

Teil A



Hinweise: Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schallechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungsspiel Lr den Immissionswert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Bauliche Anlagen an Straßen: Gemäß § 9 (1) FStRg ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art entlang der BAB 9 in einer Entfernung bis zu 40 m, entlang der B 187 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, verboten.

Anlagen der Außenwerbung sind gemäß § 9 (4) FStRg Hochbauten gem. § 9 (1) FStRg und baulichen Anlagen gem. § 9 (2) FStRg gleichgestellt. Innerhalb der Anbauverbotszone ist die Errichtung von Außenwerbung unzulässig.

Bahnanlagen: Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes der nördlich des Plangebietes tangierenden Bahnanlagen sind auszuschließen.

Denkmalschutz: Das Plangebiet berührt ein archäologisches Bodendenkmal. Daher bedürfen weitere Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung.

Artenschutz: Die Baufelddrümung und der ggf. vorgesehene Abbruch der Gebäude haben außerhalb der Brutzeit der Vögel, im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen.

Vermessung: Im Bereich des Gewerbegebietes GE4 befindet sich ein Festpunkt (Vermessungspunkt) des Lagefestpunktfeldes der Landesvermessung Sachsen-Anhalt.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt.

Stand der Planunterlagen (Monat/Jahr): 08/2020

Verweilfähigkeitsstudie: durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt am 14.07.2009

Aktuelle Änderungen: A18-207-2009-7

Legende: Nutzungsschablonen und ihre Bedeutung, Übernehmen gleicher Baugebietsfestsetzungen, Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Verkehrsflächen, Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen, Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Nummer der Maßnahmen, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Sonstige Planzeichen.

Informelle Darstellungen: Grenze der Planfeststellung der Ortsumgehung Coswig (Anhalt) B187n, Bauverbotslinie Anbauverbotszone, Baubeschränkungslinie Baubeschränkungszone.

ausgewählte Punkte der Geltungsbereichsgrenze des B-Planes: Tabelle mit Koordinaten ERS 89 UTM 32, Rechtswert, Höchstwert.

ausgewählte Punkte der Planstraße: Tabelle mit Koordinaten ERS 89 UTM 32, Rechtswert, Höchstwert.

Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise): Tabelle mit vorhandene Flurstücksgrenzen, Bezeichnung vorhandener Flurstücke, Bezeichnung der Flur, vorhandene bauliche Anlagen, Geländehöhenangaben in m NN.

Grundlage: DIN 45691, "Geräuschkontingenterung", Dez. 2006, Beuth Verlag GmbH Berlin, einsehbar im Bauamt Coswig (Anhalt)

Teil B

Artliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO): Der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

1. In den Gewerbegebieten GE1 bis GE6 sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie räumlich, flächenmäßig und in ihrem Sortiment dem Gewerbe eines Hauptbetriebes untergeordnet sind.

2. Gem. § 1 (6) Nr. 4 BauGB werden in den Gewerbegebieten GE1 bis GE6 Gewerbebetriebe aller Art, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen einen Bestandteil des Betriebswesens darstellt (Bordelle oder bordellartige Einrichtungen) sowie räumlich bedeutsame Fotovoltaikfreiflächenanlagen gem. § 1 (5) und (9) BauNVO ausgeschlossen.

3. In den Gewerbegebieten GE2 bis GE4 und GE6 werden gem. § 1 (6) BauNVO die nach § 8 (3) Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Vergnügungstypen in den GE1 nur Spiel- und Automatenhallen ausnahmsweise, im GE5 allgemein zulässig.

4. Im Gewerbegebiet GE1 und GE5 werden gem. § 1(6) BauNVO die nach § 8 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Von den in § 8 (3) Nr. 3 BauNVO genannten Vergnügungstypen sind im GE1 nur Spiel- und Automatenhallen ausnahmsweise, im GE5 allgemein zulässig.

5. Im Gewerbegebiet GE1 ist ein Hinweischild i. S. eines Firmenwegweisers für die Gesamtheit der in den Gewerbegebieten GE1 bis GE6 ansässigen Firmen, bis zu einer Höhe von 135,00 m NNH (Werbepeylon) außerhalb der Anbauverbots- und Beschränkungszone zulässig.

Hinweise: Bezogen auf den geplanten Werbepeylon wird ausdrücklich auf die Gültigkeit der Richtlinien zur Werbung an (Bundes-) Autobahnen aus Straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht (Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 17.09.2001) hingewiesen.

Baubeginn und Baufertigstellung sind zur Aufnahme als Luftfahrzeugmils unter dem Zeichen V1-377-16 dem BauJDW Info1 3, Bonn anzugeben.

Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 BauNVO

6. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch haustechnische Aufbauten bis zu einer Höhe von 3,50 m über der Dachhaut und auf bis zu 50 % der Dachfläche überschritten werden.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung sowie für Abholungen § 9 (1) Nr. 14 BauGB

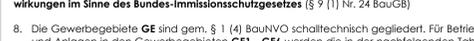
7. Im Bereich der Gewerbegebiete GE1 - GE6 ist die Herstellung von Retentionsflächen zur Oberflächenwassererückung mit befahrbarer Oberfläche zulässig.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

8. Die Gewerbegebiete GE sind gem. § 1 (4) BauNVO schallechnisch gegliedert. Für Betriebe und Anlagen in den Gewerbegebieten GE1 - GE6 werden die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lr tags (06.00-22.00 Uhr) und nachts (22.00-06.00 Uhr) festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen.

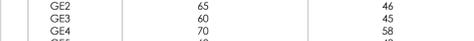
Table with 3 columns: Baugebiet, Lr, tags in dB (A) je m², Lr, nachts in dB (A) je m². Rows: GE1, GE2, GE3, GE4, GE5, GE6.

Übersichtskarte zur Lage der externen Ausgleichsmaßnahmen F 3



Top Karte 1: 50.000 Sachsen-Anhalt, ohne Maßstab

Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt, Erlaubnisnummer: LVermGeo/A18-207-2009-7, v. Juli 2009



Top Karte 1: 50.000 Sachsen-Anhalt, ohne Maßstab

Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt, Erlaubnisnummer: LVermGeo/A18-207-2009-7, v. Juli 2009

Hinweise: Der Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist für jedes relevante Einzelvorhaben ebenfalls gem. DIN 45691 zu führen.

9. Die festgesetzten Emissionskontingente sind als "Beurteilungsspiel" Lr, der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GVBl. 1998 Seite 503ff.) zu verstehen.

10. Schallepegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmasse (Frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents zugerechnet werden.

* einsehbar im Bauamt der Stadt Coswig (Anhalt)

Hinweise: Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schallechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungsspiel Lr den Immissionswert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Geh- und Fahrechle § 9 (1) Nr. 21 BauGB

11. Zwischen dem Geh- und Radweg entlang der B 187 und dem Gewerbegebiet GE5 ist die Belastung der privaten Grünfläche mit einem 3,00 m breiten Geh- und Fahreht für Fußgänger und Radfahrer, in Abhängigkeit von den Nutzungsanforderungen im Gewerbegebiet GE5, zulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

12. Im Gewerbegebiet GE2 ist eine Befestigung von Wegen, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig.

13. Unter Herausnahme der nicht heimischen und nicht standortgerechten Arten sind die innerhalb der Maßnahmenfläche F1 vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten.

14. Auf den Maßnahmenflächen F2a nördlich des Gewerbegebietes GE2 ist eine durchgängige Hecke aus heimischen Bäumen zu entwickeln.

15. Auf der Maßnahmenfläche F2b im Osten des Plangebietes ist ein durchgängiger, mehrzeiliger Gehölzstreifen anzulegen und zu entwickeln.

16. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind heimische Laubgehölze gem. Artenliste zu pflanzen.

17. Im Gewerbegebiet GE2 sind auf privaten Stellplatzflächen Pflanzinseln oder -streifen anzulegen.

18. Mindestens 20 % der Grundstücksflächen der Gewerbegebiete GE1, GE3, GE4, GE5 und GE6 sind bis zu 20% des Gewerbegebietes GE2 sind gärtnerisch anzulegen.

Artenliste: Bäume 1. Ordnung, 2. Ordnung, Sträucher/Heister (Hecken, Gehölzgruppen), Artenliste

Hinweise: Für den Fall, dass Fassadenbegrünungen durchgeführt werden, sollte der Anteil heimischer Strücker 50 % betragen.

Empfohlene Kletterpflanzen: Clematis viticla, Clematis spec., Hedera helix, Humulus lupulus, Lonicera spec.

Waldrebe, Parthenocissus spec., Polygonum auberti, Rosa spec., Vitis vinifera, Wisteria sinensis

Wildler Wein, Kletter-Knoblauch, Kletterrosen, Weinrebe, Blauregen

6. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch haustechnische Aufbauten bis zu einer Höhe von 3,50 m über der Dachhaut und auf bis zu 50 % der Dachfläche überschritten werden.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung sowie für Abholungen § 9 (1) Nr. 14 BauGB

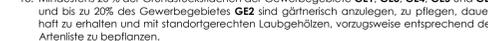
7. Im Bereich der Gewerbegebiete GE1 - GE6 ist die Herstellung von Retentionsflächen zur Oberflächenwassererückung mit befahrbarer Oberfläche zulässig.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

8. Die Gewerbegebiete GE sind gem. § 1 (4) BauNVO schallechnisch gegliedert. Für Betriebe und Anlagen in den Gewerbegebieten GE1 - GE6 werden die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lr tags (06.00-22.00 Uhr) und nachts (22.00-06.00 Uhr) festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen.

Table with 3 columns: Baugebiet, Lr, tags in dB (A) je m², Lr, nachts in dB (A) je m². Rows: GE1, GE2, GE3, GE4, GE5, GE6.

Übersichtskarte zur Lage der externen Ausgleichsmaßnahmen F 3



Top Karte 1: 50.000 Sachsen-Anhalt, ohne Maßstab

Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt, Erlaubnisnummer: LVermGeo/A18-207-2009-7, v. Juli 2009



Top Karte 1: 50.000 Sachsen-Anhalt, ohne Maßstab

Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt, Erlaubnisnummer: LVermGeo/A18-207-2009-7, v. Juli 2009

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

Nummer der Maßnahmen; siehe textliche Festsetzungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt

Stand der Planunterlagen (Monat/Jahr): 08/2020

Verweilfähigkeitsstudie: durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt am 14.07.2009

Aktuelle Änderungen: A18-207-2009-7

Hinweise: Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schallechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungsspiel Lr den Immissionswert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Geh- und Fahrechle § 9 (1) Nr. 21 BauGB

11. Zwischen dem Geh- und Radweg entlang der B 187 und dem Gewerbegebiet GE5 ist die Belastung der privaten Grünfläche mit einem 3,00 m breiten Geh- und Fahreht für Fußgänger und Radfahrer, in Abhängigkeit von den Nutzungsanforderungen im Gewerbegebiet GE5, zulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

12. Im Gewerbegebiet GE2 ist eine Befestigung von Wegen, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig.

13. Unter Herausnahme der nicht heimischen und nicht standortgerechten Arten sind die innerhalb der Maßnahmenfläche F1 vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten.

14. Auf den Maßnahmenflächen F2a nördlich des Gewerbegebietes GE2 ist eine durchgängige Hecke aus heimischen Bäumen zu entwickeln.

15. Auf der Maßnahmenfläche F2b im Osten des Plangebietes ist ein durchgängiger, mehrzeiliger Gehölzstreifen anzulegen und zu entwickeln.

16. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind heimische Laubgehölze gem. Artenliste zu pflanzen.

17. Im Gewerbegebiet GE2 sind auf privaten Stellplatzflächen Pflanzinseln oder -streifen anzulegen.

18. Mindestens 20 % der Grundstücksflächen der Gewerbegebiete GE1, GE3, GE4, GE5 und GE6 sind bis zu 20% des Gewerbegebietes GE2 sind gärtnerisch anzulegen.

Artenliste: Bäume 1. Ordnung, 2. Ordnung, Sträucher/Heister (Hecken, Gehölzgruppen), Artenliste

Hinweise: Für den Fall, dass Fassadenbegrünungen durchgeführt werden, sollte der Anteil heimischer Strücker 50 % betragen.

Empfohlene Kletterpflanzen: Clematis viticla, Clematis spec., Hedera helix, Humulus lupulus, Lonicera spec.

Waldrebe, Parthenocissus spec., Polygonum auberti, Rosa spec., Vitis vinifera, Wisteria sinensis

Wildler Wein, Kletter-Knoblauch, Kletterrosen, Weinrebe, Blauregen

6. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch haustechnische Aufbauten bis zu einer Höhe von 3,50 m über der Dachhaut und auf bis zu 50 % der Dachfläche überschritten werden.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung sowie für Abholungen § 9 (1) Nr. 14 BauGB

7. Im Bereich der Gewerbegebiete GE1 - GE6 ist die Herstellung von Retentionsflächen zur Oberflächenwassererückung mit befahrbarer Oberfläche zulässig.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

8. Die Gewerbegebiete GE sind gem. § 1 (4) BauNVO schallechnisch gegliedert. Für Betriebe und Anlagen in den Gewerbegebieten GE1 - GE6 werden die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lr tags (06.00-22.00 Uhr) und nachts (22.00-06.00 Uhr) festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen.

Table with 3 columns: Baugebiet, Lr, tags in dB (A) je m², Lr, nachts in dB (A) je m². Rows: GE1, GE2, GE3, GE4, GE5, GE6.

Übersichtskarte zur Lage der externen Ausgleichsmaßnahmenfläche F 4



Top Karte 1: 50.000 Sachsen-Anhalt, ohne Maßstab

Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt, Erlaubnisnummer: LVermGeo/A18-207-2009-7, v. Juli 2009



Top Karte 1: 25.000 Sachsen-Anhalt, ohne Maßstab

Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt, Erlaubnisnummer: LVermGeo/A18-207-2009-7, v. Juli 2009

Ortliche Bauvorschriften (§ 85 BauO LSA)

1) Werbeanlagen, Firmenschriften und ähnliches müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen.

2) Zum Öffentlichen Raum hin sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Mauern, Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von max. 3,00 m zulässig.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3784)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - 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 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1528)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BbodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

- 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 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2a des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)

- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187)

- 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. 140)

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 14.09.2018, in Kraft seit dem 27.04.2019

BEBAUUNGSPLAN NR. 26

"HAIDE FELD III" - 1. ÄNDERUNG

VORENTWURF

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

STADT COSWIG (ANHALT)

MASSTAB 1:1.000

25.01.2021

BÜRO FÜR STADTPLANUNG GBR DR. ING. W. SCHWERT, HUMPERDINCKSTR. 16, 06844 DESSAU-ROSSLAU

Tel.: 0340/613707 Fax: 0340/617421 E-mail: bts-dessau@dr-schwert.de www.dr-schwert.de