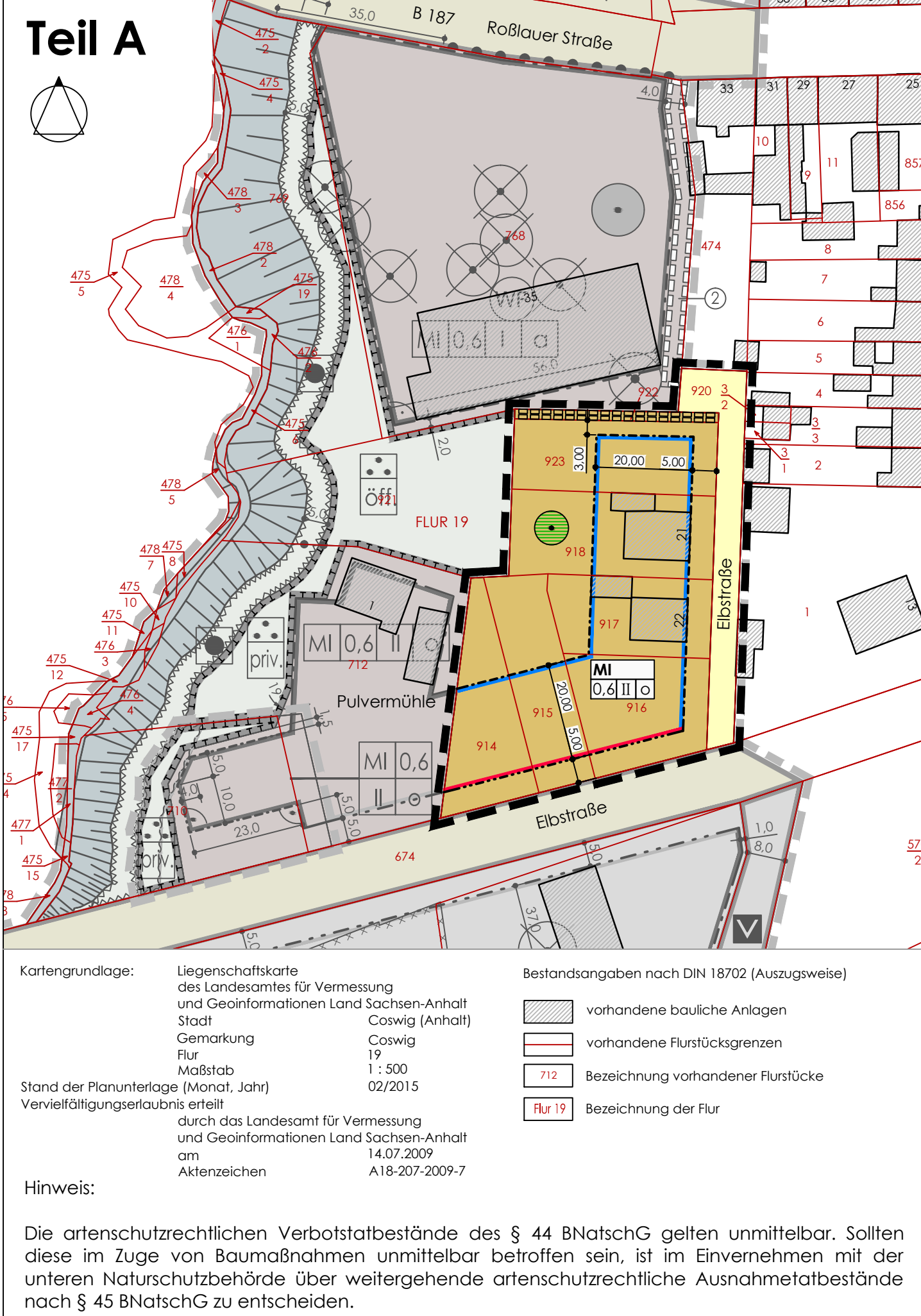




Planzeichenerklärung (PlanZV)

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

MI

 Gemischte Bauflächen

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

0,6

 Grundflächenzahl

II

 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

offene Bauweise
 Baulinie
 Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen, öffentlich

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

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Begünstigte: Versorgungsträger, Stadt Coswig (Anhalt)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

1.

Die Mischgebiete werden gemäß § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (3) BauNVO unzulässig.
2.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind gemäß § 23 (5) BauNVO im Mischgebiet nördlich der Elbstraße auf den überbaubaren Grundstücksflächen und im der Elbstraße abgewandten Teilbereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, einschließlich dem Bereich zwischen nördlicher Baugrenze und Geh- und Leitungsrecht, zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

3.

Heizungs- und klimatechnische Anlagen, elektrotechnische Anlagen, Belichtungs-elemente sowie weitere technische Aufbauten sind oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

4.

Die Baulinien und Baugrenzen dürfen bei Bestandsgebäuden bis zur bestehenden straßenseitigen Bauflucht des jeweiligen Hauptbauteils überschritten werden. Im Bereich von Erkern, Loggien, Balkonen o. ä. dürfen die Baulinien und Baugrenzen neu errichteter baulicher Anlagen gemäß § 23 (2), (3) BauNVO bis zu 2,50 m überschritten werden, sofern diese Überschreitungen oberhalb des 1. Vollgeschosses liegen.
5.

Die als Zufahrten, Stellplätze und Hauszugänge zu befestigenden Flächen sind auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Für anzulegende Pflasterflächen ist ein Betonunterbau ausnahmsweise zulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für die Erhaltung sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.

a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes sind gärtnerisch zu gestalten. Bei Gehölzpflanzungen ist auf Koniferen zu Gunsten standortgerechter Arten gem. Artenliste zu verzichten.
- b)

Zur Anbindung der gärtnerisch gestalteten Grundstücksbereiche an die westlich angrenzende öffentliche Grünfläche sind entlang der Grundstücksgrenzen vorzugsweise durchgängige mindestens zweizeilige Hecken anzulegen.

Artenliste

Bäume / Sträucher/ Heister (Hecken, Gehölzgruppen):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyrastrer	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix fragilis	Bruch-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum opulus (X)	Gemeiner Schneeball

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

Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten:

Bei der Pflanzung von Obstgehölzen und kleinkronigen Arten sind mind. 3 x verpflanzte Hochstämme (balliert) mit Stammumfang von 14 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu verwenden.
Bei der Pflanzung von Sträuchern sind verpflanzte Gehölze mit mindestens 4 Trieben sowie verpflanzte Heister, bzw. entsprechende Heckenpflanzungen (in Größen ab 60 cm - ausgenommen niedrigwüchsige Arten) zu verwenden.

7.

Externe Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1 a (3) BauGB
Flurstück 5/5, Flur 6:
- a)

Auf insgesamt 3.000 m² ist ein Ackerstandort umzuwandeln und zu bepflanzen. Für die Kompensation der durch den Bebauungsplan Nr.15 "Elbeblick" 2. Änderung verursachten Eingriffe werden aus dieser Maßnahme 960 m² Grünfläche zugeordnet.
- b)

Auf der Fläche ist in Randlage einer extensiv zu pflegenden, neuanzulegenden Wiese eine mehrzeilige Gehölzbepflanzung mit standortgerechten Baum- und Straucharten gem. Artenliste und Pflanzschema* zu ergänzen (siehe Festsetzung Ziff. 7 c). Einzelbaumpflanzungen gem. Artenliste sind im Bereich der Wiesenfläche zulässig. Durch extensive Pflege sind Krautsäume und Staudenfluren zu entwickeln. Im Anschluss an die Entwicklungspflege ist die Pflege auf das zur Verkehrssicherung notwendige Maß zu beschränken. Die Pflanzungen sind durch Einfriedungen vor Störungen zu schützen. Die notwendigen Schutzabstände der vorhandenen Mittelspannungsfreileitungen von jeweils 8,00 m beidseits der Leitungsachse und 6,00 m unter dem Leitungsseil sind zu beachten.
- c)

Auf der zugeordneten Grünfläche sind auf 340 m² Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Dies dient zum Ersatz der durch die 2. Änderung reduzierten öffentlichen Grünfläche im Plangebiet des Bebauungsplanes. Weiterhin sind 620 m² Wiese zu entwickeln und dauerhaft extensiv zu pflegen. Dies dient dem Ausgleich der durch die 2. Änderung erhöhten Ver-seigelungsrate.

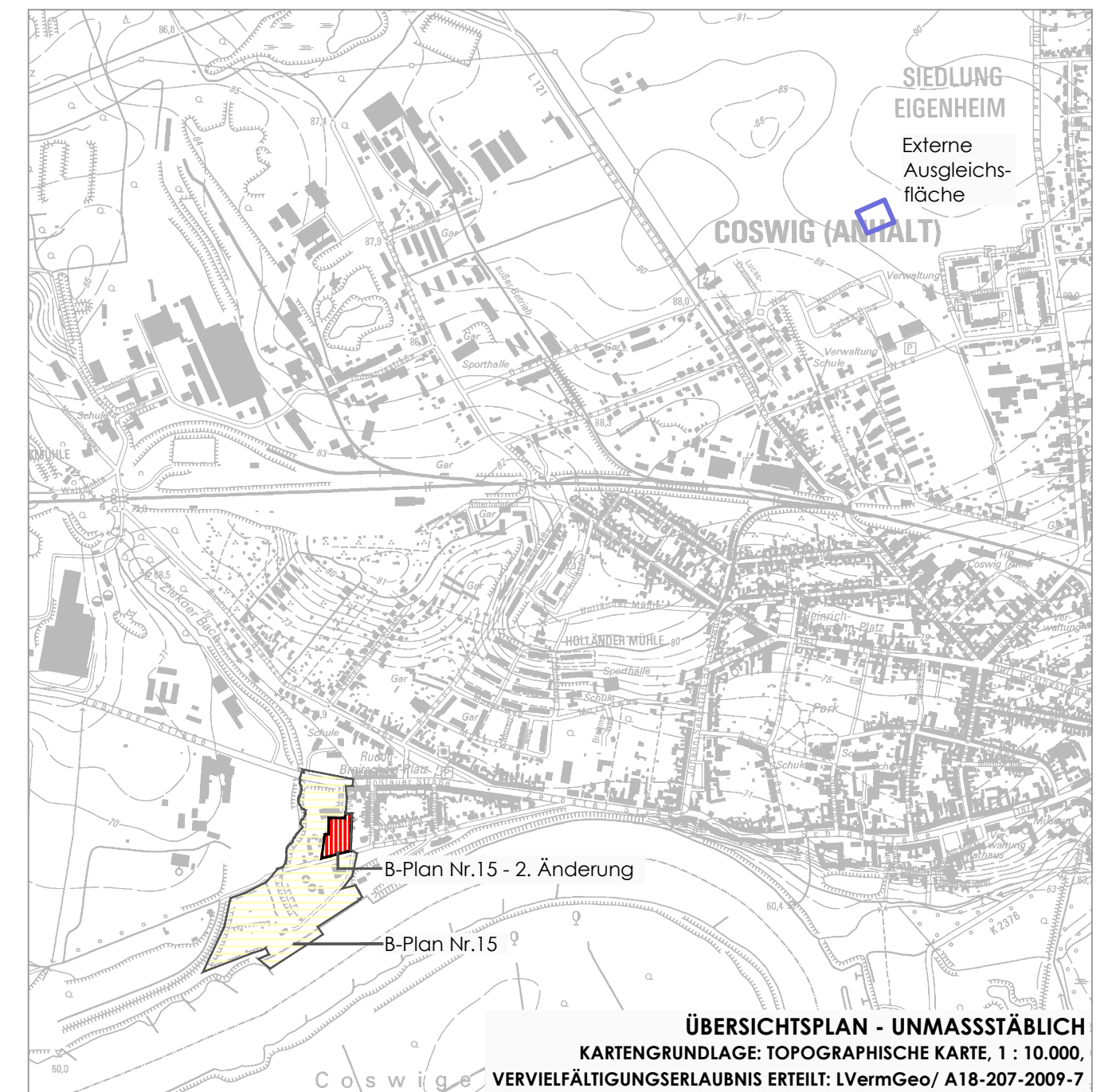
*Hinweis: Das Pflanzschema für die externen Ausgleichsmaßnahmen ist dem Landschafts-pflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 15 "Elbeblick" zu entnehmen.

Lageplan für den Bereich externer Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 15 "Elbeblick" - 2. Änderung - s. Festsetzung Ziff. 7



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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz-**BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-**WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (**BauO LSA**) in der Fassung der Bekanntmachung (neugefasst) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Artikel 13 G vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (**WG LSA**) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S.492), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288, 342)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (**LEP 2010 LSA**) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160)



STADT COSWIG (ANHALT)

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "ELBEBLICK"
2. ÄNDERUNG



ENTWURF
Verfahren: gem. § 3 (2) BauGB

M 1:1.000 0 10 20 30 40 50 24.02.2015

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