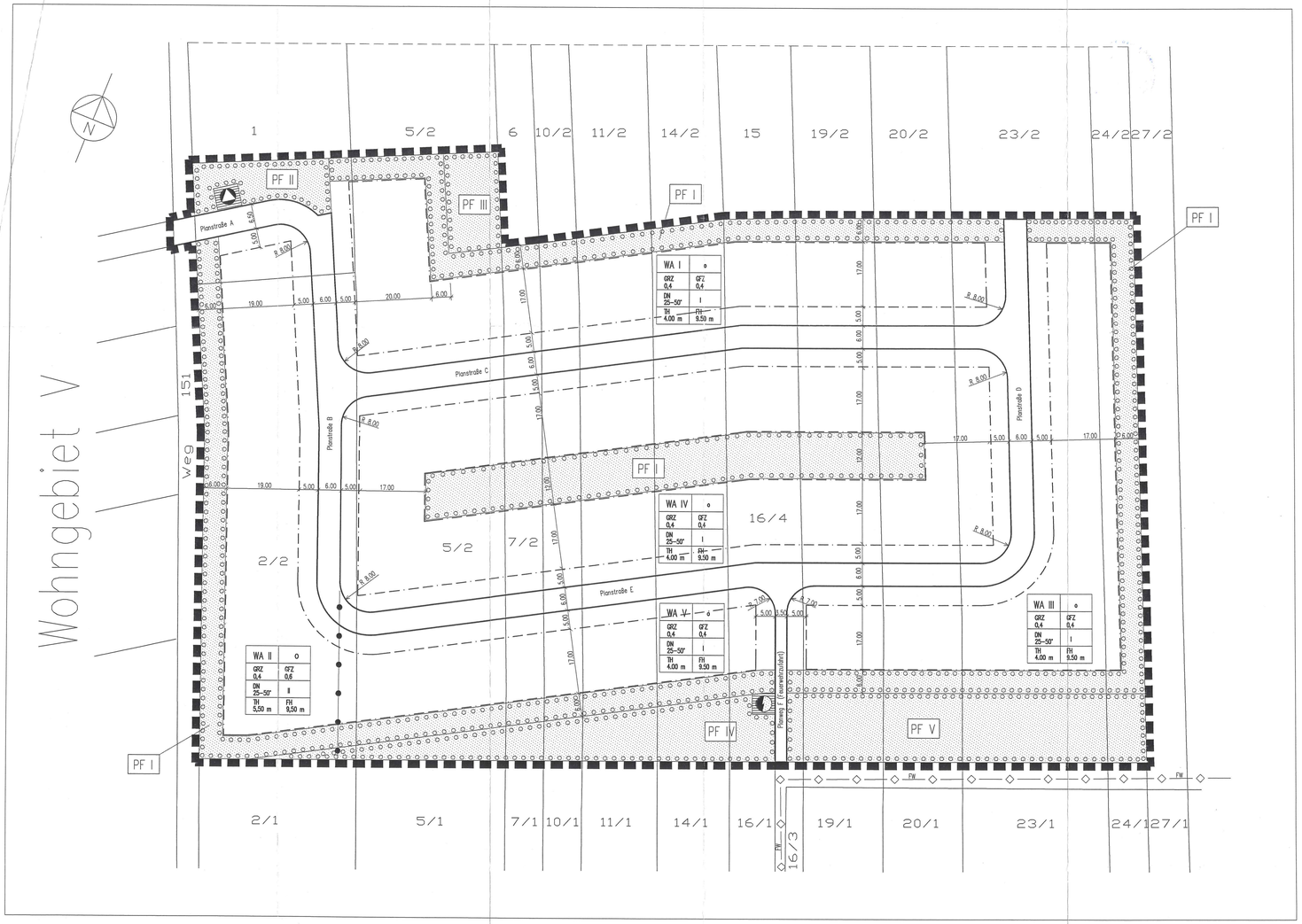
BEBAUUNGSPLAN NR. 12

Mit örtlichen Bauvorschriften

Teil A

WOHNBAUSTANDORT I
ZIEKOER LANDSTRASSE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:
des Katasteramtes: Dessau
Gemeinde: Stadt Coswig (Anhalt)
Gemarkung: Coswig
Flur: 6
Maßstab: 1 : 500
Stand der Planunterlage (Monat, Jahr): 08/97
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt: Dessau
am: 12.08.97
Aktenzeichen: VE 36/97



Textliche Festsetzungen Teil B

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

1.1 Zulässige Nutzungsarten

1.1.1 WA – Teilgebiete gemäß § 4 BauNVO

In den WA – Teilgebieten sind gemäß § 1, Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 4, Abs. 3, Nr. 1 bis 5 BauNVO – Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Beherbergungsgewerbe und Gewerbebetriebe – nicht zulässig.

Es wird möglicherweise passiver Schallschutz erforderlich.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhen baulicher Anlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO)

In allen Teilgebieten mit festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind Schornsteine sowie Be- und Entlüftungsanlagen von dieser Festsetzung ausgenommen.

Bezugspunkt für festgesetzte Höhenbaulicher Anlagen (OK) nach § 18 BauNVO ist die Mitte der erschließenden Straße.

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen und Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Es werden Baugrenzen (§23 Abs.1 und 3 BauNVO) festgesetzt.

4.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 a + b BauGB)

4.1 Je 100 m^2 Verkehrsfläche im öffentlichen Straßenbereich ist ein Baum aus folgender Auswahlliste zu pflanzen:

– Planstraße B + D

. rotblühende Kastanie – Aesculus carnea "Briotii"
(alle Bäume verpflanzt mit Ballen)

– Planstraße A, C + E

. Robinie – Robinia pseudoacacia "Umbraculifera"
(Kugel–Robinie)

Die Baumscheiben sind je Baum 2,0 x 2,0 m groß und dürfen nicht überfahrbar sein.

4.2 Es sind folgende Bepflanzungen vorzusehen:
PF I – V naturnahe Grünanlagen (Kräuterwiese), überstellt mit mindestens 3 einheimischen Laubbäumen pro Grundstück

II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9, Abs. 4 BauGB und § 87, Abs. 1 und 4 BauO LSA)

1.0 Außenwände

1.1 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder verklinkerte Flächen auszuführen.

1.2 Kunststoff-, Metall- oder Holzverkleidungen in der Fassade sind nicht erlaubt, das gilt nicht für Fenster, Türen, Tore, für–bzw. Torüberdachungen, Traufenausbildungen einschließlich Dachgesimsen.

2.0 Dacheindeckung

Die Dächer sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen einzudecken
(In den Farben RAL 3000–3003 oder 3013, nicht engobiert).

3.0 Befestigung von Verkehrsflächen auf öffentlichem und privaten Grund

3.1 Die öffentlichen Fahrbahnen sind als Asphalt– oder Pflasterstraßen auszuführen.

3.2 Zufahrten und Stellplätze dürfen nicht als Asphalt– oder Betonflächen ausgeführt werden.

4.0 Einfriedung

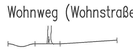
Zur Einfriedung der Grundstücke und Stellplatzzufahrten sind lediglich "lebende Zäune" in Form von Hecken oder Strauchreihen zulässig.
Zusätzlich sind bei Bedarf auf der der Straße abgewandten Seite Maschendrahtzäune, die sich der Hecke unterordnen, zugelassen.
Sonstige Einfriedungen innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen dürfen aus anderen Materialien erstellt werden, wenn sie durch Sträucher oder Kletterpflanzen begrünt werden.

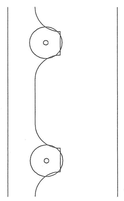
Bepflanzung:
Fünfblättriger Mauerwein – Parthenocissus Quingefolia
Schlehe/Schwarzdorn – Prunus Spinoza
Sanddorn – Hippoonoe Rhamnoides
Hirsch oder Traubenholunder – Sambucus Racemosas
zweigriffliger Weißdorn – Crataegus Laevigata
Hundsrose – Rosa Canina
Gemeiner Linguster – Ligustrum Vulgare

Sammelstraße – Planstraße A

ohne Begrünung und Parkstreifen

Wohnweg (Wohnstraße) – Planstraßen B – E





Planweg F (Feuerwehrzufahrt)

Satzung

der Stadt Coswig (Anhalt) über den Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet, welches im Norden durch ein offenes Feld, im Osten durch freie Grundstücke vor dem Neubauwohngebiet Beethovenring, im Süden durch die Gebäude entlang des Schwarzen Weges und im Westen durch das Wohngebiet V begrenzt wird.

Gebietsbezeichnung: "Wohnbaustandort I – Ziekoer Landstraße"

Präambel

Aufgrund des § 1 ABS.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.86 (BGBL. I, S.2253) 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 03.06.1999 und mit Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Wohngebiet I – Ziekoer Landstraße" für das Gebiet, welches im
Norden durch ein offenes Feld (zukünftiges Wohngebiet I), im Osten durch freie Grundstücke vor dem Neubauwohngebiet Beethovenring, im Süden durch die Gebäude entlange des Schwarzen Weges und im Westen durch das Wohngebiet V begrenzt wird, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Coswig (Anhalt), den 05.11.1999

Vorsitzender des Stadtrates

Der Bürgermeister

Teil A: – Planzeichnung
Maßstab 1 : 500
mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung

Teil B: – Text
Textliche Festsetzungen auf der Planausfertigung.
Festsetzungen zur Gestaltung nach § 87 Abs. 4 BauO LSA auf der Planausfertigung.
Der Satzung sind eine Begründung sowie ein Übersichtsplan beigelegt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 24.04.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie Abdruck im Amtsblatt am 05.06.1997 erfolgt.

   Coswig (Anhalt), den 21.06.1999

   Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 1 Nr. 27 des Investitionserleichterungs– und Wohnbaulandgesetzes beteiligt worden.

   Coswig (Anhalt),

   Bürgermeister

3. Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB wurde nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 verzichtet.

   Coswig (Anhalt),

   Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.05.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Coswig (Anhalt), den 21.06.1999

   Bürgermeister

5. Der Stadtrat hat am 30.10.97 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Coswig (Anhalt), den 21.06.1999

   Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.03.97 bis zum 16.04.97 während folgender Zeiten:
   Mo, Mi, Do 9 – 12 u. 14 – 16 Uhr, Di 9 – 12 u. 14 – 17.30 Uhr, Fr 9 – 12 Uhr
   nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.03.97 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Coswig (Anhalt), den 21.06.1999

   Bürgermeister

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und stadtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Gewässer vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile städtebaulich richtig und geometrisch. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Grundkarte ist gewährleistet.

   Zerbst, 08-06-99

   Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.05.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Coswig (Anhalt), den 21.06.1999

   Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.03.99 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 30.10.97 gebilligt.

   Coswig (Anhalt), den 21.06.1999

   Bürgermeister

10. Die Satzung vom 30.07.98 zum Bebauungsplan Nr. 12 wurde am 15.01.99 vom Stadtrat aufgehoben.

    Coswig (Anhalt), den 21.06.1999

    Bürgermeister

11. Der Stadtrat hat am 15.01.99 den überarbeiteten Bebauungsplan Nr. 12 (Entwurf) mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

    Coswig (Anhalt), den 21.06.1999

    Bürgermeister

12. Die Entwürfe des überarbeiteten Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.03.99 bis zum 23.04.99 während folgender Zeiten:
    Mo, Mi, Do 9 – 12 u. 14 – 16 Uhr, Di 9 – 12 u. 14 – 17.30 Uhr, Fr 9 – 12 Uhr
    nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
    Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.03.99 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

    Coswig (Anhalt), den 21.06.1999

    Bürgermeister

13. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.06.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

    Coswig (Anhalt), den 21.06.1999

    Bürgermeister

14. Der überarbeitete Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.06.99 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 25.02.99 gebilligt.

    Coswig (Anhalt), den 21.06.1999

    Bürgermeister

15. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 25.2140210RE SA009/02 – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

    Dessau, 30.09.99

    i. A.
    Regierungsdirektor

16. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Stadtrates vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.

    Coswig (Anhalt),

    Bürgermeister

17. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Coswig (Anhalt), den 08.11.1999

    Bürgermeister

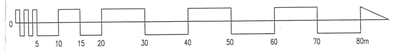
18. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 16.11.99 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.11.99 in Kraft getreten.

    Coswig (Anhalt),

    Bürgermeister

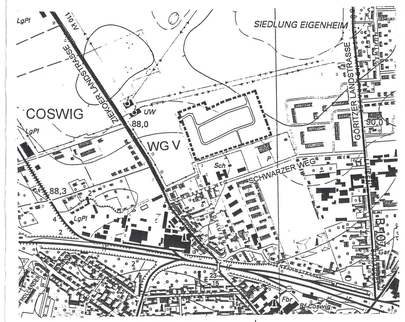
Planzeichenerklärung

		Rechtsgrundlagen
1. Festsetzungen		
1.1 Art der baulichen Nutzung		§9 Abs.1, Nr.1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete	§4 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung		§9 Abs.1, Nr.1 BauGB
GRZ 0,4	Grundflächenzahl	§§16 und 19 BauNVO
GFZ 0,6	Geschoßflächenzahl	§§ 20 BauNVO
FH	Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze	§§16 und 18 BauNVO
TH	Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze	§§16 und 18 BauNVO
I u. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§§16 und 18 BauNVO
1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§9 Abs.1, Nr.2 BauGB §§ 22, 23 BauNVO
o	offene Bauweise	§22 Abs.2 BauNVO
DN	Dachneigung	
— · — · — · —	Baugrenze	§23 Abs.1 u. 3 BauNVO
1.4 Verkehrsflächen		§9 Abs.1, Nr.11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		§9 Abs.1, Nr.12,14 u. Abs. 6 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagrn	
	Zweckbestimmung Elektrizität	
	Zweckbestimmung Abfall	
1.6 Hauptversorgungs– und Hauptabwasserleitungen		§9 Abs.1, Nr.13 u. Abs. 6 BauGB
— ◇ FW ◇ —	vorh. Fernwärmeleitung	
1.7 Grünflächen		§9 Abs.1, Nr.15 BauGB
PF I	Pflanzfläche I – privates Grün Pflanzfläche II bis V – öffentliches Grün	
1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§9 Abs.1, Nr.20 u. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§9 Abs.1, Nr.25a BauNVO
1.9 Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§16 Abs.5 BauNVO
● ●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
	Flurstücksgrenzen	
102/2	Flurstücksnummern	



STADT COSWIG (ANHALT)
BEBAUUNGSPLAN NR. 12

"WOHNBAUSTANDORT I – ZIEKOER LANDSTRASSE"



Kartengrundlage: Auszug aus Topo. Karte 1:10000 TK 10 AS Blatt Nr. M–33–1–B–d–2 Coswig (Anhalt)
Herausgeber: Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen–Anhalt, Halle/S.
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen–Anhalt, Halle/S.
am: 26.05.1997
Aktenzeichen: LVD/1/173/97

Stand: 05/99

Maßstab: 1 : 500
Höhenbezugssystem: HN
Stand der Topographie: 04/97

Planverfasser:
Dipl. Ing. Dirk Schröter, Architekt AK LSA 0289–91–3–a

HOECHE & LEDER Planungsgesellschaft mbH
Wilhelm-Kaulfuß-Straße 5 06844 Dessau
Telefon 0340 / 2192-0 Fax 0340 / 2192-111