



Stadt Köthen (Anhalt)

ENTWURF -

## 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegelande Köthen - Ost/ Alte Straße“ mit Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 9

Stand: 04.04.2019

Datei: 190329 11. Änd BP 3  
Entwurf\_Auslegung



unmaßstäblich

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG

DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau  
Dorferneuerung • Landschaftsplanung

# Planzeichenerklärung



Gewerbegebiet  
(§ 8 Abs. 2 BauNVO)

10 m max. Höhe baulicher Anlagen  
0,7 Grundflächenzahl



Baugrenze  
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)



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



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



Wasserfläche (§ 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 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

## Nachrichtliche Übernahme



Bereiche mit Bodenfunden aus ur- und frühgeschichtlicher Zeit

Teil A: Planzeichnung



Nutzungsschablone	
Baugebiet	maximale Höhe baulicher Anlagen
	Grundflächenzahl

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### Grünordnerische Festsetzungen

#### 1. Private Grünfläche mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 und 25a BauGB

Die als private Grünfläche mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche ist gemäß § 4.3 der textlichen Festsetzung des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 3 mit nachfolgender Änderung zu bepflanzen.

Anstatt der festgesetzten „standortgerechten, hochwachsenden Laubgehölzarten“ ist die Pflanzung mit standortgerechten, vorwiegend kleinwüchsigen Straucharten bzw. bodendeckenden Gehölzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,00m auszuführen.

Die Pflanzung erfolgt in Gruppen mit mind. 3 Gehölzen je Art und in einer Pflanzendichte von mind. 1Stück/m<sup>2</sup>.

#### 2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Feldgehölz zu entwickeln.

Der Aufbau des Feldgehölzes erfolgt gemäß den naturschutzfachlichen Kriterien der Biotopentwicklung 3-stufig, mit einer Saum-, Mantel- und Kernzone.

Die Saumzone ist ausschließlich entlang der Süd- und Westseite mit einer Breite von 8,0m auszuführen.

Die Pflanzung erfolgt in Gruppen mit mind. 10 Gehölzen je Art. Es sind mind. 8 verschiedene standortgerechte und heimische Laubgehölzarten zu verwenden.

#### 3. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

Innerhalb der festgesetzten Umgrenzungsfläche ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten.

Zulässig sind ausschließlich die zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit erforderlichen Pflege- und Schnittmaßnahmen.

Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens 24 Monate nach Rechtswirksamkeit der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbelände Köthen-Ost/ Alte Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt) fachgerecht ausgeführt werden. Bei der Ausführung jeglicher Pflanzmaßnahmen sind die Abstände zu Nachbargrundstücken gemäß Nachbarschaftsgesetz Sachsen-Anhalt zu beachten.

**Alle anderen textlichen Festsetzungen des Ursprungs- Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbelände Köthen-Ost/ Alte Straße" der Stadt Köthen (Anhalt), einschließlich der 1. und 3. Änderung sowie des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 9 "Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH" bleiben bestehen.**

### Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen

#### 1. Gewässer 2. Ordnung

Innerhalb der ÄF II befindet sich ein Gewässer 2. Ordnung (temporär wasserführender Graben) mit der Bezeichnung B 3/19.

Der UHV "Westliche Fuhne/ Ziethe" weist darauf hin, dass wesentliche Veränderungen am Gewässer genehmigungspflichtig sind und dass zum Zwecke der Unterhaltung der Gewässerrand von baulichen Anlagen freizuhalten ist.

Genaue Festlegungen dazu befinden sich neben WHG und WG LSA in der Verordnung (VO) über die Unterhaltung und Schau der Gewässer zweiter Ordnung im Landkreis Anhalt Bitterfeld.

#### 2. Archäologische Kulturdenkmale

Im Bereich des Vorhabens befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der durch o.g. Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Aus diesen Gründen und um Verzögerungen und Behinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht jeglichen Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren vorgeschaltet werden.

#### 3. Kampfmittel

Die betreffende Fläche ist laut Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 03.01.2019 als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Somit ist der zuständigen Bauordnungsbehörde vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BAUO LSA vorzulegen.