



**Stadt Köthen (Anhalt)**  
Der Oberbürgermeister

## STÄDTEBAULICHER VERTRAG

### zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH“ in Köthen (Anhalt)

Die **Stadt Köthen (Anhalt)**, Marktstraße 1 – 3, 06366 Köthen (Anhalt) – nachfolgend **Stadt** genannt –,

vertreten durch den Oberbürgermeister, Herrn Bernd Hauschild,

und

die „**Bördegarten**“ **Gemüse Verwaltung GmbH**, Köthener Straße 7a, 06369 Köthen (Anhalt), Ortsteil Arensdorf, – nachfolgend **Bördegarten GmbH** genannt –,

vertreten durch die Geschäftsführer, Herren Ulrich Wagner und Lutz Rüter

schließen folgenden Vertrag über städtebauliche Leistungen für die Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH“ der Stadt Köthen (Anhalt) ab.



## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
Präambel .....	3
§ 1 Allgemeine Pflichten der Bördegarten GmbH .....	4
§ 2 Zusammenarbeit zwischen Stadt, der Bördegarten GmbH und anderen fachlichen Beteiligten.....	5
§ 3 Vertretung der Stadt durch die Bördegarten GmbH .....	6
§ 4 Auskunftspflicht der Bördegarten GmbH.....	6
§ 5 Herausgabeanspruch der Stadt .....	6
§ 6 Urheberrecht .....	6
§ 7 Kostenregelung .....	7
§ 8 Ansprüche bei Vertragskündigung .....	7
§ 9 Haftung und Verjährung.....	7
§ 10 Erfüllungsort .....	8
<b>II. Einzelheiten</b> .....	<b>8</b>
§ 11 Gegenstand des Vertrages .....	8
§ 12 Grundlagen der Planungsmaßnahme .....	8
§ 13 Leistungen der Bördegarten GmbH .....	8
§ 14 Umfang der Leistungen der Bördegarten GmbH.....	9
§ 15 Leistungen der Stadt .....	9
<b>III. Schlussbestimmungen</b> .....	<b>11</b>
§ 16 Beendigung des Vertragsverhältnisses.....	11
§ 17 Rechtsnachfolge.....	11
§ 1 Salvatorische Klausel .....	11

### Anlagen:

- Anlage 1**   Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH“ der Stadt Köthen (Anhalt)
- Anlage 2**   Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 9 mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der 3. Änderung
- Anlage 3**   Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt)

## I. Allgemeines

### Präambel

In Köthen (Anhalt) soll die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH“ der Stadt Köthen (Anhalt) für das in der Anlage zu diesem Vertrag dargestellte Gebiet aufgestellt werden.

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 befindet sich östlich der Innenstadt, jenseits des Bahnhofs und der Bahnlinien im Gewerbegebiet Ost im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9, am Holländer Weg und an der Quellendorfer Straße und umfasst folgende Grundstücke: Flurstücke 1071 und 1066 in der Flur 1 der Gemarkung Köthen. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 3 ha.

Der westliche Teil des Änderungsbereiches ist im rechtswirksamen Bebauungsplan zurzeit als Gewerbegebiet (GE) (Teilgebiet TG 11) (Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben) festgesetzt.

Der östliche Teil der Änderungsfläche ist derzeit als Industriegebiet (GI) (Teilgebiet TG 14) mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt.

Das in den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes einzubeziehende Grundstück Flurstück 1066 ist derzeit als Straßenverkehrsfläche (Planstraße „C“) festgesetzt

Der Planungsanlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau GmbH“ der Stadt Köthen (Anhalt) ergibt sich aufgrund dessen, dass die Bördegarten GmbH auf einem Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH" die Unterbringung von Saisonarbeitskräften ansiedeln möchte. Die Bördegarten GmbH stellte einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH“. Der Stadtrat der Stadt fasste am 11.04.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

Ziele der Planung der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 (6) Baugesetzbuch insbesondere:

- die Schaffung der planungs- und bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Unterkünften für Saisonarbeitskräfte und der damit verbundenen Anlagen,
- die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und der Landwirtschaft.

Hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Da die im Änderungsbereich angestrebte Nutzung die Festsetzung eines Sondergebietes im Bebauungsplan erfordert, ist im Parallelverfahren auch die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) für diese Fläche erforderlich.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung mit der Erarbeitung eines Entwurfes zur Änderung des Bebauungsplanes durch die Bördegarten GmbH ausschließlich dazu erfolgt, um ihr technisch- fachliches Wissen und ihre organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt während des gesamten Aufstellungsverfahrens, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 (7) Baugesetzbuch (BauGB), bleiben hiervon unberührt.

## **§ 1**

### **Allgemeine Pflichten der Bördegarten GmbH**

- (1) Die Leistungen, die zur Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 durch die Bördegarten GmbH erbracht werden, müssen den allgemeinen anerkannten Regeln der Planungstechnik, dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entsprechen.
- (2) Die Bördegarten GmbH hat ihrer Planung nur die schriftlichen Anweisungen der Stadt zu Grunde zu legen und etwaige Bedenken hiergegen der Stadt unverzüglich mitzuteilen; sie hat ihre Leistungen vor der endgültigen Planfassung mit der Stadt und den anderen fachlich Beteiligten abzustimmen. Die Bördegarten GmbH hat sich rechtzeitig zu vergewissern, dass der Planung öffentlich- rechtliche Hindernisse und Bedenken nicht entgegenstehen. Die Haftung der Bördegarten GmbH für die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Leistungen wird durch die Anerkennung oder Zustimmung der Stadt nicht eingeschränkt.
- (3) Die Bördegarten GmbH hat die ihr übertragenen Leistungen nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt auf eigene Rechnung an ein qualifiziertes Planungsbüro weiterzugeben.
- (4) Im Falle, dass das beauftragte qualifizierte Planungsbüro die ihm übertragenen Leistungen in Kooperation mit anderen Planungsbüros, anderen Fachingenieuren etc. erbringt, hat es diese Leistungen zu koordinieren. Für die dazu erforderlichen Auftragserteilungen ist das Einvernehmen mit der Stadt herzustellen.
- (5) Die von der Stadt der Bördegarten GmbH im Rahmen der Zusammenarbeit zur Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 zur Verfügung gestellten

Informationen (insbesondere personenbezogene Daten aus dem Liegenschaftskataster etc.) sind vertraulich zu behandeln.

Nach Abschluss der Planung sind die zur Verfügung gestellten Daten sofort zu löschen.

Die Bördegarten GmbH hat dafür Sorge zu tragen, dass diese Verpflichtungen zum Datenschutz an das von ihr beauftragte Planungsbüro und die anderen im Absatz 4 genannten Auftragnehmer weitergegeben werden. Die Bördegarten GmbH wird öffentliche Erklärungen zum Inhalt und zur Durchführung des Auftrages nur nach vorheriger Zustimmung durch die Stadt abgeben; Gleiches gilt für das von ihr beauftragte Planungsbüro.

- (6) Ansprüche der Bördegarten GmbH auf Grund bereits erbrachter Leistungen gegen die Stadt sind ausgeschlossen, und zwar auch dann, wenn dieser Vertrag im Übrigen nichtig sein sollte.

## **§ 2**

### **Zusammenarbeit zwischen Stadt, der Bördegarten GmbH und anderen fachlichen Beteiligten**

- (1) Die Befugnisse der Stadt im Rahmen des Vertrages bezüglich der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH“ der Stadt Köthen (Anhalt) werden von der Abteilung Stadtentwicklung der Stadt wahrgenommen.
- (2) Die Bördegarten GmbH unterrichtet die Stadt rechtzeitig über die Leistungen, die ggf. andere an der Planung und Erfüllung des Vertrages fachlich Beteiligte zu erbringen haben und über die mit diesen vereinbarten Termine / Fristen. (Das betrifft z. B. spezielle Fachgutachten.)
- (3) Die Bördegarten GmbH erteilt den anderen fachlich Beteiligten Auskunft, gewährt ihnen Einblick in ihre Unterlagen und stellt die erforderlichen Planungsunterlagen zur Verfügung. Die Beiträge der fachlich Beteiligten sind von ihr zu koordinieren und in die Planungsunterlagen einzuarbeiten, soweit dies zur Erfüllung dieses Vertrages notwendig ist.
- (4) Die Stadt ist verpflichtet, der Bördegarten GmbH jederzeit sämtliche Informationen zu geben, welche für die Erfüllung des Vertrages notwendig sind; sie wird Einsicht gewähren in alle vorhandenen Pläne und Texte der laufenden und abgeschlossenen Planungsverfahren.
- (5) Parallel zum Verfahren der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan für das betreffende Gebiet zu ändern. Die Kosten dieser Flächennutzungsplanänderung (39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt)) trägt die Bördegarten GmbH. Die Erbringung der

städtebaulichen Leistungen für die Erarbeitung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag geregelt.

### **§ 3**

#### **Vertretung der Stadt durch die Bördegarten GmbH**

- (1) Die Bördegarten GmbH wird zur Wahrung der Rechte und Interessen der Stadt nur im Rahmen der ihr entsprechend dem Vertrag übertragenen Leistungen berechtigt und verpflichtet. Sie hat die Stadt unverzüglich über Umstände zu unterrichten, aus denen vorher nicht erkennbare, besondere Anforderungen gegenüber der Erfüllung des Auftrages feststellbar sind.
- (2) Finanzielle Verpflichtungen für die Stadt darf die Bördegarten GmbH nicht eingehen. Dies gilt auch für den Abschluss, die Änderung und Ergänzung von Verträgen für die Erfüllung dieses Vertrages.

### **§ 4**

#### **Auskunftspflicht der Bördegarten GmbH**

Die Bördegarten GmbH hat der Stadt über alle wichtigen Vorgänge im Zusammenhang mit den ihr entsprechend diesem Vertrag übertragenen Planungsleistungen Auskunft zu erteilen.

### **§ 5**

#### **Herausgabeanspruch der Stadt**

Die von der Bördegarten GmbH zur Erfüllung des Vertrages für die Stadt gefertigten und beschafften sowie die ihr überlassenen Unterlagen sind der Stadt spätestens nach Erfüllung des Auftrages auszuhändigen und werden ihr Eigentum. Hierzu gehören auch die vervielfältigungsfähigen Originale der erarbeiteten oder anderer Planungsunterlagen. Ein Zurückbehaltungsrecht der Bördegarten GmbH ist ausgeschlossen. Die anzufertigenden Planunterlagen sind in zweifacher farbiger Ausführung auf Papier sowie in digitaler Form zu liefern.

### **§ 6**

#### **Urheberrecht**

- (1) Die Stadt darf Unterlagen für die im Vertrag genannten Planungsmaßnahmen ohne Mitwirkung der Bördegarten GmbH nutzen und ändern.

- (2) Die Stadt hat das Recht zur Veröffentlichung der durch das von der Vertragspartnerin beauftragte Planungsbüro erarbeiteten Planungsunterlagen – bei Veröffentlichungen in Fachzeitschriften etc. nur unter Namensangabe der Bördegarten GmbH und der beteiligten sonstigen Planungsbüros.
- (3) Die Absätze (1) und (2) gelten auch, wenn das Vertragsverhältnis vorzeitig endet.

### **§ 7 Kostenregelung**

- (1) Die Kosten der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH“ und eventuell notwendiger Fachgutachten (nach vorheriger Absprache mit der Stadt) werden von der Bördegarten GmbH getragen.
- (2) Die Stadt übernimmt die Kosten der Aufgaben, die ihr im Bauleitplanverfahren als hoheitliche Aufgaben gesetzlich zugewiesen sind. (Im Teil II, §§ 14 und 15 dieses Vertrages ist Näheres erläutert.)
- (3) Die Kosten für notwendige Überarbeitungen der Unterlagen während der Planaufstellung fallen zu Lasten der Bördegarten GmbH

### **§ 8 Ansprüche bei Vertragskündigung**

Bei einer vorzeitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses bleiben Ansprüche der Vertragsparteien aus Teil I §§ 4 - 6 dieses Vertrages unberührt.

### **§ 9 Haftung und Verjährung**

- (1) Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche der Stadt richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Für Schäden, die der Bördegarten GmbH aus von der Stadt zu vertretenden Überschreitungen von vereinbarten Terminen entstehen, kann die Bördegarten GmbH keine Ansprüche an die Stadt ableiten.
- (2) Tritt die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht in Kraft oder wird sie rechtskräftig aufgehoben, trägt die Bördegarten GmbH die Kosten für die Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans und die Kosten für die Erstellung von Gutachten, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren in Auftrag gegeben worden sind. Für den Fall, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht in Kraft tritt, sind Schadensersatzansprüche jeglicher Art der Bördegarten GmbH gegen die Stadt ausgeschlossen.

- (3) Die Ansprüche der Stadt aus diesem Vertrag verjähren in 5 Jahren, sofern nicht die Bördegarten GmbH den Mangel arglistig verschwiegen hat. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe der Planunterlagen an die Stadt. Für Leistungen, welche danach noch zu erbringen sind, beginnt die Verjährung nach Übergabe der letzten Leistung.

## **§ 10 Erfüllungsort**

Erfüllungsort für die Leistungen der Bördegarten GmbH ist Köthen (Anhalt).

## **II. Einzelheiten**

### **§ 11 Gegenstand des Vertrages**

Gegenstand des Vertrages sind nachstehende städtebauliche Leistungen für die Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH“ der Stadt Köthen (Anhalt).

### **§ 12 Grundlagen der Planungsmaßnahme**

Der Planungsmaßnahme liegen vorab zu Grunde:

- a) Begrenzung des Plangebietes, die Fläche umfasst ca. 3 ha;
- b) schriftlich formulierte, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung,
- c) der Bebauungsplan Nr. 9 „Gelände der ehemaligen Förderanlagen und Kranbau Köthen GmbH“,
- d) der Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt),
- e) die Liegenschaftskarte (ALKIS).

### **§ 13 Leistungen der Bördegarten GmbH**

- (1) Die Stadt überträgt der Bördegarten GmbH städtebauliche Leistungen nach § 19 der Verordnung über die Honorare für Architekten und Ingenieure (HOAI) in dem Umfang, wie sie im Teil II, § 14 dieses Vertrages beschrieben werden. Die Bördegarten GmbH kann das Honorar für die planerischen Leistungen mit dem von ihr beauftragten Planungsbüro frei vereinbaren.

- (2) Die Bördegarten GmbH ist verpflichtet, im Rahmen des Planungsvorhabens weitere Leistungen zu den Bedingungen dieses Vertrages zu übernehmen, wenn die Stadt sie ihr überträgt (z. B. Fachgutachten). Bei der Übertragung weiterer Leistungen ist eine Vertragsergänzung erforderlich. Aus der stufen- und abschnittswisen Beauftragung kann die Bördegarten GmbH keinen Anspruch auf Honorar oder Schadensersatz ableiten.
- (3) Die Plangrundlage für die Änderung des Bebauungsplanes bildet die aktuelle amtliche Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000. Abweichende Maßstäbe sind mit der Stadt abzustimmen.

#### **§ 14**

#### **Umfang der Leistungen der Bördegarten GmbH**

Die Bördegarten GmbH hat für die Erstellung der Änderung des Bebauungsplanes sämtliche Grundleistungen gemäß Anlage 3 zu § 19 HOAI:

- Leistungsphase 1 – Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen,
- Leistungsphase 2 – Entwurf zur öffentlichen Auslegung und
- Leistungsphase 3 – Plan zur Beschlussfassung,

sowie die erforderlichen besonderen Leistungen gemäß der Anlage 9 Nr. 5 der HOAI zu erbringen.

Das Abwägungsmaterial aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist von dem durch die Bördegarten GmbH beauftragten Planungsbüro aufzubereiten und es sind Abwägungsvorschläge für den Stadtrat zu unterbreiten. Die Unterlagen dafür sind in Zusammenarbeit mit der Stadt vorzubereiten.

Die Bördegarten GmbH wird sämtliche Vervielfältigungen im Zusammenhang mit den Beteiligungen der Behörden, der öffentlichen Auslegung und der Ausreichung der Entwurfsexemplare an die Mitglieder des Stadtrats zu den Beschlussfassungen erstellen. Des Weiteren fallen alle Kosten im Zusammenhang mit Sonderdrucken des Amtsblattes der Stadt Köthen, die aus terminlichen Gründen notwendig werden, zu Lasten der Bördegarten GmbH.

#### **§ 15**

#### **Leistungen der Stadt**

- (1) Die Stadt erbringt folgende Leistungen oder lässt sie in ihrem Auftrag erbringen:

zur Leistungsphase 1

- Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches,
- Formulierung der zur Auftrags Erfüllung zu beachtenden allgemeinen Ziele und Zwecke der Planungen unter Berücksichtigung sonstiger örtlicher und überörtlicher Detailplanungen nach Vorbereitung durch die Bördegarten GmbH,

- Abstimmung mit den Ämtern innerhalb der Verwaltung,
- die Stadt übergibt der Bördegarten GmbH die in Teil II § 12 dieses Vertrages aufgeführten Unterlagen sowie eine Liste der Träger öffentlicher Belange,
- Beschreibung der endgültigen Aufgabe nach Vorbereitung durch die Bördegarten GmbH,
- Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB,
- Durchführung der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB nach Vorbereitung durch die Bördegarten GmbH,

zur Leistungsphase 2

- Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, nach § 4 (2) BauGB nach Vorbereitung durch die Bördegarten GmbH (sämtliche Vervielfältigungen fertigt die Bördegarten GmbH gemäß Teil II § 14 des Vertrages),
- Teilnahme an Verhandlungen über problematische Stellungnahmen in schwierigen Fällen, Beratung bei der Prüfung und Auswertung der Stellungnahmen,
- Fertigen der Beschlussvorlagen zu den Auslegungsbeschlüssen für die Gremien des Stadtrates sowie Teilnahme an den Sitzungen (sämtliche Vervielfältigungen fertigt die Bördegarten GmbH gemäß Teil II § 14 des Vertrages),
- Vorbereitung und Durchführung hoheitlicher Aufgaben bei der öffentlichen Auslegung,
- Beratung der Bördegarten GmbH bei der Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen und Einwendungen,
- Fertigen der endgültigen Fassung der Stellungnahme der Stadt zu Bedenken und Anregungen nach Vorbereitung durch die Bördegarten GmbH,
- Fertigen der Mitteilungen an Bürger und Träger öffentlicher Belange über den Beschluss über die Behandlung der Bedenken und Anregungen,

zur Leistungsphase 3

- Fertigen der Beschlussvorlage für den Satzungsbeschluss und Teilnahme an den Sitzungen auf der Grundlage der von der Bördegarten GmbH vorgelegten Unterlagen,
  - Bekanntmachung der Satzung.
- (2) Entsprechend dem Planungs- und Verfahrensfortschritt wird die Stadt nach Abstimmung mit der Bördegarten GmbH über Alternativlösungen entscheiden.
- (3) Die Stadt wird nach Erfüllung bzw. Vorlage der einzelnen von der Bördegarten GmbH zu erbringenden Leistungen die ihr daraufhin obliegenden Aufgaben bzw. Verfahrensschritte kurzfristig erfüllen bzw. einleiten.

### **III. Schlussbestimmungen**

#### **§ 16**

#### **Beendigung des Vertragsverhältnisses**

- (1) Das Vertragsverhältnis endet mit der ordnungsgemäßen Erfüllung der Leistung. Der Vertrag kann nur aus wichtigen, von den Vertragsparteien unmittelbar zu vertretenden Gründen gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform und muss begründet werden.
- (2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
  - a) die Stadt die Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes, die Einleitung und Durchführung des Verfahrens zur Herbeiführung der Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes ohne sachlichen Grund verzögert oder verweigert (gemäß § 1 (3) Satz 2 BauGB besteht kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes),
  - b) die Bördegarten GmbH die übernommenen Aufgaben durch eigenes Verschulden oder Verschulden des von ihr beauftragten Unternehmens nicht erfüllt,
  - c) die Planung von Seiten der Bördegarten GmbH nicht fortgeführt werden soll.
- (3) Im Falle der Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund gemäß Absatz 2 a hat die Bördegarten GmbH nur Anspruch auf Vergütung ihrer erbrachten Leistungen, soweit diese für die Stadt von Nutzen sind.  
Weitere Ansprüche kann die Bördegarten GmbH gegen die Stadt nicht geltend machen. Hat die Bördegarten GmbH den Kündigungsgrund zu vertreten (Absatz 2 b), so ersetzt sie der Stadt den hierdurch entstandenen Schaden.

#### **§ 17**

#### **Rechtsnachfolge**

Die Rechte und Pflichten der Bördegarten GmbH aus diesem Vertrag sind im Falle einer Rechtsnachfolge auch für jeweilige Rechtsnachfolger der Bördegarten GmbH verbindlich.

#### **§ 18**

#### **Salvatorische Klausel**

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

- (2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

Der Vertrag ist 2-fach ausgefertigt. Die Stadt und die Bördegarten GmbH erhalten je eine Ausfertigung.

Köthen (Anhalt), den .....

Köthen (Anhalt), den .....

.....  
für die Stadt Köthen (Anhalt)

.....  
für die Bördegarten Gemüse Verwaltung GmbH

# 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Gelände der ehemaligen Förderanlagen und Kranbau Köthen GmbH"



-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 9
-  Geltungsbereich der 3. Änderung

- Übersichtsplan -



Liegenschaftskarte (ALKIS)  
©GeoBasis-DE/LVermGEO LSA  
2019 / A18-311-2010-7

08.03.2019

Anlage 1  
zum städtebaulichen Vertrag

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Gelände der ehemaligen Förderanlagen und Kranbau Köthen GmbH"



M: 1 : 2000

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 9 mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

--- Geltungsbereich der 3. Änderung



Liegenschaftskarte (ALKIS)  
©GeoBasis-DE/LVermGEO LSA,  
2019 / A18-311-2010-7

Anlage 2  
zum städtebaulichen Vertrag

## Füllschema der Nutzungsschablone

Bezeichnung des Teilgebietes	Grundflächenzahl	maximale Höhe baul. Anlagen, Geschosßflächenzahl
Baugebiet	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

<b>TG10</b>	0.7	h=10m
GE		

<b>TG13</b>	0.7	h=15m
GI		

<b>TG11</b>	0.7	h=10m
GE		

<b>TG14</b>	0.7	h=20m
GI		

<b>TG12</b>	0.7	h=15m
GI		

<b>TG16</b>	0.7	h=20m
GI		

## PLANZEICHENERKLÄRUNG (AUSZUG):

### 1. Art der baulichen Nutzung (§9(1) Nr.1 BauGB)

	eingeschränktes Gewerbegebiet (§8 BauNVO i.V.m. §1 (9) BauNVO)
	Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
	Industriegebiet (§9 BauNVO)
	Fläche für Versorgungsanlagen- Zweckbestimmung: Elt-Versorgung

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

0,6	Grundflächenzahl
1,2	Geschoßflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
h =10m über Ober- kante Straße	Höhe baulicher Anlagen in .....m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß
o	offene Bauweise

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

	Baugrenze
	Baulinie

### 4. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§5 (2) Nr.3, 4 BauGB)

	Bahnanlagen
---	-------------

### 5. Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

	Straßenverkehrsfläche		Vorbehaltsfläche für Knotenpunktausbau B183 / Holländerweg
---	-----------------------	---	--

### 6. Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

	öffentliche Grünfläche
---	------------------------

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

	7.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr.20 und (6) BauGB) (vgl. Pkt. 6.5. der textlichen Festsetzungen)
---	---

- 7.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
(§9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB) (vgl. Pkt. 6.5. der textlichen Festsetzungen)

-  Erhaltung von Bäumen (§9(1) Nr.25b BauGB)
-  Baumgruppe
- .... Anpflanzung von Laubbäumen als Baumreihe (§9(1)Nr.25a BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr.25 a BauGB)
---	---

	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 (1) Nr.25 b BauGB)
---	--

	Kennzeichnung der Eingriffsteilgebiete
	Kennzeichnung der Ausgleichsflächen
	Grenze der Eingriffsteilgebiete (ETG 1 - 8)
	Grenze der Ausgleichsflächen (Fläche A - C)

### 8. Sonstige Planzeichen (§2 (2) PlanzV)

	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umwelt-gefährdenden Stoffen belastet sind (§9 (5) Nr.3 und (6) BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Bereiche mit Bodenfunden aus ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2(2) PlanzV)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§§ 1(4), 16(5) BauNVO)
	Richtfunktrasse der Deutschen Telekom AG
	Aufhebung einer Einmündung

# **Textliche Festsetzungen                      Teil B**

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)

## **I.    Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.0    Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1    Zulässige Nutzungsarten**

##### **1.1.1    MI - Teilgebiete gemäß § 6 BauNVO**

Im Teilgebiet TG1 sind gemäß § 1 (5) BauNVO Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe) Nr. 4, Nr. 5 (Anlagen für sportliche Zwecke), Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO nicht zulässig.

Im TG 1 sind gemäß § 1 (6) BauNVO Nutzungen nach § 6 (3) (Vergnügungsstätten) BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

##### **1.1.2    GEe - Teilgebiete gemäß § 8 BauNVO**

In den Teilgebieten TG 2 bis TG 5 sind gemäß § 1 (5) BauNVO Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 1 (Lagerplätze) und Nr. 3 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig. Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

In den Teilgebieten 2 bis 5 sind entsprechend § 8 (2) Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art zugelassen, soweit sie gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO eingeschränkt mischgebietstypischen Charakter besitzen und das angrenzende Umfeld nicht wesentlich stören.

Unzulässig ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben.

##### **1.1.3    GE - Teilgebiete gemäß § 8 BauNVO**

In den Teilgebieten TG 6 bis TG 11 sind gemäß § 1 (6) BauNVO Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

Unzulässig ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben.

##### **1.1.4    GI - Teilgebiete gemäß § 9 BauNVO**

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

##### **1.1.5    SO - Teilgebiet gemäß § 11 BauNVO**

Im Teilgebiet 17 sind entsprechend § 11 (3) Nr. 2 großflächige Einzelhandelsbetriebe der Hauptwarengruppen:

- Gartenbereich
  - Baustoffe
  - Holz
  - Fertigelemente
  - Sanitär/Fliesen
  - Freizeit/Wohnen
  - Eisenwaren/Werkzeuge/Elektrowerkzeuge
  - Malerartikel
  - Elektro
- zulässig.

Auf der Grundlage des § 11 (2) BauNVO wird festgesetzt, daß die nachfolgend aufgelisteten innenstadtrelevanten Sortimente nicht zulässig sind:

Lebensmittel/Genußmittel, Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik, Uhren/Schmuck, Geschenkartikel/Dekorationsartikel, Spielwaren, Rundfunk/Fernsehen/ Unterhaltungselektronik, Musikalien/CD/Schallplatten, Bücher/Schreibwaren, Drogerie/ Kosmetikartikel, Foto/Optik, Sportartikel, Basteln/Floristik.

## **2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)**

### **2.1 Höhen baulicher Anlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO)**

In allen Teilgebieten mit festgesetzten bzw. aus dem Bestand nachrichtlich übernommenen Höhen sind betriebstechnisch notwendige Anlagen für Heizung, Be- und Entlüftung, Reinigung sowie für Sende- und Empfangsanlagen bis zu einer Höhe von 30 m von dieser Festsetzung ausgenommen. In Ausnahmefällen sind Höhen von max. 40 m zulässig.

Bezugspunkt für festgesetzte Höhen baulicher Anlagen ( h /OK) nach § 18 BauNVO ist die Oberkante der öffentlichen Straße, die das Grundstück erschließt.

## **3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Entlang der Straßen sowie an Grünflächen und an Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien aufgrund von § 23 (5) BauNVO , Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO unzulässig. Unberührt von diese Festsetzung bleiben Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO.

## **4.0 Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Notwendige Stellplätze nach § 52 Abs. 1 BauO LSA sind gemäß § 52 Abs. 5 BauO LSA auf dem eigenen Grundstück einzuordnen.

## **5.0 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern - Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a + b BauGB)**

### **5.1 Allgemeine Festsetzungen**

#### **5.1.1 Erhaltungsbindung**

Es wird Erhaltungsbindung des gesunden Pflanzbestandes festgesetzt, soweit Ausnahmeregelungen nicht bestehen. Eine Umwandlung des Bestandes zugunsten einheimischer Arten ist als langfristige Maßnahme kontrolliert zulässig. Außerdem ist auch die Entnahme von Gehölzen aus zusammenhängenden Beständen im Sinne forstlicher Pflege zulässig.

#### **5.1.2 Pflanzgebote**

Die auf den Grundstücken festgesetzten Flächen für Bepflanzungen sind nur mittels folgender Arten als freiwachsende Hecke oder als Solitäre bzw. Gehölzgruppen auszuführen.

#### **Pflanzliste 1**

##### **5.1.2.1 Bäume/Baumgruppen**

- a) Acer platanoides Spitzahorn
- b) Acer pseudoplatanus Bergahorn
- c) Betula pendula Birke
- d) Carpinus betulus Hainbuche
- e) Fraxinus excelsior Esche
- f) Malus sylvestris Holzapfel
- g) Pyrus pyraeaster Holzbirne

- h) Prunus padus Traubenkirsche
- i) Quercus robur Stieleiche
- j) Sorbus domestica Speierling
- k) Sorbus aria Mehlsbeere
- l) Sorbus aucuparia Eberesche
- m) Salix alba Silberweide
- n) Tilia cordata Winterlinde
- o) Tilia platyphyllos Sommerlinde
- p) Ulmus carpinifolia Feldulme

#### 5.1.2.2 Sträucher - Standardsortiment

- a) Acer campestre Feldahorn
- b) Berberis vulgaris Gemeine Berberitze
- c) Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- d) Cornus mas Kornelkirsche
- e) Crataegus monogyna eingrifflicher Weißdorn
- f) Crataegus oxyacantha zweigrifflicher Weißdorn
- g) Corylus avellana Strauchhasel
- h) Euonymus europea Pfaffenhütchen
- i) Ligustrum vulgare Liguster
- j) Lonicera xylosteum Heckenkirsche
- k) Prunus spinosa Schlehe
- l) Prunus mahaleb Steinweichsel
- m) Prunus padus Traubenkirsche
- n) Prunus avium Vogelkirsche
- o) Ribes uva-crispa Wilde Stachelbeere
- p) Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere
- q) Ribes rubrum Rote Johannisbeere
- r) Rosa canina Hundsrose
- s) Salix caprea Sal-Weide
- t) Salix aurita Ohrchen-Weide

#### 5.1.2.3 Sträucher - Zusatzsortiment

- a) Aronia melanocarpa Apfelbeere
- b) Bodendeckerrosen
- c) Cotoneaster (in Sorten) Kriechmispel
- d) Euonymus fortunei (in Sorten) Kriechendes Pfaffenhütchen
- e) Hypericum calycinum Johanniskraut
- f) Hedera helix Efeu
- g) Lonicera pileata Geißblatt
- h) Mahonia aquifolium Mahonie
- i) Pachysandra terminalis Schattengrün
- j) Potentilla fruticosa (in Sorten) Fünffingerkraut
- k) Ribes alpinum Alpen Johannisbeere
- l) Symphoricarpos chenaultii 'Hancock' niedrige Purpurbeere
- m) Spiraea (in Sorten) Spierstrauch

### Pflanzliste 2

#### 5.1.2.4 Hauptholzarten

- a) Quercus robur Stieleiche
- b) Quercus petraea Traubeneiche
- c) Carpinus betulus Hainbuche
- d) Tilia cordata Winterlinde

#### 5.1.2.5 Nebenholzarten

- a) Fraxinus excelsior Gemeine Esche
- b) Acer campestre Feldahorn
- c) Acer pseudoplatanus Bergahorn
- d) Betula pendula Sandbirke
- e) Populus tremula Espe
- f) Sorbus aucuparia Vogelbeere
- g) Salix caprea Salweide

### 5.1.2.6 Sträucher

a) Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
b) Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
c) Corylus avellana	Hasel
d) Prunus spinosa	Schlehe
e) Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
f) Ligustrum vulgare	Liguster
g) Euonymus europea	Pfaffenhütchen
h) Rhamnus carthartiaes	Kreuzdorn
i) Rosa canina	Hundsrose
j) Rosa corymbifera	Heckenrose
k) Frangula alnus	Faulbaum

### 5.2. Straßenbegleitgrün (öffentlicher und privater Bereich)

O. g. Begrünung ist unter Freihaltung der notwendigen Grundstückszufahrten auszuführen mit

- Laubbäumen, Stammumfang mind. 12 - 14 cm, Abstand 10 - 12 m, Verankerung mit Dreibock, Baumscheiben mind. 4 m<sup>2</sup> groß entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Baumreihe oder Allee

### 5.3. Private Grünflächen

#### 5.3.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- a) die Bepflanzung lt. Pflanzliste 1 hat so zu erfolgen, daß ein geschlossener Bestand erreicht werden kann
- b) es sind mindestens 3 verschiedene Straucharten zu verwenden (Pflanzgröße mind. 30 - 40 cm)
- c) mindestens aller 10 laufenden Meter ist ein Laubbaum der Pflanzliste 1 zu pflanzen (Baumpfahlverankerung - Stammumfang mind. 8 - 10 cm)
- d) Gehölzflächen als freiwachsende Laubgehölzhecken erhalten und pflegen

#### 5.4.1 Park im Nordwesten und Grünfläche an der Friedrich-Ebert-Straße

- a) die Rasenflächen sind mindestens 50 % als Wiesenfläche herzustellen (2 - 4malige Mahd im Jahr)
- b) Umgestaltung der Grünanlagen zu einer öffentlichen Parkanlage

#### 5.4.2 Grünverbindung entlang der Bahnanlagen im Südwesten

- a) Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste, so daß ein geschlossener Bestand erreicht werden kann
- b) mindestens 3 verschiedene Straucharten (Pflanzgröße mind. 30 - 40 cm)
- c) mindestens aller 10 laufenden Meter ist ein Laubbaum der Pflanzliste 1 (Stammumfang mind. 8 - 20 cm) zu pflanzen
- d) Rasen- und Wiesenflächen sind möglich; der größte Teil ist als Wiesenfläche (2 - 4malige Mahd) anzulegen
- e) im Bereich der Bahnanlagen (Gleise) ist ein Schutzstreifen von 5 m von pflanzlichem Bewuchs freizuhalten

### 5.5. Anpflanzen von Nadelgehölzen

maximal 10 % Nadelgehölze sind zulässig

### 5.6. Eingrünung der Stellplätze

- a) Bei der Anlage von Parkflächen ist je 5 ebenerdigen Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum nach Pflanzliste 1 zu pflanzen.

## **6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

### **6.1 Baumpflanzungen entlang der Verkehrsflächen**

- a) bei Ausfall von Bäumen Nachpflanzungen der gleichen Art
- b) der Einsatz von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln ist verboten

### **6.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

- a) Die vorhandenen Bäume sind in ihrem Bestand zu erhalten.
- b) bei Ausfall Nachpflanzungen nach Pflanzliste 2
- c) Zur Einhaltung der Verkehrssicherheit an den Gleisen sind im Kronenbreich regelmäßig die notwendigen Schnittmaßnahmen vorzunehmen.

### **6.3 Wiesenflächen**

- a) die als naturnahe Wiese auszubildenden Grünflächen sind extensiv zu nutzen
- b) naturnahe Wiesen sind höchsten 2 - 3 mal im Jahr zu mähen, frühestens jedoch im Juli nach der Blüte der Wiesenkräuter
- c) Unkrautvernichtungsmitteln und Dünger dürfen nicht eingebracht werden

### **6.4 Park und Flächen mit Erhaltungsbindung**

- a) abgestorbene Bäume und Sträucher sind zu entfernen und entsprechend Pflanzliste nachzupflanzen
- b) notwendige Auslichtungen an Jungbäumen, Pflegeschnitte (Entfernen trockener Äste und Wundbehandlungen) sind durchzuführen

### **6.5 Zuordnungsfestsetzungen**

- 6.5.1** Dem Eingriff in den ETG 1-8 wird als Ausgleich ein eingriffsbezogener prozentualer Anteil der Gesamtkosten für die Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Maßnahmen auf der Sukzessionsfläche sowie Maßnahmen zur Erhaltung der vorhandenen Baumreihe wie folgt zugeordnet.

Eingriffsteilgebiet	zugeordneter Kostenaufwand der Gesamtbruttokosten aus der Summe aller Maßnahmen
ETG 1	8,8 %
ETG 2	8,0 %
ETG 3	19,3 %
ETG 4	23,8 %
ETG 5	17,0 %
ETG 6	8,0 %
ETG 7	7,1 %
ETG 8	8,0 %
Summe	100 %

#### **6.5.2 Für die Flächen zum Ausgleich nach 6.5 wird folgendes festgesetzt:**

- 6.5.2.1** Auf allen offenen Bereichen innerhalb der Ausgleichsflächen sind Pflanzmaßnahmen durchzuführen.
- 6.5.2.2** Die Pflanzung der Gehölze erfolgt im Verhältnis Baum/Strauch von 40 % zu 60 %. Die Bepflanzung soll flächenhaft und dicht (1 Stck/m<sup>2</sup>) durchgeführt werden mit Gehölzen der Pflanzliste 2.
- 6.5.2.3** Im Bereich der Schienen sind beidseitig je 2,50m (ab Gleismitte) von der Bepflanzung auszulassen.

**6.5.2.4** Alle Flächen mit vorhandenen Gehölzaufwuchs sind der Sukzession zu überlassen. Standortfremde Arten, die nicht in der Pflanzliste 2 aufgeführt sind, sind herauszunehmen und durch Gehölze der Liste 2 zu ersetzen. Die Flächen sollen sich zu einem winterlindenreichen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald entwickeln.

**6.5.3** Auf den Baugrundstücken sind mind. 8,5 % der Grundstücksflächen flächenhaft (mind. 0,5 Stck./m<sup>2</sup>) mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Der Anteil der Bäume muss dabei mind. 20 % betragen.

## **6.6 Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die Realisierung der Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsfläche erfolgt entsprechend § 135a (2) BauGB durch die Stadt Köthen (Anhalt). Vor Erteilung der Baugenehmigung hat der Investor einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 (1) Satz 2 BauGB mit der Stadt Köthen (Anhalt) zur Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen abzuschließen.

## **7.0 Abstandsklassen**

In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind nur gewerbliche Nutzungen der Abstandsklassen V, VI und VII der Abstandsliste des Abstandserlasses von Sachsen-Anhalt (Rd. Erl. des MU vom 28.08.1993, MBI. LSA Nr. 67 vom 03.11.1993) zulässig.

In den Gewerbegebieten (GE) sind nur gewerbliche Nutzungen der Abstandsklassen IV, V, VI, und VII der Abstandsliste des Abstandserlasses von Sachsen-Anhalt (Rd. Erl. des MU vom 28.08.1993, MBI. LSA Nr. 67 vom 03.11.1993) zulässig.

In den Industriegebieten (GI) sind nur industrielle Nutzungen der Abstandsklassen III, IV, V, VI und VII der Abstandsliste des Abstandserlasses von Sachsen-Anhalt (Rd. Erl. des MU vom 28.08.1993, MBI. LSA Nr. 67 vom 03.11.1993) zulässig.

## **8.0 Maßnahmen zum Schallschutz**

In den Gewerbegebieten und Industriegebieten sind nur solche Nutzungen zulässig, die den Schutzanspruch der Wohnnutzungen in den benachbarten Mischgebieten gewährleisten (lt. DIN 18005 nachts 45 db (A)).

In den Industrie- und Gewerbegebieten sind tags Nutzungen zulässig, die den Orientierungswert der DIN 18005 von 65 db (A) nicht überschreiten.

## **II. Baugestalterische Festsetzungen**

### **1.0 Werbeanlagen**

- a) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Straßenverkehrsfläche der B 185 sowie der L 136 sind Werbeanlagen unzulässig, außer Werbeanlagen zur Eigenwerbung mit einer maximalen Höhe von 3,00m und einer maximalen Breite von 4,50m.
- b) Zur Vermeidung einer störenden Häufung von Werbeanlagen ist pro Grundstück innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete nur eine großflächige Werbeanlage zulässig.
- c) bewegliche (sogenannte laufende) Lichtwerbungen und solche Anlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird, sind unzulässig.

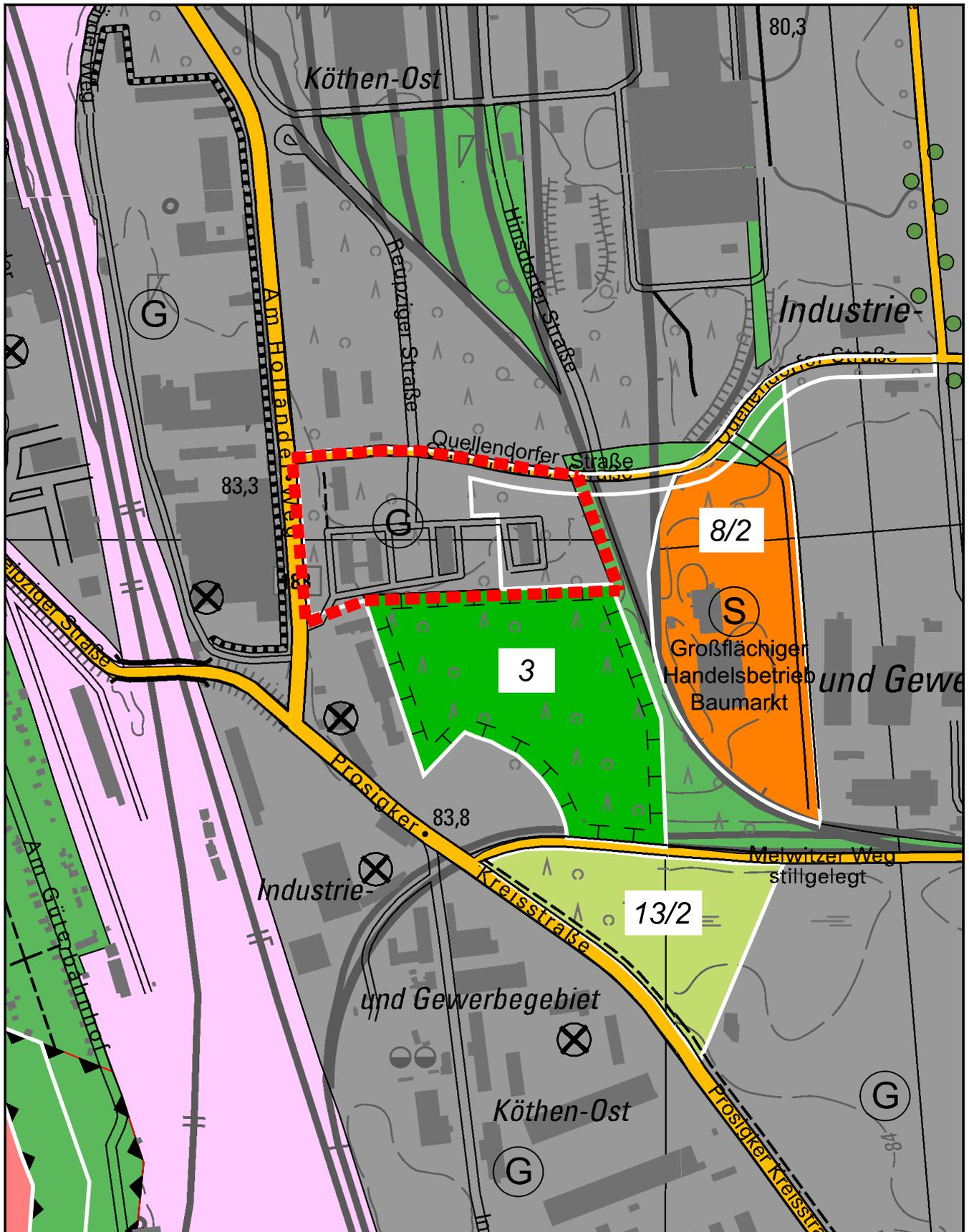


Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt)

M: 1 : 5000



Geltungsbereich der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt)



## LEGENDE (AUSZUG):

### 1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbliche Bauflächen

(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)



Einkaufszentrum

Sonstige Sondergebiete

(§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Einkaufszentrum,  
Großflächiger Handelsbetrieb, Baumarkt

### 3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge



Überörtliche und örtliche Hauptverkehrs-  
straße, Bestand

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)



Bahnanlagen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

### 6. Grünflächen



Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

### 9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald



Flächen für die Landwirtschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB)

### 10. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bestand



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

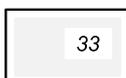
(§ 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB)

### 12. Sonstige Planzeichen



Flächen, deren Böden erheblich mit  
umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)



Änderungen mit Nummer (bei Überlagerung mit Schraffur)

Anlage 3

zum städtebaulichen Vertrag

- Seite 2 -