

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt Stadt Coswig (Anhalt) Gemarkung Hundeluff Flur 3 Maßstab 1:1.000

Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise)

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 334 Bezeichnung vorhandener Flurstücke
- FLUR 3 Bezeichnung der Flur

Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr) 12/2017

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt

von 14.07.2009 A18-207-2009-7

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Nutzungsschablone und ihre Bedeutung

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

MI Mischgebiet

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

0,7 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

OK 7,00 m Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt, siehe textl. Festsetzung Ziff. 6

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)

■ Grünflächen, 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

■ Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB); hier: Trassen-freihaltung Ausbau "Bräsener Weg"

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

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. Gemäß § 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, Apothekenwaren, Sanitärwaren
- Schnittblumen, Zoologischer Bedarf
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf
- Zeitschriften, Bücher
- Spielwaren, Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme
- Orthopädiewaren
- Sportbekleidung und -Schuhe, Sportartikel
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Klein elektronikgeräte, Geräte der Telekommunikation
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (überwiegend auf Privathaushalte ausgerichtet)
- Heimtextilien, Bethwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltwaren, 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 Endverbraucher wenden, wenn die Betriebe eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausüben und deren Verkaufsfächen 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 bis 0,8 zulässig.

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 3,00 m überschritten werden: heizungs- und klimatische Anlagen, elektrotechnische Anlagen, technische Aggregate und Nebenanlagen. Der Bezugspunkt ist der höchste vom Gebäude angeschnittene Punkt des gewachsenen Geländes.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

7. Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind Gebäude (aller Art) unzulässig. Sonstige bauliche Anlagen können zugelassen werden, sofern es sich hierbei um temporäre Flächen-nutzungen gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB handelt. Die Folgenutzung ist der Ausbau des "Bräsener Weges" (im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens "Weiden").

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

9. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangebungsbereich, 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.

10. PKW-Stellplätze sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mindestens 60% zulässig. Abweichend hiervon sind durch Gebäude 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

11. Das im Bereich der Dach- und befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zu versickern. Dazu ist es im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, entsprechend den Anforderungen der Aufnahme und schadlosen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zulässig, unterhalb des anstehenden Geländes Anlagen zur Oberflächenwasserspeicherung und -versickerung, in Form von Unterflurversickerungsanlagen herzustellen.

12. Je angefangene 150 m² Neuversiegelung innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist ein Laubbau 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.

13. Zur Ortsrandeingrünung und zur Anreicherung der Biotopstruktur ist auf der mit Erhaltungs- und Anpflanzungsgeboten umgrenzten Fläche eine durchgängige, mehrzeilige Hecke zu entwickeln. 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 % beige-mischt werden.

14. 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. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von Regenwasserzisternen zur Löschwasserversorgung unter Flur.

Artenliste

Bäume / Sträucher

Acer campestre
Alnus glutinosa
Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana

Feld-Ahorn
Schwarzerle
Hainbuche
Hartriegel / Kornelkirsche
Blutroter Hartriegel
Haselnuss

Potentilla fruticosa*
Prunus avium
Prunus cerasifera „Nigra“
Prunus serrulata
Quercus robur
Ribes rubrum

Fingerstrauch
Vogelkirsche
Blutplume
Zierkirsche
Stiel-Eiche
Rote Johannis-beere

Euonymus europaeus
Fraxinus excelsior
Kerria japonica*
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Malus floribunda

Pfaffenhütchen
Gem. Esche
Ranunkelstrauch
Liguster
Rote Heckenkirsche
Zierapfel

Rosa canina
Salix cinerea
Sorbus aucuparia
Symphoricarpos alba
Syringa vulgaris*
Tilia cordata
Viburnum opulus*

Hundrose
Grauweide
Eberesche
Schneebeere
Flieder
Winter-Linde
Gemeiner Schneeball

* Ziersträucher

Hinweise zu Pflanzgrößen, Qualitäten und Pflege

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.

Die Jungbäume sind mit Pfahlsicherung und Baumscheibe auszustatten. Altholzbestände sind durch bedarfsgerechten Regenerationschnitt zu pflegen. Verblisschutz ist nötig, wenn sich die Anpflanzungen auf Grundstücken im Übergang zur freien Landschaft ohne Einfriedung befinden

Externe Flächen für Kompensationsmaßnahmen

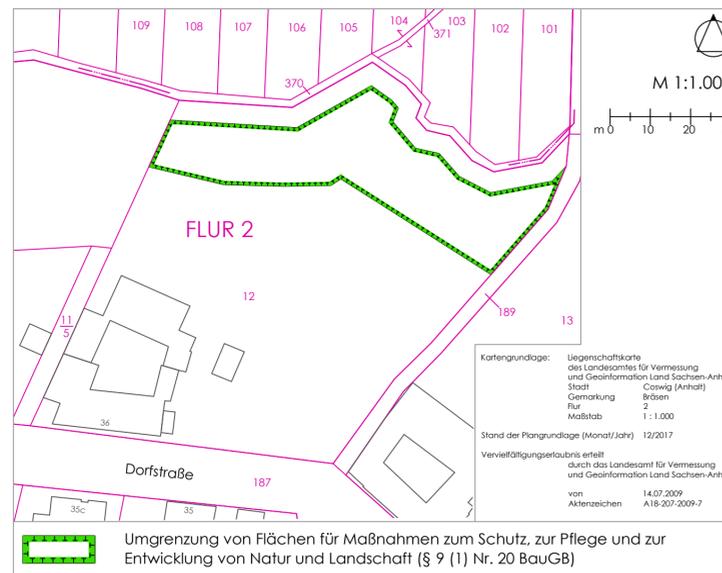
15. Für die Kompensation der durch den Bebauungsplan Nr. 30 „Roblauer Straße“ Stadt Coswig, Ortsteil Hundeluff verursachten Eingriffe soll auf dem Flurstück 12, Flur 2, Gemarkung Bräsen auf rd. 1210 m² eine Obstweide entwickelt und durch extensive Pflege dauerhaft erhalten werden.

Für den Besatz mit Obstbäumen wird pro Baum mit einem Flächenbedarf von 50 m² gerechnet, somit sind 24 Obstbäume zu pflanzen. Die Bäume sind locker in Gruppen oder Reihen mit versetztem Stand anzuordnen. Für die Anpflanzung sind vorzugsweise gebietsheimische, regionaltypische Sorten zu verwenden. Die Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Hinweis:

Zum Graben ist ein Mindestabstand von 5 m zur Böschungsoberkante einzuhalten.

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



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 (Planzeichenerordnung - **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 18.07.2017 (BGBl. I S. 626 2771)

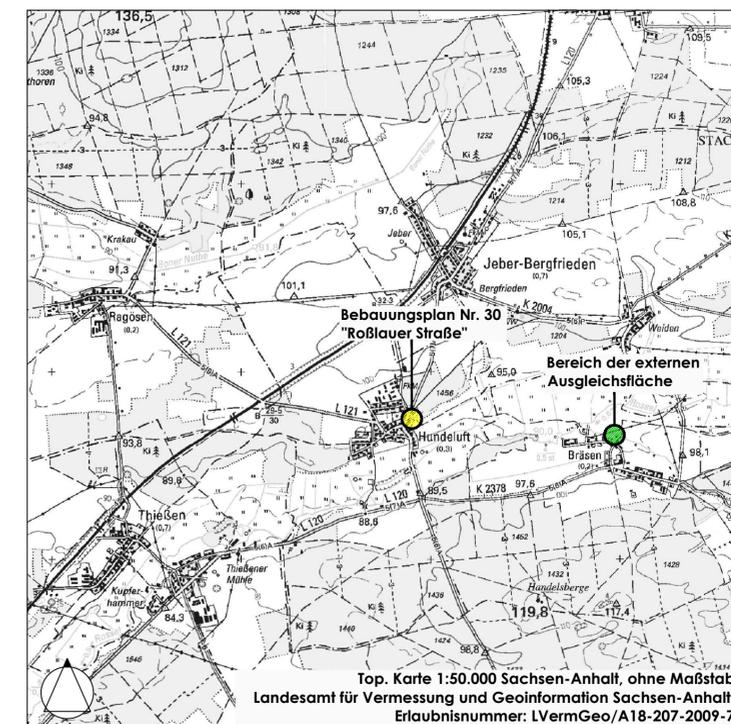
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch 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 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

- 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 07.10.2005, in Kraft seit dem 24.12.2006

- 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)



STADT COSWIG (ANHALT) OT HUNDELUFF BEBAUUNGSPLAN NR. 30 "ROSSLAUER STRASSE"



ENTWURF
Verfahren: gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB

M 1:1.000 0 10 20 30 40 50 **09.11.2018**

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