PLANTEIL A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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

GRZ 0,4 — zulässige Grundflächenzahl
TH 6,50 m — max. zulässige Traufhöhe
FH 9,50 m — max. zulässige Firsthöhe
OK 12,50 m — max. zulässige Oberkante
ZD, WD, FD — zulässige Dachform: Zeltdach, Walmdach, Flachdach
22°- 35° — zulässige Dachneigung
III — max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
(IV) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise
a — abweichende Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baulinie
Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrt Tiefgarage
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
108,12 m — Höhenlage Oberkante Fahrbahnachse (DHHN 92)

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität
Gas

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G — Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gemeinschaftsspielplatz
Ö — öffentliche Grünfläche

7. Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Fläche mit Pflanzgebot (PFG 1, PFG 2, PFG 3)
Erhaltung von Bäumen

Baumkataster

Nummer im Rechtsplan	Nummer Baumkataster	Baumart	Stammumfang (m)	Kronendurchmesser (m)
1	1	Eiche	2,2	ca. 15,0
2	6	Robinie	2,2	ca. 13,0
3	7	Robinie	2,2	ca. 13,0
4	15	Ahorn	0,6	ca. 8,5
5	18	Ahorn	0,6	ca. 6,0
6	19	Birke	0,9	ca. 6,0
7	23	Birke	0,9	ca. 7,5
8	20	Birke	0,9	ca. 8,5
9	37	Birke	0,9	ca. 7,0
10	126	Ahorn	0,9	ca. 7,0
11	127	Ahorn	0,6	ca. 7,0
12	74	Birke	1,3	ca. 8,0
13	68	Kirsche	0,9	ca. 7,0
14	69	Birne	0,9	ca. 7,0
15	70	Kirsche	1,6	ca. 8,0
16	97	Kirsche	0,9	ca. 8,0
17	100	Birke	1.3, 0.9	ca. 8,0

Anpflanzung von Einzelbäumen (PFG 4)

8. Sonstige Planzeichen

GTGa — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
GFLR — mit Geh-, Fahr-, Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
LR2 / LR1 — mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße

9. Nachrichtliche Übernahmen gemäß §9 Abs. 6 BauGB

Ü — festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Elbe
E — Überschwemmungsgefährdetes Gebiet der Elbe (Extremhochwasser), Grenze des Überschwemmungsgefährdeten Gebietes "HQ 200"

Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Höhe der baulichen Anlagen
Bauweise	zulässige Dachform und -neigung

10. Hinweise

bestehende Flurstücksgrenze
231/3 — bestehende Flurstücksnummer
107,84 — bestehende Geländehöhe
Parzellierungsvorschlag
5 — Vermaßung der Festsetzungen
Gebäudebestand

Dateipfad: M:\Coswig\F16031_B-Plan_Planeta_Werk_IV09_Zeichnungen\4. Genehmigungsplanung\F16034_B_Plan_Coswig_170425

PLANTEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1.2 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen
gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind außerdem Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke unzulässig.

1.1.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen
gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind der Versorgung des Gebietes dienende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke sowie Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.4 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Festsetzung der Höhenlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 - 21a BauNVO; § 9 Abs. 3 BauGB)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (H)
gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 18 BauNVO
- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

1.2.2 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO

1.2.2.1 Unterer Bezugspunkt:

Unterer Bezugspunkt der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen ist die jeweilige Sockelhöhe. In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Sockelhöhe (= Oberkante Erdgeschossfertigfußboden) auf maximal 0,40 m über dem Bezugspunkt begrenzt.

Bezugspunkt für die Festsetzung der Sockelhöhe in den Allgemeinen Wohngebieten ist die gemittelte Höhe der Verkehrsfläche an der Grenze des Baugrundstücks zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Grenze der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie.

1.2.2.2 Obere Bezugspunkte:

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachaußenhaut.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante Attika.

1.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)
gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 19 BauNVO
- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (Z)
gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 20 BauNVO
- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO
- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand. Die Länge der Hauptbaukörper darf 14 m an der der öffentlichen Straße zugewandten Seite nicht überschreiten.

1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bzw. Baulinien bestimmt.

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke dürfen folgende Größen nicht unterschreiten:
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1: 800 m².
Im allgemeinen Wohngebiet WA 2: 550 m².
Im allgemeinen Wohngebiet WA 3: 600 m².

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.5.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze und Garagen nur in unterirdischen Garagengeschossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

1.5.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Nebengebäude oberhalb der Geländeoberfläche unzulässig.

1.5.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Nebengebäude und Garagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgartenbereich) unzulässig.

1.5.4 Außengeräte von Wärmepumpen und Lüftungsanlagen müssen zur Straßenseite hin ausgerichtet werden.

1.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 3 BauGB)

1.6.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist im 4. Vollgeschoss nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

1.6.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

1.7 Verkehrsflächen, Anschluss andere Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB)

1.7.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

Die Höhenlage der Planstraße A ist entsprechend Eintrag in der Planzeichnung im Höhenbezug DHHN 92 festgesetzt.

1.7.2 Anschluss an vorhandene Verkehrsflächen
Die nordöstliche, südöstliche und südwestliche Geltungsbereichsgrenze ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Tiefgaragen, für die in der Planzeichnung die Lage der Einfahrtbereiche festgesetzt ist, sind über einen oder mehrere dieser Einfahrtbereiche an die Verkehrsfläche anzuschließen.

Ein Anschluss der Baugrundstücke mit Ein- und Ausfahrten an die Kötitzer Straße und deren Kreuzungsbereiche ist für die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche unzulässig.

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten wird der Kreis der Begünstigten wie folgt bestimmt:

1.8.1 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR)
Die Fläche ist mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger, der Eigentümer, Nutzer und Besucher der an die Kötitzer Straße angrenzenden Baugrundstücke sowie mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

1.8.2 Fläche mit Leitungsrecht 1 (LR 1)
Die Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

1.8.3 Fläche mit Leitungsrecht 2 (LR 2)
Die Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Abwasserleitungen zu belasten.

1.8.4 Eine Bepflanzung der Flächen LR 1 und LR 2 mit flachwurzelnden Gehölzen sowie die Errichtung von Einfriedungen und Flächenbefestigungen sind zulässig.

1.9 Flächen für Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

1.9.1 Die festgesetzte Fläche für die Gemeinschaftstiefgarage GTGa 1 ist den Grundstücken Am Güterbahnhof zwischen den beiden Anbindepunkten der Planstraße A zugeordnet.

1.9.2 Die festgesetzte Fläche für die Gemeinschaftstiefgarage GTGa 2 ist den Grundstücken Am Güterbahnhof und Kötitzer Straße östlich der Planstraße A zugeordnet.

1.9.3 Die festgesetzte Fläche für einen Gemeinschaftskinderspielplatz ist dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 zugeordnet.

1.10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.10.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) so weit wie möglich an zu den maßgeblichen Verkehrsgeräuschquellen (Straßen und Schienen) abgewandten Fassaden der geplanten Wohnbebauung anzuordnen.

1.10.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind für schutzbedürftige Räume Schallschutzfenster vorzusehen, die wenigstens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (Ssk III) genügen. Für die schutzbedürftigen Räume an denjenigen Fassaden, die den Verkehrsgeräuschquellen zugewandt sind, sowie für die beiden seitlichen Fassaden sind hinsichtlich der darüber hinaus gehenden Anforderungen detaillierte Nachweise durch den Architekten auf der Grundlage der Ergebnisse der vorliegenden Schallimmissionsprognose beizubringen, um den Schutzanspruch in folgenden Lärmpegelbereichen zu gewährleisten:

Lage	Orientierung	Geschosse	Lärmpegelbereich Tag	Lärmpegelbereich Nacht
Gebäude Am Güterbahnhof	zur Straße Am Güterbahnhof hin orientierte NO-Fassade	alle Geschosse	IV	V
	seitliche Fassaden	alle Geschosse	III	IV
Gebäude Kötitzer Straße mit Ausnahme des Eckgebäudes Kötitzer Straße / Grenzstraße	zur Kötitzer Straße hin orientierte SO-Fassade	Erdgeschoss	IV	IV
		Obergeschosse	IV	V
Eckgebäude Kötitzer / Grenzstraße	zur Kötitzer Straße hin orientierte SO-Fassade	Erdgeschoss, 1. Obergeschoss	IV	IV
		weitere Obergeschosse	IV	V
	zur Grenzstraße hin orientierte SW-Fassade	Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss	III	III
		3. Obergeschoss	III	IV

Für die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume an den genannten Fassaden der Wohngebäude sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

1.10.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist für die zur Tages- und/oder Nachtzeit schutzbedürftigen Räume der Wohngebäude der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 (Ssk III) vorzusehen.

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

1.11.1 Begrenzung der Bodenversiegelung
Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten oberhalb der Geländeoberfläche nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

1.11.2 Bereitstellung von Ausweichquartieren für Fledermäuse und Nistkästen für Höhlenbrüter
Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange sind an den vorhandenen Altbäumen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie auf dem Grundstück Villa Theresa, Flurstück 175/1 der Gemarkung Kötitz im Zuge der Baumfällung, spätestens vor Beginn der auf die Fällung folgenden Fortpflanzungsperiode (Ende Februar), für jede zerstörte Baumhöhle bzw. für jedes zerstörte Fledermaus-(Spalten-)quartier Fledermauskästen bzw. künstliche Nisthilfen für Baumhöhlenbrüter anzubringen.

Die Anzahl und Art der zu schaffenden Ersatzquartiere und Nistkästen wird im Zuge der Baumkontrolle durch den Gutachter festgelegt und richtet sich nach der Art und Anzahl der betroffenen Höhlen oder Spaltenquartiere. Die festgelegte Kastenart und Anzahl ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Für jede verloren gehende Höhle bzw. für jedes verloren gehende Quartier ist mindestens 1 Fledermauskasten und 1 Nistkasten für Höhlenbrüter an geeigneten Bäumen bzw. an Gebäudefassaden im B-Plangebiet bzw. im Umfeld des Vorhabens anzubringen.

1.11.3 Bereitstellung von Ausweichhabitaten für Reptilien
Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange ist auf im westlichen Teilbereich des Flurstücks 35a der Gemarkung Neucoswig eine Fläche als Ersatzhabitat für die Zauneidechse und die Schlingnatter herzustellen bzw. sind vorhandene Reptilienhabitate zu optimieren.

Es ist ein Lebensraum zu schaffen bzw. aufzuwerten, der die für die Zauneidechse und Glattnatter essentiellen Teilhabitate enthält (u.a. Sonn- und Versteckstrukturen, Eiablageplätze, Winterquartiere, Gebüsche, offene, schütter bewachsene Flächen). Wichtig ist die kleinräumige Strukturierung des Habitates.

Die Einschätzung der Qualität und Quantität der Ausweichhabitate hat durch einen Artspezialisten zu erfolgen. Für die Glattnattern und die Zauneidechsen sind jeweils separate Ausweichhabitate bereitzustellen.

Die Ersatzhabitate müssen bereits vor dem Abfangen der Reptilien vollumfänglich funktionstüchtig sein. Erforderliche Pflegemaßnahmen in den Ersatzhabitaten sind dauerhaft regelmäßig durchzuführen.

1.11.4 Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherstellung der Belange des Artenschutzes

1.11.4.1 Einschränkung der Zeiten für Baufeldfreimachung
Die Fällung von Bäumen, die Rodung von Gehölzbeständen, das Abräumen von Vegetationsbeständen sowie der Abbruch von Betonflächen und das Abräumen von Materiallagerhaufen (Sandhaufen) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

1.11.4.2 Kontrolle der zu fällenden Bäume auf Fledermausquartiere
Unmittelbar vor der Fällung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans alle zu fällenden Bäume auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen (Winterquartiere) zu kontrollieren. Die Fällarbeiten von Bäumen mit Höhlen und Spaltenquartierpotenzial sind unter fachlicher Anleitung und Begleitung eines Fledermausexperten durchzuführen. Die Baumkontrolle ist unter Angabe der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

Im Fall des Vorhandenseins von besetzen Fledermausquartieren bzw. in Baumhöhlen ruhender Vögel muss mit der zuständigen Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise (z. B. Bergung der Tiere und Überwinterung in geeigneten Räumen) abgestimmt werden.

1.11.4.3 Kontrolle der zu fällenden Laubbäume auf Vorkommen des Eremiten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind alle Bäume mit Baumhöhlen unmittelbar vor bzw. im Zuge der Fällung durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen des Eremiten zu überprüfen. Die Baumkontrolle ist unter Angabe der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

Bei Besatzverdacht sind die Bäume nach Vorgaben des Fachgutachters zu fällen (z.B. durch stückweises Absetzen).

Vorgefundene Tiere bzw. ihre Entwicklungsformen sowie ggf. die sie beherbergenden Strukturen (Stämme oder Teile davon) sind zu bergen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde an eine geeignete Stelle umzusetzen.

1.11.4.4 Abfangen und Umsetzen von Reptilien vor der Baufeldfreimachung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind vor Baufeldfreimachung und Baubeginn Zauneidechsen und Glattnattern (soweit möglich) zu fangen und in die Ausweichhabitate gemäß Festsetzung 1.11.3 zu verbringen.

Das Abfangen ist durch nachweislich Fachkundige in der vor der Baufeldfreimachung liegenden Vegetationsperiode über mehrere Aktivitätsperioden der Arten durchzuführen.

1.12 Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.12.1 Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pfg 1: private Grünfläche
Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung pfg 1 sind insgesamt 6 Laubbäume der Pflanzenauswahlliste A (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm) zu pflanzen.

Darüber hinaus sind auf der Fläche insgesamt 15 Sträucher der in der Pflanzenauswahlliste B aufgeführten Arten (Pflanzqualität: 3 - 4 Triebe bzw. 2 x v., h 60 -80 cm) zu pflanzen.

Pfg 2: Fläche für Gehölzpflanzung
Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung pfg 2 sind insgesamt 10 Laubbäume der Pflanzenauswahlliste A (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm) zu pflanzen.

Darüber hinaus sind auf der Fläche insgesamt 50 Sträucher der in der Pflanzenauswahlliste B aufgeführten Arten (Pflanzqualität: 3 - 4 Triebe bzw. 2 x v., h 60 -80 cm) zu pflanzen.

Pfg 3: Fläche für Bepflanzung im Vorgartenbereich
Auf jeder im Plan gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung pfg 3 sind in regelmäßiger Anordnung 4 Solitärsträucher der Pflanzenauswahlliste C mit einer Wuchshöhe von mindestens 150 cm (Pflanzqualität: Solitär, 4 x v., h 100 - 125 cm) zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche darf durch Hauszugänge und Feuerwehrzufahrten unterbrochen werden.

Pfg 4: Anpflanzung straßenbegleitender Einzelbäume
An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind auf den Baugrundstücken Laubbäume folgender Arten zu pflanzen:

Entlang Planstraße A:
Zierbirne Pyrus calleryana ‚Chanticleer', Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm.

Entlang der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) im Baugebiet WA 1:
Mehlbeere Sorbus aria, Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm.

Vom festgesetzten Standort darf in Ausnahmefällen seitlich um bis zu 2 m abgewichen werden. Der Abstand der Baumstandorte zur Straßenbegrenzungslinie von 1,5 m ist zwingend einzuhalten.

Pfg 5: Anpflanzung von Laub- oder Obstbäumen auf den Baugrundstücken
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist auf den Baugrundstücken je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum der Pflanzenauswahlliste A (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 10-12 cm) zu pflanzen.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind nach Pflanzgebot 4 zu pflanzende Bäume sowie vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an die Qualität entsprechen.

Pfg 6: Dachbegrünung
Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die Dachflächen von Hauptgebäuden über dem obersten Geschoss extensiv zu begrünen.

Pfg 7: Begrünung Tiefgarage
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die mit Tiefgaragen unterbauten Freiflächen mit Ausnahme der Hauszugänge dauerhaft zu begrünen.

1.12.2 Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Lageplan zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch Laub- oder Obstbäume der Pflanzenauswahlliste A zu ersetzen. Der Umfang und die Qualität der Ersatzpflanzungen werden im jeweiligen Einzelfall nach der Gehölzschutzsatzung der Stadt Coswig entschieden. Bei Baumaßnahmen im Wurzelraum sind Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

2.1.1 Dächer / Staffelgeschosse

2.1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind für Hauptgebäude ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von weniger als 8 Grad zulässig. Das oberste Vollgeschoss ist als Staffelgeschoss, dessen seitliche und rückwärtige Außenwände um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, auszubilden. Das Staffelgeschoss ist an der bündigen straßenseitigen Fassade durch Verkleidung o.ä. gestalterisch von den darunter liegenden Geschossen abzusetzen.

2.1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Zelt- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 22 und 35 Grad zulässig.

Die Dachdeckung der Hauptgebäude mit Zelt- oder Walmdächern ist mit Dachziegeln aus gebranntem Ton oder Beton in naturroter bis rotbrauner Färbung oder in anthrazit vorzunehmen. Glasierte oder glänzende Materialien sind unzulässig.

Der Anteil von Dachaufbauten darf 30% der Dachfläche nicht überschreiten. Die Dachaufbauten sind farblich und im Material der Dachfläche anzugleichen. Eine unterschiedliche Ausführung der Dachaufbauten am selben Gebäude ist unzulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.1.1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind für Hauptgebäude ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von weniger als 8 Grad zulässig. Das dritte Vollgeschoss ist als Staffelgeschoss, dessen Außenwände auf mindestens zwei Seiten um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, auszubilden.

2.1.2 Fassaden

2.1.2.1 Fassaden sind - bezogen auf jedes einzelne Gebäude - zum überwiegenden Anteil als Putzfassaden auszuführen. Im Obergeschoss sind Holzverschalungen und am Gebäudesockel Naturstein zulässig.

2.1.2.2 Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit einem Remissionswert zwischen 35 % und 85 % auszuführen. Leuchtende Farben und glänzende, reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

2.1.3 Äußere Gestaltung von Nebenanlagen
Aneinandergrenzende Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Höhe, Dachausbildung und Fassadengestaltung angepasst auszuführen.

2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie von Einfriedungen
(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO)

2.2.1 Freiflächen
Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig.

2.2.2 Abfallbehälterstandplätze
Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzuordnen und mit Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen.

2.2.3 Grundstückseinfriedungen
Entlang der öffentlichen Straßen und Fußwege sind Grundstückseinfriedungen nur mit senkrechter Lattung oder als geschnittene Laubgehölzhecken und mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind mit Maschendraht und Stabgitterzäunen nur zulässig, wenn sie mit einer Laubgehölzhecke hinterpflanzt sind.

Mauern sind unzulässig.

3 HINWEISE

3.1 Altlasten / Bodenschutz
Beim Antreffen von lokalen Auffälligkeiten des Bodens sind ergänzende Bewertungen vorzunehmen. Dies ist z.B. unter Gebäuderesten möglich.

Im Bereich von Kinderspielflächen, die gegenwärtig planerisch noch nicht festgelegt sind, sind die dafür geltenden Prüfwerte kurz vor Nutzungsbeginn standortbezogen zu bestimmen. Auf diese Untersuchung darf verzichtet werden, wenn in diesen Bereichen 0,5 m unbelastetes Bodenmaterial aufgebracht wird.

3.2 Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz

3.2.1 Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009 ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes vorbeugender Hochwasserschutz (Grundsatz 7.4.5). Für diese Gebiete besteht bei Extremereignissen mit 200-jährigem Wiederkehrintervall ein, wenn auch relativ geringes, Überschwemmungsrisiko.

3.2.2 Zu beachtende Informationen vor Planungsbeginn
Im Geltungsbereich des B-Plans ist eine hochwasserangepasste Bauweise zu berücksichtigen und die Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge zu beachten. Der Leitfaden zur hochwasserangepassten Bauweise wurde in der 6. überarbeiteten Auflage im März 2015 vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit veröffentlich und ist online abrufbar unter: http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/Bauwesen/gesetzgebung-und-leitfaeden/leitfaeden/hochwasserschutzfibel/

Weiterhin wird auf die Beachtung des § 5 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) - Allgemeine Sorgfaltspflicht - hingewiesen.

3.3 Pflanzenauswahlliste

Pflanzenauswahlliste A - für Baumpflanzungen allgemein

Feldahorn	Acer campestre
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Felsenbirne	Amelanchier
Kornelkirsche	Cornus mas
Rotdorn	Crataegus laevigata
Magnolie	Magnolia spec.
Zierapfel in Sorten	Malus spec.
Stieleiche	Quercus robur
Zierkirschen in Sorten	Prunus spec.
Mehlbeere	Sorbus aria

Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche, Sauerkirsche in regionaltypischen Sorten

Pflanzenauswahlliste B - für Strauchpflanzungen

Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Schwarze Apfelbeere	Aronia melanocarpa
Scheinquitte	Chaenomeles japonica
Kornelkirsche	Cornus mas
Magnolie	Magnolia spec.
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Wildpflaume, Mirabelle	Prunus cerasifera
Zier-Johannisbeere	Ribes spec.
Wildrosen in Sorten	Rosa spec.
Spierstrauch	Spiraea spec.
Flieder	Syringa vulgaris
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzenauswahlliste C - für Solitärgehölzpflanzungen in den Vorgärten

Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Hortensie	Hydrangea arborescens in Sorten
Magnolie	Magnolia spec.
Zierkirsche	Prunus in Sorten
Spierstrauch	Spirea in Sorten
Flieder	Syringa in Sorten

3.4 Denkmalschutz / Archäologie
Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) hinzuweisen.

3.5 Hinweise natürliche Radioaktivität
Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU [6] nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

3.6 Hinweise Geologie
Es besteht eine Bohrdaten, Bohranzeige- / Bohrergebnismitteilungspflicht. Sämtliche Bohrdaten bzw. geologischen Untersuchungen sind dem Sächsischen Landesamt für Umwelt und Geologie zu melden bzw. die Daten zu übermitteln. Sofern ein Baugrundgutachten für die Erschließung des Bebauungsgebietes vorliegt, bitten wir um dessen Übermittlung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSVERMERK

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat am 22.06.2016 mit der Beschluss-Nr. VO/0218/16/SR die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 02.07.2016 im Coswiger Amtsblatt Nr. 08/2016 bekannt gemacht.

Coswig, den 28. April 2017 — Siegel — Der Oberbürgermeister

2. VERMERK ÜBER DIE BETEILIGUNG DER RAUMORDNUNG

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Coswig, den 28. April 2017 — Siegel — Der Oberbürgermeister

3. VERMERK ÜBER FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren durchgeführt und nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung verzichtet.

Coswig, den 28. April 2017 — Siegel — Der Oberbürgermeister

4. VERMERK ÜBER ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat am 28.09.2016 mit der Beschluss-Nr. VO/0255/16/SR den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 26.08.2016 mit seiner Begründung gebilligt und nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes i. d. F. vom 26.08.2016 wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.10.2016 im Coswiger Amtsblatt Nr. 11/2016 bekannt gemacht.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.10.2016 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 26.08.2016 mit seiner Begründung hat in der Zeit vom 17.10. bis einschließlich 21.11.2016 im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Coswig, Karrasstraße 2, 01640 Coswig öffentlich ausgelegen.

Coswig, den 28. April 2017 — Siegel — Der Oberbürgermeister

5. ABWÄGUNGSVERMERK

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat die während des Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.03.2017 geprüft und mit Beschluss-Nr. VO/0307/17/SR über sie beschlossen. Das Ergebnis wurde den Einwendern mit Schreiben vom 22.03.2017 mitgeteilt.

Coswig, den 28. April 2017 — Siegel — Der Oberbürgermeister

6. VERMERK ÜBER SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat den Bebauungsplan i. d. F. vom 10.03.2017 mit Beschluss-Nr. VO/0324/17/SR am 12.04.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Coswig, den 28. April 2017 — Siegel — Der Oberbürgermeister

7. GENEHMIGUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan bedurfte nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Coswig, den 28. April 2017 — Siegel — Der Oberbürgermeister

8. AUSFERTIGUNGSVERMERK

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie der Planzeichenerklärung und Textteil (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Coswig, den 28. April 2017 — Siegel — Der Oberbürgermeister

9. BEKANNTMACHUNGSVERMERKE

Der Beschluss der Satzung wurde mit dem Hinweis auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am 13.05.2017 im Coswiger Amtsblatt Nr. 06/2017 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften nach
§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 2 und 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 215 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen i.S.d. § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 und Abs. 4 BauGB sowie auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 4 Abs. 4 SächsGemO hingewiesen.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses als Satzung in Kraft.

Coswig, den 13. Mai 2017 — Siegel — Der Oberbürgermeister

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 63 "Stadtgärten Kötitzer Str." vom 26.08.2016/red.ergä.10.03.2017

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.04.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes 13. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 652), hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig in seiner Sitzung am 12.04.2017 den Bebauungsplan Nr. 63 "Stadtgärten Kötitzer Str." bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt (Beschluss-Nr. VO/0324/17/SR).

Teil A Planzeichnung
(bestehend aus Rechtsplan, in der Fassung vom 26.08.2016/red.ergä.10.03.2017
Teil B Text
Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen zur Baugestaltung gem. § 89 SächsBO sind in der Planausfertigung enthalten

Coswig, 13. April 2017
Neupold
Oberbürgermeister
Siegel

1

Projekt:
Bebauungsplan Nr. 63
Wohngebiet "Stadtgärten Kötitzer Straße"

Planbezeichnung:
Planzeichnung Teil A + B

Geltungsbereich:
Flurstück 231/3, 234/2 und 235/a, Gemarkung Coswig

Planungsträger:
Große Kreisstadt Coswig
Karrasstraße 2
01640 Coswig
geprüft: 10. März 2017
Datum:
Stadtverwaltung Coswig — Fachbereichsleiter — Karrasstraße 2 • 01640 Coswig
Unterschrift, Stempel

Planung:
PLANUNGSBÜRO SCHUBERT
ARCHITEKTUR & FREIRAUM
FRIEDHOFSTRAßE 2 - 01454 RADEBERG
TEL. 03528/4196-0 - FAX. 03528/4196-29
E-MAIL: INFO@PB-SCHUBERT.DE
geprüft: S. Schreiber
Datum: 10.03.2017
Unterschrift, Stempel

LPH:
SATZUNG i.d. Fassung vom 26.08.2016 / red. ergä. 10.03.2017

gez.:	Blattgröße:		DIN:
SS/ML	B/H = 1194 / 737 (0.88 m²)		
Projektnr.:	Maßstab:	FB / LPH / Plannr.:	Index:
F16031	1:1.000	F 3 L01	-