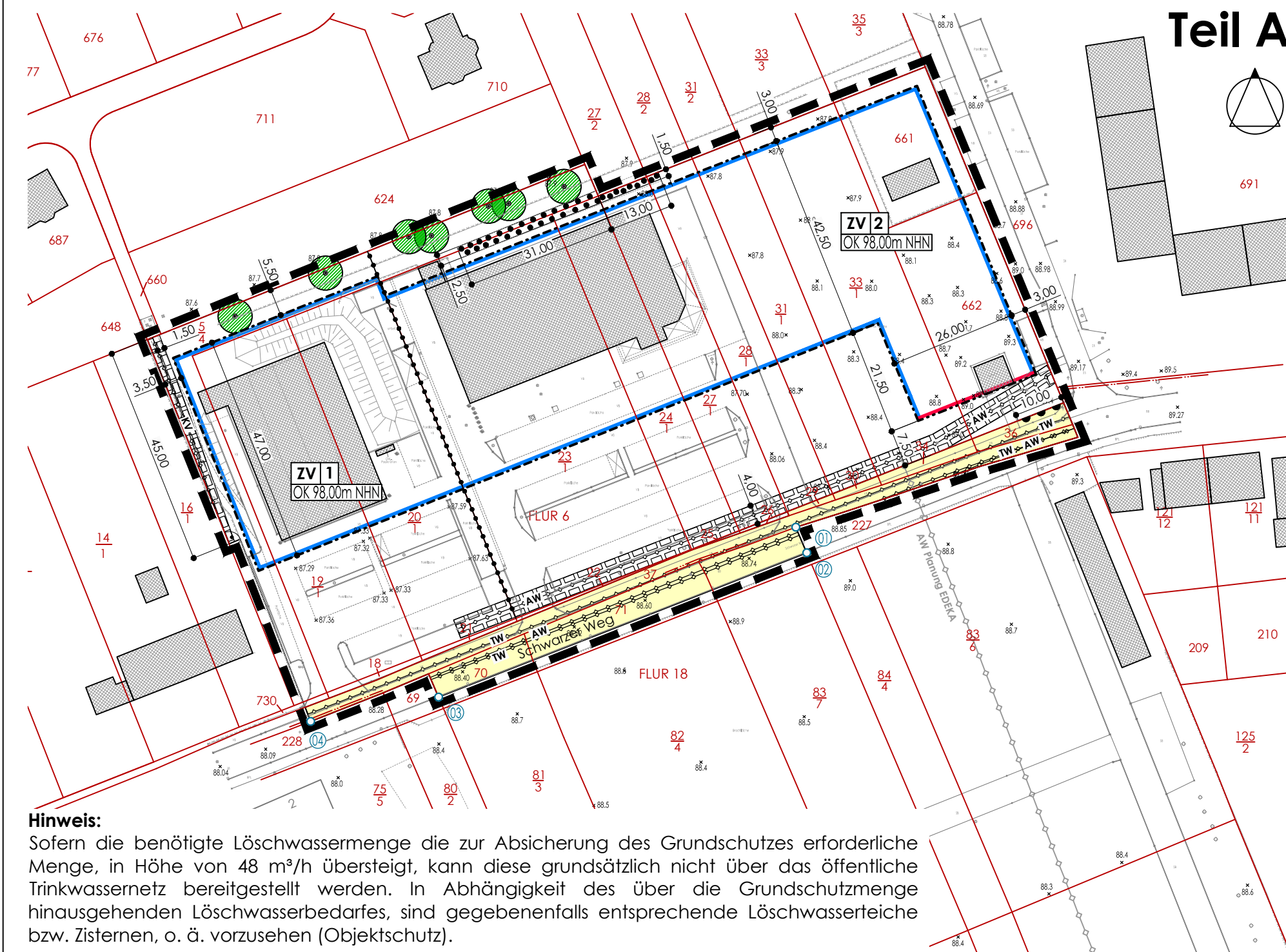




- Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise)
- vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Bezeichnung vorhandener Flurstücke
 - Bezeichnung der Flur
 - vorhandene Flurgrenzen
 - Geländehöhen

ausgewählte Punkte der Geltungs- bereichsgrenze des B-Planes	
Koordinaten Rechtswert	Hochwert
① 4531529.64	5751540.72
② 4531531.89	5751535.46
③ 4531456.41	5751505.88
④ 4531430.15	5751500.89

Vermessung:	Stadt: Coswig (Anhalt)
	Gemarkung: Coswig
	Flur: 6, 18
	Maßstab: 1 : 1000
	Lagesystem: 150 (GK42/83, 3 Grad)
	Höhenystem: 160 (NHN)
Liegenschaftsvermessung nach nicht in die Karte des LVermGeo Sachsen-Anhalt überführt.	
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur:	
Dipl.-Ing. Jens Teitzloff Südger Straße 6 06846 Dessau-Roßlau - OT Kleinkölnau Telefon 0340/65120 Fax 0340/6512299	
Stand: 03.02.2015	
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geo-Information Land Sachsen-Anhalt am: 14.02.2009 Aktenzeichen: A18-207-2009-7	

Hinweis:
Sofern die benötigte Löschwassermenge die zur Absicherung des Grundschutzes erforderliche Menge, in Höhe von 48 m³/h übersteigt, kann diese grundsätzlich nicht über das öffentliche Trinkwassernetz bereitgestellt werden. In Abhängigkeit des über die Grundschutzmenge hinausgehenden Löschwasserbedarfes, sind gegebenenfalls entsprechende Löschwasserteiche bzw. Zisternen, o. ä. vorzusehen (Objektschutz).

Planzeichenerklärung (PlanZV)

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

OK 98,00m NHN Höhe baulicher Anlagen in m NHN, 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

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

unterirdisch

- AW Abwasser
- TW Trinkwasser
- KV Elektrizität

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB; hier: Versorgungsträger)

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

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

informelle Darstellungen

ZV Zentraler Versorgungsbereich (§ 9 (2a) BauGB, siehe textl. Festsetzungen)

1 - 2 Unterscheidungssignatur für Bereiche unterschiedlicher Einzelhandelsnutzungen, siehe textl. Festsetzungen

Teil B

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

1.1 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, Klein elektronikgeräte, 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

2. Abweichend von den Festsetzungen Ziff. 1., 1.1 bleiben innerhalb der als **ZV I 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 I 1**, mit den zentrenrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel als Hauptwarensortiment (i. S. v. § 1 (10) BauNVO) ist gem. § 9 (2a) BauGB bis zu 1.200 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.

3. 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.

- Im Zentralen Versorgungsbereich **ZV I 2** sind Einzelhandelsbetriebe gem. Ziff. 5 für eine Nachnutzung der Bestandsimmobilie auf den Flurstücken 23/1, 24/1, 27/1 und 28/1, Flur 6, Gemarkung Coswig, gem. § 9 (2a) BauGB mit einer Bruttogeschossfläche bis zu 1.200 m² zulässig. Die Festsetzungen Ziff. 1., 1.1 sowie 6. ff bleiben von Vorstehendem unberührt.
- 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 I 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.
- 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 I 1** zu belasten.

Überbaubare Grundstücksflächen

9. 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 gem. WG-LSA bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen).

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

10. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Stellplätze gem. §§14 und 12 BauNVO zulässig. Hiervon ausgenommen sind 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, beanspruchen.

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

11. Innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche **ZV I 1** und **2** 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 gem. Tabelle 8, DIN 4109).

12. Die Zentralen Versorgungsbereiche **ZV I 1** und **2** werden gem. § 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. In Abhängigkeit vom Störgrad der Betriebe und Anlagen im Zentralen Versorgungsbereich **ZV I 2** ist der Nachweis zur Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte, gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005, an der nächstgelegenen schützenswerten Wohnbebauung im anlagenbezogenen Genehmigungsverfahren zu führen.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen

13. Im Plangebiet sind gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB Abgrabungen unterhalb der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zur Höhe von 87,50 m NHN zulässig. Weitere Abgrabungen zur Ausmuldung von Retentionsflächen zur Oberflächenwasserversickerung bleiben hiervon unberührt. Die Errichtung von Stützmauern zur Überbrückung von Geländesperrungen 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

14. PKW-Stellplätze sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflusswert ≥ 60 % zulässig.

15. 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 gem. Artenliste vorzusehen.

16. 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.

17. Für zu pflanzende Bäume in Stellplatzbereichen sowie als Solitär- oder Gruppen- bzw. Reihena-pflanzung 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
Malus floribunda
Prunus serotina
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

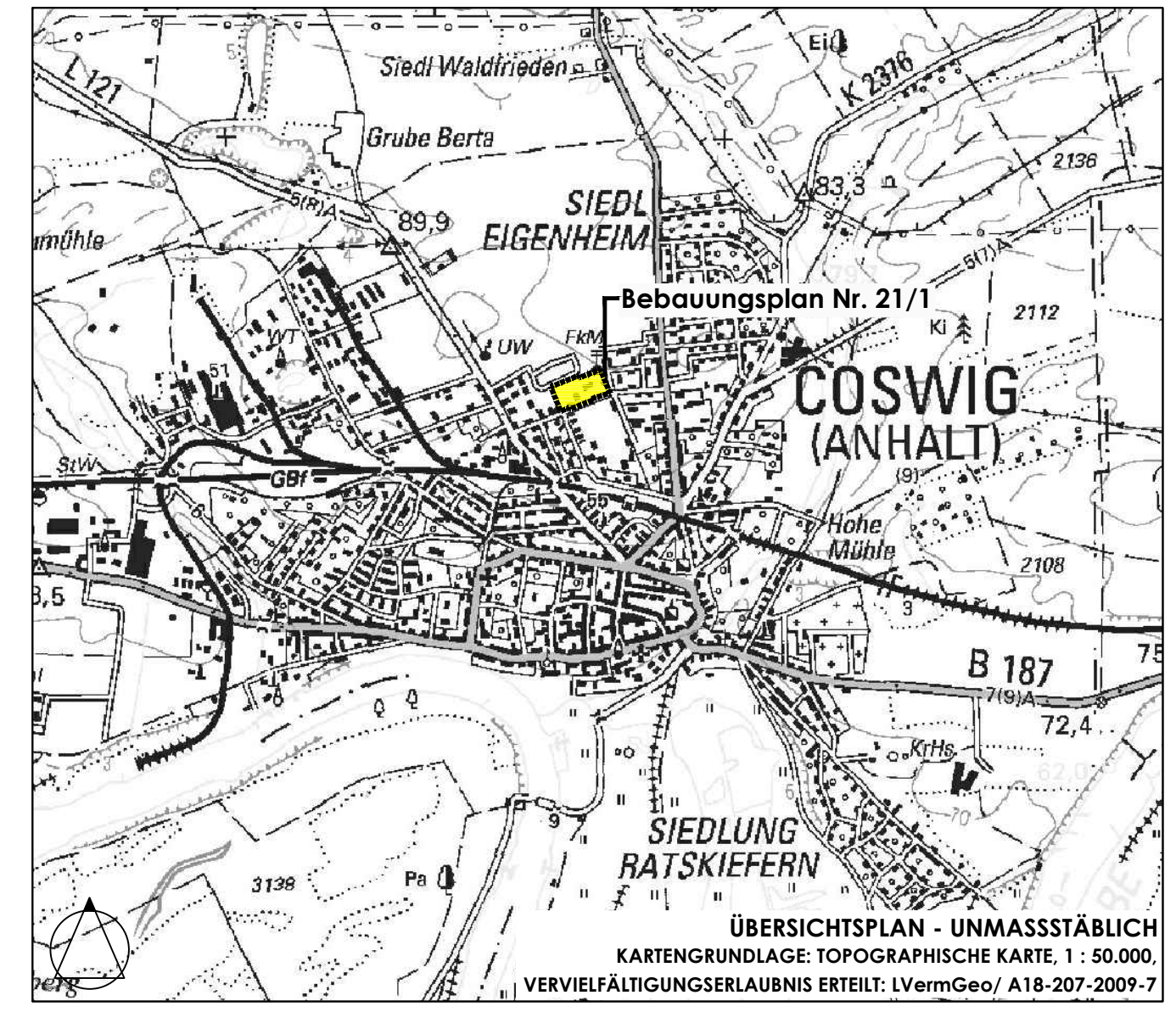
Feld-Ahorn
Zierapfel
Traubenkirsche
Stiel-Eiche
Eberesche
Mehlbeere
Winter-Linde
Sommer-Linde

Hecken, Gehölzgruppen
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Carpinus betulus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Malus sylvestris
Prunus spinosa
Ribes rubrum
Viburnum opulus

Hartriegel/Kornelkirsche
Blutroter Hartriegel
Hasel
Eingriffiger Weißdorn
Hainbuche
Liguster
Heckenkirsche
Wildapfel
Schlehe
Johannisbeere
Gemeiner Schneeball

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (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)
- 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 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (**WG LSA**) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- 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. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005, in Kraft seit dem 24.12.2006



STADT COSWIG (ANHALT)

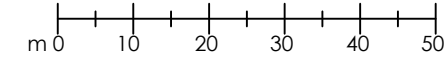
BEBAUUNGSPLAN NR. 21/1 "SCHWARZER WEG - NORD" BEBAUUNGSPLAN GEM. § 30 (3) BauGB

ENTWURF

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



M 1:1.000



29.08.2016

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