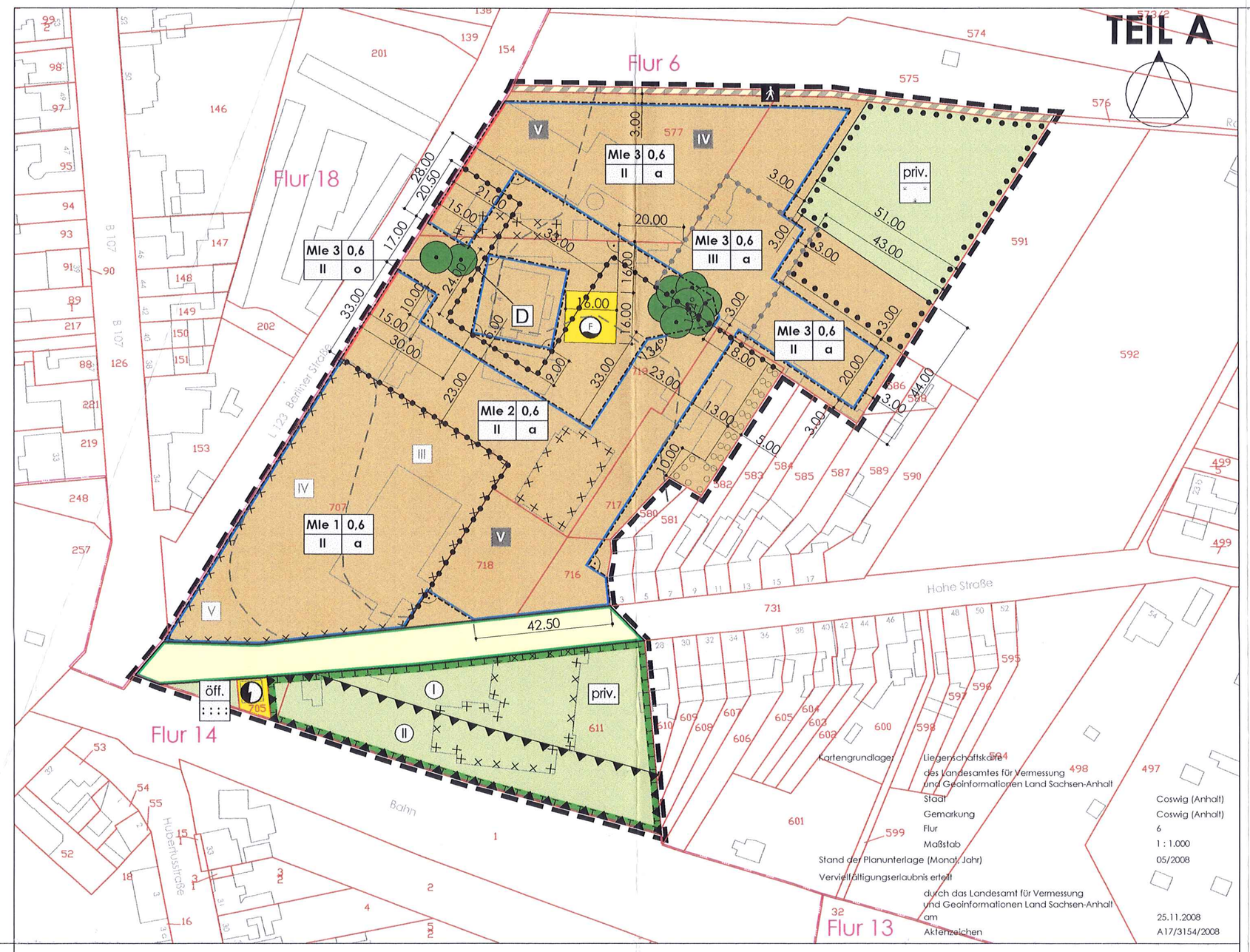
TEIL A



Planzeichenerklärung (BauNVO)(PlanzV 90)

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

MI e 1-3 Mischgebiete, eingeschränkt / gegliedert, siehe textliche Festsetzung Ziff. 1

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

0,6 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

Baulinie, ggf. zugl. Straßenbegrenzungslinie

Baugrenze, ggf. zugl. Straßenbegrenzungslinie

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Trafo

Feuerlöschteich

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

öff. Grünflächen, öffentlich

priv. Grünflächen, privat

Verkehrsbegleitgrün

Grünzug

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

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

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

zu erhaltender Baum

Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB); hier:

II Lärmschutzanlage

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB;
hier: Altlastenverdachtsflächen

Abgrenzung nach der Art der baulichen Nutzung

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung; hier: Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen

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

Informelle Darstellung

III / IV **Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche; tags**

IV / V **Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche; nachts**

TEIL B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 und 16 BauNVO)

1. Gem. § 1 (4) BauNVO werden die Mischgebiete gegliedert (MIe1, MIe2 und MIe3) und gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

a) In den Mischgebieten MIe 1, MIe 2 und MIe 3 sind Nutzungen gemäß § 6 (2) Nrn. 6, 7 und Nr. 8 BauNVO sowie gemäß § 6 (3) BauNVO unzulässig.

b) Das gem. § 6 BauNVO in den Mischgebieten MIe zulässige Wohnen wird gem. § 1(5) BauNVO i. V. m. § 1 (7) und § 1 (8) BauNVO eingeschränkt:
Im Mischgebiet MIe 2 ist gem. § 1 (7) BauNVO die ständige Wohnnutzung im Erdgeschoss unzulässig. Außerdem sind schutzbedürftige Räume, die mit der Oberkante der Außenbauteile (z.B. Fenster) 7,00 m über der Gebäudeoberfläche im Mittel liegen, nicht zulässig.

c) Im Mischgebiet MIe 1 und MIe 3 sind Wohnungen unzulässig; im MIe 3 mit Ausnahme von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber.

d) Im Mischgebiet MIe 1 ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² zulässig.

e) In den Mischgebieten MIe 2 und MIe 3 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO unzulässig.

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2, §§ 22 und 23 GBauNVO)

2. Als abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)

3. Für die eingeschränkten und gegliederten Mischgebiete (MIe 1 - MIe 3) werden zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

a) Gemäß DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") sind in den eingeschränkten und gegliederten Mischgebieten MIe 1, MIe 2 und MIe 3 in Abhängigkeit von der Lage der Gebäudeteile vom jeweiligen Lärmpegelbereich bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräume die folgenden, resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile einzu halten:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils in dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 65	40	35
V	71 bis 75	45	40

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tab. 8 DIN 4109)

b) Innerhalb der Flächen des Mischgebietes MIe 2, welche im Lärmpegelbereich V liegen, sind die Aufenthaltsräume von Wohnungen so anzuordnen, dass sie auf den schienenwegabgewandten Gebäudeseiten liegen bzw. in Gebäudeteilen, die dem Innenhof zugewandt sind, sofern diese von anderen Baukörpern abgeschirmt werden. Dabei kann auf den schienenwegabgewandten Nordseiten der Gebäude der Lärmpegelbereich gegenüber den dargestellten Lärmpegelbereichen um einen Lärmpegel reduziert werden.

c) Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder anderer Maßnahmen (z. B. Innenbelüftung) erforderlich, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den Fenstern der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) unterschritten wird.

d) Schutzbedürftige Freiflächen, wie z.B. Terrassen, Freisitze etc. dürfen erst ab einer Entfernung von 20 m zur Achse der Landesstraße L 123, östlich von Gebäuden angeordnet werden.

e) Soweit z. B. durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

f) Innerhalb der mit II gekennzeichneten Flächen ist Zwecks akustischer Abschirmung eine Lärmschutzanlage (z. B. Erdwall) mit einer wirksamen Schirmhöhe von 4,50 m über Gradiente Schienenweg zu errichten.
Die Anlage ist mit Gehölzen gem. textlicher Festsetzung Ziff. 4 zu bepflanzen.

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

4. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Anpflanzungen wie folgt vorzunehmen:

Auf der Fläche I gilt folgendes:

a) Nach Durchführung der Abbruch- und Entsiegelungsarbeiten soll auf der Fläche durch Initialpflanzung ein zusammenhängender naturnaher Gehölzbestand etabliert werden. Die vorhandenen vitalen Gehölze sind auf der Fläche zu belassen und in die Neuanlage zu integrieren.

b) Dazu ist eine flächige Bepflanzung mit Strauchgruppen zu je mindestens 30 Exemplaren vorzunehmen, max. 40 % der Fläche können unbepflanzt als Bestandslücken zur natürlichen Sukzession vorgehalten werden.

c) Im Anschluss an die Entwicklungspflege ist die Pflege auf das zur Verkehrssicherung nötige Maß zu beschränken, aufkommende Krautsäume und Staudenfluren sind extensiv zu pflegen.

Auf der Fläche II gilt folgendes:

d) Im Bereich der Lärmschutzanlage (Wall) ist eine flächige Bepflanzung mit Strauchgruppen zu je mindestens 30 Exemplaren vorzunehmen, max. 40 % der Fläche können unbepflanzt als Bestandslücken zur natürlichen Sukzession vorgehalten werden.

e) Im Anschluss an die Entwicklungspflege ist die Pflege auf das zur Verkehrssicherung nötige Maß zu beschränken, aufkommende Krautsäume und Staudenfluren sind extensiv zu pflegen.

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

5. Innerhalb der Fläche mit "Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" sind:

a) der vitale Anteil des Gehölzbestandes durch Pflegemaßnahmen und Ergänzungspflanzungen mit standortheimischen Gehölzen als privater Landschaftsgarten mit Großgehölzen wieder herzustellen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

b) Mindestens 30 % der Fläche unbestockt zu belassen und als extensive Wiese/ Landschaftsrasen zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

c) Pflegemaßnahmen an Gehölzen, inklusive Baumfällungen und ggf. Stubbenrodungen vorzugsweise außerhalb der Vegetationsperiode und vor Beginn der Brutperiode durchzuführen.

6. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind:

a) die vorhandenen, standortheimischen, vitalen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige bzw. stark geschädigte und standortferne Gehölze sind sukzessive durch standortheimische Arten zu ersetzen.

b) die übrigen Bereiche mit Wieseneinsaat zu begrünen und extensiv zu pflegen.

7. Die zu erhaltenden Bäume sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen.

Für die zu erhaltenden Bäume gilt außerdem:

Gem. DIN 18920 sind im Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten folgende Handlungen zu unterlassen:

a) das Errichten von Bebauung,

b) das Befestigen mit wasserundurchlässigen Materialien,

c) das Aufschütten, Abtragen und Verdichten des Erdreiches (z. B. durch Befahren mit schweren Fahrzeugen, durch Ausheben von Gräben),

d) das Lagern und Aufschütten von Salzen, Ölen, Säuren, und Laugen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

8. Innerhalb der Fläche zum "Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern" gilt:

a) Je 2 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz gem. Artenliste zu pflanzen.

b) Je 50 m² Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz gem. Artenliste zu pflanzen.

c) Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen.

Artenliste

Bäume (Baumgruppen, Solitäre):

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

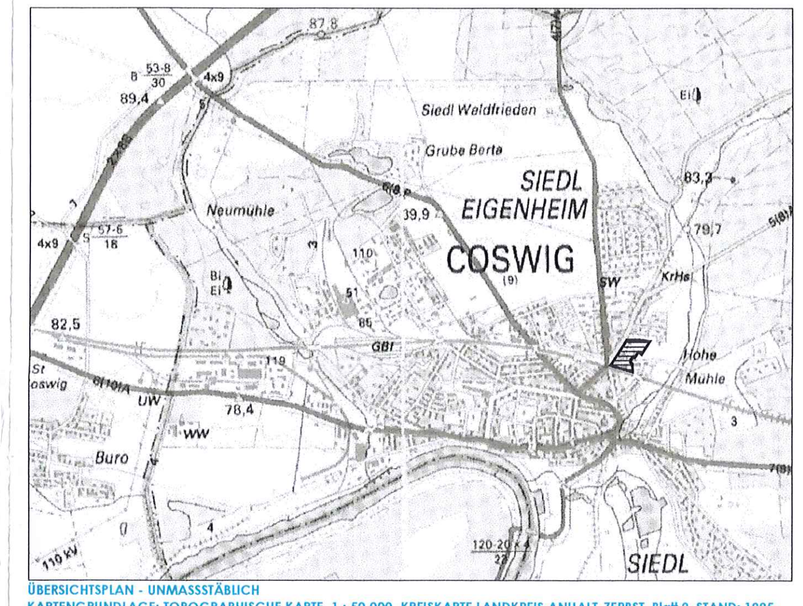
Sträucher / Heister (Hecken, Gehölzgruppen):

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus padus	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix fragilis	Bruchweide
Symphoricarpos alba (X)	Schneebeere
Virbunum opulus (X)	Gemeiner Schneeball

Die mit (X) gekennzeichneten Arten sind nicht für Spielbereiche geeignet.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch 3. Gesetz zur Änderung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.08.2005 (GVBl. LSA S. 550)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005, rechtskräftig seit dem 24.12.2006
- BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung von 26. September (BGBL. I S. 3830) in der zurzeit gültigen Fassung
- DIN 18005 Teil I - Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung



ÜBERSICHTSPLAN - UNMASSSTÄBLICH
KARTENGRUNDLAGE: TOPOGRAPHISCHE KARTE, 1 : 50.000, KREISKARTE LANDKREIS ANHALT-ZERBST, Blatt 2, STAND: 1995
VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT: LVermGeo/ A9-581-2007-07

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 18 "EHEMALIGES KORKSTEINWERK"

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

MASSSTAB: 1:1.000

STADT COSWIG (ANHALT) **11.11.2008**

BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR. ING. W. SCHWERDT, HUMPERDINCKSTR. 16, 06844 DESSAU-ROSSLAU
Tel.: 0340/613707 Fax: 0340/617421 E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de