



Regelung für die Städterhaltung 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
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

TEIL B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

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

- In dem Gewerbegebiet GE ist ein Einzelhandelsbetrieb gem. § 1 (5) und (9) BauNVO unzulässig. Ausnahmeweise zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und in seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebs entsprechen muss. Eine untergeordnete Größeordnung kann angenommen werden, wenn die Verkaufsfläche für Endverbraucher die Größe von 100 m² nicht überschreitet.
- Die gem. § 8 (2) BauNVO im Gewerbegebiet GE zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt: Im Gewerbegebiet GE sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.
- Die gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO innerhalb des geplanten Gewerbegebietes GE ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
- 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)

- Auf den mit **A** und **A1** benannten Flächen sind freiwachsende Hecken aus standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Auf der jeweiligen Fläche ist mindestens je ein mehrjähriger Pflanzverband aus standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzschema anzulegen, die Saumzonen sind naturnah zu entwickeln. Der Hecke vorgelagerte Bereiche sind als Wiese zu gestalten. Vorhandene Gehölze im Bereich **A** sind in die Neupflanzungen zu integrieren. Auf der Fläche **A1** ist bei Bedarf die Integration einer bis zu 4m breiten Feuerwehrumfahrt für Gebäude und bauliche Anlagen im Gewerbegebiet GE zulässig.
- Auf den mit **B** und **B1** benannten Flächen sind dauerhafte Gehölzbestände aus standortgerechten Arten gem. Artenliste zu etablieren. Die vorhandenen vitalen Gehölze sind auf der Fläche **B1** zu belassen und in die Neuanlage zu integrieren. Insgesamt sind 50% der bisher unbesockten Flächen zu bepfanzen; dazu sind Strauchgruppen zu je mindestens 30 Gehölzen in Pflanzverbänden gemäß Pflanzschema anzulegen. Die übrigen Flächen sind mit Landschaftsräsen zu begrünen. Auf der Fläche **B1** ist bei Bedarf die Integration einer bis zu 4m breiten Feuerwehrumfahrt für Gebäude und bauliche Anlagen im Gewerbegebiet GE zulässig.
- Als zu pflanzende Bäume im Einzelstand (Solitärgehölze) sind Hochstämme mit durchgängigem Leittrieb gemäß Artenliste zu verwenden. Die zu pflanzenden und zu erhaltenen Bäume sind in ihrer Vitalität zu erhalten und zu pflegen, abgängige Exemplare sind durch gleichartige gemäß Artenliste zu ersetzen.
- 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

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

Weitere Hinweise, Vorschriften

Vor erforderlichen Grundwasserasenkungen 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 Entwicklungsplege zu fördern. Abgängige Gehölze sind durch gleichartige zu ersetzen. Erforderliche Schnitt- und Pflegemaßnahmen sind vorzugsweise außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen.

Die Gehölzfächen sind durch extensive, auf das notwendige Minimum beschränkte Pflege naturnah zu entwickeln. Krautläuse und Staudenläuse sind durch sporadische Mahd zu erhalten und zu pflegen, vorgelagerte Bereiche sind als max. 2-schlägige Wiese zu pflegen, mit Landschaftsräsen begrünte Flächen sind durch dauerhafte Pflege als solche zu erhalten.

Artenliste

- Bäume (Baumgruppen, Solitäre):**
- Acer platanoides
 - Acer campestre
 - Pyrus pyraster
 - Pinus sylvestris
 - Quercus petraea
 - Sorbus aucuparia
 - Tilia cordata
- Sträucher/ Heister (Hecken, Strauchgruppen, Feldgehölze):**
- Acer campestre
 - Carpinus betulus
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Prunus sylvestris
 - Prunus padus
 - Prunus spinosa
 - Ribes rubrum
 - Rosa canina
- Feld-Ahorn**
- Hainbuche**
- Roter Hartriegel**
- Haselnuss**
- Gemeine Kiefer**
- Vogelkirsche**
- Schlehe**
- Rote Johannisbeere**
- Hunds Rose**

Externe Kompensationsfläche - nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens!

Flurstück Nr. Flur 6, Gemarkung Coswig (Anhalt)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt über der Gemeinde Coswig (Anhalt) Stand der Planunterlage (Monat, Jahr): 11/2006 Veröffentlichungsdatum (Monat, Jahr): 25.09.2008 A17/23/2008

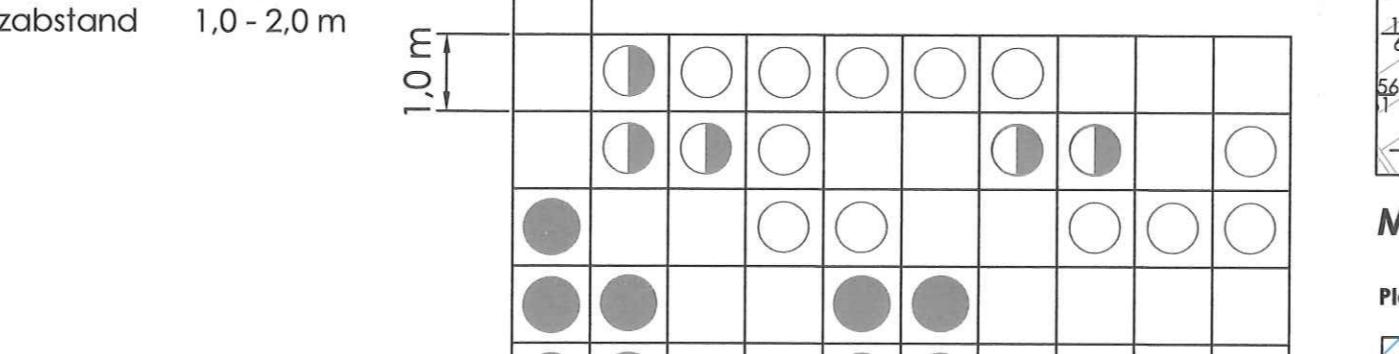
Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten

Bei Hochstämmen sind mind. 3x 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.

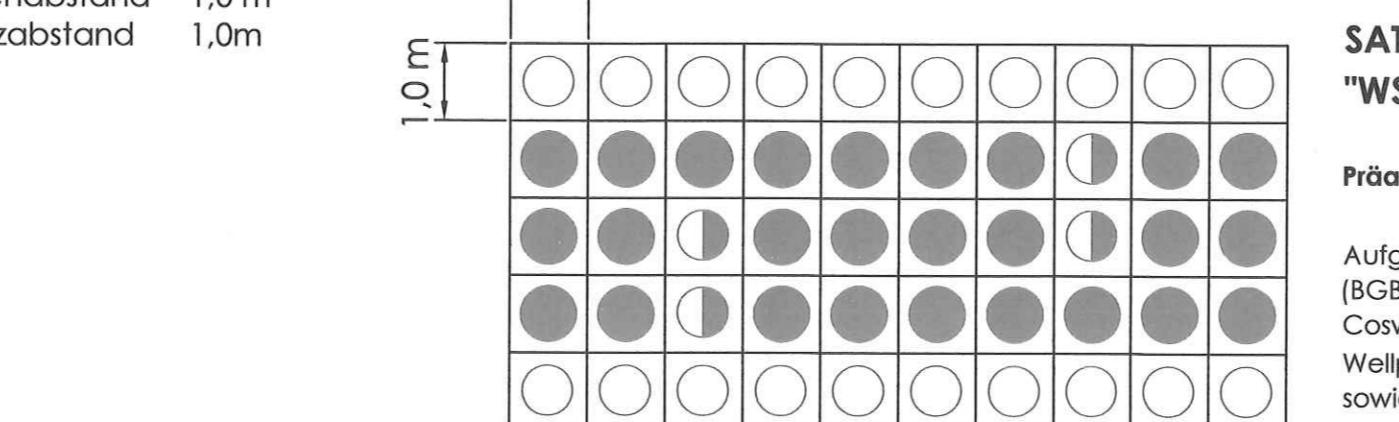
Pflanzschema - Flächen A; A1; B; B1

Breite / Anzahl der Reihen je nach Pflanzfläche varierbar, 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 1,0 m



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

Strauch; 2-jährig, verpflanzt: Haselnuss, Eingrifflicher 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 "WS Coswiger Wellpappe" sind freiwachsende Gehölzstreifen aus standortgerechten Gehölzen als externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu entwickeln. Es sind mehrjährige Pflanzverbände aus Sträuchern und Heistern gemäß Pflanzschema anzulegen, dabei sind gestuften Bestände mit Leit- und Begleitarten aufzubauen, die Saumzonen sind naturnah zu entwickeln. Dem Gehölzstreifen vorgelagerte Bereiche sind als Wiese/Kräutsaum 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 "WS Coswiger Wellpappe" zugeordnet:

Flurstück Nr. Flur 6, Gemarkung Coswig (Anhalt)

Eine Gesamtfläche von rd. 0,28 ha ist für die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

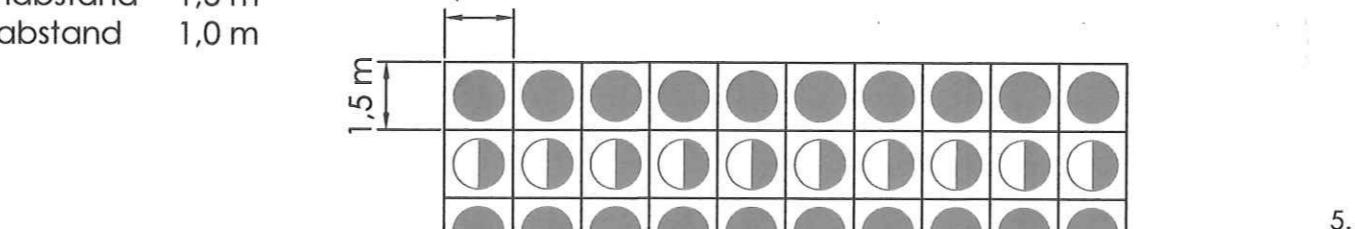
Ein bisher landwirtschaftlich genutzter Standort ist abschnittsweise auf insgesamt 500 m² mit Gehölzstreifen aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepfanzen. Im Anschluss an die Entwicklungspflege ist die Pflege auf das zur Verkehrssicherung notwendige Maß zu beschränken.

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

Pflanzschema - externe Maßnahme

Breite - je nach Pflanzfläche - variiertbar

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 - nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens!

Flurstück Nr. Flur 6, Gemarkung Coswig (Anhalt)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt über der Gemeinde Coswig (Anhalt) Stand der Planunterlage (Monat, Jahr): 11/2006 Veröffentlichungsdatum (Monat, Jahr): 25.09.2008 A17/23/2008

