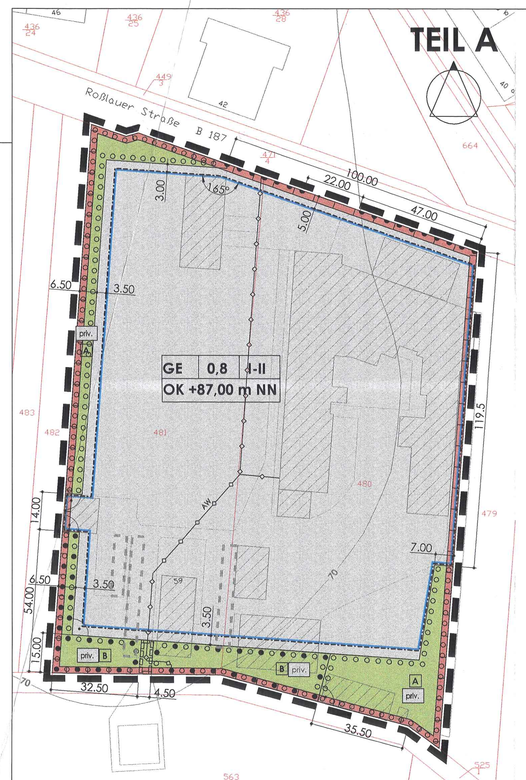
# TEIL A




Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt

| | |
|---|---|
| Stadt | Coswig (Anhalt) |
| Gemarkung | Coswig |
| Flur | 19 |
| Maßstab | 1 : 1.000 |
| Stand der Planunterlage (Monat, Jahr) | 11/2006 |

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt am 10.06.2008, Aktenzeichen A17/30697/2008

## Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

GE — Gewerbegebiet

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

0,8 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß

OK +87,00m — Höhe baulicher Anlagen in m ü. NN als Höchstmaß

I-II — Zahl der Vollgeschosse

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Baugrenze

**Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB)**

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

AW — unterirdisch; hier: Abwasserleitung

**Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

priv. — Grünflächen privat

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25a u. b u. (6) BauGB)**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

A — Bezeichnung von Einzelmaßnahmen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25a u. 25b BauGB)

B — Bezeichnung von Einzelmaßnahmen

**Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)**

Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen; hier: archäologisches Kulturdenkmal als nachrichtliche Übernahme

**Sonstige Planzeichen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; Begünstigte: Feuerwehr

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

**Informelle Darstellung**

vorhandene Stellplätze

# TEIL B

## Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

**Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

1. In dem Gewerbegebiet ist ein Einzelhandelsbetrieb gem. § 1 (5) und (9) BauNVO unzulässig.
   Ausnahmsweise zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und in seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entsprechen muss. Eine untergeordnete Größeordnung kann angenommen werden, wenn die Verkaufsfläche für Endverbraucher die Größe von 100 m² nicht überschreitet.

2. Die gem. § 8 (2) BauNVO im Gewerbegebiet GE zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
   Im Gewerbegebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

3. Die gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO innerhalb des geplanten Gewerbegebietes GE ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

4. Die im Gewerbegebiet GE festgesetzte max. Höhe baulicher Anlagen darf gem. § 16 (6) BauNVO durch folgende Anlagen auf dem Baukörper bis zu einer Höhe von 3 m überschritten werden:
   Heizungs- und klimatechnische Anlagen, elektrotechnische Anlagen sowie weitere Belichtungselemente, funk- und fernmeldetechnische Anlagen, technische Aggregate und bauliche Nebenanlagen.

**Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 15, 25a und Nr. 25b BauGB

5. Auf den mit **A** benannten Flächen sind freiwachsende Hecken aus standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Auf der jeweiligen Fläche ist mindestens je ein mehrzeiliger Pflanzverband aus standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzschema anzulegen, die Saumzonen sind naturnah zu entwickeln. Der Hecke vorgelagerte Bereiche sind als Wiese zu gestalten.

6. Auf den mit **B** benannten Flächen sind dauerhafte Gehölzbestände aus standortgerechten Arten gem. Artenliste zu etablieren. Die vorhandenen vitalen Gehölze sind auf der Fläche zu belassen und in die Neuanlage zu integrieren. Insgesamt sind 50% der bisher unbestockten Flächen zu bepflanzen; dazu sind Strauchgruppen zu je mindestens 30 Gehölzen in Pflanzverbänden gemäß Pflanzschema anzulegen. Die übrigen Flächen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.

7. Als zu pflanzende Bäume im Einzelstand (Solitärgehölze) sind Hochstämme mit durchgängigem Leittrieb gemäß Artenliste zu verwenden. Die zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume sind in ihrer Vitalität zu erhalten und zu pflegen, abgängige Exemplare sind durch gleichartige gemäß Artenliste zu ersetzen.

8. Für Baumpflanzungen im Bereich von Stellplatzanlagen sind jeweils Baumscheiben in der Größe eines Stellplatzes pro Baum vorgesehen, die als Mulden zu gestalten und zu begrünen sind.

**Sonstige Festsetzungen**

9. Im Bereich von neu herzustellenden Pkw-Stellplätzen* sind mindestens 75% der jeweiligen Oberfläche wasserdurchlässig, durch die Verwendung von Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Pflaster oder Schotterrasen herzustellen.
   Die zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume sind in ihrer Vitalität zu erhalten und zu pflegen, abgängige Exemplare sind durch gleichartige gemäß Artenliste zu ersetzen.

## Weitere Hinweise, Vorschriften

Vor erforderlichen Grundwasserabsenkungen ist das anstehende Grundwasser auf Schadstoffe zu untersuchen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind zeitnah, spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu realisieren.
Nach Neuanlage sind die Bepflanzungen durch 3-jährige Entwicklungspflege zu fördern. Abgängige Gehölze sind durch gleichartige zu ersetzen. Erforderliche Schnitt- und Pflegemaßnahmen sind vorzugsweise außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen.

Die Gehölzflächen sind durch extensive, auf das notwendige Minimum beschränkte Pflege naturnah zu entwickeln. Krautsäume und Staudenfluren sind durch sporadische Mahd zu erhalten und zu pflegen, vorgelagerte Bereiche sind als max. 2-schürige Wiese zu pflegen, mit Landschaftsrasen begrünte Flächen sind durch dauerhafte Pflege als solche zu erhalten.

**Artenliste**

Bäume (Baumgruppen, Solitäre):

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Pyrus pyraster | Wildbirne |
| Pinus sylvestris | Gemeine Kiefer |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

Sträucher/ Heister (Hecken, Strauchgruppen, Feldgehölze):

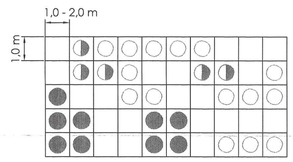
| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Pinus sylvestris | Gemeine Kiefer |
| Prunus padus | Vogelkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Ribes rubrum | Rote Johannisbeere |
| Rosa canina | Hunds Rose |

Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten

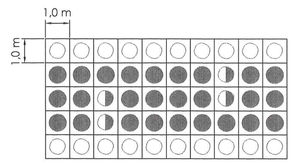
Bei Hochstämmen sind mind. 3 x verpflanzte Gehölze mit durchgängigem Leittrieb und Stammumfang von 14 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) vorzusehen. Obstbäume sind als verpflanzte Hochstämme zu verwenden. Es sind verpflanzte Heister von 125 - 150 cm und Sträucher als verpflanzte Gehölze mit mindestens 4 Trieben (vorzugsweise balliert), bzw. entsprechende Heckenpflanzen zu verwenden.

**Pflanzschema -Fläche A und Fläche B**
Breite / Anzahl der Reihen je nach Pflanzfläche variierbar, mind. 2-3-reihig, ggf. versetzter Stand

Variante 1
Reihenabstand 1,0 m
Pflanzabstand 1,0 - 2,0 m




Variante 2
Reihenabstand 1,0 m
Pflanzabstand 1,0m




Strauch; 2-jährig, verpflanzt: Roter Hartriegel, Rote Johannisbeere, Hundsrose

Strauch; 2-jährig, verpflanzt: Haselnuss, Eingriffliger Weißdorn,Schlehe

Heister; 2-jährig, verpflanzt: 125 - 150 cm hoch; Feld-Ahorn, Hainbuche, Gemeine Kiefer

Beispiel Artenwahl, ggf. andere gemäß Artenliste, auch andere standortgerechte Arten und Ziergehölze verwendbar

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 und § 9 (1a) BauGB

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 "Coswiger Wellpappe" sind freiwachsende Gehölzstreifen aus standortgerechten Gehölzen als externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu entwickeln. Es sind mehrzeilige Pflanzverbände aus Sträuchern und Heistern gemäß Pflanzschema anzulegen, dabei sind gestufte Bestände mit Leit- und Begleitarten aufzubauen, die Saumzonen sind naturnah zu entwickeln. Dem Gehölzstreifen vorgelagerte Bereiche sind als Wiese/Krautsaum zu entwickeln.

**Externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter werden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dem Vorhaben Bebauungsplan Nr. 20 "Coswiger Wellpappe" zugeordnet:

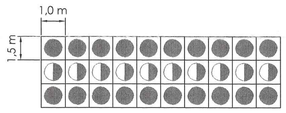
**Flurstück Nr 5/5, Flur 6, Gemarkung Coswig (Anhalt)**
Eine Gesamtfläche von rd. 0,28 ha ist für die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

Ein bisher landwirtschaftlich genutzter Standort ist abschnittsweise auf insgesamt 500 m² mit Gehölzstreifen aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Im Anschluss an die Entwicklungspflege ist die Pflege auf das zur Verkehrssicherung notwendige Maß zu beschränken.

Die Pflanzungen sind durch Einfriedungen vor Störungen zu schützen. Die notwendigen Schutzabstände der vorhandenen Mittelspannungsfreileitungen von jeweils 8,00 m beidseits der Leitungsachse und 6,00 m unter dem Leitungsseil sind zu beachten.
Um Verbissschäden zu vermeiden sind die festgesetzten Bepflanzungsflächen mit Wildschutzzäunen zu umgrenzen.

**Pflanzschema - externe Maßnahme**
Breite - je nach Pflanzfläche - variierbar

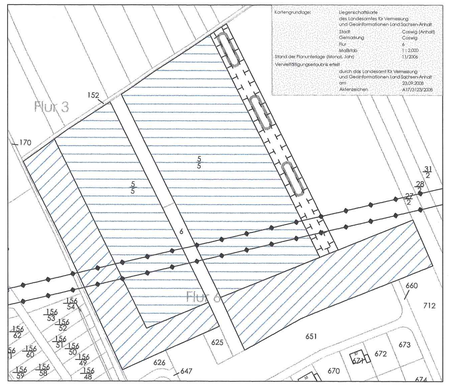
Reihenabstand 1,5 m
Pflanzabstand 1,0 m




Strauch, 2 jv., Cornus mas, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus

Heister, 2 xv., 150 - 200 cm hoch: Acer campestre, Carpinus betulus, Prunus spinosa

**Externe Kompensationsfläche**
Flurstück 5/5, Flur 6, Gemarkung Coswig (Anhalt)




**M 1:2.000**

**Planzeichenerklärung**

Kompensation für B-Plan Nr. 12

Kompensation für B-Plan Nr. 15

Kompensation für B-Plan Nr. 20

Vorzugsflächen für Gehölzpflanzung (Baumhecke / Feldgehölze)

Mittelspannungsfreileitung

## SATZUNG DER STADT COSWIG (ANHALT) ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "WS COSWIGER WELLPAPPE"

**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 23.10.2008, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe", 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 1990 (PlanzV 90)

Teil B
- Textliche Festsetzungen

**Verfahrensvermerke**

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses (COS-BV-335/2007) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.20 "WS Coswiger Wellpappe" der Stadt Coswig (Anhalt) vom 12.07.2007.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt "Elbe-Fläming-Kurier" Nr. 7/2007 am 27.09.2007 erfolgt.

   Coswig (Anhalt), den 14.01.2009 Bürgermeisterin

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am 05.12.2007 im Rahmen einer Einwohnerversammlung zu den Zielen und Zwecken der Planung durchgeführt. Die Bekanntmachung der Einwohnerversammlung erfolgte am 22.11.2007 im "Elbe-Fläming-Kurier" Nr. 11/2007.
   Mit Schreiben vom 28.01.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

   Coswig (Anhalt), den 14.01.2009 Bürgermeisterin

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

   Dessau-Roßlau, den 13.02.2009 Planverfasser

4. Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat am 22.04.2008 dem 1. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB beschlossen (COS-BV-391/2008).
   Der Beschluss COS-BV-391/2008 wurde am 08.05.2008 im "Elbe-Fläming-Kurier" Nr. 9/2008 bekannt gemacht.

   Coswig (Anhalt), den 14.01.2009 Bürgermeisterin

5. Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht einschließlich der umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren gem. § 4 (1) BauGB hierzu hat in der Zeit vom 19.05.2008 bis zum 20.06.2008 während der Dienstzeiten gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.05.2008 im Amtsblatt "Elbe-Fläming-Kurier" Nr. 9/2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.05.2008 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert werden.

   Coswig (Anhalt), den 14.01.2009 Bürgermeisterin

6. Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB am 22.07.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Der Abwägungsbeschluss (COS-BV-435/2008) wurde am 14.08.2008 im "Elbe-Fläming-Kurier" Nr. 16/2008 bekannt gemacht.

   Coswig (Anhalt), den 14.01.2009 Bürgermeisterin

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 23.10.2008 vom Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen (COS-BV-463/2008).
   Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 23.10.2008 gebilligt.

   Coswig (Anhalt), den 14.01.2009 Bürgermeisterin

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.02.2009 AZ.: 204-21102-20/WB/060 - gemäß § 10 (2) BauGB erteilt.

   Coswig (Anhalt), den 13.02.2009 Bürgermeisterin

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

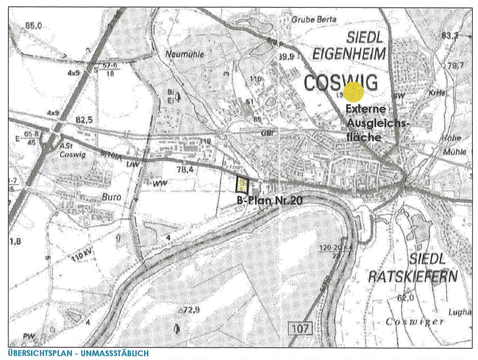
   Coswig (Anhalt), den 13.02.2009 Bürgermeisterin

10. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung mit Umweltbericht 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, ist am 12.03.2009 im Amtsblatt "Elbe-Fläming-Kurier" Nr. 5/2009 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. v. m. § 215 BauGB erfolgt.
    Die Satzung ist am 12.03.2009 in Kraft getreten.

    Coswig (Anhalt), den 13.03.2009 Bürgermeisterin

11. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

    Coswig (Anhalt), den ..... Bürgermeisterin




# BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "WS COSWIGER WELLPAPPE"

## BEKANNTMACHUNGSEXEMPLAR

**MASSSTAB: 1:1.000**

**STADT COSWIG (ANHALT)** **12.03.2009**


BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR. ING. W. SCHWERDT, HUMPERDINCKSTR. 16, 06844 DESSAU-ROSSLAU

Tel.: 0340/613707 Fax: 0340/617421 E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de