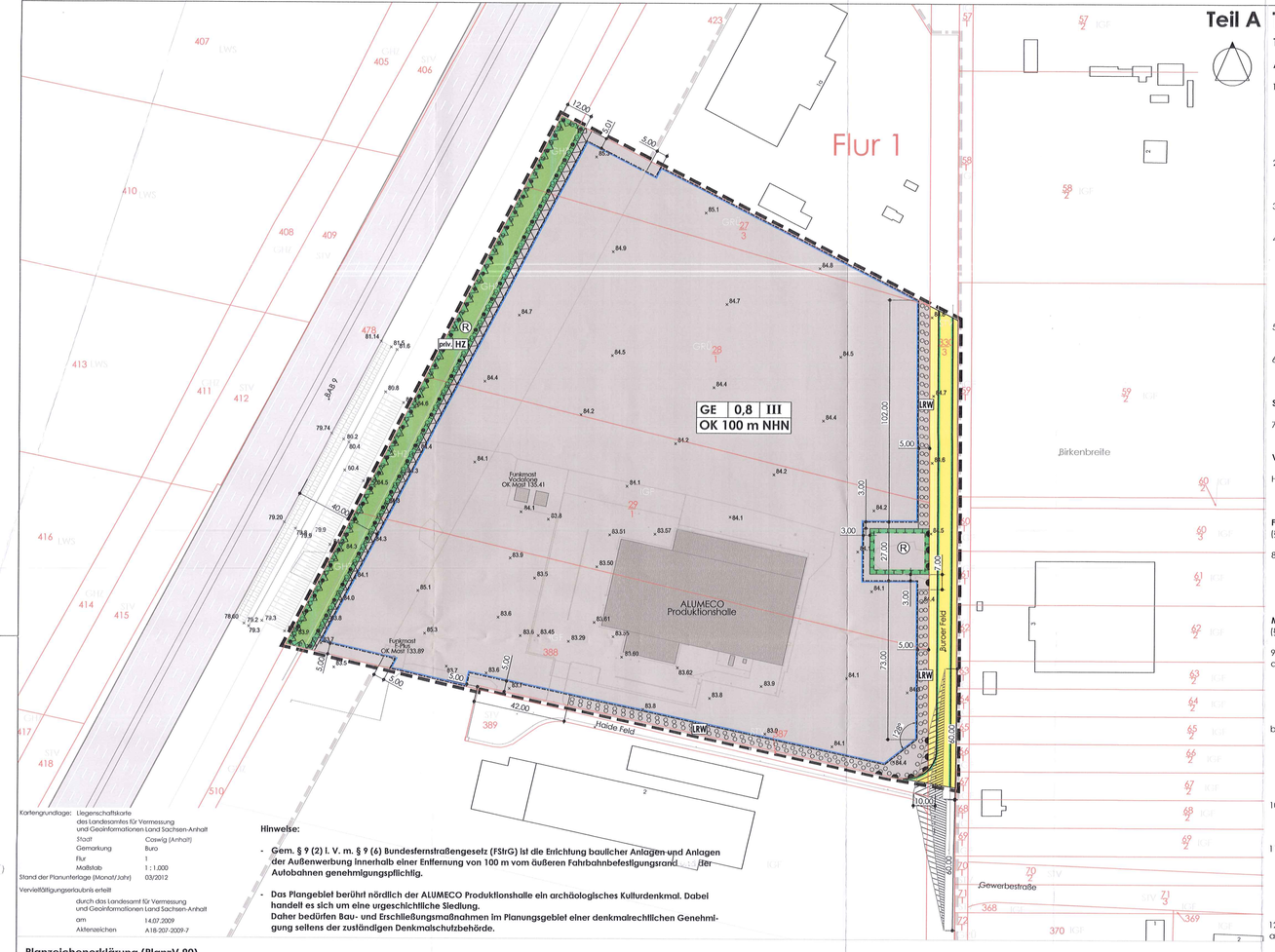


Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt

Stadt	Coswig (Anhalt)
Gemarkung	Buro
Flur	1
Maßstab	1 : 1.000
Stand der Planunterlage (Monat/Jahr)	03/2012
Vervielfältigungserlaubnis erteilt	
durch	das Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt
am	14.07.2009
Aktenzeichen	A18-207-2009-7

Hinweise:

- **Gem. § 9 (2) i. V. m. § 9 (6) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist die Errichtung baulicher Anlagen und Anlagen der Außenwerbung innerhalb einer Entfernung von 100 m vom äußeren Fahrbahnbefestigungsrand der Autobahnen genehmigungspflichtig.**
- **Das Plangebiet berührt nördlich der ALUMECO Produktionshalle ein archäologisches Kulturdenkmal. Dabei handelt es sich um eine urgeschichtliche Siedlung. Daher bedürfen Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Planungsgebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde.**

Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO))

GE — Gewerbegebiet

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

0,8 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß

III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

OK 100 m NHN — Höhe baulicher Anlagen, in . . .m NHN

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen, öffentlich mit Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

priv. — Grünflächen, privat

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

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

R — Retentionsfläche zur Oberflächenwasserversickerung

LRW — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB); mit Buchstabensignatur entsprechend Festsetzungsinhalten

HZ — Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB); mit Buchstabensignatur entsprechend Festsetzungsinhalten

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (6) BauGB); hier: anteiliger Anbauverbotsstreifen BAB 9, s. Hinweis

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

informelle Darstellungen

vorhandene Flurstücksgrenzen

388 — Bezeichnung vorhandener Flurstücke

Flur 1 — Bezeichnung der Flure

vorhandene bauliche Anlagen außerhalb Plangeltungsbereich

vorhandene bauliche Anlagen innerhalb Plangeltungsbereich

97,2 — Geländetopografie mit Geländehöhenangaben in m NHN

Autobahn

Sichtdreiecke gem RAS-L 95

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 3 - Genehmigungsfassung 07/92

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11, 16 BauNVO)

1. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 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 Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung für Endverbraucher nicht mehr als 200 m² der Gesamtgeschossfläche des Betriebes ausmacht.

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 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (3) BauNVO sind gem § 1 (6) BauNVO im Gewerbegebiet GE unzulässig.

4. Die im Gewerbegebiet GE festgesetzte max. Höhe baulicher Anlagen darf gem. § 16 (6) BauNVO durch folgende Anlagen auf den Baukörpern bis zu einer Höhe von 4 m überschritten werden:
Heizungs- und klimatechnische Anlagen, elektrotechnische Anlagen sowie Beleichtungselemente, funk- und fernmeldetechnische Anlagen, technische Aggregate und Nebenanlagen. Abweichend sind funk- und fernmeldetechnische Anlagen auch freistehend bis zu einer maximalen Höhe von 136,00 m NHN zulässig zu errichten.

5. Im Gewerbegebiet GE ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO unzulässig.

6. Im Bereich des Gewerbegebietes GE ist für die Grundstücke, deren Erschließung von der Straße Buroer Feld aus erfolgt, dauerhaft ein Wendebereich für ein 3-achsiges Müllfahrzeug gem. RAST 06, Kap. 6.1.2.2, zu gewährleisten.

Stellplätze, Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

7. Stellplätze und Garagen sind auf den privaten Baugrundstücken anzuordnen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB).

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

Hinweis:
Längs der Bundesautobahn BAB 9 dürfen Hochbauten jeder Art bis zu einer Entfernung von 40 m vom Rand der Fahrbahn gem. § 9 (1) FStrG nicht errichtet werden.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)

8. Die mit LRW benannten Flächen sind durchgängig mit Landschaftsrasen zu begrünen und als extensive Wiese zu pflegen. Auf 50% der Grundfläche sind wahlweise Strauchgruppen zu je mindestens 20 Sträuchern oder mehrzeilige Hecken zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Grundstückszufahrten sind in erforderlichem Umfang zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)

9.
a) Der mit R benannte Bereich westlich der Straße Buroer Feld ist entsprechend den Anforderungen der Aufnahme und schadlosen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zu gestalten. Anzulegende Mulden sind flächig mit Landschaftsrasen zu begrünen, auf 20% der Grundfläche sind Strauchgruppen zu je mindestens 10 Exemplaren zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

b) Der mit R benannte Bereich an der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist entsprechend den Anforderungen der Aufnahme und schadlosen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zu gestalten. Die Flächen sind gem. textliche Festsetzung Ziff. 12 anteilig zu bepflanzen. Die Versickerungsmulden sind mit Landschaftsrasen zu begrünen und so in die Gesamtanlage der Fläche zu integrieren, dass durchgehende, lineare Gehölzanpflanzungen möglich sind. Das Aufstellen von Lichtmasten in diesem Bereich ist unzulässig.

10. Im Bereich von Pkw-Stellplätzen sind mindestens 75% der jeweiligen Oberfläche wasserdurchlässig durch die Verwendung von Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Pflaster oder Schotterrasen herzustellen.

11. Auf den mit HZ benannten Flächen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind aus Gehölzen aufgebaute durchgängige Grünzüge auf insgesamt 50% der Fläche zu etablieren. Vorhandene Bäume und Strauchgruppen sind durch Ergänzungspflanzungen zu verdichten. Bisher unbestockte Flächen sind als Initialpflanzung mit mehrzeiligen Hecken zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist mit Landschaftsrasen zu begrünen, aufkommende Kraut- und Saumfluren sind zu fördern.

12.
a) Die zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze sind in ihrer Vitalität zu erhalten und zu fördern, abgängige Exemplare sind durch gleichartige gemäß Artenliste zu ersetzen.

b) Die mit Landschaftsrasen begrünten Flächen, Retentionsflächen sowie die Gehölzpflanzungen sind durch funktionsgerechte, extensive Pflege dauerhaft zu erhalten.

Artenliste

Bäume (Baumgruppen, Solitäre):

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Betula pendula	- Hänge-Birke
Pinus sylvestris	- Gem. Kiefer
Prunus padus	- Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	- Wild-Birne
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde
Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde

Sträucher/Heister (Hecken, Gehölzgruppen):

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Prunus mahaleb	- Weichsel-Kirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Rosa canina	- Hundsrose
Salix aurita	- Ohr-Weide
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix repens	- Kriech-Weide
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Virburnum opulus	- Schneeball

Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten:

Bei der Pflanzung von Sträuchern sind 2 x verpflanzte Gehölze mit mindestens 4 Trieben (vorzugsweise balliert) bzw. entsprechende Heckenpflanzen in Größen ab 60 - 80 cm (ausgenommen niedrigwüchsige Arten) zu verwenden.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.08.2012 (BGBl. I S. 1726)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) veröffentlicht als Artikel 1 des Gesetzes zum Schutz des Bodens vom 17.03.1998 (BGBl. I Nr. 16 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. IS. 212)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung von 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 [BGBl. I S. 212]
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), rechtskräftig seit dem 01.04.2011 bis 01.04.2013
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.12.2010, rechtskräftig seit dem 17.12.2010

SATZUNG DER STADT COSWIG (ANHALT) ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "GEWERBEGEBIET HAIDE FELD"- 1. ÄNDERUNG, ZUGLEICH ERWEITERUNG

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 24.03.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Haide Feld"- 1. Änderung, zugleich Erweiterung, 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-472/2012) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet Haide Feld"- 1. Änderung, zugleich Erweiterung, des Stadtrates der Stadt Coswig (Anhalt) vom 08.05.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt "Elbe-Fläming-Kurier" Woche 11/2012 am 24.03.2012 erfolgt.

Coswig (Anhalt), den 12.04.2013 — Bürgermeisterin

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung zu den Zielen und Zwecken der Planung durchgeführt. Hierzu hat der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet Haide Feld"- 1. Änderung, zugleich Erweiterung und die dazugehörige Begründung in der Zeit vom 06.09.2012 bis zum 20.09.2012 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.08.2012 im Amtsblatt "Elbe-Fläming-Kurier" Nr. 18/2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit Schreiben vom 17.08.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Coswig (Anhalt), den 12.04.2013 — Bürgermeisterin

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Dessau-Roßlau, den 24.09.2012 — Planverfasser

4. Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat am 11.10.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet Haide Feld"- 1. Änderung, zugleich Erweiterung mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB beschlossen (COS-BV-526/2012).
Der Beschluss COS-BV-526/2012 wurde am 25.10.2012 im "Elbe-Fläming-Kurier" Nr. 22/2012 bekannt gemacht.

Coswig (Anhalt), den 12.04.2013 — Bürgermeisterin

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet Haide Feld"- 1. Änderung, zugleich Erweiterung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung hierzu haben in der Zeit vom 02.11.2012 bis zum 03.12.2012 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 25.10.2012 im Amtsblatt "Elbe-Fläming-Kurier" Nr. 22/2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.10.2012 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Coswig (Anhalt), den 12.04.2013 — 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 21.03.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der Abwägungsbeschluss (COS-BV-592/2013) wurde am 11.04.2013 im "Elbe-Fläming-Kurier" Nr. 7/2013 bekannt gemacht.

Coswig (Anhalt), den 12.04.2013 — Bürgermeisterin

7. Der Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Haide Feld"- 1. Änderung, zugleich Erweiterung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 21.03.2013 vom Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 21.03.2013 gebilligt.
Der Satzungsbeschluss (COS-BV-593/2013) wurde am 11.04.2013 im "Elbe-Fläming-Kurier" Nr. 7/2013 bekannt gemacht.

Coswig (Anhalt), den 12.04.2013 — Bürgermeisterin

8. Die Genehmigung der 1. Änderung, zugleich Erweiterung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.06.2013 AZ.: 63-01141-2013-40 gemäß § 10 (2) BauGB erteilt.

Coswig (Anhalt), den 27.06.2013 — Bürgermeisterin

9. Die 1. Änderung, zugleich Erweiterung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

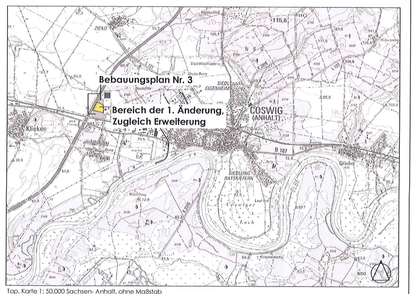
Coswig (Anhalt), den 27.06.2013 — Bürgermeisterin

10. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung sowie die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB auf Dauer von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 04.07.2013 im Amtsblatt "Elbe-Fläming-Kurier" Nr. 13/2013 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 04.07.2013 in Kraft getreten.

Coswig (Anhalt), den 05.07.2013 — Bürgermeisterin

11. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet Haide Feld" sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

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



Topo. Karte 1: 50.000 Sachsen- Anhalt, ohne Maßstab
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Erlaubnisnummer: LVermGeo/A18-207-2009-7, v.: Juli 2009

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "GEWERBEGEBIET HAIDE FELD"- 1. ÄNDERUNG, ZUGLEICH ERWEITERUNG

VERFAHRENSSTAND: BEKANNTMACHUNG gem. § 10 (3) BauGB

STADT COSWIG (ANHALT)

MASSSTAB 1:1.000 — 04.07.2013

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 www.dr-schwerdt.de