

Teil A

2.1 Der Begriff "Zentrenrelevante Sortimente" umfasst für den vorliegenden Bebauungsplan den Einzelhandel entsprechender zentrenrelevanter Sortimente, wie nachfolgend festgesetzt:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren
- Drogenwaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekenwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, Zoologischer Bedarf
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf
- Zeitschriften, Bücher
- Spielwaren, Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme
- Orthopädiewaren
- Sportbekleidung und -Schuhe, Sportartikel
- Unterhaltungs- und Haushalts elektronik, Kleinelektronikgeräte, Geräte der Telekommunikation
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (überwiegend auf Privathaushalte ausgerichtet)
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Fotografie, Videokameras, Fotorahmen
- optische Waren, Hörgeräteakustik
- Uhren, Schmuck, Silberwaren

* Quelle: Sortimentsliste 2007 des Einzelhandelsentwicklungs Konzeptes für die Stadt Coswig (Anhalt), Stadtratsbeschluss COS-BV-343/2007

3. Abweichend von den Festsetzungen Ziff. 2, sind Verkaufseinrichtungen für Zentrenrelevante Sortimente von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, wenn die Betriebe eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufsstufen und deren Verkaufsfächen gegenüber der Betriebsfläche deutlich untergeordnet sind, zulässig.

4. Die im Mischgebiet MI gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO unzulässig.

5. Im Mischgebiet MI ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO bis 0,8 zulässig.

6. Die im Mischgebiet MI festgesetzte Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt darf gem. § 16 (6) BauNVO durch folgende Anlagen auf den Baukörpern bis zu einer Höhe von 3,00 m überschritten werden: heizungs- und klimatische Anlagen, elektrotechnische Anlagen, technische Aggregate und Nebenanlagen. Der Bezugspunkt ist der höchste vom Gebäude angeschnittene Punkt des gewachsenen Geländes.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

7. Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind Gebäude (aller Art) unzulässig. Sonstige bauliche Anlagen können zugelassen werden, sofern es sich hierbei um temporäre Flächennutzungen gem. § 9 (2) Nr. 2 BauNVO handelt. Die Folgenutzung ist der Ausbau des "Brässener Weges" (im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens "Weiden").

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

8. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes MI nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hieron ausgenommen sind Bereiche von Grundstückszufahrten.
9. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangelungsbereich, mit Ausnahme von Windenergieanlagen gem. § 14 (2) Satz 2 BauNVO, zulässig.

Hinweis:
Von Solarmodulen i. S. der textlichen Festsetzung Ziff. 9, dürfen keine Blendwirkungen, die Nutzungseinrichungen auf benachbarten Grundstücksflächen verursachen, ausgehen.

10. PKW-Stellplätze sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauNVO nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mindestens 60% zulässig. Abweichend hieron sind durch Gebäudeeinfache überdachte Stellplätze einschließlich Grundstückszufahrten, auch in gebundener Bauweise zulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

11. Das im Bereich der Dach- und befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zu versickern. Dazu ist es im gesamten Gelungsbereich des Bebauungsplanes, entsprechend den Anforderungen der Aufnahme und schadlosen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zulässig, unterhalb des anstehenden Geländes Anlagen zur Oberflächenwasserspeicherung und -versickerung, in Form von Unterflurversickerungsanlagen herzustellen.

12. Je angefangene 150 m² Neuviersiegelung innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist ein Laubbau standortheimischer Arten zu pflanzen. Dafür sind Hochstämme mit mindestens 14-16 cm Stammdurchmesser vorzusehen. Alternativ können auch mehrstämmige Gehölze, Stammbüsche und Sonderarten verwendet werden.

13. Zur Ortsrandeingrünung und zur Anreicherung der Biotopstruktur ist auf der mit Erhaltungs- und Anpflanzungsgebieten umgrenzten Fläche eine durchgehende, mehrzeilige Hecke zu entwickeln. Dabei ist die vorhandene 1-zeilige Holzbinchen-Anpflanzung zu erhalten und durch mindestens 2 weitere Reihen zu ergänzen. Neben der Holzbinche können geeignete Heckensämlinge anderer standortheimischer Arten bis zu einem Gesamtanteil von max. 30% beigemischt werden.

14. Die private Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Alternativ zur Nutzung als Gartenland ist die Pflanzung von Obstbäumen i. V. m. extensiver Wiesenpflege zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von Regenwasserzisternen zur Löschwasserversorgung unter Flur.

Hinweis:
Bei der Pflanzung von Obstbäumen sind standortgerechte heimische Obstsorten gem. Artenliste zur textlichen Festsetzung Ziff. 15, vorzugsweise zu verwenden.

Artenliste

Bäume / Sträucher	Feld-Ahorn	Potentilla fruticosa*	Fingerstrauch
Acer campestre	Schwarzerle	Prunus avium	Vogelkirsche
Alnus glutinosa	Hainbuche	Prunus cerasifera „Nigra“	Blütflieme
Carpinus betulus	Harrigell / Kornelkirsche	Prunus serrulata	Zierkirsche
Cornus mas	Blutroter Harrigell	Quercus robur	Stiel-Eiche
Cornus sanguinea	Haselnuss	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Corylus avellana		Rosa canina	Hundsrose
		Salix cinerea	Grauwiede
		Sorbus aucuparia	Eberesche
		Symporicarpus alba	Schneebiere
		Syringa vulgaris*	Flieder
		Tilia cordata	Winter-Linde
		Viburnum opulus*	Geimerne Schneeba

* Ziersträucher

2. Gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauNVO werden im Mischgebiet MI Einzelhandelsbetriebe mit "Zentrenrelevanten Sortimenten" ausgeschlossen.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt
Stadt Coswig (Anhalt)
Gemarkung Hundeluft
Flur 3
Maßstab 1:1000
Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr) 12/2017
Vervielfältigungsurkunde erstellt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt von Aktenzeichen 14.07.2009 A18-207-2009-7

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Art der baulichen Nutzung und ihre Bedeutung

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

[MI] Mischgebiet

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

0,7 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

OK 7,00 m Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt, siehe textl. Festsetzung Ziff. 6

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

privat Grünflächen, privat

Gartenland

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

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

Sonstige Planzeichen

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB); hier: Trassenfreihaltung Ausbau "Brässener Weg"

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

Teil B

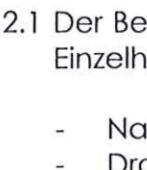
Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Das Mischgebiet MI ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert sowie gem. § 1 (5) und (6) BauNVO eingeschränkt:

Im Mischgebiet MI sind die allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO, gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO unzulässig.

2. Gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauNVO werden im Mischgebiet MI Einzelhandelsbetriebe mit "Zentrenrelevanten Sortimenten" ausgeschlossen.



Hinweise zu Pflanzgrößen, Qualitäten und Pflege

Bei Hochstämmen sind mind. 3 x verpflanzte Gehölze mit durchgängigem Leittrieb und Stammdurchmesser von 14 - 16 cm vorzusehen (gemessen in 1 m Höhe). Obstbäume sind als verpflanzte Hochstämme zu verwenden.

Die Jungbäume sind mit Pfahlisierung und Baumscheibe auszustatten. Altholzbestände sind durch bedarfsgerechten Regenerationsschnitt zu pflegen. Verbisschutz ist nötig, wenn sich die Anpflanzungen auf Grundstücken im Übergang zur freien Landschaft ohne Einfriedung befinden.

Erle Flächen für Kompensationsmaßnahmen

15. Für die Kompensation der durch den Bebauungsplan Nr. 30 „Roßlauer Straße“ Stadt Coswig, Ortsteil Hundeluft verursachten Eingriffe ist auf dem Flurstück 12, Flur 2, Gemarkung Brässen auf rd. 1210 m² eine Obstwiese zu entwickeln und durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten.

Für den Besitz mit Obstbäumen wird pro Baum mit einem Flächenbedarf von 50 m² gerechnet, somit sind 24 Obstbäume zu pflanzen. Die Bäume sind locker in Gruppen oder Reihen mit voneinander Stand anzordnen. Für die Anpflanzung sind vorzugsweise gebietsheimische, regionaltypische Sorten gem. Artenliste zu verwenden.

Die Maßnahmen sind über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Hinweis:

Zum Graben ist ein Mindestabstand von 5 m zur Böschungsoberkante einzuhalten (Gewässerstrandstreifen).

Artenliste

standortgerechte/heimische Obstsorten

Apfel:
Lausitzer Nelkenapfel
Champagner Renette
Gelber Bellfleur
Goldparmäne
Jacob Lebel

Birne:
Gute Luise
Gute Graue

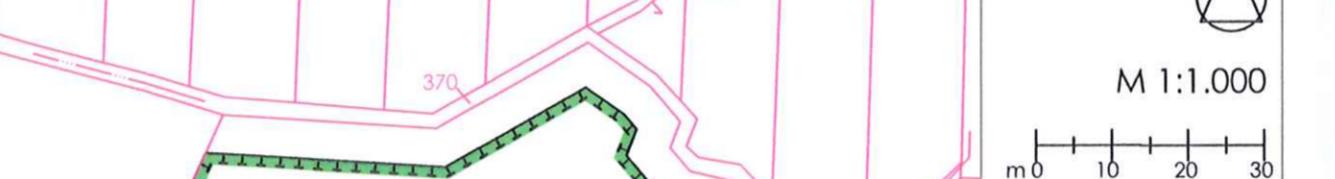
Kirsche:
Ochsenherzkirsche
Schwarze spanische Knorpelkirsche
Große schwarze Knorpelkirsche
Schattenmorelle

Pfirsich:
Hauswetsche

Wildobst:
Walnuss

Coswig (Anhalt), den 14.10.2019
Bürgermeister

Das gem. textliche Festsetzung Ziff. 15. zugeordnete Flurstück: Flurstück 12, Flur 2, Gemarkung Brässen.



M 1:1000

Coswig (Anhalt), den 14.10.2019
Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Dessau-Roßlau, den 15.10.2019
Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat am 13.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 „Roßlauer Straße“ OT Hundeluft und die dazugehörige Begründung, einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauNVO beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses ist im Amtsblatt „Elbe-Flämung-Kurier“ Nr. 2/2019 am 17.01.2019 erfolgt.

11/2019 03.01.2019 gr. Angel

Coswig (Anhalt), den 14.10.2019
Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 „Roßlauer Straße“ OT Hundeluft, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie Begründung, einschließlich Umweltbericht, hat in der Zeit vom 28.01.2019 bis zum 01.03.2019 während der Dienstzeit gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauNVO öffentlich ausgelagert. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt „Elbe-Flämung-Kurier“ Nr. 2/2019 am 17.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 23.01.2019 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Coswig (Anhalt), den 14.10.2019
B