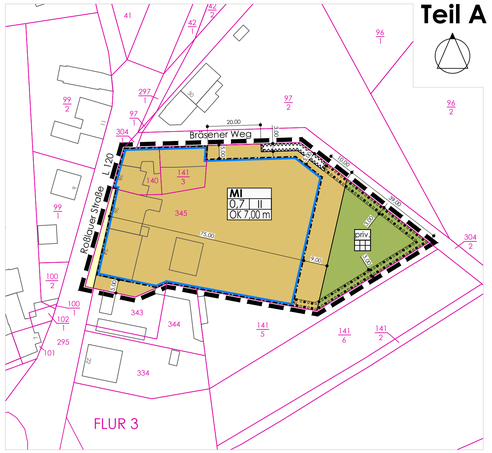
Teil A



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

Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr) 12/2017

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt
von 14.07.2009
Aktenzeichen A18-207-2009-7

Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise)
- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 334 Bezeichnung vorhandener Flurstücke
- FLUR 3 Bezeichnung der Flur

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Art der baulichen Nutzung	Geschossig-keit(en) bei Höhe baulicher Anlagen

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)

priv. 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: Trassenfreihaltung 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 "Zentrenrelevanten 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, Sanitätswaren
- 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, Kleinelektronikgeräte, Geräte der Telekommunikation
- 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 Endverbraucher wenden, wenn die Betriebe eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche 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 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 klimatechnische 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 Flächennutzungen 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 Plangeltungsbereich, mit Ausnahme von Windenergieanlagen gem. § 14 (2) Satz 2 BauNVO, zulässig.

Hinweis:
Von Solarmodulen i. S. der textlichen Festsetzung Ziff. 9. 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 Gebäudeteile 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 Laubbaum standortheimischer Arten zu pflanzen. Dafür sind Hochstämme mit mindestens 14 - 16 cm Stammumfang vorzusehen. Alternativ können auch mehrstämmige Gehölze, Stammbüsche 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 % beigemischt 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.

Hinweis:
Bei der Pflanzung von Obstbäumen sind standortgerechte heimische Obstsorten gem. Artenliste zur textlichen Festsetzung Ziff. 15. vorzugsweise zu verwenden.

Artenliste

Bäume / Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Hartriegel / Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Kerria japonica*	Ranunkelstrauch
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus floribunda	Zierapfel
Potentilla fruticosa*	Fingerstrauch
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera „Nigra“	Blutpflaume
Prunus serrulata	Zierkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix cinerea	Grauweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Symphoricarpos alba	Schneebeere
Syringa vulgaris*	Flieder
Tilia cordata	Winter-Linde
Viburnum opulus*	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 Regenerationsschnitt zu pflegen. Verbissschutz 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 „Roßlauer Straße“ Stadt Coswig, Ortsteil Hundeluft verursachten Eingriffe ist auf dem Flurstück 12, Flur 2, Gemarkung Bräsen auf rd. 1210 m² eine Obstwiese zu entwickeln und durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten.

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 gem. Artenliste zu verwenden.
Die Maßnahmen sind über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Hinweis:
Zum Graben ist ein Mindestabstand von 5 m zur Böschungsoberkante einzuhalten (Gewässerrandstreifen).

Artenliste

standortgerechte/heimische Obstsorten

Apfel:
Lausitzer Nelkenapfel
Champagner Renette
Gelber Bellefleur
Goldparmäne
Jacob Lebel

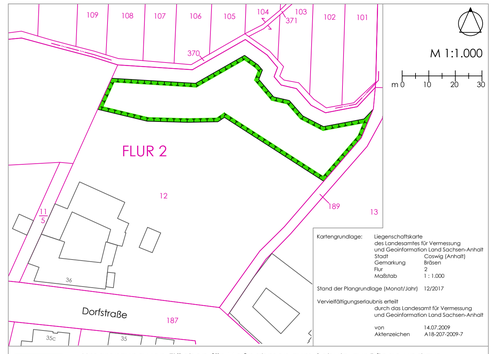
Birne:
Gute Luise
Gute Graue

Kirsche:
Ochsenherzkirsche
Schwarze spanische Knorpelkirsche
Große schwarze Knorpelkirsche
Schattenmorelle

Pflaume:
Hauszwetsche

Wildobst:
Walnuss

Das gem. textlicher Festsetzung Ziff. 15. zugeordnete Flurstück: Flurstück 12, Flur 2, Gemarkung Bräsen.



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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 (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 (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 Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 626 2254)
- 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)

SATZUNG DER STADT COSWIG (ANHALT) ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30 "ROSSLAUER STRASSE"; OT HUNDELUFT

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) vom ... ., folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 "Roßlauer Straße" OT Hundeluft, für das Gebiet des Geltungsbereiches, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A
- Planzeichnung Maßstab 1: 1.000
- Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)

Teil B
- Textliche Festsetzungen
- Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses (COS-BV-328/2017) des Stadtrates der Stadt Coswig (Anhalt) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Roßlauer Straße" OT Hundeluft der Stadt Coswig (Anhalt) vom 28.09.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt "Elbe-Fläming-Kurier" Nr. 21/2017 am 12.10.2017 erfolgt.

   Coswig (Anhalt), den . . . . . .
   . . . . . Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung zu den Zielen und Zwecken der Planung durchgeführt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 "Roßlauer Straße" OT Hundeluft und die dazugehörige Begründung, einschließlich Umweltbericht hierzu, haben in der Zeit vom 07.05.2018 bis zum 08.06.2018 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt "Elbe-Fläming-Kurier" Nr. 9/2018 am 26.04.2018 erfolgt. Mit Schreiben vom 08.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB sowie Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

   Coswig (Anhalt), den . . . . . .
   . . . . . Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

   Dessau-Roßlau, den . . . . . .
   . . . . . Planverfasser

4. Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat am 13.12.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 "Roßlauer Straße" OT Hundeluft und die dazugehörige Begründung, einschließlich Umweltbericht 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. 2/2019 am 17.01.2019 erfolgt.

   Coswig (Anhalt), den . . . . . .
   . . . . . Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 "Roßlauer Straße" OT Hundeluft, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie Begründung, einschließlich Umweltbericht, hat in der Zeit vom 28.01.2019 bis zum 01.03.2019 während der Dienstzeiten gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt "Elbe-Fläming Kurier" Nr. 2/2019 am 17.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 23.01.2019 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Coswig (Anhalt), den . . . . . .
   . . . . . Bürgermeister

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

   Coswig (Anhalt), den . . . . . .
   . . . . . Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 "Roßlauer Straße" OT Hundeluft, 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 Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom ... . gebilligt.

   Coswig (Anhalt), den . . . . . .
   . . . . . Bürgermeister

8. Die Bebauungsplansatzung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Roßlauer Straße" OT Hundeluft, beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) am ... ., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

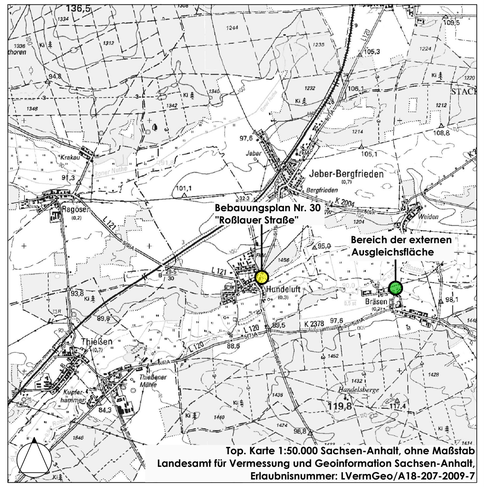
   Coswig (Anhalt), den . . . . . .
   . . . . . Bürgermeister

9. Die Stelle, bei der der Plan und die dazugehörige Begründung, einschließlich Umweltbericht, sowie die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) BauGB auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt "Elbe-Fläming-Kurier" Nr. .../..... am ... . gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
   In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt.
   Die Satzung ist am ... . in Kraft getreten.

   Coswig (Anhalt), den . . . . . .
   . . . . . Bürgermeister

10. Innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

    Coswig (Anhalt), den . . . . . .
    . . . . . Bürgermeister



STADT COSWIG (ANHALT)
OT HUNDELUFT

BEBAUUNGSPLAN NR. 30
"ROSSLAUER STRASSE"

SATZUNG

Verfahren: gem. § 10 (1) BauGB

M 1:1.000 m 0 10 20 30 40 50 **18.04.2019**

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