

Teil A



- Hinweise:
- Sofern die benötigte Löschwassermenge die zur Absicherung des Grundschatzes erforderliche Menge in Höhe von 48 m³/h übersteigt, kann diese grundsätzlich nicht über das öffentliche Trinkwassernetz bereitgestellt werden.
- Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb der Alllastenverdachtsfläche 15127 "Korksteinwerk" (Historische Erkundung).

Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugswise)
Table with 2 columns: Symbol/Color and Description. Includes entries for existing buildings, boundaries, and terrain elevations.

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Planzeichenerklärung (PlanZV)
Nutzungsschablone und ihre Bedeutung
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 6, 11 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Verkehrsfächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Teil B

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- 1. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO "Nahversorgung" ist gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB ein der Nahversorgung dienender großflächiger Einzelhandelsbetrieb gem. § 11 (3) Ziff. 2 BauNVO in der Betriebsform eines Lebensmittelcountmarktes mit einer max. Verkaufsfäche von 1.100 m² zzgl. 85 m² Verkaufsfäche für einen Backwarenverkauf (entspricht ca. 1.800 m² Bruttogeschossfläche) zulässig.
2. Für den Lebensmittelcountmarkt wird der Handel mit den zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung Nahrungsmittel, Getränke, Spirituosen, Tabakwaren, Zeitschriften und Zeitungen gem. Ziff. 3,1 sowie mit dem zentrenrelevanten Sortiment Drogeriewaren gem. Ziff. 3.1 entsprechend der Coswiger Liste\* als zulässig festgesetzt.
3. Zu den gem. Ziff. 2. aufgeführten Sortimenten als Haupthandelnutzung ist auf max. 100 m² der Verkaufsfäche der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Coswiger Liste\* als Randsortiment zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente

- Augenoptik
- Bekleidung ohne Sportbekleidung)
- Bettwaren
- Briefmarken und Münzen
- Bücher
- Campingartikel (ohne Campingmöbel)
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Elektrokleingeräte
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
- Uhren/Schmuck
- Waffeln/Jagdbedarf/Angeln
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel),
- Bilderrahmen/Kunstgegenstände

Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung

- (Schnitt-)Blumen
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Zeitungen/Zeitschriften
- Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

\* Quelle: Sortimentsliste der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Coswig (Anhalt), Stadtratsbeschluss COS-BV-581/2019

- 4. Sämtliche Freiflächen mit unbefestigter Oberfläche sind mindestens extensiv zu begrünen. Hierzu zählen auch Überhangbereiche von Stellplatzreihen. Sie sind mindestens flächendeckend mit Landschaftsrosen einzuzünnen.

Maß der baulichen Nutzung

- 5. Im Sonstigen Sondergebiet SO "Nahversorgung" wird die Grundflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt. Überschreitungen gem. § 17 (2) i. V. m. § 19 (4) BauNVO sind unzulässig.
6. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 90 m DHHN, hiervon ausgenommen sind technische Aggregate und Nebenanlagen über Dach, welche die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 2 m überschreiten dürfen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 7. Abweichend von der offenen Bauweise ist gem. § 22 (4) BauNVO in dem Sonstigen Sondergebiet SO "Nahversorgung" die Errichtung von Gebäuden über 50 m Länge zulässig.

- 8. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist im Rahmen der Retentionserfordernisse für Oberflächenwasser gem. § 9 (1) Nr. 16 c BauGB die Anlage eines Regenwasserrückhalte- und -versickerungsbeckens zulässig. Darüber hinaus ist die Oberflächenwasserversickerung in Form von Sickeranlagen unter Flur im gesamten Plangeltungsbereich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das Regenwasserückhalte- und -Versickerungsbecken gemäß Satz 1 ist flächendeckend mit einer Grünlandsaat einer geeigneten Regio-Saatgutmischung einzuzünnen. Auf mindestens 10 % der Fläche sind Gehölzanpflanzungen gem. Artenliste vorzunehmen. Die Gehölzanpflanzungen sind so durchzuführen, dass die technische Funktion der Anlage zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht beeinträchtigt wird.

Hinweis:

Die Versickerung von Niederschlagswasser, welches von befestigten Flächen abläuft, stellt einen Tatbestand der Gewässerbenutzung nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar. Dieser bedarf gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

Stellplätze, Nebenanlagen

- 9. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Ausnahme des Bereichs der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, angrenzend an die Hohe Straße, zulässig. Als Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind ausschließlich Einkaufswagenunterstände und eine Werbeanlage, welche in Bezug zur Grundstücksnutzung steht, zulässig.

- 10. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangeltungsbereich, mit Ausnahme von Fotovoltaikanlagen zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. § 14 (2) Satz 2 BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich von Dachflächen und Fassaden zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen i. S. des § 14 (2) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 11. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und sind bei ihrem Abgang durch gleichartige gem. Artenliste zu ersetzen.
12. Neupflanzungen sind mit standortgerechten Arten gem. Artenliste durchzuführen. Die Artenwahl und der Pflanzstandort sind, sofern nicht durch Pflanzgebot festgesetzt, unter Berücksichtigung der Lichtverhältnisse und des Raumangebotes zu treffen.

- 13. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgrün“ sind Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur dauerhaften Etablierung eines flächigen Gehölzbestandes durchzuführen, die zur Strukturaneicherung der örtlichen Biotopausstattung und Verbesserung der Habitatsteigerung führen.

Auf der Fläche vorhandene Oberflächenbefestigungen sind hierbei zu entsiegeln, zu enttrümmern und mit einem für die Anpflanzung von Gehölzen geeigneten Untergrund auszustatten. Es ist eine flächendeckende Grünlandsaat mit einer geeigneten Regio-Saatgutmischung durchzuführen und auf der Fläche gruppenweise Anpflanzungen mit Bäumen und Strüchern vorzunehmen, vorhandene vitale standortgerechte Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten und in die Neugestaltung zu integrieren. Insgesamt sind mindestens 75 % der Grünfläche dauerhaft mit Gehölzen zu bestocken.

- 14. Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Siedlungsgrün" ist unmittelbar angrenzend an die Gebäudewand des Bestandsgebäudes Hohe Straße 3 die anteilige Überbauung mit Balkon- oder Terrassenanlagen auf einer Grundfläche ≤ 15 m² zulässig.

Hinweise:

- Ergänzungspflanzungen können aus gestalterischen Gründen mit Solitärgehölzen und Sonderformen durchgeführt werden, ebenfalls zulässig ist die Anlage von Schmuckpflanzungen, Beeten oder Rabatten mit repräsentativem Charakter.

- Die als zu pflanzen und zu erhalten festgesetzten Bäume sowie die sonstigen Bepflanzungen sind gegen Schadeinwirkungen zu schützen, fachgerecht zu pflegen und in ihrer Vitalität dauerhaft zu erhalten. Für Gehölzverluste ist nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Coswig (Anhalt) Ersatz zu schaffen. Die festgesetzten sonstigen Flächenbegrünungen sind durch mindestens extensive Pflege dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.

Artenliste

Artenliste
Table with 4 columns: Solitäre, Baumgruppen, Baumreihen; Hecken, Gehölzgruppen; Hartriegel/Kornelkirsche; Blutröter Hartriegel. Lists various plant species like Acer campestre, Malus floribunda, Prunus serotina, etc.

Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten

Für Strauchgruppen sind verpflanzte Sträucher mit mindestens 3 Trieben, für Gehölzgruppen und flächige Bepflanzungen sind verpflanzte Sträucher ab 30 cm Höhe und Heister ab 60 cm Höhe zu verwenden. Baumpflanzungen auf Grünflächen in Gruppen oder Einzelstand sowie im Stellplatzbereich sind mit 3 x verpflanzten Hochstämmen ab 14-16 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) durchzuführen. Für Baumreihen und Straßenbäume sind Qualitäten ab 18-20 cm Stammumfang oder größer zu verwenden.

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- 15. Das Sonstige Sondergebiet SO "Nahversorgung" wird gem. § 11 (1) BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB wie folgt eingeschränkt: Im Sonstigen Sondergebiet SO "Nahversorgung" ist nur ein der Nahversorgung dienender großflächiger Einzelhandelsbetrieb in der Betriebsform eines Lebensmittelcountmarktes mit mischgebietstypischen Emissionen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, i. S. der städtebaulichen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", zulässig.
Grundlage: DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, 2002, Beuth Verlag GmbH Berlin; einsehbar im Baumt der Stadt Coswig (Anhalt)

Hinweise:

Die nächstgelegene schützenswerte Wohnbebauung ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zu beurteilen. Entsprechend der Schutzbedürftigkeit ist nach TA Lärm für jedes relevante Einzelvorhaben der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 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 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 14.09.2018, in Kraft seit dem 27.04.2019



STADT COSWIG (ANHALT)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "NAHVORSORUNGSTANDORT BERLINER STRASSE"

VORENTWURF
Verfahren: gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB
M 1:500
23.10.2020
Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Humpendinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau
Tel. 0340/613707 Fax: 0340/617421 E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de