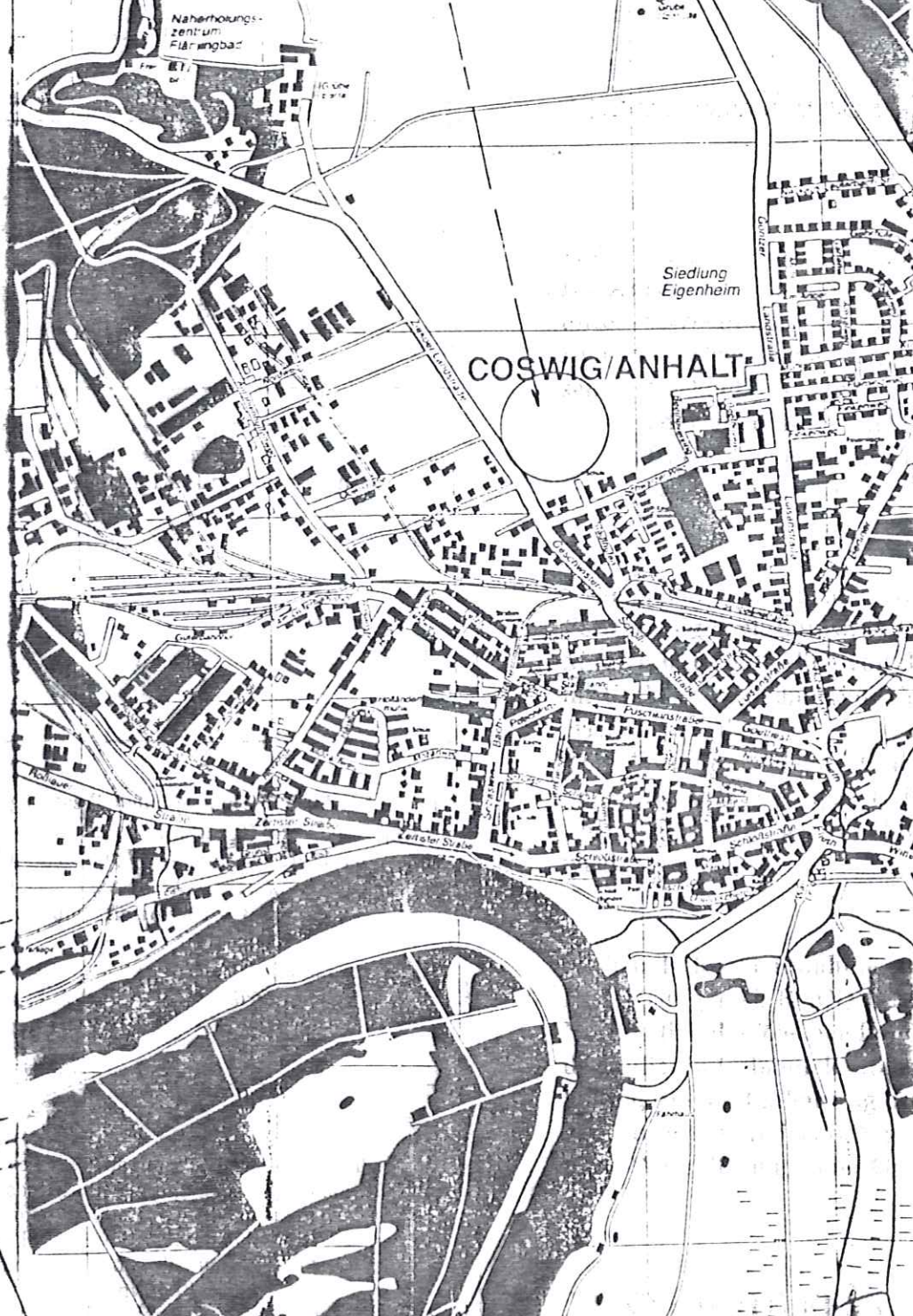


# PLANTEIL A

## ÜBERSICHTSPLAN

### LAGE DES PLANUNGSGEBIETES



Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Begründungsplan (Teil C), ist am 20.01.1997 ausgefertigt worden.	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Begründungsplan (Teil C), ist am 20.01.1997 ausgefertigt worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Begründungsplan (Teil C), ist am 20.01.1997 ausgefertigt worden.	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Begründungsplan (Teil C), ist am 20.01.1997 ausgefertigt worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Begründungsplan (Teil C), ist am 20.01.1997 ausgefertigt worden.	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Begründungsplan (Teil C), ist am 20.01.1997 ausgefertigt worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Begründungsplan (Teil C), ist am 20.01.1997 ausgefertigt worden.	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Begründungsplan (Teil C), ist am 20.01.1997 ausgefertigt worden.

## PRÄAMBEL

Präambel des Bebauungsplanes Nr. 7 Wohngebiet V für die Gemarkung Coswig Flur 3 Flst. 156/5

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des 1. Aussetzungsgesetzes (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung sowie nach § 87 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.06.1994 (GVBl. LSA Nr. 31 / 1994) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 20.01.1997 und mit Genehmigung der Hohen Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 Wohngebiet V Ziekoer Landstraße für das Gebiet zwischen der Ziekoer Landstraße B 187a im Südwesten, im Südosten begrenzt von den Flurstücken 155/1 und 155/2, im Nordosten begrenzt durch den unbefestigten Weg Flurstück 151 sowie im Nordwesten durch das Umspannwerk und die Flurstücksgrenze zur Parzelle 156/3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie dem Begründungsplan (Teil C) erlassen.

Coswig, den 20.01.1997

VORSITZENDER DES STADTRATES DER BÜRGERMEISTER

# PLANTEIL B

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß BauGB

1. Art der baulichen Nutzung  
Die Ausnahmen nach § 4 BauNVO Abs. 3 sind nicht zulässig, ebenso wird unter Anwendung des § 1 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Nutzung und Anlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen: Verkaufs-, Vorführr-, oder Geschäftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

2. Schallemission Umspannstation - Trafos  
Festsetzung nach BauNVO 1990, § 22, Absatz 4  
Südlich und Südöstlich von der Geräuschquelle Trafostation dürfen im Umkreis von 50m keine Schlafzimmerschlafstellen auf der Emissionsseite errichtet werden.  
Eine Ausnahme davon ist möglich, wenn bei Bauantragstellung ein Schallpegel von weniger als 40 dB(A) unter Berücksichtigung eines Lärmschutzauslasses von 3 dB(A) nach DIN 18005 nachgewiesen wird.

3. Schallschutzmaßnahme zur Ziekoer Landstraße  
Festsetzung nach BauNVO 1990, § 22, Absatz 4  
Nordöstlich der Ziekoer Landstraße, Plangebiet 1, ist ein Mindestabstand der äußeren Gebäudekante zur Fahrbahnkante von 20,00m einzuhalten, um die Einhaltung des Lärmschutzes zu gewährleisten, andernfalls sind die Gebäude giebelständig, ohne Wandöffnungen im Giebel zu Schlafräumen zu errichten.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 87 BauO LSA

1. Bauliche Gestaltung  
Die Hauptfächrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite. Erlaubt sind Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach. Die Dachneigung darf 35° nicht unter- und 45° nicht überschreiten. Die Dächer sind naturrot mit Ziegeln oder Betonsteinen einzudecken. Aussensände sind als verputzte, gestrichene oder verbländete Flächen auszuführen. Großflächige Kunststoffverkleidungen, Metall- und Holzverkleidungen in der Fassade sind nicht erlaubt.

2. Einfriedung  
Zur Einfriedung der Grundstücke und Stellplatzzufahrten sind lediglich "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen zulässig. Sonstige Einfriedungen innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen dürfen aus anderen Materialien erstellt werden, wenn sie durch Sträucher oder Kletterpflanzen begrünt werden.

BEPLANZUNG: FÜNFBLÄTTRIGER MAUERWEIN, PARTHENOCISSUS QUINGEFALIA, SCHLEHE / SCHWARZDORN, PRUNIS SPINOSA, SANDDORN, HIPPOPOAE RHAMNOIDES, HIRSCH O. TRAUBENHOLZ, SANIBUS RACEMOSAS, ZWEIFRÜHLIGER WEISSDORN, CRATAEGUS LAEVIGATA, HUNDROSE, ROSA CANINA, GEMEINER LIGUSTER, LIGUSTRUM VULGARE

3. Abfallbeseitigung  
Für die Abfallbeseitigung sind in unmittelbarer Nähe der öffentlichen Verkehrsflächen Abfallbehälter aufzustellen. Der Standort der Abfallbehälter ist gestalterisch mit einer Einfriedung zu versehen, gemäß Punkt 3

BEPLANZUNG: FÜNFBLÄTTRIGER MAUERWEIN, PARTHENOCISSUS QUINGEFALIA

## RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB), Fassung vom 8.12.1990 (BGBl. I S. 2323), zuletzt geändert durch Art 1 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.09.1994 (BGBl. I S. 2324).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO), Fassung vom 23.11.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

BAUORDNUNG DES LANDES SACHSEN-ANHALT (BauO LSA) vom 23.06.1994 (GVBl. LSA S. 72).

## ZEICHENERKLÄRUNG

### ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
0,8	GESCHOßFLÄCHENZAHL (GFZ)
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

### BAUWEISE : BAUGRENZEN (§ 9, ABS. 1, NR. 2 BAUGB)

o	OFFENE BAUWEISE
---	BAUGRENZE

### VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9, ABS. 1, NR. 11 BAUGB)

---	STRASSENABGRENZUNGSLINIE
---	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
---	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER NUTZUNG WOHNWEG VERKEHRSBERÜHRT
---	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER NUTZUNG FUSSGÄNGERBEREICH
▼	EINFAHRT

### PLANUNGEN U. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9, ABS. 1, NR. 20 u. 25 BAUGB)

---	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
○	BAÜME ZU ERHALTEN
---	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

### SONSTIGE PLANZEICHEN

GS1	GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE (§ 9, ABS. 1, NR. 4 BAUGB)
---	UMGRENZUNG FÜR STELLPLATZE UND TIEFGARAGEN (§ 9, ABS. 1, NR. 4 BAUGB)
---	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9, ABS. 7 BAUGB)

### GRÜNFLÄCHEN (§ 9, ABS. 1, NR. 15 BAUGB)

---	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
---	SPIELPLATZ

### BESTANDSANGABEN

---	WOHNGEBÄUDE
---	WIRTSCHAFTS- U. INDUSTRIEGEBÄUDE
---	ABWASSERLEITUNG
---	TELEFONLEITUNG
---	HEIZLEITUNG
• 8720	GELÄNDEHÖHEN
---	MITTELSPANNUNGSLEITUNG

## ARCHITEKT AKNW AUGUST LOTZ

42549 Vellien - Flandernbacher Weg 2 - Tel. 0205196460 - Fax 964646  
Datum: 15.02.97 Unterschrift: [Signature]  
angefertigt: 20.04.97 / 18.04.96 / 12.11.1996 / 15.04.97 Maßstab: 1 : 500  
geändert:

## STADT COSWIG / ANHALT

**BEBAUUNGSPLAN** Nr. 7  
mit örtlichen Bauvorschriften  
gemäß § 87 BauO LSA



**Wohngebiet V  
ZIEKOER LANDSTRASSE**

GEMARKUNG COSWIG FLUR 3

KREIS ANHALT-ZERBST