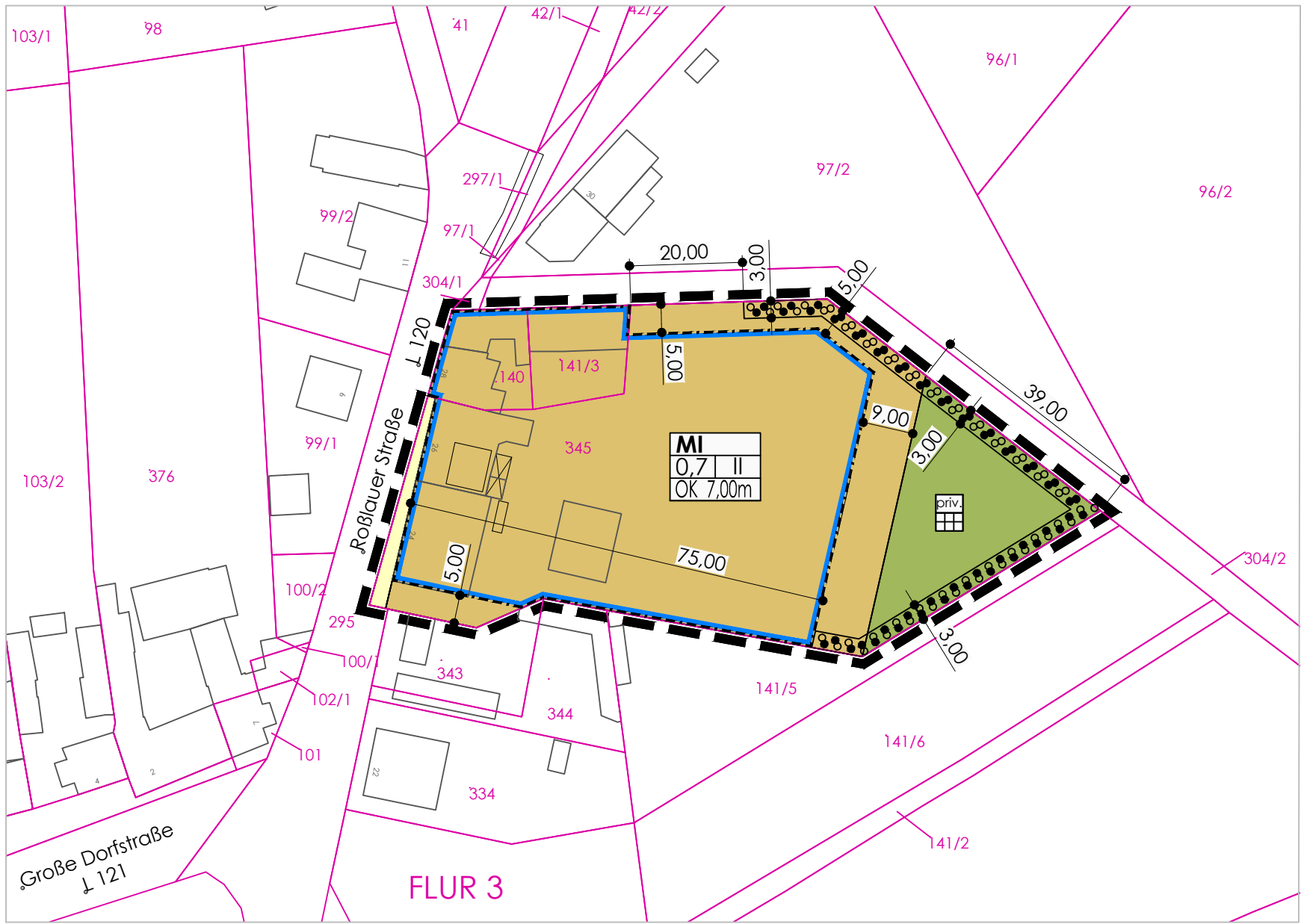




Teil A



Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise)

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 345 Bezeichnung vorhandener Flurstücke
- Flur 3 Bezeichnung der Flur

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt
Stadt Coswig (Anhalt)
Gemarkung Hundeluft
Flur 3
Maßstab 1 : 1.000
Stand der Planunterlage (Monat/Jahr) 12/2017
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt am 14.07.2009
Aktenzeichen A18-207-2009-7

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche, privat
- Gartenland

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 a) u. 25 b) BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Artenliste

Bäume / Sträucher			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Potentilla fruticosa*	Fingerstrauch
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus cerasifera „Nigra“	Blutpflaume
Cornus mas	Hartriegel / Kornelkirsche	Prunus serotina	Zierkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Quercus robur	Stiel-Eiche
Corylus avellana	Haselnuss	Ribes rubrum	Rote Johannis-beere
			Hundsrose
			Grauweide
			Eberesche
			Schneebeere
			Flieder
			Winter-Linde
			Gemeiner Schneeball

*) Ziersträucher

Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten

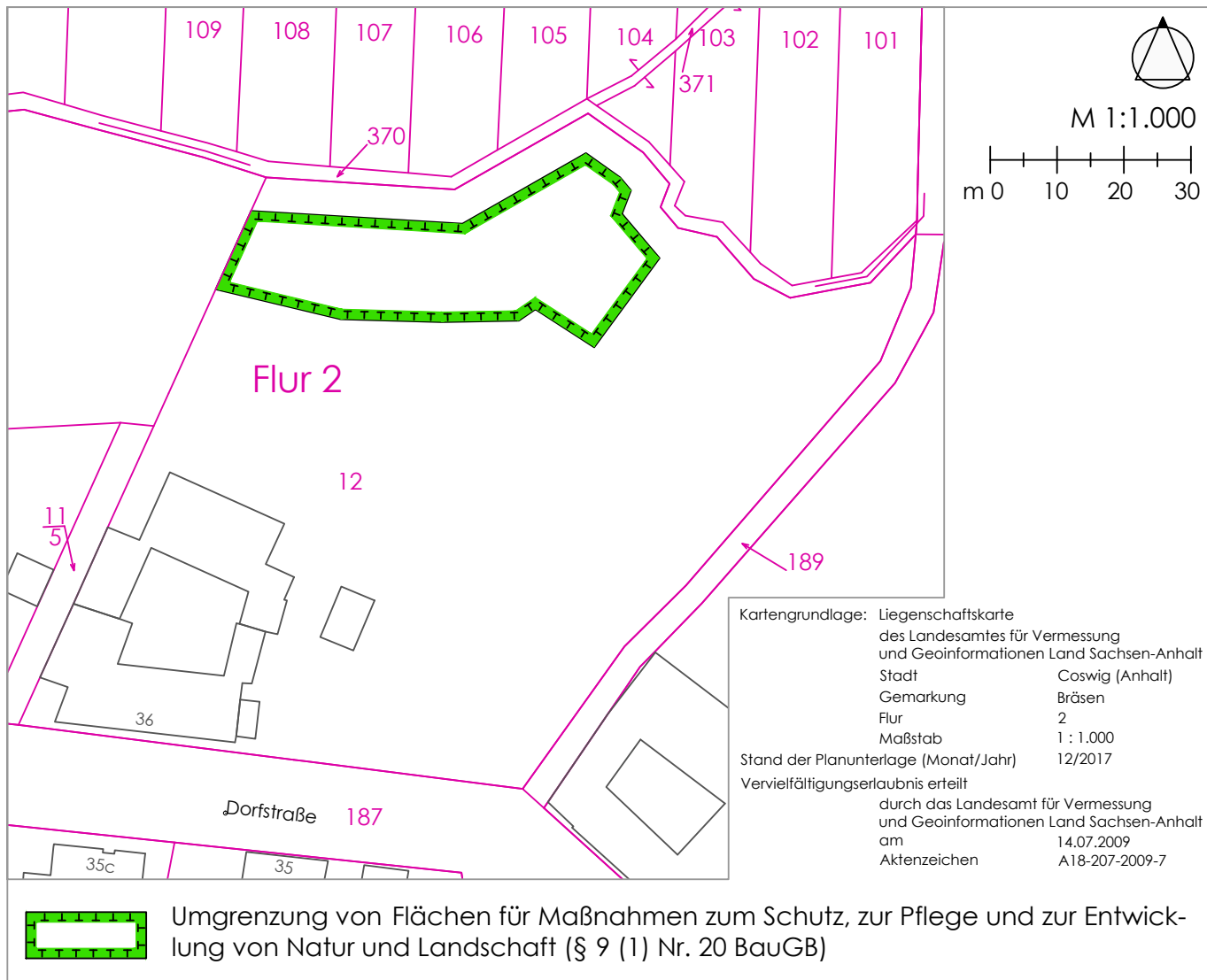
Bei Hochstämmen sind mind. 3 x verpflanzte Gehölze mit durchgängigem Leittrieb und Stammumfang von 14 - 16 cm vorzusehen (gemessen in 1 m Höhe). Obstbäume sind als verpflanzte Hochstämme zu verwenden.

Externe Flächen für Kompensationsmaßnahmen

14.

Die Festsetzung wird noch ergänzt!

Das hierfür zugeordnete Flurstück: Flurstück 12, Flur 2, Gemarkung Bräsen.



Teil B

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Das Mischgebiet **MI** ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert sowie gem. § 1 (5) und (6) BauNVO eingeschränkt:

Im Mischgebiet **MI** sind die allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO, gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO unzulässig.

2. Gem. § 1 (6) Nr.4 BauGB werden im Mischgebiet **MI** Einzelhandelsbetriebe mit "Zentren-relevanten Sortimenten" ausgeschlossen.

2.1 Der Begriff "Zentrenrelevante Sortimente" * umfasst für den vorliegenden Bebauungsplan den Einzelhandel entsprechender zentrenrelevanter Sortimente wie nachfolgend festgesetzt:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Parfümeriewaren, Kosmetika, Apotheken-waren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, Zoologischer Bedarf
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf
- Zeitschriften, Bücher
- Spielwaren, Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, son-stige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme
- Orthopädiwaren
- Sportbekleidung und -Schuhe, Sportartikel
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinerelektronikgeräte, Geräte der Telekommuni-kation
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (überwiegend auf Privathaushalte ausgerichtet)
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräteakustik
- Uhren, Schmuck, Silberwaren

* Quelle: Sortimentsliste 2007 des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Coswig (Anhalt), Stadtratsbeschluss COS-BV-343/2007

3. Abweichend von den Festsetzungen Ziff. 2. sind Verkaufseinrichtungen für Zentrenrelevante Sortimente von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an End-verbraucher wenden, wenn die Betriebe eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenüb-liche Verkaufstätigkeit ausüben und deren Verkaufsflächen gegenüber der Betriebsfläche deutlich untergeordnet sind, zulässig.

4. Die im Mischgebiet **MI** gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO unzulässig.

5. Im Mischgebiet **MI** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO unzulässig.

6. Die im Mischgebiet **MI** festgesetzte Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt darf gem. §16 (6) BauNVO durch folgende Anlagen auf den Baukörpern bis zu einer Höhe von 3,00m überschritten werden: heizungs- und klimatechnische Anlagen, elektrotechnische Anlagen, technische Aggregate und Nebenanlagen. Der Bezugspunkt ist der höchste vom Gebäude angeschnittene Punkt des gewachsenen Geländes.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

7. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes **MI** nur auf den überbaubaren Grundstücks-flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Bereiche von Grundstückszufahrten.

8. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangeltungsbereich, mit Ausnahme von Windkraftanlagen gem. § 14 (2) Satz 2 BauNVO, zulässig.

Hinweis:

Von Solarmodulen i. S. der textlichen Festsetzung Ziff. 8. dürfen keine Blendwirkungen, die Nutzungsbeeinträchtigungen auf benachbarten Grundstücksflächen verursachen, ausgehen.

9. PKW Stellplätze sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mindestens 60% zulässig. Abweichend hiervon sind durch Ge-bäudeteile überdachte Stellplätze einschließlich Grundstückszufahrten, auch in gebundener Bauweise zulässig.

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

10. Das im Bereich der Dach- und befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlags-wasser ist innerhalb des Plangebietes zu versickern. Dazu ist es im gesamten Geltungsbe-reich des Bebauungsplanes, entsprechend den Anforderungen der Aufnahme und schad-losen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zulässig, unterhalb des anstehen-den Geländes Anlagen zur Oberflächenwasserspeicherung und -versickerung, in Form von Unterflurversickerungsanlagen herzustellen.

11. Je angefangene 100 m² Neuversiegelung innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist ein Laubbaum standortheimischer Arten zu pflanzen. Dafür sind Hochstämme mit mindestens 14 - 16 cm Stammumfang vorzusehen. Alternativ können auch mehrstämmige Gehölze, Stamm-büsche und Sonderformen verwendet werden.

12. Zur Ortsrandeingrünung und zur Anreicherung der Biotopstruktur ist auf der mit Erhaltungs- und Anpflanzungsgeboten umgrenzten Fläche eine durchgängige, mehrzeilige Hecke zu ent-wickeln. Dabei ist die vorhandene 1-zeilige Hainbuchen-Anpflanzung zu erhalten und durch mindestens 2 weitere Reihen zu ergänzen. Neben der Hainbuche können geeignete Heckenpflanzen anderer standortheimischer Arten bis zu einem Gesamtanteil von max. 30 % beigemischt werden.

13. Die private Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Alternativ zur Nutzung als Gartenland ist die Pflanzung von Obstbäumen i. V. m. extensiver Wiesenpflege zulässig.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - **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 (Planzeichenverordnung - **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 Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

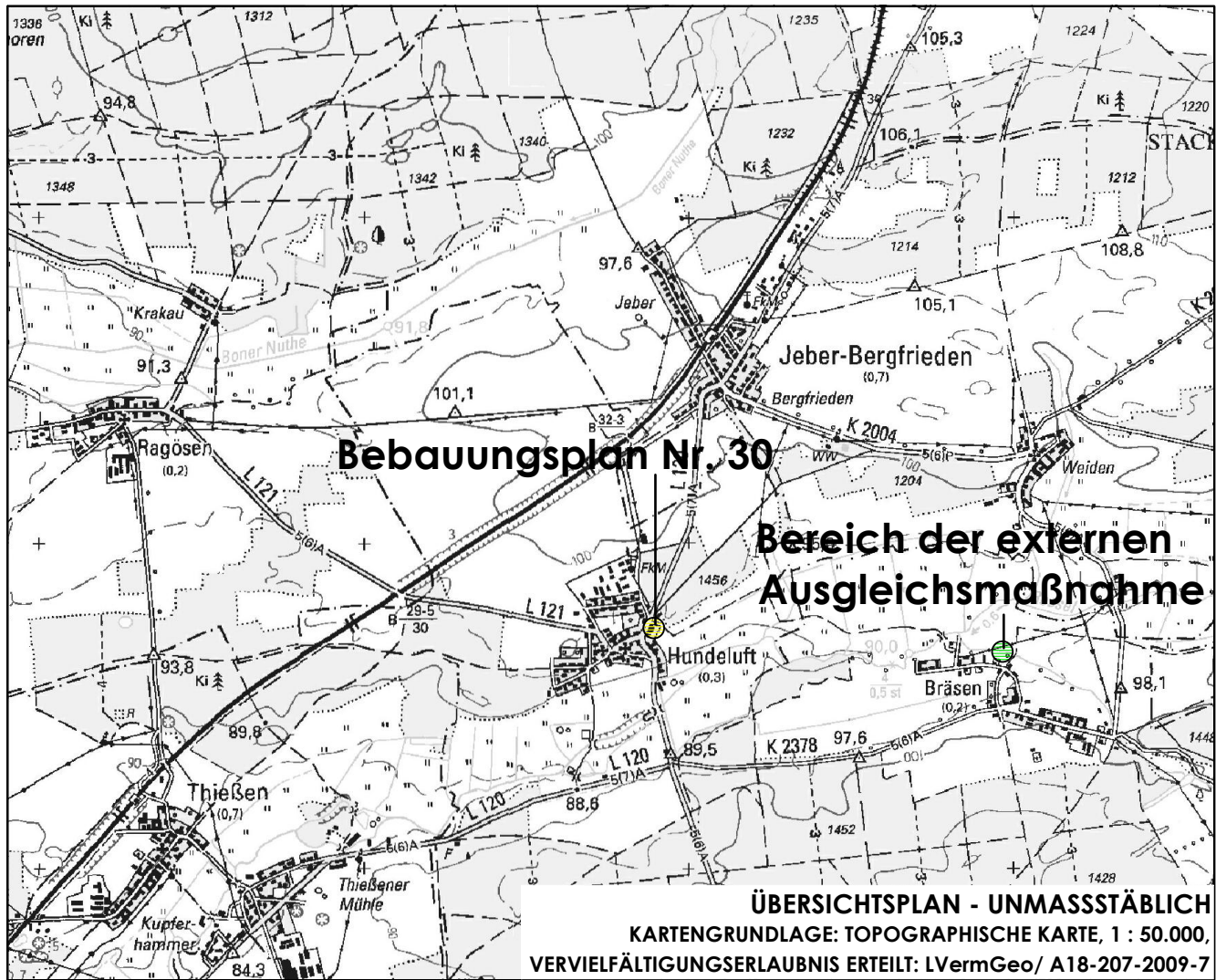
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Ge-räusch, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt ge-ändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (**WG LSA**) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S.492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (**LEP ST 2010**) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 2011, S. 160)

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005, in Kraft seit dem 24.12.2006



STADT COSWIG (ANHALT)

BEBAUUNGSPLAN NR. 30 "ROSSLAUER STRASSE", OT HUNDELUF

VORENTWURF

Verfahren: gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB



M 1:1.000

m 0 10 20 30 40 50

07.03.2018

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