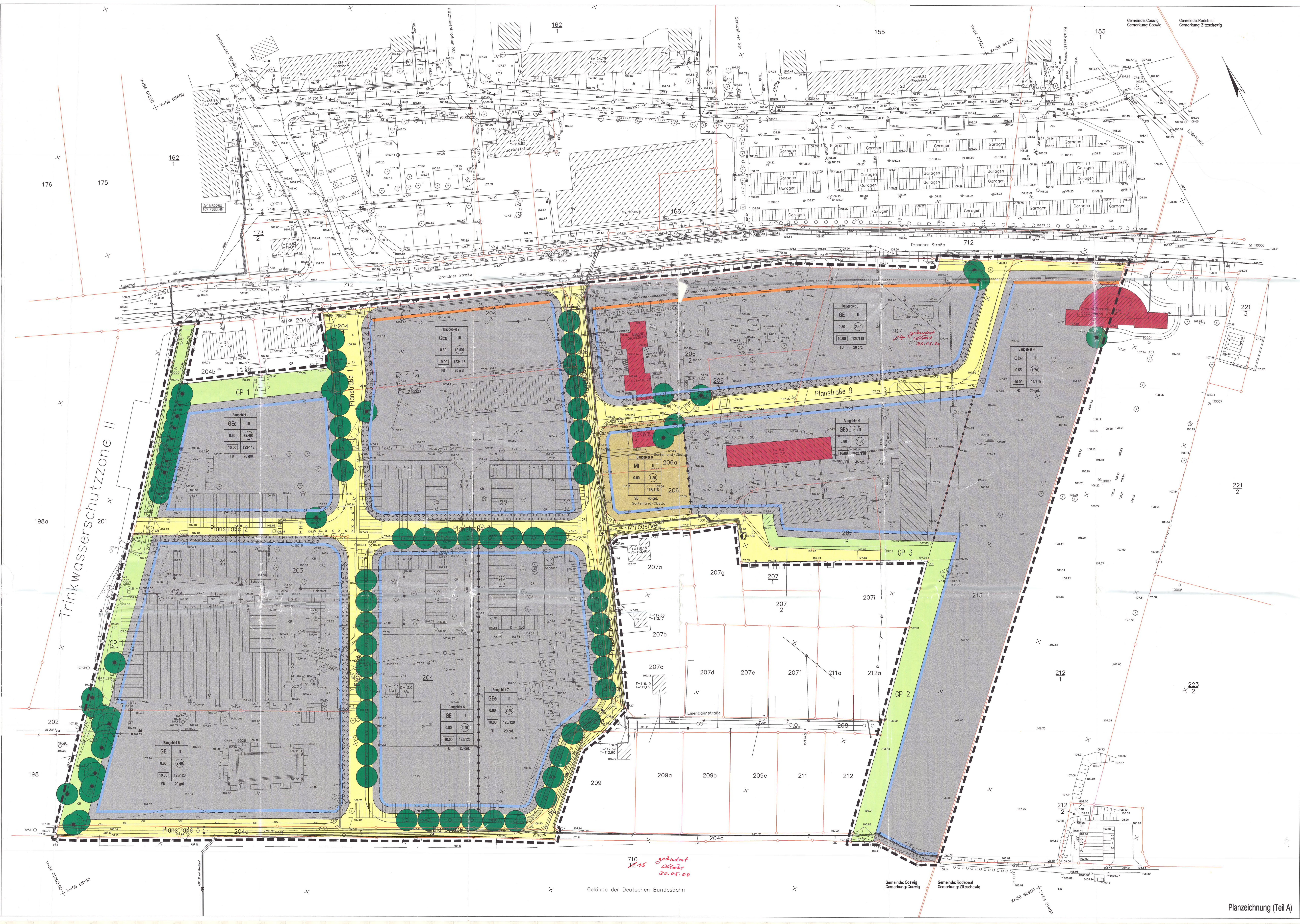

Planzeichnung (Teil A)

Planzeichenerklärung (PlanzV90)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§1–11 BauNVO)

- I.1.1 (GE) Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
- I.1.2 (GEe) eingeschränktes Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
- I.1.3 (MI) Mischgebiet (§6 BauNVO)

I.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

- I.2.1 0.8 Grundflächenzahl, z.B.: 0.8
- I.2.2 (2.4) Geschoßflächenzahl, z.B.: 2.4
- I.2.3 10.0 Baumassenzahl, z.B.: 10.0
- I.2.4 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.: II
- I.2.5.1 FH 125 Firsthöhe baulicher Anlagen in m üHN als Höchstmaß, z.B.: 125.0 m üHN
- I.2.5.2 WH 120 Wandhöhe baulicher Anlagen in m üHN als Höchstmaß, z.B.: 120.0 m üHN

I.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

- I.3.1 Baulinie
- I.3.2 Baugrenze

I.4 Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

- I.4 Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsgrün

I.5 Versorgungsanlagen (§9 (1) Nr. 12 BauGB)

- I.5 Transformator

I.6 Hauptversorgungsleitungen (§9 (1) Nr. 13 BauGB)

siehe Legende Kartengrundlage

I.7 Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

- I.7 private Grünflächen
  Zweckbestimmung: GP 1 Schutz- und Grenzbepflanzung; GP 2 Schutz- und Grenzbepflanzung; GP 3 Schutz- und Grenzbepflanzung

I.8 Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 25 BauGB)

- I.8.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
- I.8.1.2 Anpflanzen von Bäumen
- I.8.2 Erhaltung von Bäumen

I.9 Sonstige Planzeichen

- I.9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)
- I.9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. §1 (1), §16 (5) BauNVO)
- I.9.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Flurstücke 201 und 204b (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB)

- II.1 DN Dachneigung in grd. als Höchstmaß
- II.2.1 SD Dachform: Satteldach
- II.2.2 FD Dachform: Flachdach

III. Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§9 (5) Nr. 3 BauGB)

IV. Hinweise

IV.1 Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (I.1) / Grundflächenzahl (I.2.1) / Baumassenzahl (I.2.3)	Baugebiet		Geschossigkeit (I.2.4) / Geschoßflächenzahl (I.2.2) / Firsthöhe (I.2.5.1) / Wandhöhe (I.2.5.2)
Art der baulichen Nutzung (I.1)	GE	II	Geschossigkeit (I.2.4)
Grundflächenzahl (I.2.1)	GRZ	GFZ	Geschoßflächenzahl (I.2.2)
Baumassenzahl (I.2.3)	BMZ	FH/WH	Firsthöhe (I.2.5.1) / Wandhöhe (I.2.5.2)
	Dachform (II.2)	Dachneigung (II.1)	

IV.2 Weitere Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden im Rahmen von Tiefbauarbeiten einer fachtechnischen Kontrolle nach Sächsischer Altlastenmethodik auf Schadstoffe bedürfen.

20.00 Maßangaben [m]

IV.3 Kartengrundlagen

Lage- und Höhenplan mit Liegenschaftsangaben von IPRO Dresden 6/96
Koordinatennetz: Gauß-Krüger RD/83 Höhenbezug: HN

- Flurstücksgrenze (vorhanden)
- 207/3 Flurstücksnummer (vorhanden)
- Flurgrenze
- vorhandene bauliche Anlage
- vorhandene bauliche Anlage (zum Bestand empfohlen)
- Böschung

Textteil zum Bebauungsplan (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Ausschluß von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)
Tankstellen (§ 8 (2) Nr. 3 BauNVO) sind nicht zulässig.

Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO) sind nicht zulässig.

Ausschluß von bestimmten Arten der Nutzungen (§ 1 (9) BauNVO)
Einzelhandelsbetriebe im Lebensmittelbereich mit einer Verkaufsfläche über 200 m² sind nicht zulässig.

Ansiedlungsverbot für bestimmte Betriebe gemäß Nr. 5.2 „Trinkwasserschutzgebiet"

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Ausschluß von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)
Tankstellen (§ 6 (2) Nr. 7 BauNVO) sind nicht zulässig.
Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 8 BauNVO) sind nicht zulässig.

Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
Vergnügungsstätten (§ 6 (3) BauNVO) sind nicht zulässig.

Ausschluß von bestimmten Arten der Nutzungen (§ 1 (9) BauNVO)
Einzelhandelsbetriebe im Lebensmittelbereich mit einer Verkaufsfläche über 200 m² sind nicht zulässig.

Ansiedlungsverbot für bestimmte Betriebe gemäß Nr. 5.2 „Trinkwasserschutzgebiet"

1.3 Gliederung der Baugebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften (§ 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

In den Baugebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel die in der Tabelle 1 bezeichneten maximalen Schalleistungspegel (nach schalltechnischem Gutachten vom 29.12.1998) nicht überschreiten.
Ausnahmen von den maximal zulässigen Schalleistungspegeln können zugelassen werden, wenn auf Basis eines Gutachtens eines öffentlich-rechtlich anerkannten Gutachters nachgewiesen wird, daß dadurch im Einwirkungsbereich des Gewerbegebietes keine unzulässigen Lärmimmissionen hervorgerufen und ein Ausgleich mit nach diesem Plan zulässigen Lärmemissionen anderer Teilflächen erfolgt.

Tabelle 1 maximal zulässiger Schalleistungspegel

Baugebiet	$L_{WA''}$ Tag [dB(A)]	$L_{WA''}$ Nacht [dB(A)]
1 (GEe)	60	45
2 (GEe)	60	45
3 (GE)	65	50
4 (GEe)	60	45
5 (GE)	65	50
6 (GE)	65	50
7 (GEe)	60	45
8 (MI)	60	45
9 (GEe)	60	45

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl darf abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

2.2 Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (6) BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 4,0 m und auf insgesamt bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche ist für haustechnische Anlagen, wie Klima- und Lüftungszentralen, Aufzugsschachtköpfe u.ä. ausnahmsweise zulässig.

3. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

Ausschluß von Nebenanlagen (§ 14 (1) Satz 3 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

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

4.1.1 Ausgleichsfläche

Als Ersatzmaßnahme zum Ausgleich des Eingriffes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die ökologische Aufwertung einer Fläche südlich des Prasseweges in Neusörnewitz (Teil des Flurstückes 598, ca. 1,1 ha) festgesetzt.
Auf der Fläche sind Müll- und Schuttablagerungen sowie Betonbeleuchtungsmasten entlang des östlich verlaufenden Wirtschaftsweges und eventuell noch vorhandene Fundamente der ehemaligen Fernwärmeleitung zu beseitigen und fachgerecht zu entsorgen. Künstliche Erdaufschüttungen im Bereich der Altablagerungen sind zum angrenzenden Gelände leicht zu profilieren.
Die Ufer des ehemaligen Teerteiches sowie des Zulaufgrabens sind naturnah zu gestalten und zu profilieren. Dazu sind unterschiedliche Böschungsneigungen und ein naturnäherer Uferverlauf herzustellen. Stellenweise sind unbelastetes bindiges Material auf der Sohle einzubauen und im Randbereich vereinzelt Erlen (Alnus glutinosa) zu pflanzen. Nach Abschluß der Maßnahmen ist der Teich der Sukzession zu überlassen.
Die auf der Fläche vorhandenen fremdländischen Ziergehölze (v.a. Essigbäume - Rhus typhina) sind zu entfernen. Einzelne Großbäume (Hänge-Weide - Salix babylonica, Sand-Birke - Betula pendula) sind zu erhalten und in die neue Gehölzpflanzung zu integrieren.
Auf ca. 2/3 der Fläche ist ein Gehölzbestand unter teilweiser Einbeziehung vorhandener Gehölze zu entwickeln. Die Pflanzung ist aus heimischen, standortgerechten Arten der Pflanzlisten 1, 3 und 4 aufzubauen. Dabei ist ein mehrstufiger Aufbau vorzusehen:
- ca. 2 bis 3 m breiter krautiger Saum, vor allem auf der südöstlichen Seite Ansiedlung thermophiler Arten;
- ca. 2 bis 5 m breite Strauchzone aus Sträuchern, Halbsträuchern und höherwüchsigen Kräutern;
- Strauchzone übergehend in den inneren Bereich aus höherwüchsigen Sträuchern und Bäumen;
- offene Zwischenflächen zur natürlichen Sukzession.

Es ist ungefähr ein Gehölz auf ca. 2,25 m² zu pflanzen (Reihen- und Pflanzabstand je 1,5 m). Um die Problematik erneuter wilder Müllablagerungen zu reduzieren, sind in den Randbereichen (v.a. zu den angrenzenden Wegen) verstärkt bewehrte Gehölze (z.B. Schlehe, Brombeere, Rosen) zu pflanzen und der Pflanzabstand auf ca. 1 Pflanze pro m² (1x1 m Pflanz- / Reihenabstand) zu verringern.
Im Bereich des ehemaligen Teerteiches, des Grundwassermeßbrunnens (Pegel 115) sowie im Süden der Fläche sind offenere Bereiche zu belassen und eine extensive Gras-Kraut-Flur zu entwickeln. Als Struktur für wärmeliebende Tiere sind besonnte, südexponierte Totholzhaufen und Steinschüttungen anzulegen.
Um die Zugänglichkeit der Kleingärten zu gewährleisten, wird der vorhandene Weg verlagert und randlich der Kleingärten als unversiegelter Weg (ca. 3 m breit) geführt. Zu den angrenzenden Kleingärten ist eine Baumreihe aus 6 Ebereschen (Sorbus aucuparia) zu pflanzen. Der Unterwuchs ist extensiv zu pflegen. Der Grundwassermeßbrunnen (Pegel 115) bleibt ebenfalls über diesen Weg erreichbar. Die Fortführung dieses Weges an der Längsseite der Fläche wird zurückgebaut und die Fläche in die Gehölzpflanzungen bzw. Saumgestaltung einbezogen.
Für die Ersatzmaßnahme wird im Grünordnerischen Maßnahmeplan - Ausgleichsfläche (Fasssung vom 30. April 1999) ein Entwicklungsvorschlag dargestellt.

Pflanzqualität mindestens:	Erschließungsweg Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang, mit Ballen
	Einzelbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14 - 16 cm Stammumfang, mit Ballen
	Gehölzpflanzung als Heister, 100 - 150 cm bzw. als Straucharten 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

4.1.2 Versiegelung von Straßen und Freiflächen

Für die Befestigung von Straßen, Stellplätzen, Wegen und Lagerflächen sind wasserundurchlässige Beläge (z.B. Asphalt, Beton) zu verwenden.
Wasserdurchlässige Beläge sind ausnahmsweise zulässig, wenn aufgrund der Zweckbestimmung und Nutzung der Flächen keine Gefährdung des Grundwassers entstehen kann und die Zustimmung der unteren Wasserbehörde vorliegt.

4.1.3 Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassadenflächen ohne Gebäudeöffnungen ab einer Fläche von 50 m² sowie Parkdecks sind mit Klettergehölzen der Pflanzliste 2 dauerhaft zu begrünen. Je Klettergehölz ist ein Pflanzbeet von mindestens 1 m² vorzusehen. Die Pflanzabstände betragen je nach Art 1,5 bis 3,0 m. Für Rankpflanzen ist eine angemessene Kletterhilfe an der Fassade anzubringen.
Pflanzqualität mindestens: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

4.1.4 Niederschlagswasser

Das von Gebäuden, Anlagen, Verkehrsflächen und versiegelten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Untergrund eingeleitet (versickert) werden und ist über die Kanalisation abzuführen.

4.2 Festsetzungen zur Anpflanzung bzw. von Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

4.2.1 Private Grünflächen

Auf den privaten Grünflächen GP 1, GP 2 und GP 3 (Zweckbestimmung Schutz- und Grenzbepflanzung) sind naturnahe Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Bei einer Einzäunung ist auf Sockel, Mauern und enge Maschenweiten zu verzichten.

Die Gehölzpflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Arten der Pflanzlisten 3 und 4 aufzubauen. Dabei ist folgender mehrstufiger Aufbau vorzusehen:
- ca. 1 m breiter krautiger Saum, vor allem auf der südöstlichen Seite Ansiedlung thermophiler Arten, übergehend in
- ca. 2 m breite Strauchzone aus Sträuchern und Halbsträuchern;
- Innenbereich aus größeren Sträuchern und Bäumen.

Der Anteil der zu pflanzenden Großbäume darf 15 % der Fläche nicht überschreiten. Bestehende Gehölze sind zu erhalten und zu integrieren. In der Gehölzpflanzung entlang der Anliegerstraße (Baugebiet 9) ist ein geringerer Baumanteil vorzusehen. Im Bereich der straßenbegleitenden Baumpflanzung ist auf den krautigen Saum sowie auf höherwüchsige Sträucher und Bäume zu verzichten.
Die Pflanzung erfolgt in versetzten Reihen mit einem Pflanz- und Reihenabstand von je 1,5 m (Pflanzdichte: ein Gehölz pro 2,25 m²).
Zur angrenzenden Wohnbebauung (Flurstücke 204b und 204c sowie 207i, 212 und 212 a) ist die Pflanzung etwas aufzulockern.
Die Pflanzfläche ist mit geeignetem Material zu mulchen. Der Saumbereich ist in mehrjährigen Abständen abschnittsweise zu mähen, um zu starken Gehölzaufwuchs zu vermeiden.

Pflanzqualität mindestens:	Baumarten als Heister, 100 - 150 cm
	Straucharten, zweimal verpflanzt, 60 - 100 cm

In der privaten Grünfläche GP 1 ist eine gepflasterte Zufahrt zu den Flurstücken 201 und 204b vorhanden. Diese Fläche ist nach dem Bau der Planstraße 2 zwischen den vorhandenen Grundstückszufahrten zum Flurstück 201 zurückzubauen und nach den o.g. Festsetzungen zu begrünen.

4.2.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Sie sind mit Landschaftsrasen mit Kräutern nach DIN 18917 (RSM 7.1.2) zu begrünen. Innerhalb dieser begrünten Flächen sind pro angefangene 200 m² mindestens ein Laub- oder Obstbaum bzw. ein Großstrauch der Pflanzlisten 5 und 6 zu pflanzen. Das Verhältnis zwischen Nadel- und Laubgehölzen und der Anteil an Ziergehölzen darf 20 % der Gehölze nicht überschreiten.
Sichtdreiecke in den Einfahrtsbereichen auf die Erschließungsstraßen und die Dresdner Straße sind freizuhalten.
Pflanzqualität mindestens: Hochstämme, 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang, mit Ballen.

In den Baugebieten sind zwischen den einzelnen Grundstücken auf 50 % der Grundstückslänge entlang der Zäune und Einfriedungen geschnittene oder freiwachsende Hecken zu pflanzen. Die Breite beträgt beidseitig der Flurstücksgrenze mindestens 3 m. Abweichungen davon sind möglich, sofern technologische Abläufe dies erfordern.
Es sind Arten der Pflanzlisten 7 und 8 zu verwenden. Das Verhältnis zwischen Nadel- und Laubgehölzen sowie der Anteil an Ziergehölzen darf 20 % der Gehölzfläche nicht überschreiten.
Pflanzqualität mindestens: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

4.2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An den Außenseiten der Baugebiete 2, 3 und 5 sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen auf mindestens 50 % der Länge mindestens dreireihige Heckenpflanzungen mit Arten der Pflanzlisten 6 und 7 anzulegen. Notwendige Grundstückszufahrten einschließlich erforderlicher Sichtdreiecke sind freizuhalten. Eine Kombination mit Fassadenbegrünung ist zulässig.

4.2.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Plan festgesetzten Bäume sind während der Abriß- und Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die Lagerung von Baumaterial und Baustelleneinrichtungen im Wurzelbereich ist zu unterlassen.

4.2.5 Festsetzungen zu Einzelstandorten und sonstigen Flächen

Stellplätze

Die Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind durch Baumpflanzungen zu begrünen und zu beschatten. Dazu ist je angefangene 6 Stellplätze mindestens ein Baum der Pflanzliste 9 zu pflanzen. Die Bäume sind in ein unversiegeltes Pflanzbeet mit mindestens 4 m² Größe zu pflanzen und gegen das Anfahren durch Pkw zu schützen. Pflanzstreifen / -inseln sind mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen (Arten vgl. Pflanzliste 11) oder mit Rasenansaat zu begrünen. Die Bäume sind unabhängig von der Mindestbepflanzungsvorschrift zu setzen, werden aber auf diese angerechnet.
Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang, mit Ballen.

Planstraßen 1, 4, 7 und 8

Entlang der Planstraßen ist innerhalb der Straßenverkehrsfläche ein Pflanzstreifen von mindestens 2 m Breite (Planstraße 4 1,5 m) anzulegen und mit groß- bis mittelkronigen Baumarten der Pflanzliste 10 in einem Abstand von 10 m zu bepflanzen. Von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn Grundstückszufahrten, Leitungsbestand oder Straßenbeleuchtung es notwendig machen. An Kreuzungen ist Sichtfreiheit zu gewährleisten. Aus gestalterischen Gründen ist pro Straßenabschnitt eine Art zu wählen. Der Pflanzstreifen ist mit Bodendeckern der Pflanzliste 11 zu begrünen.

Pflanzqualität mindestens:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang, mit Ballen.
	Bodendecker, Kleinsträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm bzw. mit Topfballen.

Planstraßen 3 und 6

Entlang der Planstraßen ist innerhalb der Straßenverkehrsfläche ein Pflanzstreifen von mindestens 2 m Breite anzulegen und mit mittel- bis kleinkronigen Baumarten der Pflanzliste 12 in einem Abstand von 10 m zu bepflanzen. Von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn Grundstückszufahrten, Leitungsbestand oder Straßenbeleuchtung es notwendig machen. An Kreuzungen ist Sichtfreiheit zu gewährleisten. Aus gestalterischen Gründen ist pro Straßenabschnitt eine Art zu wählen. Der Pflanzstreifen ist mit Landschaftsrasen mit Kräutern nach DIN 18917 (RSM 7.1.2) zu begrünen.
Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang, mit Ballen.

4.3 Pflanzenlisten

Pflanzliste 1 - Ersatzmaßnahme

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Hedera helix	Efeu
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzliste 2 - Klettergehölze

Campsis radicans	Trompetenblume (selbsthaftend)
Hedera helix	Efeu (selbsthaftend)
Lonicera spec.	Geißblatt in Arten (Kletterhilfe)
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein (selbsthaftend)
Polygonum aubertii	Knöterich (Kletterhilfe)

Pflanzliste 3 - Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Eisbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzliste 4 - Sträucher

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Clematis vitalba	Waldrebe
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn (in geringen Mengen)
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose

Pflanzliste 5 - Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculum x carnea 'Briotii'	Scharlach-Roßkastanie
Betula pendula	Birke
Malus domestica	Kultur-Apfel z.B. in Sorten - Boskoop - Kaiser Wilhelm
Prunus avium	Süß-Kirschen z.B. in Sorten Große Schwarze Knorpel Schneiders späte Knorpel
Prunus domestica	Pflaume
Prunus serrulata 'Kanzan'	Nelken-Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chines. Wild-Birne
Pyrus communis	Birnen z.B. in Sorten Marianne Petersbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzliste 6 - Großsträucher

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Buddleja davidii Hybriden	Sommerflieder
Cornus alba 'Sibirica'	Sibirischer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Cornus stolonifera 'Flaviramea'	Gelber Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn (in geringen Mengen)
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Rosa spec.	Rosen in Sorten

Pflanzliste 7 - geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis thunbergii	Thunberg-Berberitze
Berberis thunbergii 'Atropurpurea'	Blut-Berberitze
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus laurocerasus 'Otto Luyken'	Lorbeer-Kirsche
Pyracantha 'Orange Glow'	Feuerdorn
Pyracantha 'Praecox'	Feuerdorn
Spiraea x arguta	Braut-Spiere

Pflanzliste 8 - freiwachsende Hecken

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Deutzia gracilis	Zierliche Deutzie
Lonicera x heckrottii	Feuer-Geißschlinge (Kletterhilfe)
Philadelphus coronarius	Gartenjasmin
Polygonum aubertii	Knöterich (Kletterhilfe)
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpen-Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Weigelia florida	Weigelie

Pflanzliste 9 - Stellplatzbegrünung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer platanoides 'Globosum'	Kugel-Ahorn
Catalpa bignonioides 'Nana'	Trompetenbaum
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett'	Rotdorn
Corylus colurna	Baum-Hasel
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Sorbus aria	Mehlbeere

Pflanzliste 10 - groß- bis mittelkronige Bäume

Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Birke
Catalpa bignonioides 'Nana'	Trompetenbaum
Corylus colurna	Baum-Hasel
Ginkgo biloba	Ginkgo
Quercus robur 'Fastigiata'	Stiel-Eiche
Tilia cordata 'Greenspire'	Winter-Linde

Pflanzliste 11 - Bodendecker, Kleinsträucher

Berberis buxifolia 'Nana'	Buchsbaumblättrige Berberitze
Berberis thunbergii 'Bagatelle'	Berberitze
Berberis thunbergii 'Kobold'	Berberitze
Cornus canadensis	Teppich-Hartriegel
Cotoneaster dammeri 'Eichholz'	Immergrüne Kriechmispel
Hypericum calycinum	Niedriger Johanniskraut
Lonicera nitida 'Maigrün'	Heckenmyrthe
Lonicera pileata	Immergrüne kriechende Heckenkirsche
Pachysandra terminalis 'Green Carpet'	Schattengrün
Potentilla fruticosa	Fünf-Fingerstrauch in Sorten
Prunus laurocerasus 'Mount Vernon'	Lorbeer-Kirsche
Rosa 'Max Graf', 'Weiße Immensee', 'Weiße Max Graf', Rosa rugosa 'Rosa Zwerg' u.a.	Bodendecker Rosen in Sorten
Rosa nitida	Glanz-Rose
Spiraea decumbens	Weiße Polster-Spiere
Spiraea japonica 'Little Princess'	Rosa Zwerg-Spiere
Stephanandra incisa 'Crispa'	Zwerg-Kranzspiere

Pflanzliste 12 - mittel- bis kleinkronige Bäume

Acer campestre 'Elsryk'	Feld-Ahorn
Acer platanoides 'Globosum'	Kugel.-Ahorn
Aesculus x carnea 'Briotii'	Scharlach-Roßkastanie
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Echter Rotdorn
Malus 'Everest'	Zier-Apfel 'Evereste'
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Prunus sargentii 'Accolade'	Japanische Blüten-Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wild-Birne
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere

5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Schallschutz

In den Baugebieten 2, 3 und 4 sind in Fassaden zur Dresdner Straße Fenster von Büroräumen in der Schallschutzklasse 3 sowie von Wohnungen in der Schallschutzklasse 4 auszuführen.
In den Baugebieten 5, 6 und 7 sind in Fassaden zur Bahntrasse Fenster von Büroräumen in der Schallschutzklasse 2 sowie von Wohnungen in der Schallschutzklasse 4 auszuführen.
Räume mit besonders sensiblen Nutzungen (z.B. Schlafzimmer in Wohnungen) sind nicht zur Dresdner Straße bzw. zur Bahntrasse anzuordnen.

5.2 Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der bestätigten Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Coswig I.
Zum Schutz der Wasserfassung vor weitreichenden Beeinträchtigungen sind die bestehende Schutzzonenverordnung sowie die im folgenden aufgeführten Nutzungsverbote und -beschränkungen zu beachten:
- Verbot der Errichtung von Tiefgaragen.
- Beschränkung der Eingriffstiefe in den Boden auf maximal 2,0 m Tiefe; Abweichungen sind nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde möglich.
- Herausleitung des anfallenden Abwassers einschließlich des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Planungsgebiet unter Beachtung der Anforderungen nach ATV A 142 und H 146.
- Einschränkung des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen unter Beachtung der SächsVAwS.
- Verbot der Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren Materialien (z.B. Bauschutt) beim Bau von Straßen etc.
- Verbot der Errichtung von Baustofflagern, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen kann.

Weiterhin sind in Konkretisierung der Schutzzonenverordnung die Empfehlungen zu Nutzungsverboten und -beschränkungen nach DVGW-Arbeitsblatt W 101 zu beachten. Daraus ergeben sich Verbote für die Ansiedlung von folgenden Betrieben und Anlagen:
- Betriebe und Anlagen, in denen radioaktive und nicht oder nur schwer abbaubare wassergefährdende Stoffe hergestellt, behandelt, verwendet, verarbeitet und gelagert werden. Insbesondere betrifft das u.a. chemische Fabriken, Chemikalienlager sowie Abfallbehandlungsanlagen.
- Anlagen zum Lagern und Behandeln von Autowracks, Kraftfahrzeugschrott und Altreifen
- Güterumschlagplätze (z.B. Autohöfe)
- Anlagen zur Verwertung von Reststoffen (z.B. Bauschuttrecycling)
- Abfallumschlaganlagen und -zwischenlager
- Transformatoren und Stromleitungen mit flüssigen, wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln
- Rohrleitungsanlagen zum Befördern von wassergefährdenden Stoffen.

Bei der Baudurchführung sind besondere Maßnahmen zu ergreifen, die eine Gefährdung des Grundwassers ausschließen.
Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind zulässig, wenn gegenüber der unteren Wasserbehörde nachgewiesen wird, daß es nicht zu einer Gefährdung des Grundwassers kommt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB, § 83 SächsBO)

1. Gebäudegestaltung

Gebäudefassaden sind in einer gedeckten Farbgebung mit stumpfen Pastelltönen zu gestalten.
Reflektierende Materialien und eine Anstrahlung der Gebäude sind nicht zulässig.
Fassadenlängen über 20 m sind durch geeignete Mittel zu gliedern (Farbe, Vorlagen, Begrünung, Materialwechsel o. ä.).

2. Nicht überbaute Flächen

Standplätze für Mülltonnen und Abfallbehälter sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben, sofern technologische Abläufe dem nicht entgegenstehen.
An Straßenkreuzungen und an Grundstückseinfahrten ist die Bebauung und Begrünung so auszuführen, daß die Sichtdreiecke erhalten bleiben.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben, errichtet werden. Ausgenommen davon sind Gemeinschaftswerbeanlagen im Einfahrtsbereich der Straßenkreuzung Dresdner Straße / Radebeuler Straße / Planstraße 1. Werbeanlagen oberhalb der Traufkante der Gebäude und Werbeanlagen mit Fernwirkung sind nicht zulässig.

4. Einfriedung der Grundstücke

Die Einzäunung ist mit einer maximalen Höhe von 1,80 m als Maschendrahtzaun, in den Eingangsbereichen zu den Grundstücken (Straßenseiten) als Stabgitterzaun, herzustellen.

III. Hinweise

1. Kontaminationen

Bei Aushubarbeiten und bei der Entfernung von Ablagerungen, Auffüllungen und Abbruchmaterial ist in den besonders bezeichneten Bereichen auf den Flurstücken 203 und 204/1 eine geordnete Entsorgung kontaminierter Materialien durch eine baubegleitende Kontrolle fachtechnisch zu begleiten.

2. Archäologie

Das Gelände ist Teil einer komplex strukturierten Kulturlandschaft mit hoher archäologischer Relevanz. Bodeneingriffe und Änderungen der Bodennutzung bedürfen daher einer Information und ggf. Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.
Bei der Durchführung von Bauarbeiten entdeckte archäologische Bodenfunde (z. B. Bodenverfärbungen, Mauern, Steinsetzungen, Scherben, Münzen, Knochen, Geräte) sind gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie in Dresden zu melden. Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen. Werden archäologische Funde gemacht, kann es zu Sicherungsmaßnahmen und Bergung zu Verzögerungen bei der Baudurchführung kommen.

3. Tiefbauarbeiten

Der im Rahmen von Tiefbauarbeiten anfallende Boden ist im Falle natürlicher Lagerungsverhältnisse getrennt in Ober- und Unterboden zu lagern und nach Möglichkeit vor Ort wiederzuverwenden, sofern eine Kontamination des Bodens eine Wiederverwendung nicht ausschließt.
Die Entsorgung von schadstoffbehafteten Bodenmaterial ist fachtechnisch zu begleiten. Unbelastetes Bodenmaterial (einschließlich Mutterboden) ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des Planungsgebietes wiederverwendet werden kann, ist einer höherwertigen Verwendung als Baurohstoff zuzuführen. Bei Abbrucharbeiten anfallender Bauschutt und Straßenaufbruch ist gemäß Abfallentsorgungssatzung im Landkreis Meißen einer Recyclinganlage eines von der Stadt Coswig beauftragten Entsorgungsunternehmens zur Verwertung zuzuführen. Baubedingte Bodenbelastungen sind zu beschränken und nach Abschluß der Baumaßnahmen zu beseitigen.

4. Hauptversorgungsleitungen

Der Bestand an Hauptversorgungsleitungen wurde als Hinweis in die Planzeichnung übernommen. Bei der Ausführungsplanung und Bauausführung sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen zu beachten. Eine Gefährdung von Leitungen durch Bepflanzung sowie durch Gründung von Bauwerken ist auszuschließen.

5. Bereich Deutsche Bahn AG

Den Planungsbereich tangieren Betriebsanlagen der Deutschen Bahn AG (DB AG).
Konkrete Planungen von Bauwerken und Bepflanzungen bzw. Rodungen in Eisenbahnnähe sind der DB AG sowie dem Eisenbahn-Bundesamt zur Einsichtnahme bzw. Prüfung vorzulegen. Es ist dabei zu sichern, daß es zu keinen Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Eisenbahngelände und dem darauf stattfindenden Eisenbahnverkehr, insbesondere zu keiner Übertragung von Abstandsflächen auf Eisenbahnflächen, kommt. Für die Parallelführung von Straßen und Parkplätzen zu Bahnstrecken sind die Vorschriften der DB AG zu berücksichtigen.
Die vorhandenen planfestgestellten Anlagen der DB AG sind nicht zu überplanen, nicht zu überbauen und während der Bauphase nicht zu beschädigen.
Beleuchtungen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, daß eine Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen wird.
Die angrenzende Bahnstrecke ist elektrifiziert. Zu hochspannungsführenden Anlagenteilen ist ein Sicherheitsabstand von 1,5 m einzuhalten. Zu Mastfundamenten ist bei Tiefbauarbeiten ein Mindestabstand von 6,0 m einzuhalten. In unmittelbarer Nähe der Bahnenergieanlagen ist mit der Beeinflussung durch elektrische und magnetische Felder zu rechnen. Bei Einsatz von Kranen darf der Schwenkbereich der Ausleger nicht über Bahnland und den Bahnenergieanlagen angelegt werden.
Schadenersatzansprüche an die DB AG können aus dem gewöhnlichen Bahnbetrieb nicht abgeleitet werden.

6. Fernwärme

Es wird die Nutzung der im Geltungsbereich anliegenden Fernwärme zur Beheizung, Kühlung und Warmwasserversorgung empfohlen.

7. Trinkwasserschutzgebiet

Tiefbauarbeiten im Bereich der engeren Schutzzone (100 m Entfernung zur Wasserfassung) sind dem Trinkwasserzweckverband Brockwitz-Rödern rechtzeitig bekannt zu geben. Für den Havariefall ist zur Sicherung der Trinkwasserversorgung ein Havariekonzept aufzustellen.
Abwasseranlagen auf den Grundstücken bedürfen einer Genehmigung gemäß § 67 SächsWG.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 30.08.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 16.07.1996 erfolgt.
Coswig, 30.05.00
Ort Datum Siegel Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Coswig, 30.05.00
Ort Datum Siegel Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 25.07.1996 bis 09.08.1996 durchgeführt worden.
Coswig, 30.05.00
Ort Datum Siegel Oberbürgermeister

4. Die 1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.05.1999.
Die ortsübliche Bekanntmachung der 1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses ist am 03.06.1999 erfolgt.
Coswig, 30.05.00
Ort Datum Siegel Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat hat am 26.05.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Coswig, 30.05.00
Ort Datum Siegel Oberbürgermeister

6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.06.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Coswig, 30.05.00
Ort Datum Siegel Oberbürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung (Teil C), hat in der Zeit vom 11.06.1999 bis 12.07.1999 während der üblichen Dienststunden nach § 3 Abs. 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 03.06.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Coswig, 30.05.00
Ort Datum Siegel Oberbürgermeister

8. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.02.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Coswig, 30.05.00
Ort Datum Siegel Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) wurde am 23.02.2000 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
Coswig, 30.05.00
Ort Datum Siegel Oberbürgermeister

10. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.09.00 Az.: 51-2511.20-80 Coswig 18/1 erteilt.
Coswig, 01.11.00
Ort Datum Siegel Oberbürgermeister

11. Geändert gemäß Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 22.09.00
Az.: 51-2511.20-80 Coswig 18/1
Coswig, 01.11.00
Ort Datum Siegel Oberbürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung der Fassung vom 01.02.00 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) wird hiermit ausgefertigt.
Coswig, 17.11.00
Ort Datum Siegel Oberbürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 7.12.00 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen §§ 244, 248a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 8.12.2000 in Kraft getreten.
Coswig, 19.12.00
Ort Datum Siegel Oberbürgermeister

14. Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung im Liegenschaftskataster wird bescheinigt.
Für die Lagegenauigkeit der Grenzen im Plan wird nicht garantiert.
Ort Datum Siegel Der Leiter des Katasteramtes

Satzung der Stadt Coswig über den Bebauungsplan «An der Südstraße»

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der bis zum 31.12.1997 gültigen Fassung sowie nach § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der bis zum 17.03.1999 gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Coswig vom 23.02.2000 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet «An der Südstraße», bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) erlassen:

Teil A - Planzeichnung
bestehend aus:
- Rechtsplan mit integriertem Grünordnungsplan (Fassung vom 01.02.2000)
- Grünordnerischer Maßnahmeplan - Ausgleichsfläche - (Fassung vom 30.04.1999)

Teil B - Text
Die textlichen Bestimmungen sind in der Planausfertigung enthalten.

Teil C - Begründung

Coswig, den 24.02.00 Siegel Oberbürgermeister

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
«An der Südstraße»

Gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigt mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 22. Sep. 2000 AZ: 51-2511.20-80 Coswig 18/1
Dresden, 14. Nov. 2000

Fassung vom 1. Februar 2000
M 1:500