

Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise)

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

ausgewählte Punkte der Geltungsbereichsgrenze des B-Planes

Koordinaten	Rechtswert	Hochwert
①	4531529.64	5751540.72
②	4531531.82	5751535.63
③	4531456.34	5751506.05
④	4531515.74	5751368.22
⑤	4531445.25	5751418.98

ausgewählter Punkt der Straßenachsen: Schwarzer Weg - Planstraße

Koordinaten	Rechtswert	Hochwert
Ⓐ	4531555.69	5751548.15

Vermessung: Stadt: Coswig (Anhalt)
 Gemarkung: Coswig
 Flur: 18
 Maßstab: 1:1000
 Logsystem: 150 (GK42/BS, 3 Grad)
 Höhensystem: 160 (NN)
 Liegenschaftsvermessung noch nicht in die Karte des LVermGeo Sachsen-Anhalt überführt.
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur: Dipl.-Ing. Jens Tetloff
 Suckler Straße 6
 06844 Dessau-Roßlau · OT Kleinrönnau
 Telefon 0340/61320
 Fax 0340/613299
 Stand: 03.02.2015

Planzeichenerklärung (PlanZV 90)

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

Allgemeine Wohngebiete, mit laufender Nummer

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

- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß

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

- offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsfächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

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

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche, öffentlich
- Spielplatz

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

Baumpflanzungen, informell

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; hier: Leitungstrasse für Kabel und Lichtmaste Straßenbeleuchtung (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach Nr. 15.14 PlanZV)
- abzubrechendes Gebäude, informell
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Planzeichenerklärung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

- EDEKA-Supermarkt
- Anlieferrampe
- Neubau Erschließungsstraße, öffentlich (Planstraße)
- betriebliche Fahr- / Verkehrsfläche, befestigt
- betriebsbezogene Stellplätze
- betriebliche Fußwegfläche, befestigt
- betriebliche Fußwegfläche, unbefestigt (ggf. als Rosen-/ Schotterrasen)
- betriebliche Grünflächen mit Gehölzstrukturen / anteiligen Retentionsflächen
- Zu- und Abfahrt
- siehe textliche Festsetzung
- siehe textliche Festsetzung

Koordinaten	Rechtswert	Hochwert
A	4531540.72	5751536.12
B	4531554.48	5751533.21
C	4531545.18	5751529.57
D	4531542.91	5751530.56

- Baumpflanzungen, informell
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Grundstücksnutzung mit einem Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.520 m², einschließlich Backshop zulässig. Zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 (3a) BauGB im Durchführungsvertrag.
2. Im Bereich der mit **A-B-C-D** bezeichneten Fläche ist die Errichtung eines Hinweisschildes i. S. eines Firmenwegweisers für die Gesamtheit der im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässigen Nutzungen, bis zu einer Höhe von 4 m zulässig.
3. Die in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO und sogenannte kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO. Diese v. g. kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO in den Baugebieten w. v. allgemein zulässig.
4. Höhenlage der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten **WA**: Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss "OKFF EG" darf nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Haupterschließung zugeordneten Verkehrsfläche.

5. Für die Errichtung von Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** wird im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien durch Fotovoltaik gem. § 9 (1) Nr. 23b i. V. m. § 1a (5) BauGB festgesetzt, dass Hauptgebäude maximal 22° abweichend von der Nord-Süd-Ausrichtung, bezogen auf die Gebäudeachse in Ost-West-Ausrichtung, zulässig sind.
6. In den Allgemeinen Wohngebieten **WA** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen ist gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** durch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ-Obergrenze von 0,6, sofern die Decke der Tiefgarage im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einer für Bepflanzungen ausreichenden Mutterbodenaufgabe versehen wird.

Überbaubare Grundstücksflächen

7. Die Baulinien und Baugrenzen dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** im Bereich von Dachüberständen, Vordächern, Erkern, Loggien, Haustritten / Treppen und Balkonen bis zu 1,50 m überschritten werden (gem. § 23 (2), (3) BauNVO). Ein Hervortreten von Gebäudeteilen w. v., vor das Maß des Dachüberstandes ist mit Ausnahme von Haustritten / Rampen unzulässig.

Bauweise

8. Im Rahmen der offenen Bauweise sind abweichend von § 22 (2) Satz 2 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** nur Gebäudelängen bis zu 20 m, oberhalb der in der textl. Festsetzung Ziff. 2. festgesetzten Höhenlage baulicher Anlagen, zulässig.

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

9. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **WA** allgemein zulässig, sofern sie soweit eingegrünt sind, dass sie der Sicht von öffentlichen Flächen aus entzogen sind. Ein Hervortreten vor die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassadenfluchten der Hauptgebäude ist unzulässig. Fassadenfluchten der Hauptgebäude gelten bei einem Winkel < 90° zu den öffentlichen Verkehrsflächen als diesen zugewandt. Der Inhalt der textl. Festsetzung Ziff. 11 bleibt von Vorstehendem unberührt.
10. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete **WA**, mit Ausnahme von Fotovoltaikanlagen zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. § 14 (2) Satz 2 BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich der Fassaden- und Dachflächen von Haupt- und Nebenbauten zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen i. S. des § 14 (2) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.
11. Gem. § 23 (5) BauNVO sind überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen, gem. § 14 (1) BauNVO, in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
12. Stellplätze, einschließlich ihrer Zufahrten, sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mindestens 60 % zulässig.

Verkehrsfächen

13. Je Baugrundstück ist im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete **WA** für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 3,50 m zulässig.

Grünflächen

14. Innerhalb der betrieblichen Grünfläche als Retentionsbereich mit der Bezeichnung "R" sind auf mindestens 50% der Grundfläche gruppenweise Anpflanzungen mit Strüchern gem. Artenliste durchzuführen. Die sonstigen betrieblichen Grünflächen sind zu mindestens 75% der jeweiligen Grundfläche mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gem. Artenliste zu bepflanzen. Hier sind vorzugsweise durchgängige Hecken aus Bäumen und Strüchern anzulegen. Mindestens sind flächig Bodendecker anzupflanzen und jede Pflanzfläche weiterhin mit mindestens 3 Solitärstrüchern zu begrünen.
15. Zur Umgrenzung der öffentlichen Grünfläche ist eine durchgängige, mindestens 3-zeilige Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen gem. Artenliste anzulegen. Weiterhin sind auf der Fläche mindestens 20 Hochstamm-Laubbäume gem. Artenliste zu pflanzen. Max. 10 dieser Bäume können in den Heckenabschnitt entlang der südlichen Plangebietsgrenze integriert werden. Die übrigen Flächen sind mit Landschaftsrosen zu begrünen und extensiv zu unterhalten. Für die Anlage und Gestaltung von Spielflächen sind mindestens 200 m² Fläche für intensivere Gestaltung einschließlich notwendiger Befestigungen von Oberflächen sowie 2 Zugänge innerhalb der Hecke zulässig.

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, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

16. Zur westlichen Eingrünung des Plangebietes soll auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ein durchgängiger Grüngürtel entwickelt werden. Auf mindestens 50 % der Gesamtfläche soll ein zusammenhängender Gehölzstreifen mit standortgerechten Gehölzen gem. Artenliste als gestufte Strauch-Baumhecken angepflanzt werden. Durch extensive Pflege sind Krautsäume und Staudenfluren zu entwickeln. Die übrigen Flächen sind als Kräuterwiese zu begrünen und extensiv zu pflegen. Die Strauch-Baum-Hecke ist als mindestens 3-reihige Gehölzanpflanzung in versetztem Stand aufzubauen. Pro Pflanze sind 1-2 m² Grundfläche anzusetzen. Für die Kräuterwiese ist eine standortangepasste, blütenreiche Gräser-Kräuter-Mischung einzusetzen. Im Anschluss an die Entwicklungspflege ist die Wiese dauerhaft extensiv und bedarfsgerecht, maximal durch 2-schürige Mahd, zu unterhalten.

17. 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 7 Stellplätze ist auf dem Betriebsgrundstück ein Baum gem. Artenliste vorzusehen.

18. Zur Eingrünung der Erschließungsstraße (Planstraße) sind innerhalb der unbefestigten Straßenrandbereiche - vorzugsweise beidseitig, in Abhängigkeit von zu berücksichtigenden Leitungen, Kanälen usw. - Laubbäume zu pflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme in geeigneter Größe und Qualität gem. Artenliste, als Straßenbäume nicht zu verwenden sind großwüchsige Arten wie Eiche und Linde.

19. Auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 100 m² Versteigelungsfläche ein Baum gem. Artenliste oder ein Obstbaum, vorzugsweise regionaler Sorten, in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung zu pflanzen.
20. Im Bereich der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete **WA**, ist mit Ausnahme der Zufahrten gem. Ziff. 12, die Nutzung als Hausgärten gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB, mindestens mit Rasenansaat begrünt, zulässig.

21. Nicht mit Gehölzen beplanzte Grünflächenanteile sind flächendeckend, mindestens mit Landschaftsrasen einzugrünen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Für zu pflanzenden Bäume in Stellplatzbereichen, innerhalb privater Gärten sowie als Solitär- oder Gruppenpflanzung innerhalb von Grünflächen sind Hochstämme ab 12-14 cm Stammdurchmesser zu verwenden. Für zu pflanzende Straßenbäume und Baumreihen zur Eingrünung von Straßen sind Hochstämme ab 18-20 cm Stammdurchmesser zu verwenden. Für Hecken- und Gruppenpflanzungen sind mindestens 2x verpflanzte Sträucher und Heister zu verwenden.

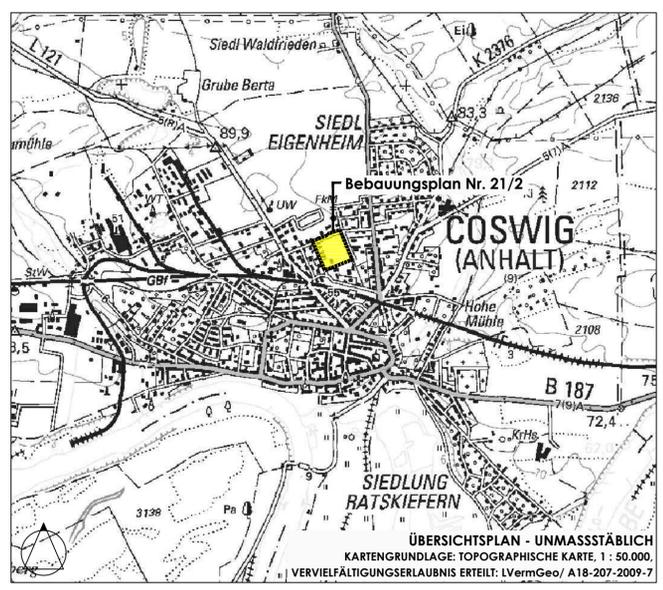
Artenliste

Solitäre, Baumgruppen, Baumreihen	Hecken, Gehölzgruppen	
Acer campestre	Carpinus betulus	Hainbuche
Malus floribunda	Cornus mas	Hartriegel
Prunus „Accolade“	Corylus avellana	Hasel
Prunus avium „Plena“	Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn *
	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Prunus padus „Tiefurt“	Ligustrum vulgare	Liguster *
	Traubenkirsche	Heckenkirsche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Malus sylvestris	Wildapfel
Quercus robur	Prunus fruticosa	Steppenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche	Vogelkirsche
Sorbus intermedia	Mehlbeere	Rote Johannisbeere
Sorbus thuringiaca „Fastigata“	Thüringische Säuleneberesche *	Hundsrose
	Winterlinde	Salweide
Tilia cordata	Sommerlinde	Korbweide
Tilia platyphyllos		Roter Traubenholunder *
	Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball

*Keine Verwendung in Kinderspielbereichen.

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)
- 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
- 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)



STADT COSWIG (ANHALT)
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 21/2
"SCHWARZER WEG - SÜD"
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
VORENTWURF
Verfahren: gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB



M 1:1.000 **10.06.2015**

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