



Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

- Innerhalb des Sondergebietes SO "Nahversorgung" ist ein der Nahversorgung dienende großflächiger Einzelhandelsbetrieb gem. § 11 (3) Ziff. 2 BauNVO im Betriebsform eines Lebensmittelmarktmarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200 m² (entspricht ca. 1.600 m² Bruttogeschossfläche) zulässig.
- Für den Lebensmittelmarktmarkt wird der Handel mit den zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung Nahrungsmittel, Getränke, Spirituosen, Tabakwaren, Zeitschriften und Zeitungen sowie mit dem zentrenrelevanten Sortiment Drogeriewaren gem. Ziff. 3.1 als zulässig festgesetzt.
- Zu dem gem. Ziff. 2 aufgeführten Sortimenten (als Haupthandelsnutzung) ist auf max. 100 m² der Verkaufsfläche der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Ziff. 3.1 als Randsortiment zulässig. Das zentrenrelevante Sortiment Drogeriewaren ist hierzu abweichend bestehend der Haupthandelsnutzung gem. textl. Festsetzung Ziff. 2.

Zentrenrelevante Sortimente

- Augenoptik
- Bekleidung ohne Sportbekleidung
- Bettwaren
- Büromarken und Münzen
- Campingmöbel (inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Elektrogeräte
- Fahrerleichter
- Fahr- und Zubehör
- Glas/Porzellan/Keramik
- Haus-/Bett-Tischwäsche
- Hausrat/Hauswaren
- Kaufland (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenblende)
- Kurzwaren/Schmeidereibedarf/Handarbeiten sowie Metewaren für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
- Künstler- und Bastelbedarf
- Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
- Modemärkte, Musikalien
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik
- Parfümerieartikel und Kosmetika
- Schuhe, Ledergüter
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
- Uhren/Schmuck
- Waffen/Jagdbedarf/Angeln
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände

Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung

- Schnitt-/Blumen
- Schmuck- und Geschenkmittel (inkl. Reformwaren)
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Zeitungen/Zeitschriften
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

* Quelle: Sortimentsliste der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Coswig (Anhalt), Stadtbaubeschluss COS-BV-581/2019

- Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden gem. § 1 (6) BauNVO wie folgt geplädiert:
 - Die gem. § 4 (3) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in Bezug auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig.
 - Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- Im Sondergebiet SO "Nahversorgung" wird die Grundflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt. Überschreitungen gem. § 17 (2) i. V. m. § 19 (4) BauNVO sind nicht zulässig.

- Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt § 16 (6) BauNVO. Hieran ausgenommen sind technische Aggregate und Nebenanlagen über Dach, welche die Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2 m überschreiten dürfen.

- Der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe in Straßennitte der B 187 auf der Flurstücksgrenze der Flurstücke 119 und 47/1, Flur 19, Gemeinde Coswig.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- Abweichend von der offenen Bauweise ist gem. § 22 (4) BauNVO in dem Sondergebiet SO "Nahversorgung" die Errichtung von Gebäuden mit über 50 m Länge zulässig.
- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist im Rahmen der Relationserfordernisse für Oberflächenwasser gem. § 9 (1) und § 16 (c) BauNVO die Anlage von Regenwasserkollektive und/oder Versickerungsbecken zulässig. Darauf hinsichtlich der Oberflächenwasserentsickerung ist eine Form der Anlage unter Flur 19, welche die Planungsbereiche innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen derart Regenwasserkollektive und/oder Versickerungsbecken gemäß Satz 1 sind ab Gelenkneiveau flächendeckend mit einer Grünlandschaft einer geeigneten Regio-Saatgutmischung einzurichten.

- Die Bauanlagen und Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen bei Bestandsgebäuden bis zur bestehenden stadtteilweisen Baufuß der jeweiligen Hauptbaulotsen überschritten werden. Im Bereich von Ecken, Loggien, Balkonen o. d. d. dürfen die Bauanlagen und Baugrenzen neu errichteter baulicher Anlagen gemäß § 23 (2), § 24 (1) BauNVO bis zu 2,50 m überschritten werden, sofern diese überschreitungen oberhalb des 1. Obergeschosses liegen.

- Die Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen bis zur bauleitungsdefinierten straßenseitigen Baufuß des jeweiligen Hauptbaulotsen überschritten, die nördlichen Baugrenzen sowie ausschließlich im Bereich des 1. Obergeschosses die westliche Baugrenze, durch bauliche Anlagen bis zu 1,50 m überschritten werden § 23 (3) BauNVO.

Stellplätze, Nebenanlagen

- Die als Zufahrten, Stellplätze und Hauseingänge zu befestigenden Flächen sind auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Für unzulässige Pflasterflächen im Bereich von Fahr- und Fußgängern im Sondergebiet SO "Nahversorgung" ist eine Fahrbahn in gebundener Bauweise, alternativ ein Betonunterbau ausnahmsweise zulässig.

- Im Sondergebiet SO "Nahversorgung" sind im gekennzeichneten Bereich Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig. Als Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind ausschließlich Einkaufswagenunterstände und eine Werbeanlage, welche in Bezug zur Grundstücksnutzung steht, maximal 6 m Höhe über Bezugspunkt, gem. textl. Festsetzung Ziff. 8, zulässig.

- Soweit z. B. durch vorgelegte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminde rungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichen den baulichen Schutzzusatzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

- Beim Schutz vor schädlichen Umweltinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BauSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.02.2025 (BGBl. I S. 52).

- Gesetz über das Wasserhaushaltsgesetz (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323).

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 06.04.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenutzungsgesetz - BBDG), vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

- Gesetz über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1