Brockwitz

Maßstab 1 : 5000

— Begrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich)

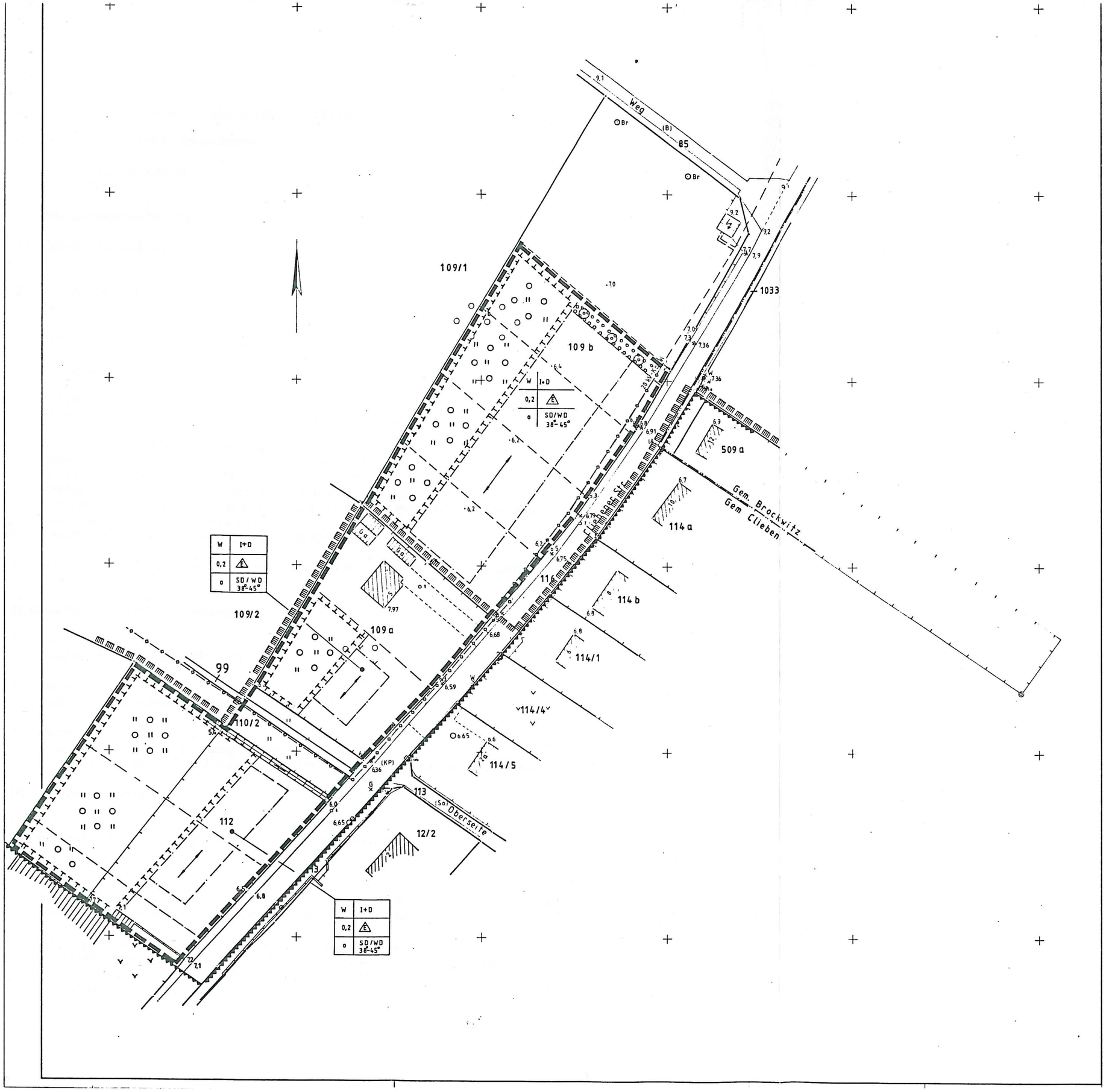
— Grenze des Plangebietes (Abrundung)

Stand: 26. Jan. 1995

Anlage 2

Anlage 3

13



Zeichenerklärung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(& 1-10 Bau NVO)

W	Wohnbauflächen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(& 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB, & 16 Bau NVO)

I+D	Zahl der Vollgeschosse
0,2	Grundflächenzahl, GRZ (& 19 Bau NVO)

3. BAUWEISE

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
SD/WD 38°-45°	Satteldach oder Walmdach
	Hauptfirstrichtung
	Baugrenze

4. SONSTIGE PLANZEICHEN

	Vorschlag Grundstücksgrenze
	20 kV-Kabel
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Landschaft und Natur
	Begrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
	Begrenzung des Plangebietes (Abrundung)
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Streuobstwiese

Anpflanzen:

Bäume

Teil A
Planzeichnung

die Flurstücksgrenzen wurden aus der Flurkarte 1:2000 digitalisiert

rechtliche Ansprüche können daraus nicht abgeleitet werden!

Fassung vom 26.01.1995

Beachte: alle Höhenangaben + 100,0 m

Stadtverwaltung Coswig	Stadtverw. Coswig Südstr. 5a 01640 Coswig Tel/Fax:
Abrundung Cliebener Straße Lage - und Höhenplan	Auftraggeber:
	Maßstab 1:1000

Kreis	Meißen	Höhenbezug	NN	gemessen: im August 1994
Stadt	Coswig	Lagebezug	RB/83	Dresden,
Gemarkung	Clieben	Blattgröße	700 x 594	
Auftragsnr.	.	Blattanzahl	1 Blatt 1	

Satzung der Gemeinde Coswig
über die
erweiterte Abrundungssatzung Cliebener Straße

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), des § 4 Abs. 2a des Maßnahmengesetzes zum BauGB (BauGB-MaßnahmG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 83 der Sächsischen Bauordnug (SächsBO), in der Fassung derBekanntmachung vom 26.07.94 (SächsGVBl. S. 375), wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat der Stadt Coswig vom 28.06.1995 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die erweiterte Abrundungssatzug Cliebener Straße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) erlassen:

Teil A	-	PLanzeichnung (Fassung vom 26.01.95)
Teil B	-	Text die textlichen Bestimmungen sind in der Planausfertigung enthalten
Teil C	-	Begründung

Coswig, den 29.06.1995

Reichenbach
Bürgermeister Siegel

Schlußbestimmungen

1. Koordinierung:
2. Schlagworte: Erweiterte Abrundungssatzung Cliebener Straße
3. Inkrafttreten:
4. Anlagen: Teil A: - Planzeichnung liegt im Bauamt zur Einsichtnahme aus.
   Teil B: - Textliche Festsetzung zur erweiterten Abrundungssatzung
   Teil C: - Begründung
5. Beschluß-Nr. 95/0191

Teil B

Textliche Festsetzungen zur erweiterten Abrundungssatzung Cliebener Straße

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
   Wohngebäude
2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Zahl der Vollgeschosse
   mindestens: I + D

2.2. Grundflächenzah
   GRZ 0,2

3. Bauweise
   offen
   nur Einzelhäuser zulässig
4. Stellplätze und Garagen
   Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig
5. Gebote zur Pflanzung und Pflanzerhaltung
   - Anlegen von Streuobstwiesen in einer Tiefe von 15 m von der hinteren Grundstücksgrenze auf den Flurstücken Nr. 109a und 109b
   - Anlegen von Streuobstwiesen in einer Tiefe von mind. 25 m von der hinteren Grundstücksgrenze auf dem Flurstück Nr. 112 (als Ausgleich für bestehende Streuobstwiese und Eingriffe in Natur und Landschaft).
     In der nach Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode muß der Ausgleich hergestellt werden.
   - Für die festgesetzten Streuobstflächen sind als Pflanzmaterial hochstämmige Bäume alter sächsicher Sorten in der Mindestqualität 7 cm Stammumfang zu verwenden. Auf 50 m² Fläche ist ein Obstbaum zu pflanzen. An der Grenze zum LSG "Nassau" muß ein doppelreihiger Streuobststreifen entstehen.
   - Abgrünung zur offenen Landschaft in nördliche Richtung
6. Der an das Plangebiet angrenzende ehemalige Straßengraben darf von der Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform
   Satteldach oder Walmdach (38° - 45°)
2. Dacheindeckung
   zulässig sind nur keramische Dachdeckungsmaterialien
3. Einfriedungen
   Dem dörflichen Charakter Rechnung tragende Einfriedungen.
   Einfriedungen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 1m aufweisen

III. Sonstige Festsetzungen

1. Ver- und Entsorgung
   - Unbelastete Niederschlagswässer (Dachentwässerung) sind zu versickern.

- Abwasserkanalisation ist Voraussetzung für eine Bebauung.
  Ausnahmefälle müssen mit der Unteren Wasserbehörde im LRA abgestimmt werden.

IV. Archäologische Funde

Folgender Passus wird vor Baubeginn allen am Erd-, Tief- und Straßenbau beteiligten Baufirmen im Wortlaut schriftlich übermittelt und hat an deren Baustellen vorzuliegen:

"Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. 0351/52 591, zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern."

Teil C

Begründung zur erweiterten Abrundungssatzung "Cliebener Straße"

1. Erfordernis der Planung

Das Erfordernis zur Aufstellung einer Abrundungssatzung ergibt sich immer dann, wenn Zweifel an der räumlichen Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zum Außenbereich hin bestehen. Mit der Abrundungssatzung sollen einzelne Grundstücke zum Zwecke der Wohnnutzung in den Innenbereich einbezogen und der Ortsrand geschlossen und einheitlich geschaffen werden.

2. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Brockwitz und umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 1 ha.
Es besteht überwiegend aus Garten- und Obstbauland, und nur ein Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut.
Der angrenzende Bereich zu den einbezogenen Flächen ist durch überwiegende Wohnnutzung geprägt.
Zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Ortsteiles sowie zur Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukur ist die Schaffung dringend benötigtem Wohnraumes von großer Bedeutung. Mit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen mittels Abrundungssatzung in den Innenbereich sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben ausschließlich zugunsten von Wohnzwecken geschaffen werden.

3. Gründe der Festsetzung nach § 4 Abs. (2a) BauGB MaßnahmenG

Der dringende Wohnbedarf der Bevölkerung bildet die Grundlage für die Festsetzung in Zusammenhang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

4. Einfügen in die Bauleitplanung

Die einbezogenen Flächen sind im Entwurf zum Flächennutzungsplan als Erweiterungsflächen für das Dorfgebiet dargestellt.

5. Räumlicher Geltungsbereich der erweiterten Abrundungssatzung

Zum räumlichen Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke der Gemarkung Clieben:

T.v. Flur Nr. 112 und Flur-Nr. 109 a
110/2
99
109/2
109/b

Er wird begrenzt:

im Norden	Außenbereich, landwirtschaftliche Fläche
im Westen	Außenbereich, landwirtschaftliche Fläche
im Süden	im Zusammenhang bebauter Ortsteil
im Osten	Cliebener Straße / einseitig bebaut

6. Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Brockwitz. Nach den Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete vom Februar 1975 (Arbeitsblatt W 101) soll die Zone III den Schutz vor weiterreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten.
Im Gebiet müssen die Abwässer der Wohnbebauung einschließlich der von Straßen und Verkehrsflächen abfließenden Wässer sicher und vollständig aus der Zone hinausgeleitet werden.
Die Versickerung von Abwasser ist unzulässig; ausgenommen sind nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswässer, z.B. von Dach- und Terrassenflächen, Gehwegen usw.
Im Gebiet dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen die Gefahr des Auswaschens oder Auslaugens besteht.

Ein Teil der Planfläche der erweiterten Abrundungssatzung liegt im derzeit sichergestellten Landschaftsschutzgebiet "Nassau".
Die Ausgliederung wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde bereits im Rahmen des Verfahrens zur Sicherstellung des Landschaftsraumes "Nassau und Elbwiesen bei Brockwitz" beantragt.
Zur besseren Umweltverträglichkeit des Vorhabens und zur Erhaltung des Dorfcharakters, muß eine Abgrünung zur offenen Landschaft in nördlicher und westlicher Richtung erfolgen, dazu ist im hinteren Bereich der Grundstücke (Westseite) ein durchgehender Streuobstgürtel angelegt und im Plan festgesetzt.
Als Ausgleich für die zur Zeit bestehende Streuobstwiese (§ 26 SächsNatSchG, Biotop) auf dem Flurstück Nr. 112 muß im Falle einer Bebauung die Anpflanzung von Streuobst in einer Tiefe von 25 m über die gesamte Flurstücksbreite erfolgen. Dabei ist durch Pflanzqualität und -anzahl zu gewährleisten, daß das Kronenvolumen zu fällender Bäume bereits im Pflanzstadium ausgeglichen wird. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 26 (4) SächsNatSchG wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt.
Zur Erhaltung und Sicherung des charakteristischen Landschaftsbildes und der nachhaltigen Freihaltung der Räume zwischen den Verdichtungszentren Coswig und Meißen wird im Plangebiet nur eine lockere Bebauung mit einzelnen Einfamilienhäusern in stark durchgrünter Form zugelassen. Somit bleiben auch weiträumige Sichtbeziehungen in die weitere Umgebung bestehen.

Zur Bodenentwässerung und Abführung von Niederschlagswasser dient der an das Plangebiet angrenzende ehemalige Straßengraben, der gegenwärtig wieder hergestellt wird.
Er darf von der Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Dazu ist von den jeweiligen Bauherren eine Überfahrt zu den Grundstücken zu schaffen.

7. Erschließung

Die Grundstücke liegen an einer ausgebauten Kreisstraße mit einseitiger Bebauung östlich vom Geltungsbereich der erweiterten Abrundungssatzung. Die Versorgung mit Trinkwasser, Elt und Gas ist durch anliegende Medien in der Cliebener Straße gewährleistet.
Die Wasserversorgung erfolgt durch:

Trinkwasserzweckverband Brockwitz-Rödern
Dresdner Straße 35
01640 Coswig

Die Trinkwasserversorgung der einzelnen Vorhaben ist vor Baubeginn zu beantragen.
Die Strom- und Gasversorgung ist durch:

ESAG-Energieversorgung Sachsen/Ost AG und
Gasversorgung Sachsen Ost GmbH

sichergestellt.

Das Plangebiet muß in entsorgungstechnischer Hinsicht erschlossen werden.
Aufgrund der Lage des Plangebietes in der TWZ III A ist eine vorhandene Abwasserkanalisation Voraussetzung für eine Bebauung. Ausnahmefälle müssen mit der Unteren Wasserbhörde im LRA abgestimmt werden.

8. Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.
Private Grenzregelungen bleiben von der erweiterten Abrundungssatzung Cliebener Straße unberührt.