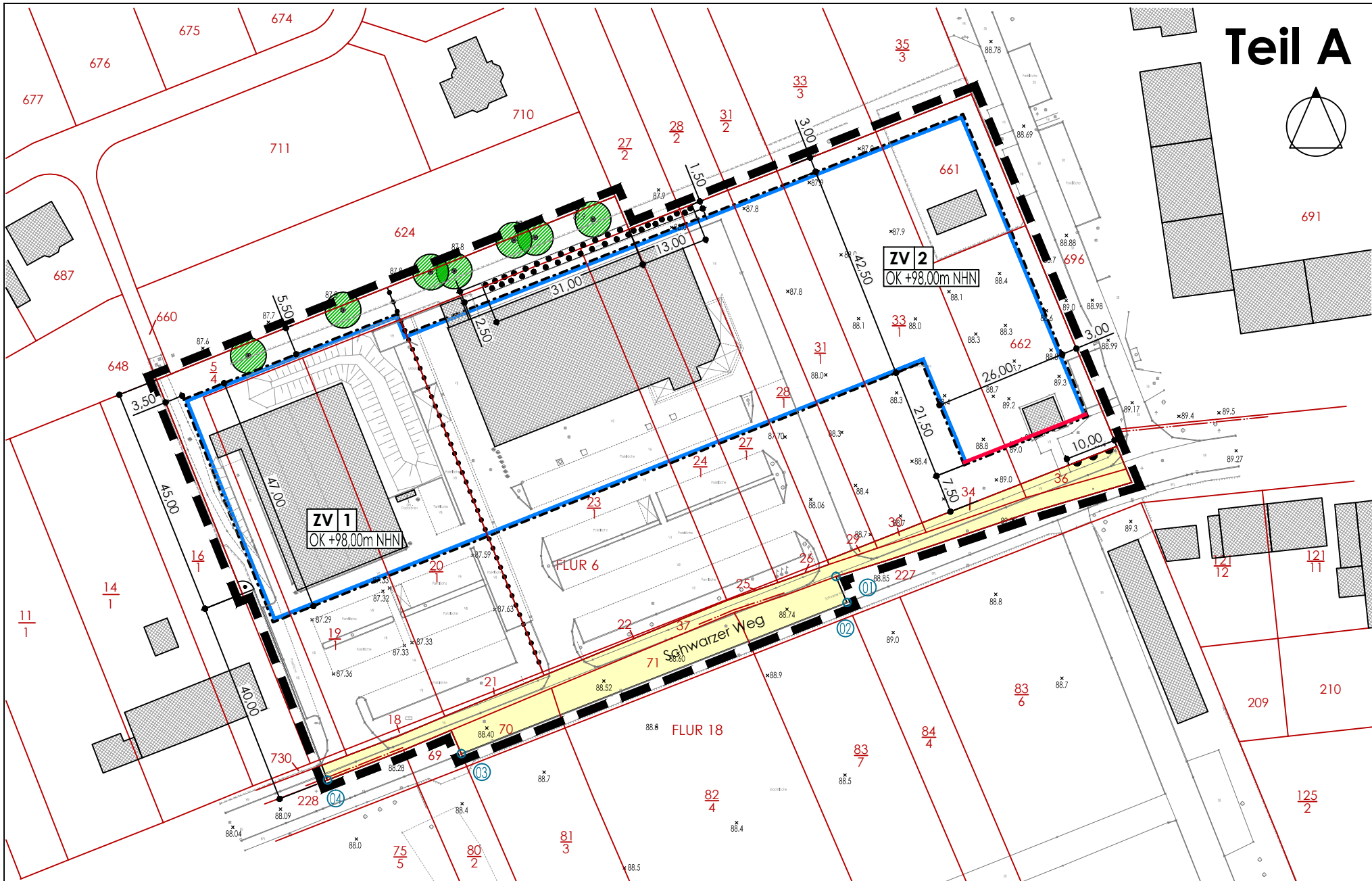




Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise)

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 662 Bezeichnung vorhandener Flurstücke
- Flur 6 Bezeichnung der Flur
- vorhandene Flurgrenzen

ausgewählte Punkte der Geltungs-
bereichsgrenze des B-Planes

Koordinaten Rechtswert	Hochwert
4531529.64	5751540.72
4531531.82	5751535.63
4531456.34	5751506.05
4531430.15	5751500.89

Vermessung:	Stadt:	Coswig (Anhalt)
Gemarkung:	Coswig	
Flur:	6, 18	
Maßstab:	1 : 1000	
Lage-system:	150 (GK42/83, 3 Grad)	
Höhen-system:	160 (NNH)	
Liegenschaftsvermessung noch nicht in die Karte des LVermGeo Sachsen-Anhalt überführt.		
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur:	Dipl.-Ing. Jens Teichhoff Sulziger Straße 6 06846 Dessau-Roßlau - OT Kleinichau Telefon: 0340/651229 Fax: 0340/6512299	
Stand:	03.02.2015	

Planzeichenerklärung (PlanZV)

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

OK +98,00m NNH Höhe baulicher Anlagen in m NNH, als Höchstmaß

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

- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Verkehrsfläche, öffentlich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach Nr. 15.14 PlanZV)

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

informelle Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich (§ 9 (2a) BauGB, siehe textl. Festsetzungen)
- Unterscheidungssignatur für Bereiche unterschiedlicher Einzelhandelsnutzungen, siehe textl. Festsetzungen

Teil B

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Auf der Grundlage des § 9 (2a) BauGB ist im gesamten Plangebiet die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der "Coswiger Liste" ausgeschlossen.

- 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
- Orthopädiwaren
- 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
- Haushaltwaren, 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

- Abweichend von den Festsetzungen Ziff. 1., 1.1 bleiben innerhalb der als **ZV 1** festgesetzten Fläche bestehende Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel als Hauptwarensortiment mit ihren zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung vorhandenen Verkaufsflächengrößen zulässig. Eine Vergrößerung der v. g. Betriebe im Zentralen Versorgungsbereich **ZV 1**, mit den zentrenrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel als Hauptwarensortiment (i. S. v. § 1 (10) BauNVO) ist gem. § 9 (2a) BauGB bis zu 1200 m² Bruttogeschossfläche zulässig.

Hinweis: Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im gesamten Plangebiet nach § 34 BauGB, mithin auch die Zulässigkeit nach Art und Maß der baulichen Nutzung, soweit dieser Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Anlagen enthält.

- Abweichend von den Festsetzungen Ziff. 1., 1.1 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, gem. § 9 (2a) BauGB zulässig.

- Abweichend von den Festsetzungen Ziff. 1., 1.1 sind Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten, deren branchenübliches zentrenrelevantes Randsortiment nicht mehr als höchstens 10 % der Verkaufsfläche jedes Betriebes ausmacht, gem. § 9 (2a) BauGB zulässig.
- Für die Zentralen Versorgungsbereiche **ZV** mit der Kennzeichnung **1** und **2** wird auf der Grundlage des § 9 (2a) BauGB die Mindestverkaufsflächengröße mit 100 m² festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist der kleinflächige Verkauf von Blumen, Zeitungen und Zeitschriften, Telekommunikations- und EDV-Bedarf.
- Innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche **ZV** ist auf Grundlage des § 9 (2a) BauGB eine Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig, soweit sie in den Baukörpern des Betriebes baulich integriert ist und sich bezüglich Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnet. Es ist bei der Zulässigkeit der Wohnnutzung von den bei den benachbarten Nutzungen zulässigen Außenschallpegeln von 65 dB (A) auszugehen. Hieraus ergibt sich ein erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils von 30 dB (Lärmpegelbereich II gemäß Tabelle 8, DIN 4109).
- Die Zentralen Versorgungsbereiche **ZV** mit der Kennzeichnung **1** und **2** werden gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wie folgt eingeschränkt:
Es sind in den Zentralen Versorgungsbereichen **ZV** nur Betriebe und Anlagen mit mischgebiets-typischen Emissionen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, i. S. v. § 6 BauNVO, zulässig.
- Ausgehend vom Schwarzen Weg ist es zulässig, nach Norden verlaufend die Flurstücke 5/4 und 19/1, Flur 6, Gemarkung Coswig mit einem Geh- und Fahrrecht als Fuß- und Radweg für die Allgemeinheit, mit Anbindung an das Flurstück 660, Flur 6, Gemarkung Coswig, mit einer Breite bis zu 3,50 m, unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen im Zentralen Versorgungsbereich **ZV 1** zu belasten.
- Heizungs- und klimatechnische Anlagen, elektronische Anlagen, Belichtungselemente, sowie weitere technische Aufbauten sind i. S. v. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO oberhalb der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von 4 m zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

- Die Baulinien und Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile zur öffentlichen Verkehrsfläche des Schwarzen Weges hin bis zu 3 m überschritten werden (§ 23 (2) und (3) BauNVO).

Hinweis: Für eine örtlich konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser (gezielte Einleitung von befestigten Flächen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß WG-LSA bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen).

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß der §§ 14 und 12 BauNVO zulässig. Hiervon ausgenommen sind für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und überdachte Stellplätze sowie Garagen gem. § 12 BauNVO die Flächenanteile nicht überbaubarer Grundstücksflächen zwischen Schwarzem Weg und der hierzu parallel verlaufenden Baugrenze.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen

- Im Plangebiet sind gemäß § 9 (1) Nr. 17 BauGB Abgrabungen unterhalb der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zur Höhe von 87,50 m NNH zulässig. Weitere Abgrabungen zur Ausmuldung von Retentionsflächen zur Oberflächenwasserversickerung bleiben hiervon unberührt. Die Errichtung von Stützmauern zur Überbrückung von Geländespürungen ist in diesem Zuge zulässig. Die Integration von Böschungsverläufen ab OK Abgrabung bis auf Höhe Normalgelände in angrenzende Grün- bzw. Retentionsflächen ist zulässig. Der Oberboden ist vor Realisierung der Abgrabungen abzuschleppen und zum Wiedereinbau zu sichern.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- PKW-Stellplätze sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflusswert $\geq 60\%$ zulässig.

- Für Baumpflanzungen im Bereich von PKW-Stellplatzanlagen sind jeweils Baumscheiben in der Größe eines Stellplatzes pro Baum vorzusehen, die als Mulde zu gestalten und zu begrünen sind. Je 5 Stellplätze ist ein Baum gemäß Artenliste vorzusehen.

- Für die zu erhaltenden Bäume sind im Falle ihres Abganges notwendige Ersatzpflanzungen ausschließlich mit standortgerechten Arten, vorzugsweise Stiel-Eiche, Winter- und Sommer-Linde sowie Feld-Ahorn durchzuführen. Die zu erhaltende Heckenpflanzung ist ausschließlich mit Hainbuche zu ergänzen. Darüber hinaus sind die vitalen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und naturnah zu entwickeln.

- Für zu pflanzende Bäume in Stellplatzbereichen sowie als Solitär- oder Gruppen- bzw. Reihenspflanzung sind Hochstämme ab 12-14 cm Stammdurchmesser zu verwenden. Für Hecken- und Gruppenpflanzungen sind mindestens 2x verpflanzte Sträucher und Heister zu verwenden. Sonstige Grünflächen sind mit Landschaftsrasen einzugrünen und dauerhaft zu pflegen.

Artenliste

Solitäre, Baumgruppen, Baumreihen

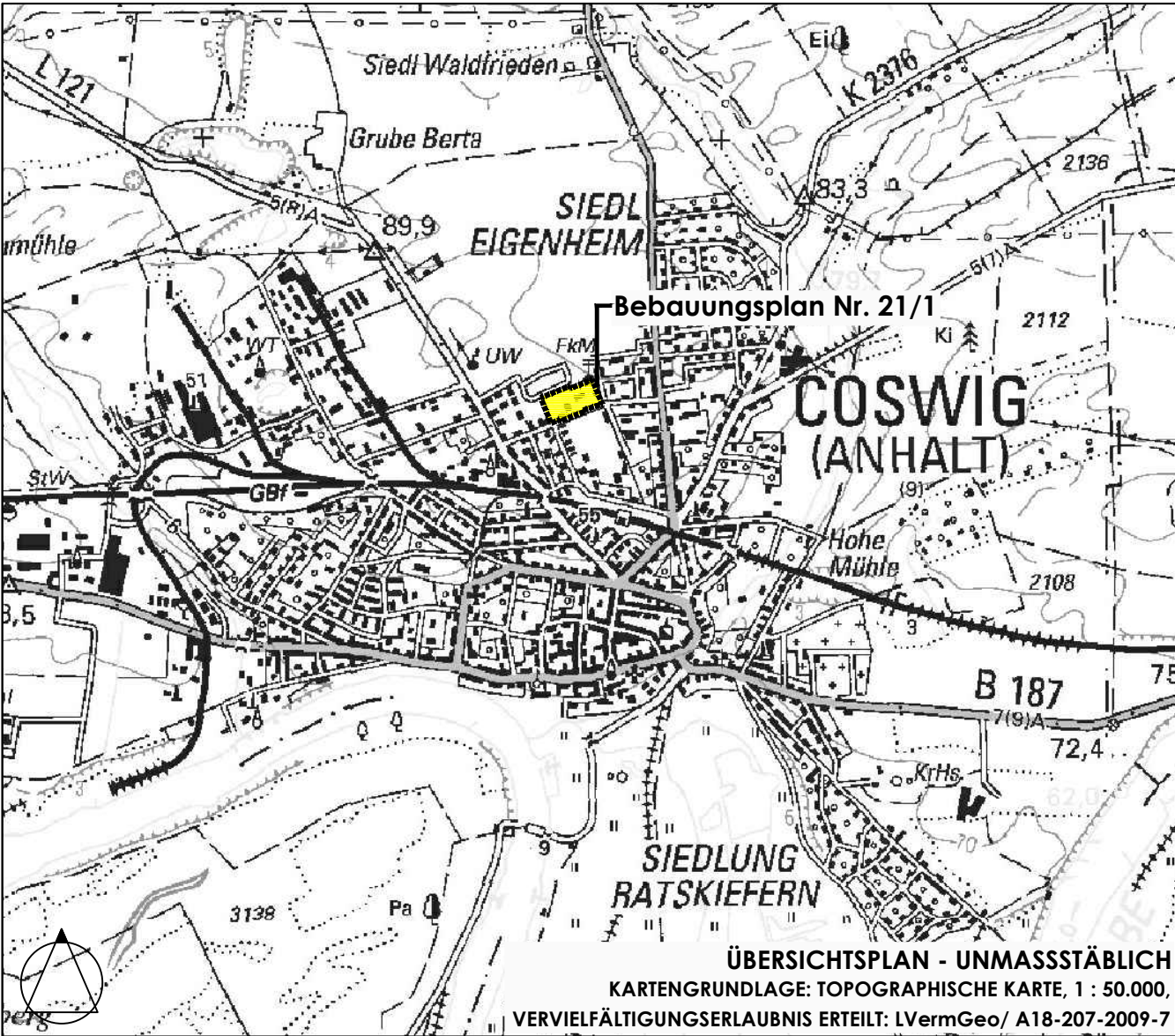
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides "globosum"	Kugel-Ahorn
Malus floribunda	Zierapfel
Prunus serotina	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Hecken, Gehölzgruppen

Cornus mas	Hartriegel/ Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Johannisbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

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 der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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)
- 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)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-**BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (**LEP 2010 LSA**) 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



STADT COSWIG (ANHALT)

BEBAUUNGSPLAN NR. 21/1 "SCHWARZER WEG - NORD" BEBAUUNGSPLAN GEM. § 30 (3) BauGB

VORENTWURF

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



M 1:1.000

0 10 20 30 40 50

10.06.2015

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

Tel. 0340/613707

Fax: 0340/617421

E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de