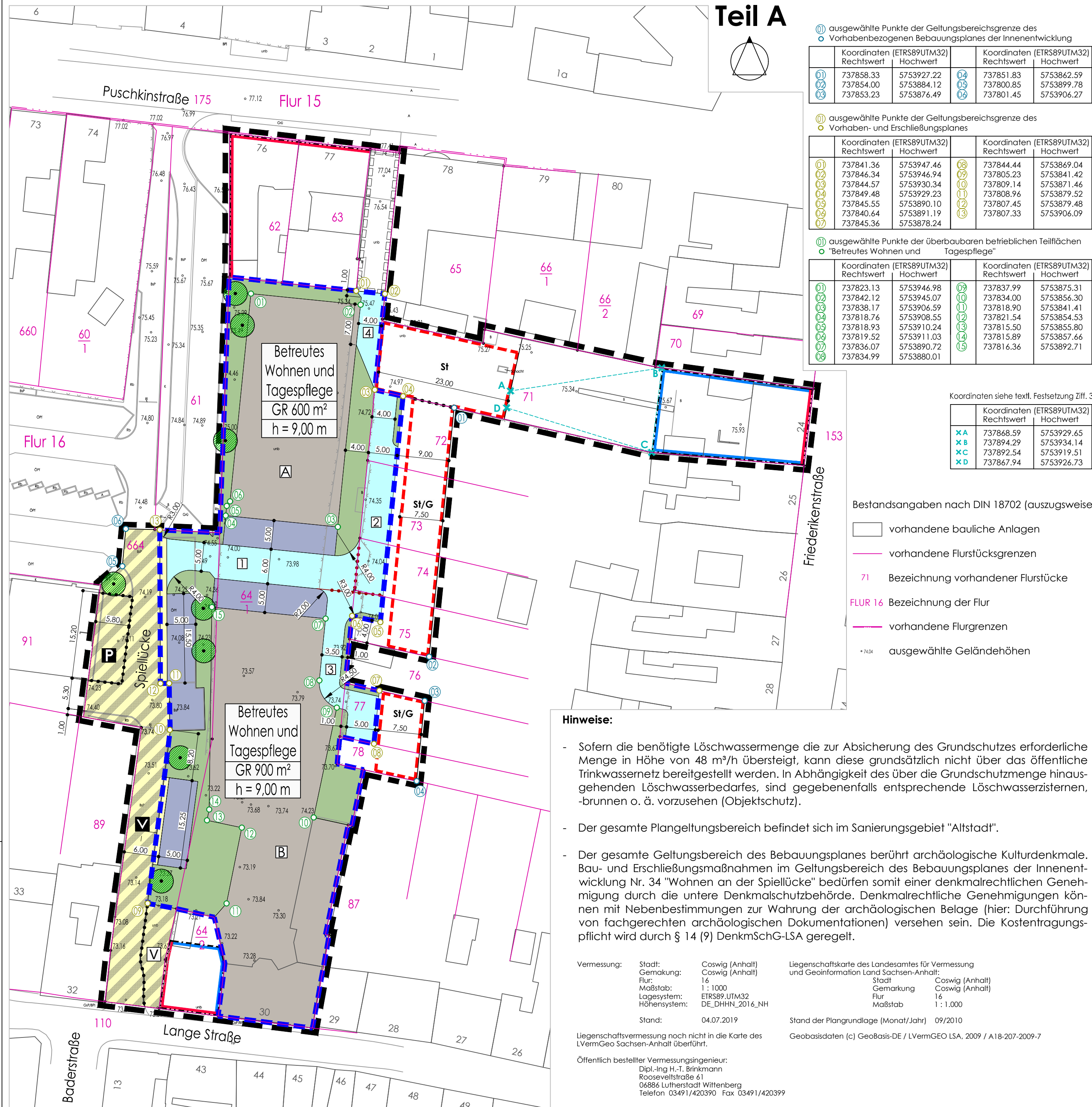




Planzeichenerklärung (Planteil Vorhaben- und Erschließungsplan)

- überbaubare betriebliche Teilfläche "Betreutes Wohnen und Tagespflege"
- Teilfläche A
- Teilfläche B
- überbaubare Bruttogrundfläche
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Gelände - Bezugshöhe entsprechend Höhenlage Oberfläche FB Flur EG = Gebäudezugang als höchster Punkt des vom Gebäude angeschnittenen Geländes
- öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsberuhigter Bereich (Anpassung Spiellücke)
- Geh- und Fahrrechte - anteilig befestigt ($\leq 50\%$); Begünstigte:
- Anlieger Flurstücke 71, 72, 73, 74, 75, 77, 78, Flur 16, Gemarkung Coswig, Allgemeinheit Fußverkehr, Fahrverkehr betriebsbezogene Mitarbeiter- und Besucherstellplätze
- Anlieger Flurstücke 71, 72, 73, 74, Flur 16, Gemarkung Coswig, Allgemeinheit Fußverkehr
- Anlieger Flurstücke 75, 77, 78, Flur 16, Gemarkung Coswig
- Anlieger Flurstück 71, Flur 16, Gemarkung Coswig
- öffentliche Parkplätze, betriebsbezogene Mitarbeiter- und Besucherstellplätze "Betreutes Wohnen und Tagespflege"
- private Grünfläche, auch als Rasen- und Böschungsflächen, auch zu Retentionszwecken (Oberflächenwasserversickerung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Geh- und Fahrrechte
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Planzeichenerklärung (PlanZV)

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

- Baulinie
- Baugrenze

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

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich; hier:
- Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

- zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB); hier:
- St Stellplätze
- St/G Stellplätze/Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) Begünstigte: Anlieger Flurstücke 63, 71, Flur 16, Gemarkung Coswig
- siehe textl. Festsetzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Teil B

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.
 - 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 900 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.
 - 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.
 - Betriebsbezogene Mitarbeiter- und Besucherstellplätze sind nur mit versicherungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mindestens 60 % zulässig.
 - Je 5 Stellplätze ist ein Baum gem. Artenliste vorzusehen.
 - Innerhalb der Geh- und Fahrrechte $\square$ - $\square$ sind überfahrbar verlegte Retentionsanlagen anzulegen zulässig.
 - Im Bereich der betriebsbezogenen Mitarbeiter- und Besucherstellplätze ist die Anlage von befestigten Fußwegen im Zusammenhang mit der Gebäudeerschließung zulässig.
 - 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 Fußwegenverläufen zur Grundstücksunterhaltung ist zulässig.
 - Auf der öffentlichen Verkehrsfläche - Verkehrsberuhigter Bereich ist die Mindesttragfähigkeit von 10 t Achslast zu gewährleisten.
 - Nicht mit Gehölzen beplanzte 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.
 - 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.
 - Im Umfeld von Freisitzen, Terrassen und Eingangsbereichen sind repräsentativere Gestaltungen mit Ziersträuchern, Beeten und Rabatten zulässig.
 - 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 zu integrieren.
- 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.
- Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind im Bedarfsfall Einfriedungen wie folgt auszubilden:**
- 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 Oberkante mittig der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, mit 1,50 m festgesetzt.

Artenliste

Gehölzgruppen, Einzelbäume	Hecken, Strauchgruppen
Juglans regia Malus floribunda Prunus avium Prunus mahaleb Prunus serulata Prunus padus Tiefurt	Carpinus betulus Cornus avellana Cornus mas
Pyrus chanticleer Pyrus pyrastror Quercus robur Quercus robur fastigata Sorbus aucuparia Sorbus intermedia Tilia euchlora Tilia platyphyllos	Cornus sanguinea Crataegus monogyna Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Ribes rubrum Rosa spec. Salix aurita Salix viminalis Viburnum opulus
Walnuss Zierapfel Vogel-Kirsche Weichselkirsche Jap. Zierkirsche Schmale Traubenkirsche Stadtbirne Wildbirne Stiel-Eiche Säulen-Eiche	Hainbuche Hasel Hartriegel/Kornelkirsche Blutroter Hartriegel Eingrifflicher Weißdorn Liguster Heckenkirsche Schlehe Johannisbeere Wildrosenarten Öhrchenweide Korbweide Gemeiner Schneeball

Die für den Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte Artenliste ist auf den gesamten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan anzuwenden.

Textliche Festsetzungen (außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes)

Baulinien

- 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 Erdgeschoss, bis zu 1 m überschritten werden.
- Auf dem an die Friederikenstraße angrenzenden Flurstück 71 ist, im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche, ein mindestens 3,00 m breiter, für die Allgemeinheit begünstigter Gehrecht für den Fußverkehr zu sichern.

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

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

Flächen für Stellplätze

- 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 Bepflanzungen

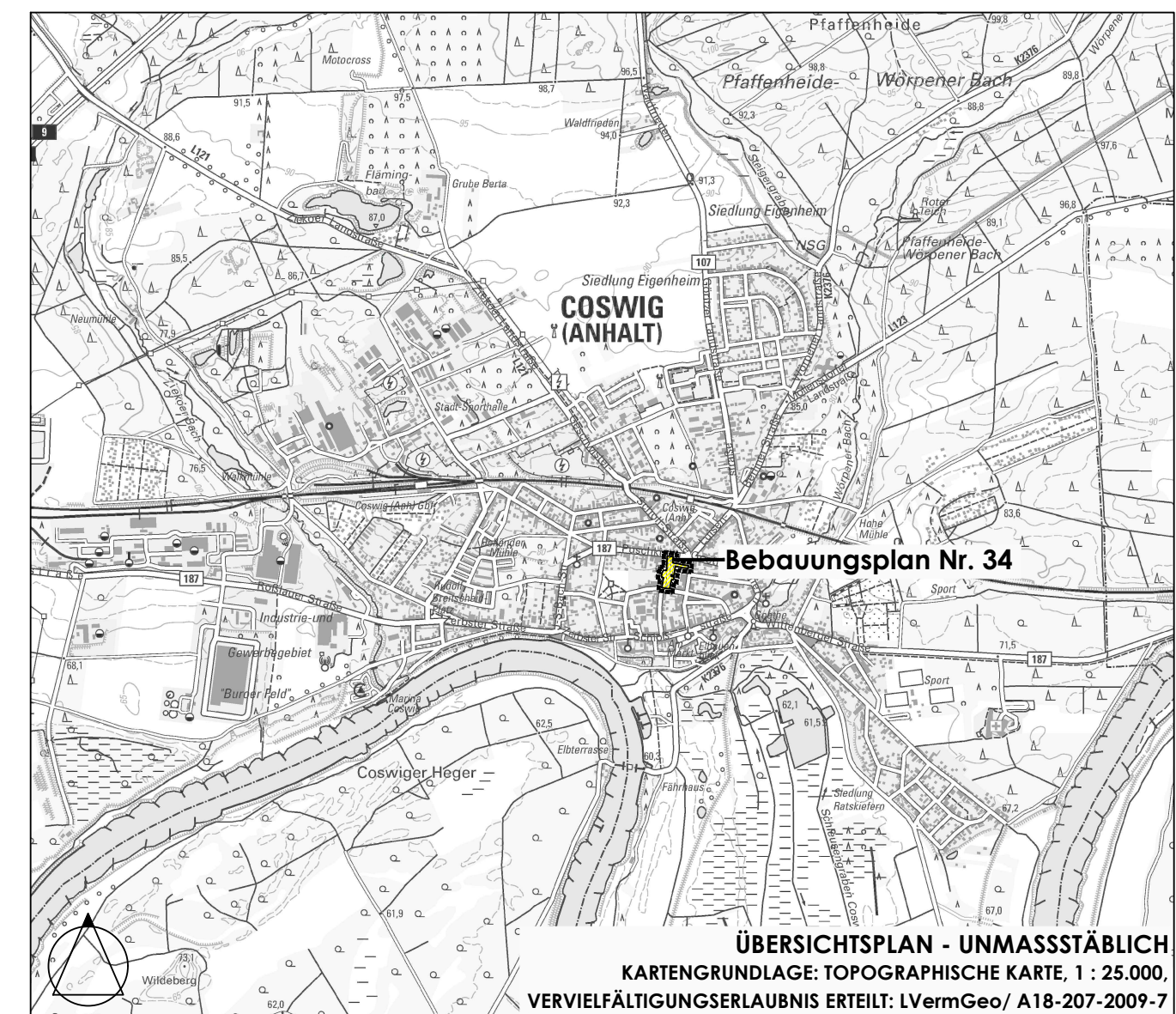
- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche außerhalb des in der textl. Festsetzung Ziff. 3. festgesetzten 3,00 m breiten Gehrechts für den Fußverkehr, ist flächendeckend als Kräuterrasen zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen. Dafür sind mindestens 4 Hochstamm-Laubbäume 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.
- 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

- 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. 2254)
- 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)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**DenkmSchG-LSA**) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- 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 DER INNENENTWICKLUNG NR. 34 "WOHNEN AN DER SPIELLÜCKE"

ENTWURF

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



M 1:500

0 5 10 15 20 25

03.03.2020

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