

Vermessung: Stadt: Coswig (Anhalt)
 Gemarkung: 18
 Flur: Coswig
 Maßstab: 1:1000
 Lageplan: 1:500 (DK 42/83, 3 Grad)
 Höhensystem: 140 (NN)
 Liegenschaftsvermessung noch nicht in die Karte des VermGeo Sachsen-Anhalt überführt.
 Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur: Dipl.-Ing. Jens Teßloff
 Sudauer Straße 4
 06844 Dessau-Roßlau - OT Kleinräu
 Telefon: 0340/61120
 Fax: 0340/611299
 Stand: 03.02.2015
 Verneinungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geo-information Land Sachsen-Anhalt
 am: 14.07.2009
 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 Löschwasserenteiche bzw. Zisternen, o. ä. vorzusehen (Objektschutz).

Planzeichenerklärung (PlanZV)

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

WA Allgemeine Wohngebiete, mit laufender Nummer

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

- 0,4** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- II-III** Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß

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

- o** offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsrflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

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

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- off.** Grünfläche, öffentlich
- o** 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 Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Teil A



- Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise)**
- vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - 662** Bezeichnung vorhandener Flurstücke
 - Flur 18** Bezeichnung der Flur
 - vorhandene Flurgrenzen
 - o** Geländehöhen

o ausgewählte Punkte der Geltungs- o. Bereichsgrenze des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Koordinaten	Rechtswert	Hochwert
①	4531458.11	5751501.93
②	4531451.22	5751500.39
③	4531438.17	5751496.71
④	4531437.49	5751498.45
⑤	4531531.89	5751535.46
⑥	4531529.64	5751540.72
⑦	4531515.74	5751368.22

o ausgewählte Punkte zur Anpassung der Straße Schwarzer Weg und Neubau der Planstraße

Koordinaten	Rechtswert	Hochwert
①	4531463.29	5751503.67
②	4531539.78	5751533.53
③	4531545.56	5751534.97
④	4531553.67	5751531.82
⑤	4531560.27	5751521.27
⑥	4531568.90	5751531.59
⑦	4531575.72	5751547.69
⑧	4531582.21	5751551.04
⑨	4531589.78	5751554.15

- 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 Haupteinfahrt zugewandten Verkehrsfläche der Planstraße oder des Schwarzen Weges.
- 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

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

Bauweise

- 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. 4. festgesetzten Höhenlage baulicher Anlagen, zulässig.

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

- 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 der v. g. Nebenanlagen 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. 10 bleibt von Vorstehendem unberührt.
- 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 Nebengebäuden zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen i. S. des § 14 (2) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.
- 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.
- Stellplätze, einschließlich ihrer Zufahrten, sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mindestens 60 % zulässig.
- 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

- Innerhalb der betrieblichen Grünfläche mit der Bezeichnung "R" für Retentionsbereiche sind auf mindestens 50% der Grundfläche gruppenweise Anpflanzungen mit Sträuchern gem. Artenliste durchzuführen. Die textl. Festsetzung Ziff. 17 bleibt hiervon unberührt. 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 Sträuchern anzulegen. Mindestens sind flächig Boden-decker anzupflanzen und jede Pflanzfläche weiterhin mit mindestens 3 Solitärsträuchern zu begrünen.
- Zur Umgrenzung der öffentlichen Grünfläche ist eine durchgängige, mindestens 3-zellige 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 Landschaftsrasen 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. Ebenfalls zulässig ist die Inanspruchnahme von Teilflächen zur schadlosen Versickerung von Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße.
- Für die öffentlichen Grünflächen gem. textlicher Festsetzung Ziff. 14 wird gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

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

- Zur westlichen Eingrünung des Plangebietes sollen auf der betrieblichen Grünfläche mit der Bezeichnung "Grüngürtel" Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt werden. Die Maßnahmen dienen dem Ausgleich der durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffe in den Naturhaushalt. 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 einzusäen. Im Anschluss an die Entwicklungspflege ist die Wiese dauerhaft extensiv und bedarfsgerecht, maximal durch 2-schürige Mahd, zu unterhalten.
- Für Baumpflanzungen im Bereich von betriebsbezogenen Kunden- und Mitarbeiterstellplätzen 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 (Standorte gem. Planzeichnung).

- Zur Eingrünung der Planstraße sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche - vorzugsweise beidseitig, in Abhängigkeit von zu berücksichtigenden Leitungen, Kanälen usw. - Laubbäume zu pflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme in geeigneter Größe und Qualität, als Straßenbäume nicht zu verwenden sind großwüchsige Arten wie Eiche und Linde.

- Auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 100 m² Versiegelungsfläche ein Baum gem. Artenliste oder ein Obstbaum, vorzugsweise regionaler Sorten, in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung zu pflanzen.

- 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 Rasensaat begrünt, zulässig.

- Nicht mit Gehölzen beplante Grünflächenanteile sind flächendeckend, mindestens mit Landschaftsrasen einzugrünen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Für zu pflanzende Bäume im Bereich betriebsbezogener Kunden- und Mitarbeiterstellplätze, innerhalb privater Gärten (vgl. Ziff. 19) 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.

Planzeichenerklärung Planteil Vorhaben- und Erschließungsplan

— Baufeld überbaubare betriebliche Teilfläche EDEKA-Supermarkt

OK 98,00m NNH maximale Bauhöhe EDEKA-Supermarkt

— Anpassung Schwarzer Weg / Neubau Erschließungsstraße (Planstraße), öffentlich

— betriebliche Verkehrsflächen, befestigt

— betriebsbezogene Kunden- und Mitarbeiterstellplätze (PKW)

R betriebliche Grünflächen - Rasen- und Böschungflächen / anteilige Retentionsflächen zur Niederschlagswasserrückhaltung / -versickerung (auch zu Ausgleichsmaßnahmen)

— betriebliche Grünfläche - Grüngürtel gem. textlichen Festsetzungen (Ausgleichsmaßnahmenfläche)

— Leitungen **AW** Abwasser

kv Elektrizität **G** Gas

▽ △ Zu- und Abfahrt

A X B
D X C
Standort Firmenwegweiser, siehe textliche Festsetzung

Koordinaten	Rechtswert	Hochwert
A	4531470.06	5751905.49
B	4531475.64	5751507.69
C	4531477.11	5751503.97
D	4531471.52	5751501.77

o Baumpflanzungen, siehe textliche Festsetzung Ziff. 17

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Im Bereich des Baufeldes der überbaubaren betrieblichen Teilfläche EDEKA-Supermarkt ist die Grundstücksnutzung mit einem Supermarkt (Vollsortimentverbrauchermarkt) mit einer Verkaufsfläche von 1.520 m², einschließlich Backshop, zulässig. Zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 (3a) BauGB im Durchführungsvertrag.
- 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 7 m über Gebäude zulässig.
- 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 v. v. allgemein zulässig.

Artenliste

- Solitäre, Baumgruppen, Baumreihen**
- Acer campestre
 - Malus floribunda
 - Prunus „Accolade“
 - Prunus avium „Plena“
 - Prunus padus „Tiefurt“
 - Pyrus calleryana „Chanticleer“
 - Quercus robur
 - Sorbus aucuparia
 - Sorbus thuringiaca
 - Tilia cordata
 - Tilia platyphyllos

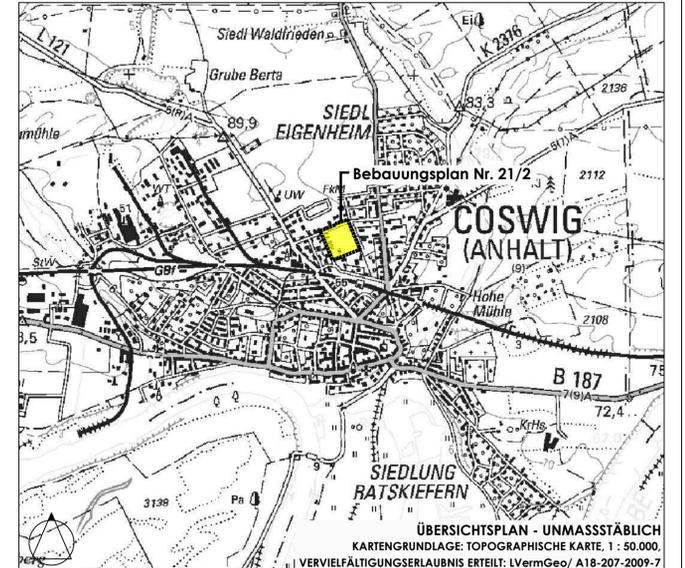
- Hecken, Gehölzgruppen**
- Carpinus betulus
 - Cornus mas
 - Corylus avellana
 - Crataegus monogyna
 - Cornus sanguinea
 - Ligustrum vulgare
 - Loniceraxylosteuum
 - Malus sylvestris
 - Prunus fruticosa
 - Prunus avium
 - Ribes rubrum
 - Rosa canina
 - Salix caprea
 - Salix viminalis
 - Sambucus racemosa
 - Virburnum opulus

- Hainbuche
- Hartriegel
- Hasel
- Eingrifflicher Weißdorn *
- Blutröter Hartriegel
- Liguster *
- Heckenkirsche
- Wildapfel
- Stuppenkirsche
- Vogelkirsche
- Rote Johannisbeere
- Hundsrose
- Kalweide
- Korbweide
- Roter Traubenholunder *
- 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 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 Plinhalte (Planzeihenverordnung - **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 über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (**UVPG LSA**) vom 27.08.2002 (GVBl. LSA 2002, S. 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.01.2011 (GVBl. LSA S. 5)
- 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)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 21/2 "SCHWARZER WEG - SÜD"

ENTWURF

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



M 1:1.000 0 10 20 30 40 50 **29.08.2016**

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