

siehe textl. Festsetzung

olanes (§ 9 (7) BauGB)

\*\*\*\*\* Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)

renze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungs-

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

# Textliche Festsetzungen (Planteil Vorhaben- und Erschließungsplan)

- Im Bereich des Baufeldes der überbaubaren betrieblichen Teilfläche A "Betreutes Wohnen und Tagespflege" ist die Grundstücksnutzung mit betreutem Wohnen, mit einer Bruttogrundfläche bis zu 600 m², einschließlich Terrassen, Freisitze und Gebäudezugängen und einer maximalen Höhe von 9,00 m über Gelände, zulässig. Näheres hierzu regelt gem. § 12 (3a) BauGB der Durchführungsvertrag. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil und damit Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- 2. Im Bereich des Baufeldes der überbaubaren betrieblichen Teilfläche B "Betreutes Wohnen und Tagespflege" ist die Grundstücksnutzung mit betreutem Wohnen und einer Tagespflegeeinrichtung, mit einer Bruttogrundfläche bis zu 1050 m², einschließlich Terrassen, Freisitze und Gebäudezugängen und einer maximalen Höhe von 9,00 m über Gelände, zulässig. Die Nutzung des Erdgeschosses des Bestandsgebäudes Lange Str. 30 wird ausschließlich für Büronutzung und Verwaltungszwecke im Zusammenhang mit der Nutzung der Teilflächen A und B bestimmt. Näheres hierzu regelt gem. § 12 (3a) BauGB der Durchführungsvertrag. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil und damit Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- 3. Für die überbaubaren betrieblichen Teilflächen mit der Zweckbestimmung "Betreutes Wohnen und Tagespflege" wird gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Quelle: DIN 18005, Beiblatt 1, Beuth-Verlag GmbH, Berlin
- Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im gesamten Plangeltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, mit Ausnahme von Windenergieanlagen i. S. d. § 14 (2) Satz 2 BauNVO. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 (1) BauNVO, die der Seniorenwohnanlage dienen, sind ausschließlich im Bereich des Baufeldes der überbaubaren betrieblichen Teilfläche "Betreutes Wohnen und Tagespflege" zulässig.

5. Betriebsbezogene Mitarbeiter- und Besucherstellplätze sind nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mindestens 60 % zulässig.

- 6. Je 5 Stellplätze ist ein Baum gem. Artenliste vorzusehen.
- 7. Innerhalb der Geh- und Fahrrechte 🗓 🛽 sind überfahrbar verlegte Retentionsanlagen anzulegen zulässig.
- 8. Im Bereich der betriebsbezogenen Mitarbeiter- und Besucherstellplätze ist die Anlage von befestigten Fußwegen im Zusammenhang mit der Gebäudeerschließung zulässig.
- 9. Auf den der Spiellücke zugewandten privaten Grünflächen ist die Integration von bis zu zwei Bereitstellungsflächen für Hausmüllcontainer sowie die Anlage von befestigten Fußwegen im Zusammenhang mit der Gebäudeerschließung zulässig. Die Anlage von unbefestigten Fußwegeverläufen zur Grundstücksunterhaltung ist zulässig.
- 10. Auf der öffentlichen Verkehrsfläche Verkehrsberuhigter Bereich ist die Mindesttragfähigkeit von 10 t Achslast zu gewährleisten.
- 11. Nicht mit Gehölzen bepflanzte private Grünflächenanteile sowie Freiflächen im Bereich der überbaubaren betrieblichen Teilfläche "Betreutes Wohnen und Tagespflege" sind flächendeckend mit Landschaftsrasen einzugrünen und als Kräuterwiese extensiv zu pflegen.
- 12.Im Zuge der Außenraumgestaltung sind 25 % der Freiflächen mit standortgerechten Bäumen und Strauchgruppen gemäß Artenliste zu bepflanzen; dafür können auch kleinkronige Solitärgehölze und Großsträucher angepflanzt werden. Vorhandene vitale Laubgehölze sind in die Neugestaltung zu integrieren.
- 13. Im Umfeld von Freisitzen, Terrassen und Eingangsbereichen sind repräsentativere Gestaltungen mit Ziersträuchern, Beeten und Rabatten zulässig.
- 14. Zur Eingrünung und Abschirmung der westlich der überbaubaren betrieblichen Teilfläche "Betreutes Wohnen und Tagespflege" angeordneten Stellplätze ist eine raumwirksame, durchgängige Gehölzstruktur aus Bäumen und Sträuchern zu bilden. Die vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten bzw. gleichwertig gemäß Artenliste zu ersetzen, jedenfalls in die Gehölzstruktur

Hinweise zu Pflanzqualitäten:

- Für zu pflanzende Bäume sind Hochstämme ab 12-14 cm Stammdurchmesser zu verwenden. Für Baumreihen zur Eingrünung von Stellplätzen und Verkehrsflächen sind Hochstämme ab 16-18 cm Stammdurchmesser zu verwenden. Für Hecken- und Gruppenpflanzungen sind mindestens 2x verpflanzte Sträucher und Heister zu verwenden.
- 15. Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind im Bedarfsfall Einfriedungen wie folgt auszu-
- Als Einfriedung sind Heckenpflanzungen, auch in Verbindung mit Einzäunungen zulässig. Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag. Die maximale Höhe der Umzäunung i. V. m. Bepflanzungen wird, gemessen von der Oberkannte mittig der angrenzenden öffentlichen

Juglans regia	Walnuss	Carpinus betulus	Hainbuche
Malus floribunda	Zierapfel	Coryllus avellana	Hasel
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Cornus mas	Hartriegel/Kornel-
Prunus mahaleb	Weichselkirsche		kirsche
Prunus serulata	Jap. Zierkirsche	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Prunus padus Tiefurt	Schmale Trauben-	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
	kirsche	Ligustrum vulgare	Liguster
Pyrus chanticleer	Stadtbirne	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne	Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche	Ribes rubrum	Johannisbeere
Quercus robur	Säulen-Eiche	Rosa spec.	Wildrosenarten
fastigata		Salix aurita	Öhrchenweide
Sorbus aucuparia	Eberesche	Salix viminalis	Korbweide
Sorbus intermedia	Mehlbeere	Virburnum opulus	Gemeiner Schneeba
Tilia euchlora	Krimlinde		
Tilia platyphyllos	Sommerlinde		

# Textliche Festsetzungen (außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes)

1. Die festgesetzten, öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Baulinien dürfen gem. § 23 (2) Satz 2 und 3 BauNVO durch das Vortreten von Kellerlichtschächten sowie Erkern und Balkonen oberhalb von Erdgeschossen, bis zu 1 m überschritten werden.

# Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

2. Auf dem an die Friederikenstraße angrenzenden Flurstück 71 ist, im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche, ein mindestens 3,00 m breites, für die Allgemeinheit begünstigtes Gehrecht für den Fußverkehr zu sichern.

Innerhalb der mit A-B-C-D abgegrenzten Fläche ist ein, von der Fläche für Stellplätze St ausgehendes, mindestens 3,00 m breites, für die Allgemeinheit begünstigtes Gehrecht für den Fußverkehr mit Anschluss an das Gehrecht gem. textl. Festsetzung Ziff. 2. zu sichern.

# Flächen für Stellplätze

4. Im Bereich der Fläche für Stellplätze St ist die Fahrgassennutzung auch für den allgemeinen Fußverkehr zulässig.

# Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-

- 5. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche außerhalb des in der textl. Festsetzung Ziff. 3. festgesetzten 3,00 m breiten Gehrechts für den Fußverkehr, ist flächendeckend als Kräuterrasen zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen. Dafür sind mindestens 4 Hochstamm-Laubbäume oder Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen, vorhandene vitale Obstgehölze sind in die Neugestaltung zu integrieren. Im südlichen Bereich entlang der Grundstücksgrenze ist eine durchgängige 2-zeilige Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen gemäß Artenliste anzulegen.
- 6. Innerhalb der mit Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsbegleitgrün" benannten Fläche sind die vorhandenen Großbäume zu erhalten, durch sachgerechte Pflege in ihrer Vitalität zu fördern und bei Abgang durch gleichartige gemäß Artenliste zu ersetzen.

# Hinweise zu Pflanzqualitäten:

Für zu pflanzende Bäume sind Hochstämme ab 12-14 cm Stammdurchmesser zu verwenden Für Baumreihen zur Eingrünung von Stellplätzen und Verkehrsflächen sind Hochstämme ab 16-18 cm Stammdurchmesser zu verwenden. Für Hecken- und Gruppenpflanzungen sind mindestens 2x verpflanzte Sträucher und Heister zu verwenden.

# Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBI. LSA 2011, S. 160)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBI.

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBI. LSA 2011, S. 492),

zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBI. LSA S. 33) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG-LSA) vom 21.10.1991 (GVBI.

- LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBI. LSA S. 769, 801) Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 14.09.2018

# SATZUNG DER STADT COSWIG (ANHALT) ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BE-BAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 34 "WOHNEN AN DER SPIEL-LÜCKE"

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI, S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) vom ... . ...., folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 34 "Wohnen an der Spiellücke", für das Gebiet des Geltungsbereiches, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

- Planzeichnung Maßstab 1: 500 Planzeichenerklärung
- Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt

 Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlagen

Coswig (Anhalt), den.

Humperdinckstraße 16

06844 Dessau-Roßlau

Dessau-Roßlau, den .

# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Coswig (Anhalt) zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 34 "Wohnen an der Spiellücke" der Stadt Coswig (Anhalt) vom 21.03.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt "Elbe-Fläming-Kurier" Nr. 11/2019 am 23.05.2019

Bürgermeister

Planverfasser

kommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

# 3. Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat am 03.03.2020 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 34 "Wohnen an der Spiellücke" und der dazugehörige Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses ist im Amtsblatt "Elbe-Fläming-Kurier" Nr. 6/2020 am 12.03.2020 erfolgt

# 

4. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 34 "Wohnen an der Spiellücke", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie Begründung und deren Anlagen, konnte in der Zeit vom 23.03.2020 bis zum 24.04.2020 im Internet gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB öffentlich eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, im Amtsblatt "Elbe-Fläming-Kurier" Nr. 6/2020 am 12.03.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 18.03.2020 von der öffentlichen Auslegung (vom 23.03.2020 bis 24.04.2020) unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bürgermeister

Aufgrund der Schließung der Stadtverwaltung der Stadt Coswig (Anhalt) zum Schutz vor COVID-19 wurde die öffentliche Auslegung wiederholt. Hierzu erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt "Elbe-Fläming-Kurier" Nr. 10/2020 am 07.05.2020. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 18.05.2020 bis zum 19.06.2020 während der Dienstzeiten gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

## Coswig (Anhalt), den . . Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat die vorgebrachten Stellungnahmen gem. § 1 (7) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

# Coswig (Anhalt), den .

6. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 34 "Wohnen an der Spiellücke", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ... . .... vom Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen.

Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom .... gebilligt.

# 

# Bürgermeister

Landkreis Wittenberg

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

7. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... AZ.: ..... ...... - gem. § 10 (2) BauGB erteilt.

# Lutherstadt Wittenberg, den .

8. Die Bebauungsplansatzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 34 "Wohnen an der Spiellücke", beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) am ..... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

# Coswig (Anhalt), den.

9. Die Stelle, bei der der Plan und die dazugehörige Begründung und deren Anlagen gem. § 10a (1) BauGB auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist sowie in ihm zitierte DIN-Vorschriften und Richtlinien öffentlich zugänglich sind, ist im Amtsblatt "Elbe-Fläming-Kurier" Nr. .../..... am ... . ..... gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der in Kraft getretene Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 10 a (2) BauGB auf Dauer auch für jedermann im

In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt. Die Satzung ist am ... . .... in Kraft getreten.

# Coswia (Anhalt), den . . Bürgermeister

10. Innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustande-

# ÜBERSICHTSPLAN - UNMASSSTÄBLICH KARTENGRUNDLAGE: TOPOGRAPHISCHE KARTE, 1: 25.000, VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT: LVermGeo/ A18-207-2009-7

Pfaffenheide

STADT COSWIG (ANHALT)

Verfahren: gem. § 10 (1) BauGB

SATZUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN DER **INNENENTWICKLUNG NR. 34** "WOHNEN AN DER SPIELLÜCKE"

M 1:500

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau

Tel. 0340/613707 Fax: 0340/617421 E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de