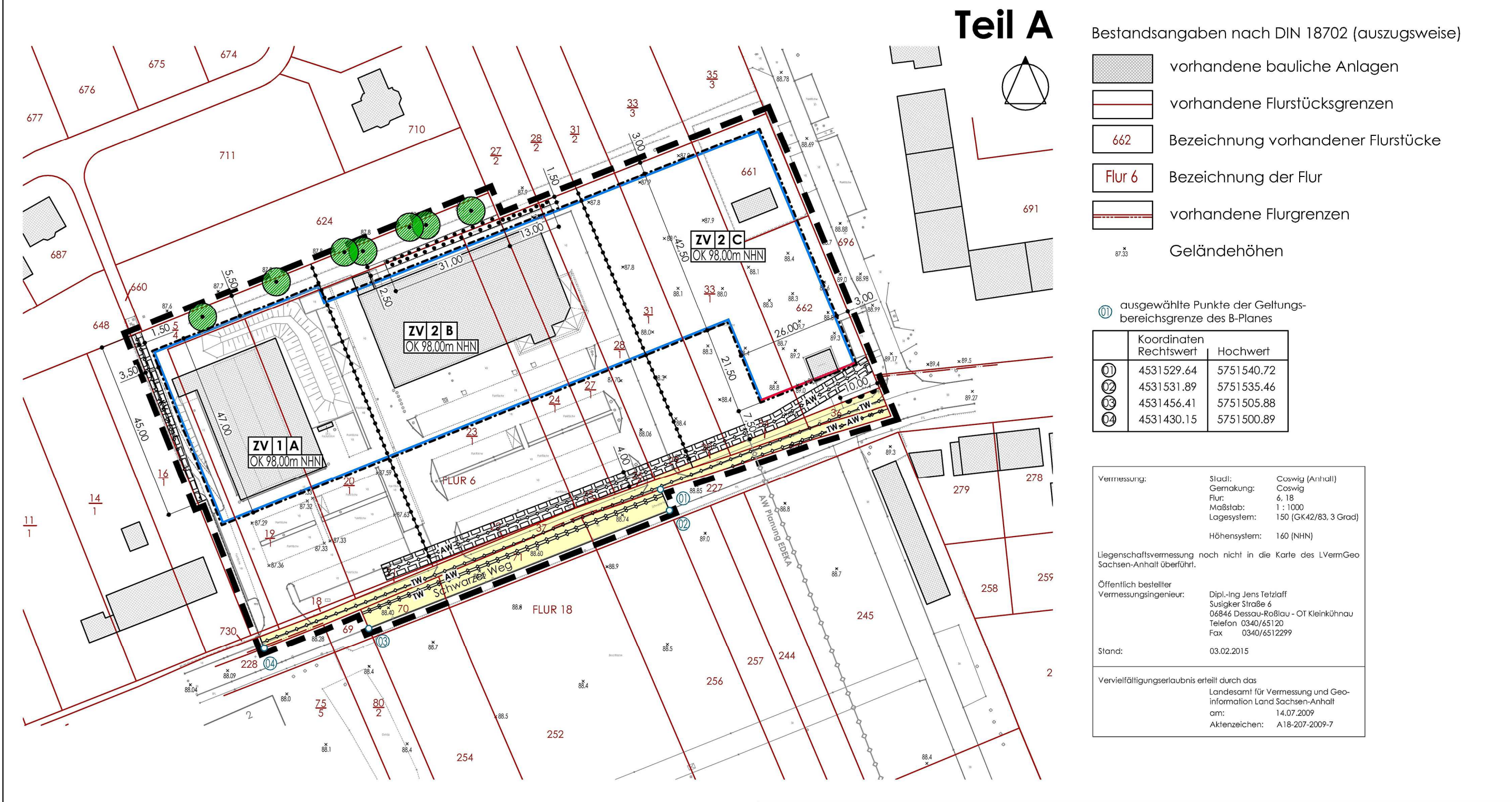




Hinweis:

Sofort 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)

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

OK 30,00 m NHN Höhe baulicher Anlagen in m NHN, als Höchstmäß

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

TKW 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

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

Unterscheidungs­signatur für Bereiche unterschiedlicher Einzelhandelsnutzungen, siehe textil. Festsetzungen

Unterscheidungs­signatur für Flächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten LEX tags, nachts

6. Für die Zentralen Versorgungsbereiche **ZV 1** und **2** wird auf der Grundlage des § 9 (2a) BauGB die Mindestverkaufsfächengröße mit 100 m² festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist der kleinflächige Verkauf von Blumen, Zeitungen und Zeitschriften, Telekommunikations- und EDV-Bedarf.
7. 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** unter zu belasten.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
8. 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**
9. 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 Schwarzen Weg und der hierzu parallel verlaufenden Baugrenze, beanspruchen.
10. Heizungs- und klimatische Anlagen, elektronische Anlagen, Beleuchtungselemente, 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.
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
11. Innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche **ZV 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 1** und **2** werden gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB wie folgt schalltechnisch gegliedert. Für Betriebe und Anlagen in den zentralen Versorgungsbereichen **ZV 1** und **2** werden die in der nachfolgenden Tabelle mit Flächenbezug **A-C** angegebenen Emissionskontingente LEX tags (06.00-22.00 Uhr) und nachts (22.00-06.00 Uhr) festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen.

Fläche	LEX tags in dB (A) je m²	LEX nachts in dB (A) je m²
A	61	46
B	50	35
C	53	38

Grundlagen: DIN 45691, "Geräuschkontingentierung", Dez. 2006, Beuth Verlag GmbH Berlin

Hinweis:

Der Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist für jedes relevante Einzelvorhaben gem. DIN 45691 zu führen.

13. Die festgesetzten Emissionskontingente sind als "Beurteilungspegel" i. S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm- TA Lärm; GVBl. 1998 Seite 503ff.) zu verstehen. Dem gemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert LGI nicht überschritten wird.
14. Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents zugerechnet werden.

Hinweis:

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L den Immissionsrichtwert an den relevanten Immissionsorten nach TA Lärm um mindestens 15 dB (A) unterschreitet.

Flächen für Aufstufungen, Abgrabungen

15. 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 Geländesprüngen ist in diesem Zuge zulässig. Die Integration von Böschungserläufen ab OK Abgrabung bis auf Höhe Normalgelände in angrenzende Grün- bzw. Retentionsflächen ist zulässig. Der Oberboden ist vor Realisierung der Abgrabungen abzuschleiben 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

16. PKW-Stellplätze sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflusswert $\geq 60\%$ zulässig.
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 5 Stellplätze ist ein Baum gem. Artikelste vorzusehen.
18. 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.

19. Für zu pflanzende Bäume in Stellplatzbereichen sowie als Solitär- oder Gruppen- bzw. Reihenaussaat 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	Hecken, Gehölzgruppen	Hartriegel/Kornelkirsche
Acer campestre	Cornus mas	Blutroter Hartriegel
Malus flabundula	Cornus sanguinea	Hassel
Prunus serotina	Corylus avellana	Eingriffiger Weißdorn
Quercus robur	Crataegus monogyna	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Carpinus betulus	Liguster
Sorbus intermedia	Ligustrum vulgare	Heckenkirsche
Tilia cordata	Lonicera xylosteum	Wildpappel
Tilia platyphyllos	Malus sylvestris	Schlehe
	Prunus spinosa	Johannisbeere
	Ribes rubrum	Gemeiner Schneeball
	Viburnum opulus	

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorschrift - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- 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 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- 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)
- 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

SATZUNG DER STADT COSWIG (ANHALT) ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21/1 "SCHWARZER WEG-NORD"

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) vom 28.09.2017, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21/1 "Schwarzer Weg-Nord", für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A

- Planzeichnung Maßstab 1:1.000

- Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)

Teil B

- Textliche Festsetzungen

- Rechtsgrundlagen

Verfahrensmerkmale

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Coswig (Anhalt) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21/1 "Schwarzer Weg-Nord" vom 04.12.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Coswig (Anhalt) Nr. 25/2014 am 18.12.2014 erfolgt.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung zu den Zielen und Zwecken der Planung durchgeführt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 21/1 "Schwarzer Weg-Nord" mit Begründung hierzu, hat in der Zeit vom 07.08.2015 bis zum 28.08.2015 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 30.07.2015 im Amtsblatt der Stadt Coswig (Anhalt) Nr. 15/2015. Mit Schreiben vom 31.07.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Dessau-Roßlau, den 11.01.2018

Coswig (Anhalt), den 20.10.2017

Coswig (Anhalt), den 20.10.2017

Coswig (Anhalt), den 20.10.2017

Coswig (Anhalt), den 20.10.2017

Coswig (Anhalt), den 20.10.2017

7. Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat gem. § 1 (7) BauGB die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gem. § 4 (2) BauGB am 28.09.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Coswig (Anhalt), den 20.10.2017

Coswig (Anhalt), den 20.10.2017

Coswig (Anhalt), den 20.10.2017

Coswig (Anhalt), den 20.10.2017

Coswig (Anhalt), den 20.10.2017

Coswig (Anhalt), den 25.01.2018

Coswig (Anhalt), den 25.01.2018

Coswig (Anhalt), den 25.01.2018

11. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 21/1 "Schwarzer Weg-Nord", sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sowie in ihm zitierte DIN-Vorschriften und Richtlinien öffentlich zugänglich sind, ist am 15.02.2018 im Amtsblatt der Coswig (Anhalt) Nr. 3/2018 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt.

Coswig (Anhalt), den 16.02.2018

Coswig (Anhalt), den 16.02.2018

Coswig (Anhalt), den 16.02.2018

Coswig (Anhalt), den 16.02.2018

Coswig (Anhalt), den 16.02.2018

Coswig (Anhalt), den 16.02.2018

Coswig (Anhalt), den 16.02.2018

Coswig (Anhalt), den 16.02.2018

Coswig (Anhalt), den 16.02.2018

Coswig (Anhalt), den 16.02.2018

Coswig (Anhalt), den 16.02.2018

Coswig (Anhalt), den 16.02.2018

Coswig (Anhalt), den 16.02.2018

Coswig (Anhalt), den 16.02.2018

Coswig (Anhalt), den 16.02.2018

Coswig (Anhalt), den 16.02.2018