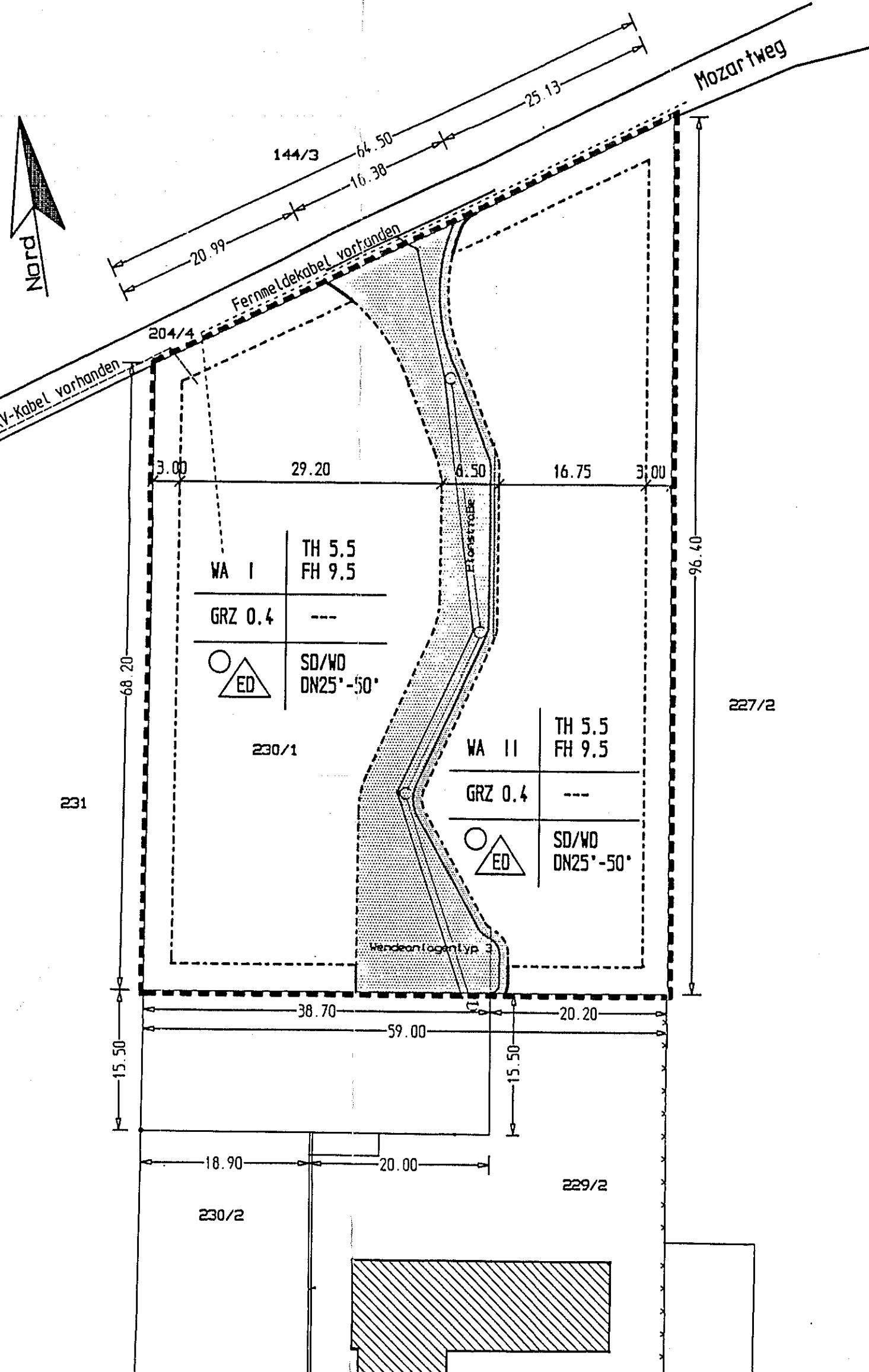


# Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9

## Wohnbebauung im Bereich Mozartweg in Coswig (Anhalt)

### Teil A



#### Planzeichenerklärung

Planzeichen (gemäß PlanZY 1990)

- Grenzen des reelllichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- VA Allgemeines Wohngebiet (§ 1 BauGB)
- 2. Hälfte der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
- Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 und § 23 Abs. 3 BauGB)
- offene Bauweise
- △ Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- DN Dachneigung
- 4. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche - Planstraße
- öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) - Ausübung als Rosenreckerung erlaubt
- Straßenbegrenzungslinie
- 5. Sonstige Planzeichen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummer (Hier z.B. 230/1)
- Maßangaben in Meter z.B. -64,50-
- vorhandene Bebauung
- vorhandenes IV-Kabel
- vorhandenes Fernmeldeko (Telekom)

**Ergänzungen:**

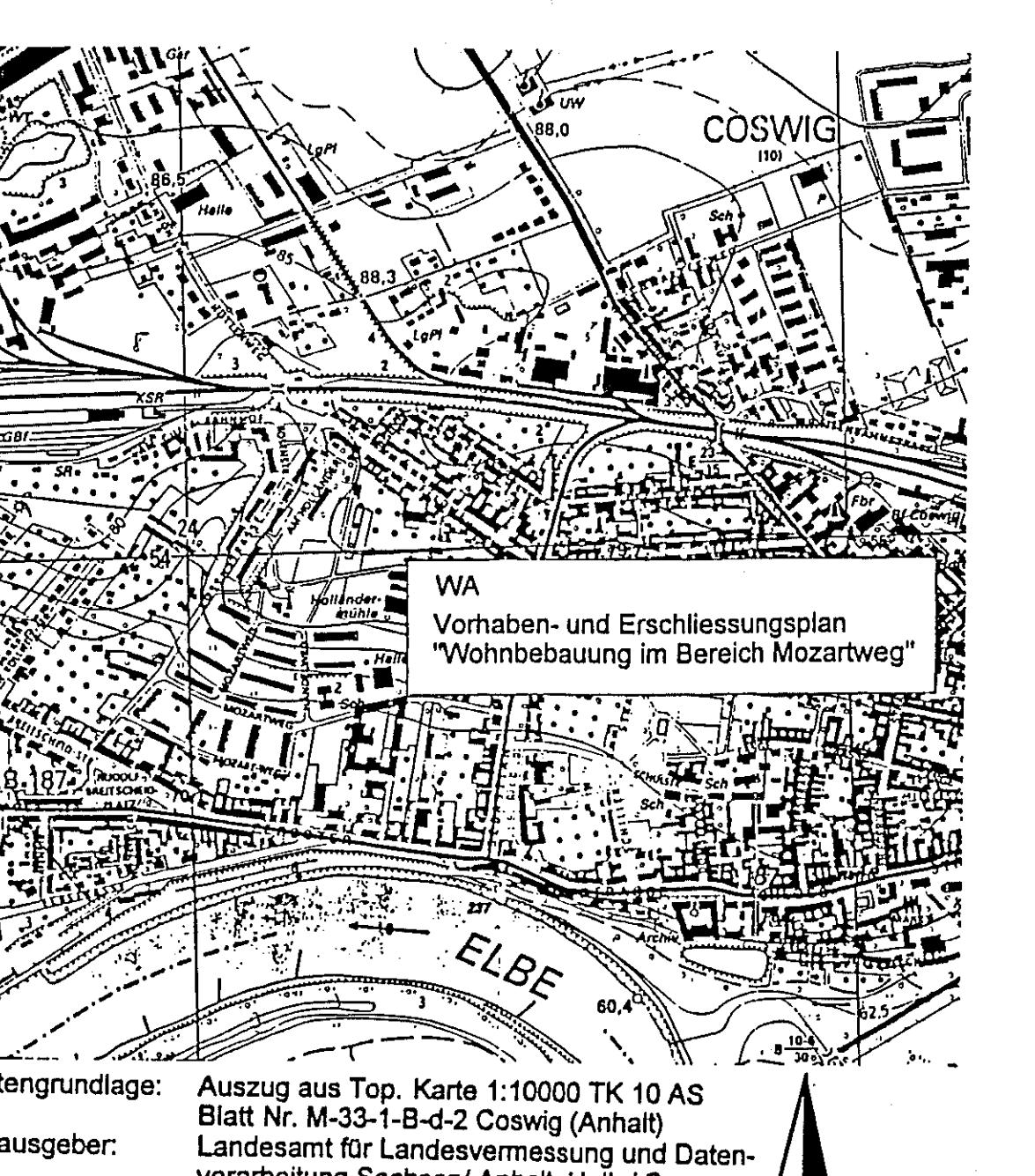
- Trinkwasser
- Schmutzwasser
- Übergabepunkt für Schnellzuflüsse

Kartengrundlage: Liegenschaftskataster 3050-2  
des Katastramtes Dessau  
Gemeinde: Coswig  
Gemarkung: Coswig  
Flur: 17  
Flurstück: 229/2 u. 230/1  
Maßstab: 1:500

Stand der Planunterlage: 15.03.1999  
Veröffentlichungserlaubnis erteilt durch  
das Katastramt Dessau am 14.04.1999  
Aktenzeichen: VE/239

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei und darf nur neu zu bildende Grenzen in die Öffentlichkeit mitgetragen werden.

16.5.2000  
Datum  
Krause O.b.v.



Kartengrundlage: Ausschnitt aus Top. Karte 1:10000 TK-10 AS Blatt Nr. M-33-1-B-2 Coswig (Anhalt)  
Herausgeber: Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt, Halle/S.  
Vervielfältigungsbehörde erteilt durch:  
Katastramt Dessau am: 20.01.2000  
Aktenzeichen: VE/72000

### Teil B

#### Textliche Festsetzungen

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 20.01.1999 (BGBL I, S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereitstellung von Wohnraum (Investitionsförderungs- und Wohnbauhandelsgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 465), sowie das Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23.06.1994 (GVBl. LSA Nr. 31 S. 723).

#### I. Planunggerechte Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Hälfte der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

3. Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe und Firsthöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße (Planstraße) in der Straßenmitte in Mittel der Gebäudeallee parallel zur öffentlichen Erschließungsstraße.
- Als obere Bezugspunkte für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachaufschluss. Das Abstandmaß von unterem Bezugspunkt ist die maximale zulässige Traufhöhe. Die maximal zulässige Firsthöhe ist das senkrecht gemessene Abstandmaß von unterem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachaufschluss als obere Bezugspunkt.
- Schornsteine sowie Be- und Entlüftungsanlagen sind von den festgesetzten Höhen des Gebäudes ausgenommen.

- 4.2 Verankerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)
- Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- Niederschlagswasser das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfällt, ist über eine Rasanmulde im öffentlichen Straßenrandbereich zu versickern.

- 4.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)
- Der öffentliche Straßenrandbereich (Rasanmulde) ist durch eine Rasenansetzung zu begrünen.

- 4.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 BauO LSA und § 87, Abs. 1 und 4 BauO LSA)

1. Sockel
- Die maximal zulässige Sockelhöhe beträgt 1,20 m.
- Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße (Planstraße) in der Straßenmitte in der Mitte der Gebäudeallee parallel zur öffentlichen Erschließungsstraße.
- Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Erdgeschoss-Rohboden.

2. Außenwände
- Die Außenwände sind als verputzte, gestrichene Flächen, als Holzflächen oder als Ziegelmusterwerk aus Ziegel oder Kalksandstein auszuführen.
- Kunststoff- und Metallverkleidungen in der Fassade sind nicht zulässig, dies gilt nicht für Türen, Tore sowie deren Überdachungen sowie der Ausbildung der Türen und Dachgesims.

3. Dacheindeckung
- Die Dacheindeckung ist mit Ziegeln oder Betondachsteinen nicht engobiert in roten Farben RAL 3000-3003, oder 3013 auszuführen.

4. Dachneigung
- Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

5. Hinweis zur Befestigung von Verkehrsflächen
- Die Fahrbahn- und die Gehwegoberfläche der öffentlichen Erschließungsstraße ist als Asphalt- oder Pflasterfläche ohne Höhenversatz herzustellen, die entsprechende Anforderungen für Fahrbahnen und Gehwege Zulässig ist nicht überdeckte Steinfäden auf privaten Grundstücken dürfen nicht als Asphalt- oder Betonflächen ausgeführt werden. Sie sind in wasserabsorbierender Bauweise (z.B. Loch- oder Resingittersteine) auszuführen.

6. Einfriedung
- Als Einfriedung der Grundstücke ist die Anpflanzung von Hecken oder Strauchreihen zulässig.

7. Nicht überbaute Grundstücksfläche
- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Privatgrundstücke sind mindestens zu 5 % durch gärtnerische oder naturnahe Anpflanzung zu begrünen, um zu erhalten. Nicht gärtnerisch oder naturnahe begrünte Flächen der nicht überbauten Grundstücksfläche sind in wasserabsorbierender Bauweise auszuführen.

8. Einführung
- Als Einführung der Grundstücke ist die Anpflanzung von Hecken oder Strauchreihen zulässig.

9. Nicht überbaute Grundstücksfläche
- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Privatgrundstücke sind mindestens zu 5 % durch gärtnerische oder naturnahe Anpflanzung zu begrünen, um zu erhalten. Nicht gärtnerisch oder naturnahe begrünte Flächen der nicht überbauten Grundstücksfläche sind in wasserabsorbierender Bauweise auszuführen.

10. Die Vorhaben- und Erschließungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird am 15.08.2000 mit Verfügung der Höheren Genehmigungsbehörde vom 15.08.2000 Az. 57009/9 aufgenommen.

11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Interessenkreis zu erhalten ist, ist am 03.09.2000 durch die Amtesverwaltung des Landkreises Anhalt-Zerbst im Teil Elbe-Fläming-Kurier (§ 5 Abs. 1) erschienen.

12. Die Auflagen der Genehmigungsbehörde (Genehmigung vom 15.08.2000) wurden am 15.08.2000 durch ergänzende Einarbeitung berücksichtigt.

#### Präambel

Aufgrund des § 7 Abs. 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB, Maßnahmen) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 29.04.1993 (BGBl. I S. 622) und des § 246 a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 03.08.1999, der die Änderungen im Rahmen der Genehmigung des Planfeststellungsverfahrens für Magnetresonantheben vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 349), sowie nach § 87 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.06.1994 (GVBl. LSA Nr. 31 S. 723) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 „Wohnbebauung im Bereich Mozartweg“ in Coswig (Anhalt) für das Gebiet

Gemarkung Coswig (Anhalt), Flur 17, Teil aus Flurstück 230/1 und Teil aus Flurstück 229/2

welches

- im Norden durch den Mozartweg
- im Süden durch die Kindertagesstätte Sonnenchein
- im Osten und Westen durch vorhandenen Baumbewuchs

begrenzt wird.

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B); erlassen:

- Teil A Planzeichnung im Maßstab 1 : 500, mit zeichnerischen Festsetzungen und der Planzeichnerklärung, sowie dem Topographischen Obersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000
- Teil B Textliche Festsetzungen auf der Planzeichnerklärung, mit Festsetzungen zur Gestaltung nach § 97 Abs. 4 BauO LSA.

Der Satzung sind eine Begründung sowie ein Übersichtsplan beigelegt.

Coswig (Anhalt), den 24.10.2000  
Vorsitzender des Stadtrates Berl. Bürgermeister Berl.

#### Verfahrensvermerk

1. Aufgerufen aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 12.06.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit Übersichtsplan (Anlage 1) ist durch Abrück im Amtsblatt für den Landkreis Anhalt-Zerbst im Teil Elbe-Fläming-Kurier (§ 5 Abs. 1) am 24.07.1997 erfolgt.

Coswig (Anhalt), den 17.07.2000  
Bürgermeister Berl.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stadtrat hat § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Coswig (Anhalt), den 17.07.2000  
Bürgermeister Berl.

3. Der Stadtrat hat am 10.07.2000 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Coswig (Anhalt), den 17.07.2000  
Bürgermeister Berl.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange haben Schreiben vom 12.07.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen.

Coswig (Anhalt), den 17.07.2000  
Bürgermeister Berl.

5. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 12.07.2000 bis zum 15.08.2000 in der Stadt Coswig (Anhalt), Amt für Technische Entwicklung, Am Markt 1 während folgender Zeiten nach § 7 Abs. 3 BauGB-Meldung öffentlich auszulegen:

Mo, Mi 8.00 – 16.00 Uhr  
Di 8.00 – 17.00 Uhr  
Do 8.00 – 17.00 Uhr  
Fr 8.00 – 12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder während der Dienstzeiten zur Niederdrift vorgebracht werden können am 03.08.2000 durch Abrück im Amtsblatt für den Landkreis Anhalt-Zerbst im Teil Elbe-Fläming-Kurier (§ 5 Abs. 1) ortsüblich bestimmt.

Coswig (Anhalt), den 17.07.2000  
Bürgermeister Berl.

6. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange vom 30.07.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Coswig (Anhalt), den 17.07.2000  
Bürgermeister Berl.

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 15.08.2000 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 30.08.2000 gegeben.

Coswig (Anhalt), den 17.07.2000  
Bürgermeister Berl.

8. Die Genehmigung der Vorhaben- und Erschließungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Verfügung der Höheren Genehmigungsbehörde vom 15.08.2000 Az. 57009/9 aufgenommen.

Dessau, den 20.08.2000 i.A. Berl.  
Regierungspräsident

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserlassenden Beschluss des Stadtrates vom 15.08.2000 erfüllt, die Hinweise sind bestätigt. Das wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 15.08.2000 Az. 57009/9 bestätigt.

Coswig (Anhalt), den .....  
Bürgermeister

10. Die Vorhaben- und Erschließungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) hiermit ausgerufen.

Coswig (Anhalt), den 30.10.2001  
Bürgermeister Berl.

11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Interessenkreis zu erhalten ist, ist am 03.09.2000 durch die Amtesverwaltung des Landkreises Anhalt-Zerbst im Teil Elbe