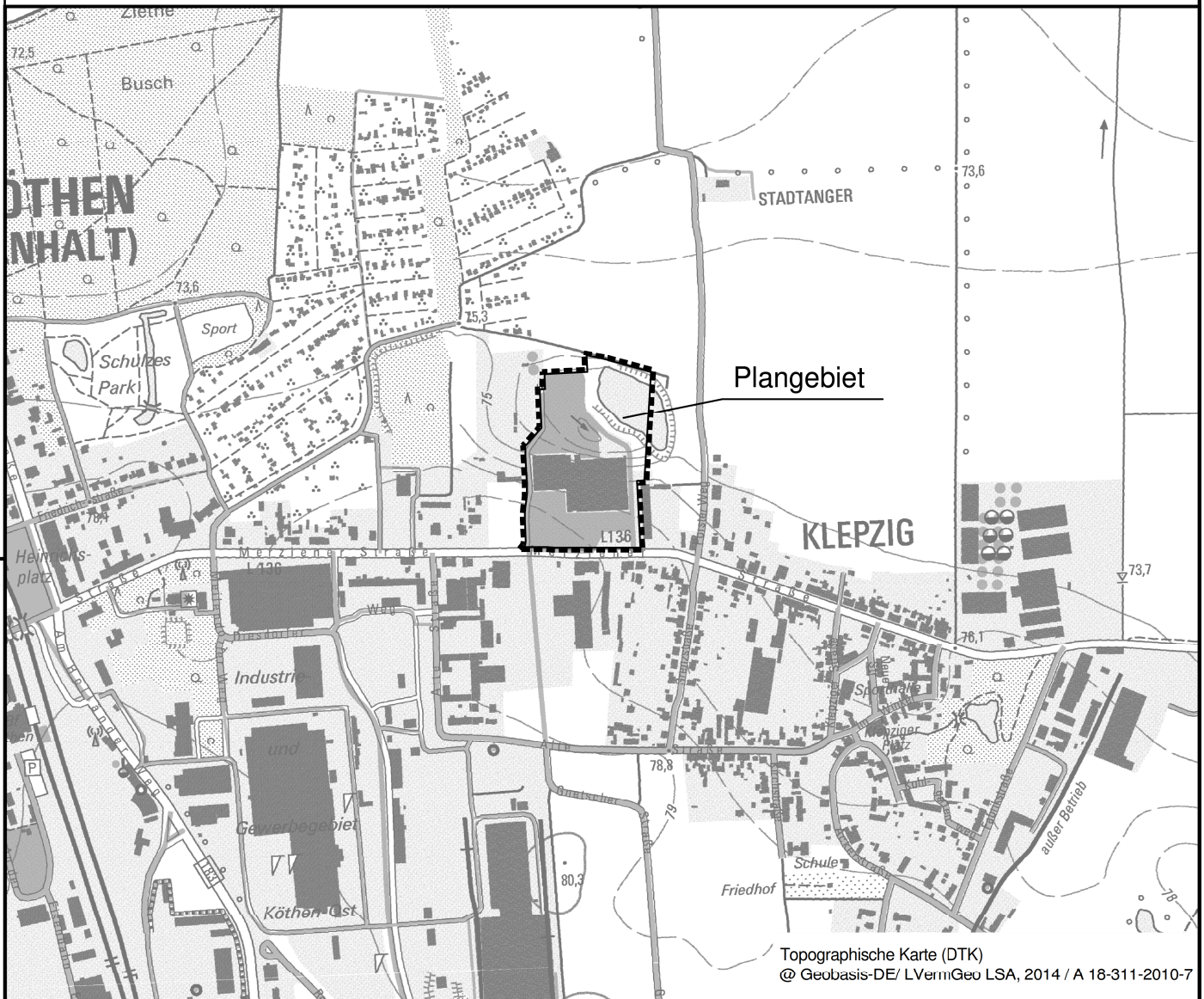




Topographische Karte (DTK)
© Geobasis-DE/ LVermGeo LSA, 2014 / A 18-311-2010-7



Stadt Köthen (Anhalt)

Bebauungsplan Nr. 8.3 „Einkaufszentrum Merziener Straße“

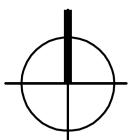
- im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB -

- Entwurf -
- Auslegungs-
exemplar -

Stand: 01.03.2021

Datei: 210222 BP 8.3

Kaufland_Entwurf



Maßstab 1 : 1 000

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
Dorferneuerung • Landschaftsplanung

Teil A: Planzeichnung



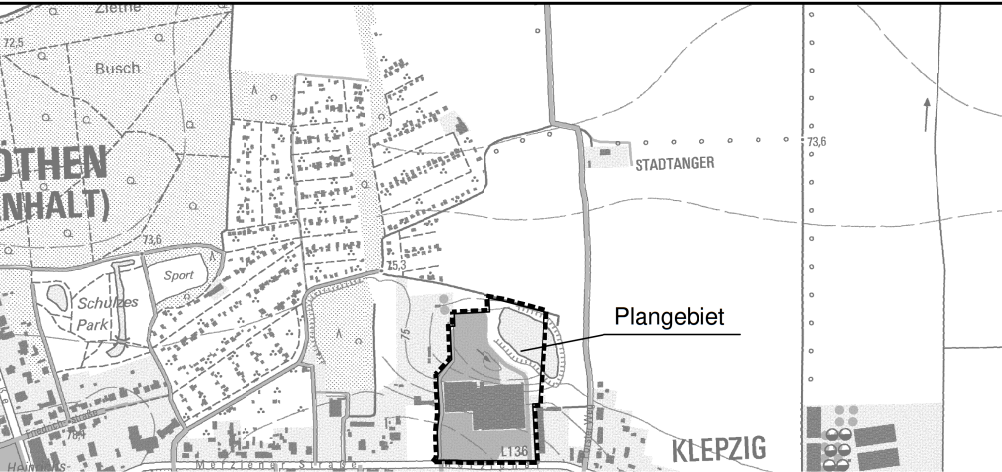
Planzeichenerklärung

- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
hier: großflächiger Einzelhandel
- GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- max. TH Traufhöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)
hier: pE private Erschließungsstraße
- Wasserflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)
- Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kennzeichnungen

- Kennzeichnung der Lage der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Katasternummer gemäß Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vgl. Begründung Kapitel 4.7 'Altlasten' und Kapitel 7 'Hinweise'

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 10 000



Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1. Im Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BAUNVO sind großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die höchstzulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt **10.000 m²** und verteilt sich auf die näher bestimmten Sortimente wie folgt:
 - Großflächiger Einzelhandelsbetrieb („Lebensmittelvollsortimenter“) einschließlich Shops mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Nahrungs- und Genussmittel (Bäcker, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke, Tabakwaren, Apothekenwaren, Blumen und Zeitschriften) sowie Dienstleistungsbetriebe wie Reisebüro, Mobilfunkanbieter, Imbisse, Gastronomie, Schlüsseldienste und Friseur mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt **5.250 m²**,
 - Einzelhandelsbetriebe als Fachmärkte mit Sortimenten im Bereich Textil und Schuhe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt **2.250 m²**,
 - im Obergeschoss alle nicht zentrenrelevante Sortimente, insbesondere flächenintensive Angebotsformen wie Möbelhäuser mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt **2.500 m²**.

Für den Fall, dass die Fachmärkte mit den Sortimenten Textil und Schuhe in andere Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Köthener Liste überführt werden sollen, ist dies nur zulässig, wenn negative Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt fachgutachtlich ausgeschlossen werden.

Im sonstigen Sondergebiet sind des Weiteren Lager-, Technik- und Sozialräume sowie der Zweckbestimmung des Lebensmittelverbrauchermarktes dienende Anlagen und Einrichtungen (Laderampen, Stände für Einkaufswagen und Fahrräder, Werbeanlagen, Geldautomaten u.ä.), Anlagen der Erschließung (Zufahrtstraßen für Kunden und Anlieferung), Kundenstellplätze sowie Tankstellen zulässig.

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

2. Zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8.
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 und 2 BauNVO)
Für die in der Planzeichnung enthaltenen Höhenfestsetzung wird als unterer Bezugspunkt die Oberkante der privaten Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt in die ‚Merziener Straße‘ festgelegt. Der obere Bezugspunkt ist die Traufhöhe des Gebäudes.
Für bauliche Anlagen, wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Antennen und andere Zubehöranlagen von untergeordneten Dimensionen wird ein Höchstwert von 15,0 m festgesetzt.
4. Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse ist mit II als Höchstmaß festgesetzt.
Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,2.

Grünordnerische Festsetzungen

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind einer extensiven Pflege zu unterziehen.
Die Maßnahmen umfassen einen jährlichen Pflegeschnitt der gehölzfreien Ruderalflur entlang der unbefestigten Wege.
Die Pflegemaßnahme schließt weiterhin das Zurückdrängen sukzessiv sich erheblich ausbreitender Gehölzbestände im unmittelbaren Wege- und Fahrbahnbereich mit ein und ist in einem Pflegeintervall von 3 Jahren erforderlich.
6. Gestaltung der nichtbebauten Flächen im Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die gemäß GRZ nichtbebauten Flächen im sonstigen Sondergebiet großflächiger Einzelhandel sind vollflächig zu begrünen, eine Bekiesung bzw. Befüllung mit Steinen ist nicht zulässig.
7. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Die Gehölzbestände innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind zu erhalten. Ausgefallener Gehölzbestand ist - wie unten stehend festgesetzt - zu ersetzen.
Von der Erhaltungsmaßnahme ausgeschlossen sind randseitig aufkommende Gehölzsukzessionen. Diese, der Verkehrssicherungspflicht (Lichtraumprofil) unterliegenden Randbereiche sind je nach Erfordernis (Pflegeintervall von 3 Jahren) einem vollständigen Rückschnitt zu unterziehen.
Die im Bereich der Kunden-Stellplätze des festgesetzten sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel vorhandenen Bäume (je 8 Stellplätze : 1 Baum = insgesamt 59 Bäume) sind zu erhalten und bei Ausfall wie folgt zu ersetzen.
Hochstämmige, standortgerechte, stadtklimatolerante Laubgehölze in der Qualität Stammumfang 14-16 cm, H3xv mit einer Baumscheibe von mindestens 10 m² je Baum.

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

8. Zur verkehrlichen und stadtechnischen Erschließung des außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstückes 1000 Flur 5 Gemarkung Köthen ist eine mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des auf diesem Flurstück ansässigen Gewerbebetriebes sowie ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Fläche festgesetzt.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 85 BauO LSA i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Werbeanlagen

Mit Ausnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der ‚Merziener Straße‘ sind Werbeanlagen für die Eigenwerbung der ansässigen Gewerbebetriebe innerhalb des Sondergebiets uneingeschränkt zulässig.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der ‚Merziener Straße‘ sind maximal vier Werbeanlagen zur Eigenwerbung zulässig. Die maximale Größe der Werbefläche beträgt für 2 Anlagen jeweils 6,0 m² und für 2 Anlagen jeweils 9,0 m².

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes ist zur Vermeidung der störenden Häufung von Werbeanlagen nur eine großflächige Werbeanlage zur Fremdwerbung zulässig. Die Werbeanlage darf nicht bewegliche (sogenannte laufende) Lichtwerbung und/oder Beleuchtung haben, die ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird.