

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 16
"Alte Butterfabrik"
der Stadt Könnern



erarbeitet von:

überarbeitet von:

WEGA INTERPLAN

Stand:

Februar 2006

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

	Seite
1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Beschreibung des Plangebietes	5
4. Einfügung in die Belange der Raumordnung	7
5. Einfügung in vorhandene planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.1. Flächennutzungsplan	9
5.2. Benachbarte Bebauungspläne	9
6. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	10
7. Inhalte des Bebauungsplanes	11
7.1. Gebietskategorisierung	11
7.2. Maß der baulichen Nutzung	11
7.3. Bauweise	12
7.4. Überbaubare Grundstücksflächen	12
7.5. Bauliche Gestaltung	12
8. Verkehrserschließung	14
8.1. Äußere Erschließung	14
8.2. Innere Erschließung	14
9. Grüngestaltung	16
10. Ver- und Entsorgung	17
11. Altlasten	19
12. Immissionsschutz	21
13. Kosten	22
Textliche Festsetzungen	23
Hinweise	25

1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Um das zwischen der Bahnhofstraße, der Magdeburger Straße und der Martha-Brautzsch-Straße befindliche Areal in die vorhandene und geplante Stadtstruktur sinnvoll einzubinden und den akuten städtebaulichen Regelungsbedarf in diesem Bereich zu bewältigen, hat sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes als erforderlich herausgestellt.

Das Plangebiet besteht aus einer Gemengelage mit unterschiedlichsten Nutzungen und Gewerbebrachen (wobei zwischenzeitlich bereits eine teilweise Neubebauung stattgefunden hat). Die vorhandene Bebauung entlang tangierender Straßen soll festgeschrieben, eine sinnvolle bauliche Verdichtung (auch unter Nachnutzung der Brachflächen) ermöglicht und die verkehrliche Erschließung optimiert werden.

Zur Sicherung und Umsetzung der erforderlichen Neuordnungsmaßnahmen hat der Rat der Stadt Könnern am 09.11.1997 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 16 "Alte Butterfabrik" mit örtlichen Bauvorschriften und gleichzeitig eine Veränderungssperre beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zwischen der Bahnhofstraße, der Magdeburger Straße und der Martha-Brautzsch-Straße in der Gemarkung Könnern mit nachfolgenden Flurstücken

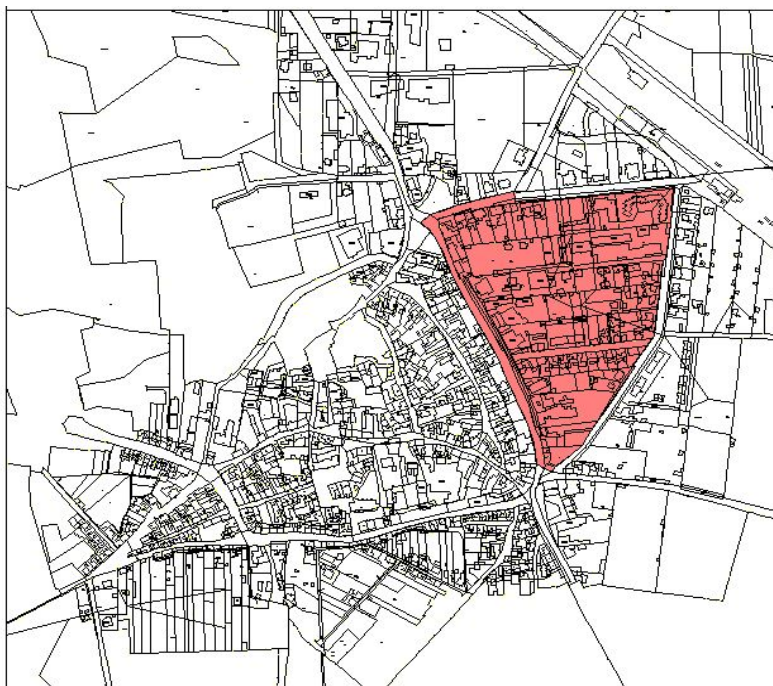
in Flur 8

2/1 (teilweise), 3/1, 3/2, 3/9, 3/10, 401/3, 402/3, 419/3, 3/3, 3/4, 3/7, 3/8, 93/3 (teilweise), 157/1, 237/3, 261/3, 420/1, 422/1, 3/5, 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 4/3, 4/7, 4/8, 4/9, 5/17, 5/18, 451/5, 5/1, 5/9, 5/10, 5/12, 5/15, 5/19, 5/20, 5/21, 5/24, 5/27, 5/29, 5/30, 354/5, 456/5, 5/5, 5/6, 5/25, 5/26, 5/28, 5/31, 5/32, 6/1, 411/5, 412/5, 447/6, 460/6, 461/6, 8/1, 8/2, 329/8, 365/6, 366/6, 371/6, 376/6, 377/6, 385/6, 393/6, 394/6, 396/6, 438/6, 439/6, 10/6, 13/2, 330/8, 331/8, 332/8, 333/8, 334/8, 335/8, 336/8, 337/8, 338/8, 345/8, 346/8, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/7, 13/3, 14/1, 14/7, 14/8, 296/14, 305/14, 416/10, 430/10, 431/10, 427/10, 3/12, 3/13, 424/4, 424/5, 424/6, 15, 16, 424/2, 444/3

und in Flur 16

Flurstück 635/44 (teilweise).

Der Geltungsbereich ist im nachfolgenden Übersichtsplan geometrisch eindeutig festgelegt.



Darstellung des Geltungsbereiches des B-Planes in einem Übersichtsplan

*Auszug aus der Liegenschaftskarte, unmaßstäblich
Katasteramt Köthen*

Stand: 18.12.2002

Vervielfältigungserlaubnis vom 02.05.2002, Akt.-Z.: A1/1362-02

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Westen - getrennt durch die hoch verkehrsbelastete B 71 (Magdeburger Straße) - an den Stadtkern von Könnern.

Die Magdeburger Straße ist mit einer bis zu zweieinhalbgeschossigen Bebauung angebaut. Die Bebauung vermittelt hier den Eindruck der Geschlossenheit, da die Hausabstände und Baulücken mit Mauern und Hoftoren geschlossen sind.

An der im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Ostseite der Magdeburger Straße sind dominant eine Turnhalle, eine Autowerkstatt, das mit einem Verbrauchermarkt neu bebaute Gelände der ehemaligen Butterfabrik, eine Dreherei und Schlosserei und ein zu einem Wohn- und Geschäftshaus umgebautes Kino vorzufinden.

Die hier befindlichen Wohnhäuser haben für den städtebaulichen Eindruck eine untergeordnete Bedeutung. Im Bereich der Turnhalle liegen beidseitig der Fahrbahn Bushaltestellen.

Die Verbindungsachse in West-Ost-Richtung zwischen dem Bahnhof und der historischen Innenstadt der Stadt Könnern bildet die Bahnhofstraße. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Südseite der Bahnhofstraße ist mit freistehenden bis zu zweigeschossigen alten Häusern im Villenstil bebaut, in denen sich Dienstleistungseinrichtungen wie z. B. Arztpraxen befinden. Die Ausnahmen bilden die geschlossene eingeschossige Wohnbebauung im Einmündungsbereich in die B 71 und die neue dreigeschossige Bebauung mit altengerechten Wohnungen im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Martha-Brautzsch-Straße.

Der östliche Abschnitt der Bahnhofstraße ist mit Natursteinpflaster befestigt. Der beidseitig der Fahrbahn vorhandene alte Baumbestand lässt die Straße als Allee erscheinen.

In Höhe des Hauses Bahnhofstraße Nr. 18 ist beidseitig eine Bushaltestelle vorzufinden.

Die Martha-Brautzsch-Straße bildet eine Verbindungsspanne zwischen der Bahnhofstraße und dem Kreuzungsbereich B 6 / B 71.

Die angrenzenden Gebäude werden zu Wohnzwecken genutzt, soweit sie nicht leerstehen wie das alte Ofenwerk. Das ehemalige Verwaltungsgebäude des stillgelegten Ofenwerkes wurde zwischenzeitlich als Spätaussiedlerheim genutzt. Die Geschossigkeit der Wohnbebauung ist vielfältig; es sind eingeschossige Einfamilienhäuser bis zu viergeschossige Mehrfamilienhäuser vorzufinden. Die Martha-Brautzsch-Straße hat eine mit Natursteinpflaster befestigte Fahrbahn. Im Bereich zwischen der Einmündung Ernst-Thälmann-Straße bis zur Bahnhofstraße erscheint die Martha-Brautzsch-Straße durch den hier vorhandenen Baumbestand als Allee.

Der durch die Bahnhofstraße, die Magdeburger Straße und die Martha-Brautzsch-Straße begrenzte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Inneren durch die Ernst-Thälmann-Straße und durch die "Straße des Aufbaus" erschlossen.

Die „Straße des Aufbaus“ ist eine mit Schotterdecke versehene von der Martha-Brautzsch-Straße abgehende Sackgasse, die in den vergangenen Jahren ausgebaut wurde.

Im Norden grenzen hier die Gebäude des ehemaligen Ofenwerkes an, wobei im Süden ein- bis zweigeschossige Wohngebäude vorzufinden sind.

Die Ernst-Thälmann-Straße ist eine Verbindungsspanne zwischen der Martha-Brautzsch-Straße und der Magdeburger Straße. Sie ist eine reine Wohnstraße, beidseitig durch ein- bis viergeschos-

sige Wohnhäuser angebaut, die als Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser ausgebildet sind.

Das Innere des Bebauungsplangebietes im Bereich zwischen der Ernst-Thälmann-Straße und der Bahnhofstraße ist stark durch die hier befindliche Gewerbebrache des ehemaligen Ofenwerkes und den auf dem Standort der ehemaligen „Molkerei Könnern“ (Butterwerk) neu errichteten Netto-Einkaufsmarkt geprägt.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks des ehemaligen Postamtes befinden sich zwei erhaltenswerte Einfamilienhäuser.

4. Einfügung in die Belange der Raumordnung

Die für die Planung maßgeblichen Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 sowie im [Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07. Oktober 2005](#) festgelegt.

Als landesplanerisches Ziel nach dem [LEP-LSA](#) ist hier insbesondere zu beachten, dass in Gebieten mit ländlicher Raumstruktur Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern und zu schaffen sind.

Dabei sollen vorrangig solche Maßnahmen durchgeführt werden, die u.a.

- die Versorgungsfunktion der Zentralen Orte verbessern,
- zu einer Verbesserung der Verkehrserschließung und –bedienung in Ausrichtung auf die Zentralen Orte führen,
- das Angebot an außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern,
- den Fremdenverkehr und die Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage stärken und
- den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse des Boden-, Wasser-, Immissions-, Natur- und Landschaftsschutzes gewährleisten.

Hinsichtlich der zentralörtlichen Gliederung ist Könnern entsprechend dem [REP ABW](#) als Grundzentrum festgelegt. Hierzu wird ausgeführt, dass Grundzentren als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln sind.

[Die zentralen Orte sind als Versorgungsschwerpunkte und Impulsgeber für die regionale Entwicklung zu stärken, und bei der weiteren Planung der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur Rechnung zu tragen.](#)

Grundsätzlich gilt, dass vor der Versiegelung von Flächen zu prüfen ist, ob bereits versiegelte Flächen genutzt werden können.

Mit Hilfe des Bebauungsplanes soll die Gemengelage, die an das Zentrum der Stadt anschließt, neu geordnet werden. Das Gebiet soll städtebaulich aufgewertet werden, sodass eine attraktive Verbindung zu den angrenzenden Stadtbereichen entsteht. Es wird Planungsrecht vor allem für Wohnbebauung geschaffen. Mischgebiete mit einem Anteil an Gewerbe, Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen werden sparsam lediglich [östlich](#) der Magdeburger Straße festgesetzt, um keine Konkurrenz zu den im Altstadtbereich konzentrierten Einrichtungen und Läden zu entwickeln, aber dennoch eine Überleitung herzustellen und Arbeitsplätze in Wohnnähe anzubieten.

Die Verkehrssituation wird hauptsächlich für den inneren Bereich des Plangebietes verbessert, indem Stellplatzanlagen für Besucher und Mieter der Anlage für altersgerechtes Wohnen bzw. für die Nutzer des Netto-Einkaufsmarktes vorgesehen werden.

Im Zusammenhang mit dem Abriss der „Molkerei Könnern“ konnte der Verdacht auf Altlasten, die ggf. aus dem früheren Betriebsablauf resultieren könnten, ausgeräumt werden.

Eine unangemessene Versiegelung von Böden findet nicht statt. Es werden überwiegend bestehende bauliche Anlagen in ihren jetzigen Abmaßen festgeschrieben. Für die Gewerbebrache des ehemaligen Ofenwerkes wird eine geringere Neubebauung ermöglicht und für den Parkplatz eine

stark wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung vorgeschrieben. Außerdem wird eine angemessene Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Durch diese Maßnahmen werden die Umweltbedingungen verbessert und stadthygienisch günstige und attraktive Wohnbedingungen geschaffen.

Durch das Angebot von Wohnbauflächen innerhalb des bebauten Stadtgebietes soll die Abwanderung in Randgebiete oder das Umland und die „Verödung“ der Stadtmitte verhindert werden. Außerdem werden die vorhandene technische Infrastruktur und Verkehrsanlagen besser ausgelastet, sodass sich positive Aspekte für alle Nutzer ergeben.

5. Einfügung in vorhandene planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Flächennutzungsplan

Der gemeinsame Flächennutzungsplan für die Stadt Könnern und die Gemeinde Rothenburg befindet sich derzeit im Verfahren. Im Entwurf (Stand **Oktober 2005**) ist das hier zu beplanende Gebiet **entsprechend dieser Planung** dargestellt. Da einerseits das weitere Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan eine längere Zeitspanne in Anspruch nehmen wird und andererseits zum jetzigen Planungsstand absehbar ist, dass die Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplans den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen werden, ist das parallele Bebauungsplanverfahren (§ 8 (3) Satz 2 BauGB) gewählt worden, sodass der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden kann.

5.2 Benachbarte Bebauungspläne

Nördlich der Bahnhofstraße grenzen an das Bebauungsplangebiet der in Aufstellung die bereits genehmigten Bebauungspläne Nr. 2 "Bernburger Straße" und Nr. 18 "Bahnhof" an. Östlich der Martha-Brauttsch-Straße liegen die Geltungsbereiche der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 3 "Stadtbreite" und Nr. 6 „Martha-Brauttsch-Straße“. Im Süden an der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße, die in die Magdeburger Straße/Leipziger Straße einmündet, liegt das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen innerstädtischen Bebauungsplans Nr. 15 „Kleine Malzfabrik“.

Der Bebauungsplan "Alte Butterfabrik" hat u. a. als Zielvorgabe, die Bebauungspläne miteinander zu harmonisieren.

Ursprünglich war entsprechend der Vorgaben des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Könnern geplant, die Köthener Straße nördlich der Bahnhofstraße (B-Plangebiet Nr. 18) zu verlegen, durch das B-Plangebiet Nr. 16 zu führen und an die Magdeburger Straße anzubinden.

Aufgrund der Bedenken einiger Träger öffentlicher Belange, insbesondere des Straßenbauamtes Sangerhausen soll nunmehr die Anbindung der Köthener Straße weiterhin über die Bahnhofstraße zur Magdeburger Straße erfolgen.

Die Harmonisierung mit dem Bebauungsplan Nr. 18 soll mit der Ausbildung eines verkehrsübersichtlichen Knotens zwecks Einmündung bzw. Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 16 erfolgen.

6. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Im Plangebiet besteht ein dringender städtebaulicher Regelungsbedarf, der insbesondere durch die Minder- bzw. Fehlnutzung der hier brachliegenden Gewerbefläche, die immer noch rund 20 % des Plangebietes einnehmen, begründet ist.

Durch die kurz- bis mittelfristig angestrebte Realisierung der an das Plangebiet angrenzenden Bebauungspläne Nr. 2, 3, 6, 15 und 18 hat das Plangebiet seine periphere Lage im Siedlungsbereich verloren und eine neue wichtige Funktion im gesamten Siedlungsgefüge bekommen.

Ziele der Planung sind:

- Anpassung an die Ausweisungen der o. g. Bebauungspläne
- Sicherung von Flächen für das Anlegen von Straßen, die für die Abwicklung des gesamten innerstädtischen Verkehrs von Bedeutung sind
- Entkernung der vorhandenen Gemengelage
- Entwicklung eines innenstadtnahen Quartiers durch die Erhaltung und Bereitstellung von Bauflächen, auf denen entsprechend den vorhandenen Ansätzen Wohnungen, Dienstleistungseinrichtungen und nicht wesentlich störendes Gewerbe integriert sind.

7. Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Gebietskategorisierung

Die Flächen innerhalb des Planungsgebietes sind in Anlehnung an die bereits vorhandenen erhaltenswerten Ansätze innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt worden. Die Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne wurden hierbei, um Fehlansetzungen vorzubeugen und keine Zäsuren im städtebaulichen Gefüge zu schaffen, berücksichtigt.

Um die an der Magdeburger Straße und im Bereich Bahnhofstraße vorhandene Nutzungsmischung von Wohnen, Dienstleistungen und nicht wesentlich störendem Gewerbe abzusichern, ist die Ausweisung einer Mischbaufläche erforderlich.

Die gemäß § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden in diesen Mischgebieten ausgeschlossen, da sie sich störend auf angrenzende Wohngebiete auswirken bzw. wegen ihres Flächenbedarfs die in diesem zentrumsnahen Bereich angestrebte Dichte verhindern würden. Ihr Ausschluss ist gerechtfertigt, da diese Nutzungen in anderen geeigneteren Bereichen der Stadt zulässig sind.

Der neue Komplex mit altengerechten Wohnungen wird in Verbindung mit der an der Martha-Brautzsch-Straße ausgewiesenen Wohnbaufläche als allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die vorhandene Wohnbaunutzung an der Martha-Brautzsch-Straße, der "Straße des Aufbaus" und der Ernst-Thälmann-Straße wird durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes planerisch abgesichert. Um die hier vorhandene Nutzungsstruktur zu erhalten, werden die gemäß § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich an der Magdeburger Straße eine Sporthalle, die als Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich abgesichert wird.

Gemäß § 53 BauO LSA müssen für neu zu errichtende oder zu erweiternde bauliche und andere Anlagen die erforderlichen privaten Stellplätze bzw. Garagen in ausreichender Größe und Beschaffenheit auf dem eigenen Grundstück geschaffen werden. Die ebenfalls erforderlichen öffentlichen Stellplätze für den Besucherverkehr werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden.

Darüber hinaus wird nördlich der „Straße des Aufbaus“ eine den angrenzenden Baublöcken zugeordnete Gemeinschaftstellplatzanlage festgesetzt, um die Freiflächen der Wohngrundstücke vorrangig für Erholungszwecke nutzen zu können und den erhöhten Bedarf der Wohnanlage mit altengerechten Wohnungen abdecken zu können.

Weiterhin wird an der Magdeburger Straße eine zum neu errichteten Einkaufsmarkt gehörige Stellplatzanlage für Kunden und Angestellte ausgewiesen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 BauNVO wird das Maß baulicher Nutzung durch die Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde dem vorgefundenen Bestand festgesetzt, die auch eine entsprechende Weiterentwicklung der Quartiere berücksichtigt. Dabei sollen keine wesentlichen Verdichtungen vorgenommen, sondern die Brachflächen der ehemaligen Betriebsgelände bebaut und einer Nutzung zugeführt werden.

Die zulässigen Höchstgrenzen der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO werden eingehalten.

7.3 Bauweise

Die Festsetzungen der Bauweise im Bebauungsplangebiet orientieren sich an dem vorgefundenen, erhaltenswerten Bestand, der so ergänzt wird, dass Einklang zwischen Bestand und Planung entsteht.

Zur Absicherung der vorhandenen städtebaulichen Situation wird in Teilbereichen an der Magdeburger Straße geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für die an der Magdeburger Straße zwischen der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ und der öffentlichen Grünfläche gelegene Baufläche wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Gebäudelänge bis zu 60 m, das Bauen auf der vorderen und der nördlichen Grundstücksgrenze sowie einen Abstand von 3,0 m zur südlichen Grundstücksgrenze zulässt.

Die offene Bauweise wird entsprechend der gewünschten städtebaulichen Verdichtung oder Auflockerung in Verbindung mit der Gebäudeform festgesetzt.

In einigen Bereichen, bedingt durch die eingeschränkte Größe des Bauteppichs, konnte auf die Festsetzung der Bauweise und/oder Gebäudeform verzichtet werden.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet sind alle überbaubaren Flächen durch Baugrenzen definiert.

Die straßenseitigen Baugrenzen wurden entlang der Magdeburger Straße und der Ernst-Thälmann-Straße entsprechend dem vorgefundenen Bestand ohne Abstand von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

An der Bahnhofstraße im Bereich zwischen der Magdeburger Straße und der Verlängerung der verlegten Köthener Straße richten sich die straßenseitigen Baugrenzen nach den vorhandenen Baufluchten.

In den übrigen Bereichen wurden die straßenseitigen Baugrenzen im Abstand von 3,0 m bzw. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

In den bereits bebauten Bereichen orientiert sich die überbaubare Fläche am vorgefundenen Bestand.

Bei neu überbaubaren Flächen wurden die Baugrenzen so festgesetzt, dass Gebäude realisierbar sind, die dem Nutzungsmaß, der Bauweise und der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Struktur entsprechen.

7.5 Bauliche Gestaltung

Die Vorgabe gestalterischer Festsetzungen (siehe örtliche Bauvorschriften) im Bebauungsplan soll ein Mindestmaß an städtebaulicher Harmonie in der Gestaltung der Bebauung gewährleisten, ohne die gestalterische Freiheit des einzelnen Bauherrn unverhältnismäßig einzuschränken.

Die Festsetzung der Firstrichtung im Bebauungsplangebiet sorgt - unter Berücksichtigung der konkreten räumlichen Situation - für eine am Gesamtbild orientierten Ausrichtung der Baukörper.

Um einen gewissen Grad an Homogenität im Erscheinungsbild der Bebauung zu garantieren, wurden für Dachform, Dachneigung und Dachdeckung in Material und Farbe gestalterische Festsetzungen getroffen.

8. Verkehrserschließung

8.1. Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Magdeburger Straße (B 71) und die verlängerte Köthener Straße (L 144). Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Könnern sieht eine weitgehende Verkehrsberuhigung der historischen Innenstadt vor. Um die Innenstadt ist die Anlage eines Stadtringes angedacht, wobei alle überörtlichen klassifizierten Straßen radial an diesen Ring angebunden werden sollen. An diesen Straßen bzw. exponierten Standorten entlang des Stadtringes, sind zentrale Parkplatzanlagen zu errichten.

8.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt für den Kfz-Verkehr über die Martha-Brautzsch-Straße, die Ernst-Thälmann-Straße, die verlegte "Straße des Aufbaus", die geplante Verlängerung der Köthener Straße und eine Planstraße südlich der Ernst-Thälmann-Straße.

Die "Straße des Aufbaus" wird in westlicher Richtung weiter ausgebaut, so dass sie zentral im B-Plangebiet an die geplante Verlängerung der Köthener Straße anbindet.

In Anpassung an die Verkehrserschließung des Bebauungsplan Nr. 3 "Stadtbreite", wird die Einmündung der "Straße des Aufbaus" in die Martha-Brautzsch-Straße so weit nach Norden verlegt, dass die im B-Plan Nr. 3 konzipierte Erschließung realisiert wird, indem die "Straße des Aufbaus" und die Martha-Brautzsch-Straße eine Kreuzung bilden.

Das ursprüngliche Ziel der Verlegung der Köthener Straße und die rechtwinklige Einmündung in die Magdeburger Straße wird aufgrund der vorgebrachten Bedenken, Hinweise und Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger nicht weiter verfolgt. Dennoch plant die Stadt Könnern, die Verlegung und Verlängerung der Köthener Straße in südlicher Richtung beizubehalten, um die im Inneren geplanten Baufelder des B-Plangebietes zu erschließen. Die verlängerte Köthener Straße schließt im Süden an die „Straße des Aufbaus“ an.

Mit der ehemals als Verlängerung der zu verlegenden Friedhofstraße konzipierten Planstraße südlich der Ernst-Thälmann-Straße werden Bebauungsmöglichkeiten in diesem Bereich geschaffen.

Das ursprüngliche Planungsziel, die Ernst-Thälmann-Straße von der Magdeburger Straße abzutrennen und als verkehrsberuhigten Bereich auszubilden, wird nicht weiter verfolgt. Der Grund der Abbindung bestand in der Schaffung einer neuen Anbindung im Zuge der Umverlegung der Köthener Straße.

Die Verkehrsflächen werden mit Bekanntgabe des Bebauungsplanes als Gemeindestraßen gewidmet. Mit der Verkehrsübergabe wird diese Widmung wirksam.

Um im inneren Bereich des Bebauungsplanes zur Verfügung stehende Bauflächen sowie die öffentliche Grünfläche mit eingelagertem Kinderspielplatz zu erschließen, werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bzw. mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger – für Grünfläche und Spielplatz zu Gunsten der Allgemeinheit - belastete Flächen angeordnet.

Nördlich der „Straße des Aufbaus“ ist eine Gemeinschaftsstellplatzanlage geplant, die der besuchterfrequentierten Bebauung südlich der Bahnhofstraße zugeordnet ist.

Die nördlich der öffentlichen Grünfläche gelegene und unmittelbar an diese angrenzende Baufläche ist für einen Einkaufsmarkt festgeschrieben. Ihr ist daher ein als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkfläche“ ausgewiesener Parkplatz zugeordnet, dessen Zufahrt über die Magdeburger Straße erfolgt. Fußläufig ist der Einkaufsmarkt außerdem von der Ernst-Thälmann-Straße über die öffentliche Grünfläche sowie von der verlängerten Köthener Straße/„Straße des Aufbaus“ über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bzw. mit Geh- und Leistungsrecht belastete Flächen nördlich des Parkplatzes erschlossen.

9. Grüngestaltung

Das durch den Landschaftsplan der Stadt Könnern vorgegebene Handlungskonzept, nämlich die optimale Durchgrünung der Siedlungsstruktur zu sichern und Grünzüge und Grünverbindungen zu entwickeln, wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans ebenso beachtet, wie die Ausweisungen benachbarter Bebauungspläne.

Dazu werden die vorhandenen erhaltenswerten Grünbestände zur Erhaltung und Weiterentwicklung festgesetzt. Für die Bereiche entlang von öffentlichen Straßen und an den Parkplätzen und Stellplätzen werden Festsetzungen zur Erhaltung und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Im Bebauungsplangebiet zentral und verkehrssicher in eine öffentliche Grünfläche eingebettet ist ein Kinderspielplatz geplant, dessen Begrünung durch die textliche Festsetzung Ziff. 8 geregelt ist.

Für die Anlage der lt. Bebauungsplan vorgesehenen Gehölzpflanzungen ist vorzugsweise eine Auswahl aus den nachstehenden Arten zu treffen:

Bäume 1. Ordnung:	Bäume 2. Ordnung:	Sträucher:	Straßenbäume:
Spitzahorn	Feldahorn	Roter Hartriegel	Spitzahorn
Bergahorn	Hainbuche	Haselnuss	Bergahorn
gemeine Esche	Vogelkirsche	eingrifflicher Weißdorn	Stieleiche
Stieleiche		Pfaffenhütchen	Winterlinde
Traubeneiche		gemeiner Liguster	Sommerlinde
Winterlinde		gemeine Heckenkirsche	
gemeine Birke		schwarzer Holunder	
		Salweide	
		Purpurweide	
		gemeiner Schneeball	
		wolliger Schneeball	
		Schlehe	
		Hundsrose	

10. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Leitungen in den außen tangierenden Straßenzügen Magdeburger Straße (DN 160), Bahnhofstraße (DN 100) und Martha-Brautzsch-Straße (DN 80) durch die MIDEWA GmbH. Die Abnehmer in den inneren Bereichen werden durch Stichleitungen in der Straße des Aufbaus und der Ernst-Thälmann-Straße (beide Nennweite 80) erschlossen.

Soweit erforderlich ist die innere wasserwirtschaftliche Erschließung zu ergänzen.

Für die Stadt Könnern ist im Frühjahr 1992 ein Gesamtentwässerungskonzept ("Stadt Könnern, genereller Entwässerungsentwurf") erarbeitet worden. Entsprechend der Gesamtentwässerungskonzeption der Stadt Könnern wurde in der Talau der Saale eine zentrale Abwasserbehandlungsanlage errichtet und im Februar 1999 in Betrieb genommen.

Bei der Planung bzw. Dimensionierung des Abwassersystems sind die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen bereits berücksichtigt worden. Die Erschließung der vorhandenen öffentlichen Straßen wurde im Jahr 2003 abgeschlossen.

In den Mischwassersammler in der Magdeburger Straße werden sowohl das Schmutzwasser der anliegenden Grundstücke als auch das Oberflächenwasser vom gesamten Plangebiet eingeleitet. Von allen übrigen Grundstücken und Straßen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird das Schmutzwasser von den reinen Schmutzwassersammlern des hier ausgebauten Trennsystems aufgenommen und in die Kläranlage transportiert.

Innerhalb des Gebietes müssen ggf. zusätzliche Sammler errichtet werden. Als Entsorgungsvariante für das Regenwasser soll eine dezentrale Versickerung innerhalb des Gebietes, also möglichst nahe am Entsorgungsort der Abflüsse, untersucht werden. Ein System aus Versickerung + Speicherung + gedrosselter Ableitung, das je nach Art des anstehenden Bodens auf die Kombination Versickerung + Speicherung oder auf die Versickerung allein vereinfacht werden kann, weist nicht nur wasserwirtschaftliche und ökologische Vorteile auf, sondern führt - insbesondere bei Neubaugebieten - auch zu Kosteneinsparungen im Vergleich zur konventionellen Regenwasserableitung.

Der Brandschutz obliegt als Aufgabe des engeren Wirkungskreises den Kommunen. Die Wasserversorgung erfolgt durch die MIDEWA GmbH, wobei keine Maximalmengen für Feuerlöschzwecke garantiert werden. Hydranten (alle unter Flur) für die Entnahme von Löschwasser für das Plangebiet befinden sich vor den Grundstücken Bahnhofstraße 2, 4, 5, 12 und 20, Martha-Brautzsch-Straße 5 und 17, Straße des Aufbau 3, Ernst-Thälmann-Straße 6 und 14, Magdeburger Straße 14 und den Einmündungen Magdeburger Straße/Friedhofstraße und Magdeburger Straße/Bahnhofstraße. Ein weiterer Hydrant steht in der Einmündung Martha-Brautzsch-Straße/Bahnhofstraße – dieser ist jedoch verbaut und nicht nutzbar.

Zur allseitigen Absicherung müssen ggf. zusätzliche Entnahmestellen innerhalb des Plangebietes vorgesehen werden.

Das zuständige Versorgungsunternehmen für die Gasversorgung ist die MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH. Die Absicherung der Bedarfsträger erfolgt durch Gas-Mitteldruckleitungen (DN 100 bis DN 150), die 1993 bzw. 1994 in der Magdeburger Straße, der Bahnhofstraße und der Martha-Brautzsch-Straße neu verlegt wurden.

Elektroenergie wird aus dem Umspannwerk Könnern bezogen und über ein 15 kV -Kabel der enviaM in das Plangebiet transportiert. In der Trafostation „Stadtmitte“, die sich südöstlich der Turnhalle an der Ernst-Thälmann-Straße befindet, erfolgt die Umwandlung in Niederspannung (0,4 kV). Von hier aus erfolgt dann die Verteilung zu den einzelnen Abnehmern.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die entsprechend des künftigen Bedarfs erweitert werden müssen.

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes. Die anfallenden Abfallstoffe werden gemäß § 4 Abs.1 AbfG nur auf einer dafür zugelassenen Deponie abgelagert.

11. Altlasten

Im Altlastenkataster des Landes Sachsen-Anhalt waren zu Beginn des Planaufstellungsverfahrens im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende drei Altlastverdachtstandorte registriert:

1. 0146 Molkerei, Magdeburger Straße 5,
Rechtswert (RW): 4484508; Hochwert (HW): 5726350,
Gefährdungspotential: mittel
2. 0149 Kreisbetrieb für Landtechnik, Magdeburger Straße 7,
RW: 4484502; HW: 5726497,
Gefährdungspotential: mittel
3. 0147 Metall- und Holzverarbeitung, Martha-Brautzsch-Straße 4,
RW: 4484605, HW: 5726548,
Gefährdungspotential: gering

1. Die baulichen Anlagen der „Molkerei Könnern“ (sog. Butterwerk) wurden vor einigen Jahren abgerissen. Im Vorfeld dieser Ordnungsmaßnahme wurden Altlastuntersuchungen durchgeführt. Es wurden keine Auffälligkeiten in der Bodenbeschaffenheit festgestellt und deshalb auch attestiert, dass Aushubmaterialien am Standort frei verwendet werden konnten. Der Altlastverdacht für diesen Standort wurde aus dem Kataster des Landkreises heraus genommen und die Fläche archiviert.
2. Auf dem Grundstück des ehemaligen Kreisbetriebes für Landtechnik wird seit mehreren Jahren eine KFZ-Werkstatt betrieben. Nach einer Vorortbesichtigung mit der zuständigen Behörde im Januar 2005 wurde die Fläche ebenfalls archiviert.
3. Auf dem Grundstück Martha-Brautzsch-Straße 4 befand sich bis Anfang der 90-er Jahre das sogen. Ofenwerk. Errichtet wurden die ersten Anlagen als Maschinenfabrik Ende des 19. Jahrhunderts zur Herstellung landwirtschaftlicher Geräte. Nach 1945 wurden dort Öfen und Werkstattmöbel aus Blech produziert. Die baulichen Anlagen sind noch vorhanden; die Geländeoberfläche ist vollständig versiegelt. Aufgrund der langzeitlichen Verwendung, Handhabung und Lagerung von altlastrelevanten Stoffen (Heizöl, Schmierstoffe, Lacke, Lösemittel und Kraftstoffe) ist zu vermuten, dass Schadstoffe in den oberflächennahen Untergrund versickert sind. Auch eine Verunreinigung des Grundwassers kann nicht ausgeschlossen werden. Um eine erste Gefährdungsabschätzung und die Abgrenzung des Untersuchungsbedarfs zu erhalten, hat die Stadt Könnern eine Altlastenuntersuchung in Auftrag gegeben. Das Gutachten (GSP/0045/06) wurde von der Prüfgesellschaft für Strassen- und Tiefbau mbH & Co. KG erarbeitet und mit Datum vom 30.01.2006 übergeben. Die Recherche ergab für die überwiegende Anzahl der altlastverdächtigen Bereiche ein geringes bis mittleres Gefahrenpotential, da die Mobilität der Schadstoffe gering oder die Fläche mit dicken Fundamenten oder Fußböden versiegelt ist. Für die Bereiche des Kohle- und Ölbunkers, des ehemaligen Maschinenschuppens und des Ölabscheiders liegt aufgrund der langzeitlich oder in großen Mengen verwendeten mobilen Schadstoffen der die Nähe zur grundwassergesättigten Bodenzone ein hohes Gefährdungspotential vor. Für diese Bereiche kann eine Beeinflussung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis wird zusammengefasst, dass im Hinblick auf die zukünftige Nutzung bezüglich des Wirkungspfad des Boden-Mensch jedoch keine akute Gefährdung zu erwarten ist, da davon ausgegangen wird, dass evtl. vorliegende Bodenverunreinigungen in den für eine Nutzung als Siedlungsfläche relevanten Tiefenbereichen beseitigt werden. Vielmehr wird eine latente Gefährdung aufgezeigt, da nicht auszuschließen ist, dass verunreinigtes Bodenmaterial bei Aushubarbeiten umgelagert und evtl. wieder verwendet wird. Für diesen Fall ist eine generelle Überprüfung aller Aushubmaterialien anzuordnen.

Die Untersuchung ergab, dass die vorgesehene Nachnutzung des Baufeldes (allgemeines Wohngebiet, Gemeinschaftsstellplätze) mit relativ geringem zusätzlichem Aufwand und finanziellen Mitteln möglich ist.

12. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird im Westen durch die Bundesstraße B 71 „Magdeburger Straße“ begrenzt, in seinem südlichen Teil von der verlegten Friedhofstraße und der Ernst-Thälmann-Straße durchquert und im nördlichen Teil von der Bahnhofstraße/Köthener Straße (derzeitige Landesstraße L 144) tangiert.

Die zuerst genannten Straßen sind Prognosegegenstand des Verkehrsentwicklungsplans (VEP) der Stadt Könnern (Prognosejahr 2010, Szenario 10).

Auch für die ursprünglich geplante zu verlegende Köthener Straße mit Anbindung an die Magdeburger Straße existieren Verkehrsdaten, die nunmehr nicht mehr relevant sind.

Ursprünglich war zu erwarten, dass die B 71 "Magdeburger Straße", die verlegte Friedhofstraße und die nicht mehr geplante verlegte Köthener Straße vom Kraftfahrzeugverkehr stark frequentiert werden.

Der Prognosegegenstand des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Könnern hat sich aufgrund der überarbeiteten Verkehrsführung im B-Plangebiet geändert.

Alle bisher dargelegten Verkehrsdaten und ermittelten Emissionspegel bzw. Beurteilungspegel sind für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 16 nicht mehr relevant.

Eine Überarbeitung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Könnern ist auf der Grundlage u.a. des B-Planes Nr. 16 erforderlich.

Es wird eingeschätzt, dass die Lärmsituation im Umfeld der Straßen im und um das Bebauungsplangebiet Nr. 16 ein in kleineren Städten typisches Bild zeigt.

Es ist geprägt von mehr oder minder großen Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte, die allerdings sämtlich durch Standardmaßnahmen zum Lärmschutz beherrschbar bleiben.

Da aktive Lärmschutzeinrichtungen wie Lärmschutzwälle oder -wände zu ihrer Wirksamkeit nicht nur eine ausreichende Höhe, sondern auch eine große unterbrechungsfreie Länge benötigen - was hier wegen der Anbaubarkeit der betroffenen Straßen technisch nicht realisiert werden kann - wird zur Kompensation der Lärmeinwirkungen auf die geplante bzw. schon vorhandene Bebauung ausschließlich auf Maßnahmen des passiven Schallschutzes (Maßnahmen am Gebäude selbst) abgestellt.

Insbesondere in der Magdeburger Straße ist mit einer Überschreitung der Orientierungswerte zu rechnen, da diese Straßenzüge vom Durchgangsverkehr und dem überörtlichen Verkehr geprägt sind.

Es ist jedoch zu verzeichnen, dass mit dem Autobahnbau A14 ein starker Rückgang des überregionalen Verkehrs verbunden ist.

13. Kosten

Bei den im Folgenden genannten Kosten handelt es sich um eine grobe Schätzung auf der Grundlage von in der Region üblichen Preisen, Erfahrungswerten und eigenen Ermittlungen.

Die Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes einschließlich Baunebenkosten setzen sich wie folgt zusammen:

		Euro
a) Grunderwerb	ca.	248.000,-
b) Abbrüche, Enttrümmerung	ca.	180.000,-
c) Altlastenbeseitigung	ca.	35.000,-
d) Straßenbaukosten	ca.	593.000,-
e) Begrünung	ca.	112.000,-
f) Straßenbeleuchtung	ca.	15.000,-
g) <u>Entwässerung</u>	ca.	45.000,-
Gesamt	ca.	1.228.000,-

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) und (2) BauGB bzw. BauNVO

1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind
 - 1.1. die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
 - 1.2. die in § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO aufgeführten zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. In den Mischgebieten (MI) sind die in § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
3. In dem Baugebiet, für das gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge in offener Bauweise (§ 22 (1) BauNVO) zulässig.
4. Die mit GFL1 gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger belastet (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).
5. Die mit GFL2 gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie Fahrrechten zugunsten der Anlieger belastet (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).
6. Die mit GFL3 gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrechten zugunsten der nördlich angrenzenden Anlieger belastet (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
7. Die mit GL gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).
8. Die öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) ist vorwiegend mit heimischen Arten einzugrünen und zu erhalten. Im Bereich des Kinderspielplatzes sind nur nicht giftige Gehölze anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Die Beimischung nichtheimischer Arten darf 20 % nicht überschreiten.
9. Die innerhalb der als Verkehrsfläche gekennzeichneten "Bahnhofstraße" befindlichen Kastanien mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm sind zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ein Ausfall ist durch Neupflanzung mit Bäumen der gleichen Art auszugleichen. Die lückigen Baumreihen sind durch Neupflanzung von Kastanien zu ergänzen. Der Pflanzabstand sowohl zwischen den nachzupflanzenden als auch zu den zu erhaltenden Bäumen soll ca. 12 m betragen. Abweichungen sind zur Herstellung von Grundstückszuwegungen möglich. Die Bäume sind in Grünstreifen oder Baumscheiben von mindestens 4 m² Größe zu pflanzen, die gegen Verdichtung durch Tritt oder Überfahren abzusichern sind.
Zur Neupflanzung sind hochstämmige Kastanien mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu verwenden (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
Als Unterwuchs der Bäume ist auf den Grünstreifen bzw. Baumscheiben eine Bepflanzung aus Bodendeckern oder blütenreichen Staudenfluren anzulegen.
10. In der Verlängerung der "verlegten Köthener Straße" sind die vorhandenen Obstbäume dauerhaft zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB). Ein Ausfall ist durch Neupflanzung von Obstbäumen auszugleichen.
Im Unterwuchs ist eine arten- und blütenreiche, extensiv zu unterhaltenden Gras-/Krautflur einzusäen.
Beidseitig der Verlängerung der verlegten Köthener Straße ist eine Baumreihe aus Winterlinden in einem Pflanzabstand von ca. 15,0 m anzupflanzen. Für die Baumpflanzung sind Hoch-

stämme von mindestens 18 cm Stammumfang zu verwenden. Im Unterwuchs der Baumreihe ist ebenfalls eine arten- und blütenreiche, extensiv zu unterhaltende Gras-/Krautflur einzusäen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

11. Auf der nördlichen Seite der "Straße des Aufbaus" ist eine Baumreihe aus großkronigen Bäumen in einem Pflanzabstand von ca. 15,0 m anzupflanzen.
Für die Baumpflanzung sind Hochstämme von mindestens 18 cm Stammumfang zu verwenden (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Im Unterwuchs der Bäume ist eine Bepflanzung aus Bodendeckern oder blütenreichen Staudenfluren anzulegen.
12. In der Ernst-Thälmann-Straße sind auf mindestens 10 % der Fläche Laubbäume, Sträucher und sonstige Vegetationselemente zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Nr. 25a BauGB).
Die Größe der einzelnen Pflanzinseln darf 4 m² nicht unterschreiten. Zur Begrünung sind vorwiegend heimische Arten zu verwenden. Die Beimischung von nichtheimischen Arten darf 20 % nicht überschreiten.
13. Stellplatzanlagen sind durch Baum-, Strauch- und Bodendeckerpflanzungen zu durchgrünen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Es ist mindestens ein Baum je 5 Stellplätze zu pflanzen. Der Gesamtflächenanteil der Begrünungsflächen muss mindestens 10 % je Stellplatzanlage betragen. Zur Begrünung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Die Beimischung von fremdländischen Ziergehölzen darf 20 % nicht überschreiten. Für die Baumpflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu verwenden. Die Bäume sind in mindestens 4,0 m² großen Pflanzflächen zu setzen, die gegen Verdichtung durch Tritt oder Überfahren abzusichern sind.
14. Bei Neuerrichtung von Gebäuden sind mindestens je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein Baum (Heister mit einer Mindesthöhe von 2 m) und auf mindestens 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche andere Gehölze zu pflanzen. Für die Gehölzpflanzung sind vorwiegend einheimische Arten zu verwenden (s. Pflanzliste einheimische Laubgehölze).

Hinweise:

1. Erdarbeiten sind 14 Tage vor Baubeginn der Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Gemäß § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind archäologische und bauarchäologische Bodenfunde zu erhalten und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bernburg anzuzeigen. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt, R.-Wagner-Straße 9-10, 06114 Halle eine wissenschaftliche Untersuchung zu ermöglichen.
2. Bei Baumaßnahmen an Straßen und Wegen, welche mit Kupferschlacke gebaut wurden, ist unter Berücksichtigung der Strahlenschutzverordnung das Gewerbeaufsichtsamt zu informieren.
3. Während der Durchführung von Baumaßnahmen ist jegliche Beeinträchtigung der Vegetationsbedingungen der im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume § 9 (1) Nr. 25b BauGB), insbesondere durch Beschädigungen von Stamm, Krone und Wurzelbereich oder Absenken des Grundwasserspiegels im Wurzelbereich, durch angemessene Sicherheitsvorkehrungen zu vermeiden.
4. Sollten geschützte Tierarten (z. B. Eulen, Fledermäuse oder Greifvögel) oder deren Brut- oder Überwinterungsstätten während der Abriss- oder Sanierungsarbeiten im Plangebiet festgestellt werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die Untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren, damit ggf. weitere Maßnahmen eingeleitet werden können.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 BauO LSA in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16.
2. Die Dächer der neu zu errichtenden Hauptgebäude sind mit Tonziegeln oder mit Betondachziegeln in den Farben Rot bis Rotbraun einzudecken.
3. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Ziegelformate und -farbe) auszuführen.
4. Die vorgeschriebene Hauptfirstrichtung entspricht der Richtung der längeren Mittelachse des Hauptgebäudes. Von dieser Richtung ausgenommen sind Dächer über Baukörper, die dem Hauptgebäude untergeordnet sind.
5. Neu zu errichtende Gebäude sind mit Sattel- oder Krüppelwalm zu errichten.
6. Sofern Flachdächer zulässig sind, sind diese extensiv zu begrünen.
7. Dacheinschnitte, Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen nicht vom Dachfirst ausgehen und in ihrer Gesamtbreite je Dachseite 50 % der Trauflänge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.
8. Garagen und Nebenanlagen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sind mit dem Fassadenmaterial des dazugehörigen Hauptgebäudes zu gestalten und in Form und Farbe daran anzupassen.
9. Benachbarte Grenzgaragen und Doppelgaragen sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.
10. Die Außenwände der neu zu errichtenden Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils in Material und Farbe einheitlich auszuführen.
11. Fassadenlängen von über 10,0 m Länge müssen gegliedert sein. Größere Baukörper sind so zugestaltet, dass der Eindruck der Kleingliedrigkeit mit Hilfe einer dreidimensionalen, materialbetonten oder farblichen Strukturierung dauerhaft erhalten bleibt.
12. Satelitteneempfangsanlagen sind grundsätzlich auf der straßenabgewandten Seite anzuordnen.
13. Private Stellplätze, deren Zufahrten und Fahrgassen, sowie Hauszugänge und Fußwege auf den Privatgrundstücken dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden.
14. Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Kletterpflanzen einzugrünen; zulässig sind ausschließlich Baumwürger, Geißblatt, Waldrebe, echter Wein, wilder Wein, Efeu, Blauregen, Kletterrose.
15. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
16. In den MI-Gebieten sind Werbeanlagen auf das Erdgeschoss bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zu begrenzen und müssen in Form, Proportion und Gliederung auf die Gesamtgestaltung der Fassade abgestimmt werden. Die Anlagen dürfen wesentliche Architekturteile nicht überschneiden. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen und/oder Blink- bzw. Wechsellicht sind nicht zulässig.

17. Warenautomaten und Schaukästen dürfen keine gestaltungswirksamen Fassadenelemente überdecken.