



TEIL A

Festsetzung durch Planzeichen

Nutzungsschablone

WA	o	Allgemeines Wohngebiet	offene Bebauung
0,60 (0,66)	1,0	(GRZ) Grundflächenzahl (GRZ mit TGA)	(GFZ) Geschöß- flächenzahl
III+D	WD 45°	dreigeschossig zwingend kollektiv ausgebautes Dachgeschoss	Walddach - 45°

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
III+D	3 Vollgeschosse + 1 DG zulässig
o	offene Bauweise
0,4	Grundflächenzahl oberirdisch / GRZ mit Tiefgarage = 0,66
1,00	Geschößflächenzahl
WD	Walddach
45°	Dachneigung des Walddaches
---	Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

III+D	3 Vollgeschosse + 1 DG zulässig
o	offene Bauweise
0,4	Grundflächenzahl oberirdisch / GRZ mit Tiefgarage = 0,66
1,00	Geschößflächenzahl
WD	Walddach
45°	Dachneigung des Walddaches
---	Baugrenze

Verkehrflächen

- Straßenbegrenzungslinien
- P** Öffentliche Parkfläche

Bestandteil des Grünflächenplanes sind folgende Symbole:

- vorhandener Baum (siehe Baumbestandsliste) x
- geplanter Baum x
- Strauch x
- Schnitthecke x
- Bodendecker Stauden x
- Rasen x
- Klimmer x
- Rasenfugenpflaster x
- Platten- bzw. Pflaster, Natur-Betonstein x
- Terrassen und Eingänge x
- Traufstreifen mit Kies x
- Sitzgelegenheit x
- Anzahl Fahrräder x
- Anleiterung Feuerwehr x
- befahrbare Straßen x
- Fuß- bzw. Radwege x

Sonstiges

- Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage
- TGA Tiefgaragen
- Maßfestsetzung (z.B. 12.11 m)
- Spielplatz
- Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 Bau GB)
- Form des Baukörpers mit Hauptfirsteinrichtung
- Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt

Teil B

Textliche Festsetzung entsprechend Satzungen gemäß § 7 Bau GB Maßnahmen G vom 6.5.93 über den Vorhaben- und Erschließungsplan Coswig/Romerstraße - alte Gärtnerei

- (1) Art der baulichen Nutzung
- Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.
- Danach nach § 4 Abs. (2) und Abs. 3 der Bau NVO zugelassen werden:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Anlagen für Verwaltungen
- Alle weiteren unter § 34 Abs. 2 und 3 der Bau NVO aufgeführten Nutzungen sollen nicht zugelassen werden.

- (2) Bauweise
- Auf dem Grundstück werden Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise errichtet.
 - Oberirdische PKW-Stellplätze sind im Bereich der Läden, Geschäfte und Büros in Anschließ an die DEA Tankstelle vorgesehen und dürfen nicht überdacht werden.
 - Die Stellplätze für Müll sind an gesonderten Standorten gemäß § 44 Sächs BO ausgewiesen (lt. Grünflächenplan).
- Insgesamt werden 4 Müllstandorte überdacht (Müllhaus) und 1 Standort nicht überdacht.

- (3) Gestalterische Anforderungen
- Die Dächer sind mit roter Ziegeldachung zu versehen. Für untergeordnete Bauteile (Vordächer, Eingangsüberdachungen) kann Glas und Blech (Zink, Kupfer) zugelassen werden.
 - Alle Fassaden werden in hellen, gebrochenen Farbtönen als glatte Putzfassade gestaltet. Der Sockelbereich wird mit Profilen in Putz ausgebildet.
 - Als Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen sind Schnitthecken und Sträucher vorgesehen. Die Begrenzung zur Tankstelle erfolgt in Form von Kletterpflanzen lt. Grünflächenplan.
- Einfriedungen zu den Grundstücksnachbarn sind in grünem Maschendraht bzw. Metallgitter (max. H = 1,50 m) auszuführen und zu begrünen.
- Die Einordnung eines Spielplatzes sowie einer gestalteten Freizeitchfläche erfolgt in der Mitte des Grundstückes.

- (4) Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind nur an den unmittelbar hinter der Tankstelle befindlichen Gebäuden mit gewerblicher Nutzung zulässig.
 - Werbeanlagen sind so auszubilden und zu gestalten, daß sie sich nach Größe, Form und Farbe dem Gebäude und seiner Umgebung anpassen.
 - Werbeanlagen dürfen die Fassadenhöhe bis Oberkante Decke des 1. OG nicht überragen.
 - Unzulässig sind:
 - Lichtwerbung in grellen Farben
 - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
 - Alle Werbeanlagen sind von der Stadt zu genehmigen.
- (5) Maßnahmen zum Schutze der Natur
- Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet aufgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Versandung zu schützen. Der Mutterboden ist innerhalb des Grundstückes wieder einzubauen. Seine Verbringung außerhalb des Erschließungsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt.
 - Die im Grünflächenplan ausgewiesenen Bäume sind zu erhalten. Entsprechend Grünflächenplan sind neue Bepflanzungen auszuführen.
 - Die Tiefgaragen sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 0,6 m zu versehen, damit eine entsprechende Bepflanzung lt. Grünflächenplan erfolgen kann.
 - Bei den Baupflanzungen sind Standortabweichungen bis zu 8 m zulässig.
 - Bodenfunde:
 - Bei allen Tiefbauarbeiten ist ein Standortgutachten vom Archäologischen Landesamt Sachsen einzuholen.
 - 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. Dresden 52591, zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

GEMEINHÜGUNGSMERKE

Satzung der Gemeinde Coswig über den Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnbaustandort Nördliche Romerstraße/Alte Gärtnerei

Auf Grund der §§ 7 und 19 des BauGB-Maßnahmen vom 06.05.1993 sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.05.1994 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet Nördliche Romerstraße/Alte Gärtnerei bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung bestehend aus: Rechtsplan, Grünordnungsplan

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

Coswig, den 25. 05. 1994

Reichmisch
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- Die für Errichtung und Inbetriebnahme notwendige Bauteile ist gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. a. § 4 Abs. 3 BauNVO beantragt worden.
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind am 04.02.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 24.02.92 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Ratifizierung bestimmt.
- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 24.02.92 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besondere und Anträge während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 24.02.92 öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Besondere und Anträge sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.05.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitteilend worden.
- Der katastrale Bestand am 01.01.94 wurde mit dem Katasteramt Dresden vereinbart. Die Katasterunterlagen sind dem Katasteramt Dresden zur Verfügung gestellt worden.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 25.05.94 genehmigt. Das Ergebnis ist mitteilend worden.
- Die Besondere und Erschließungsplan wurde mit Bescheid der Gemeindevertretung vom 25.05.94 genehmigt.
- Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 25.05.94 (AZ: 52-2575-1-43 Coswig A) erteilt.
- Die Errichtung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird beantragt.

VORHABEN-U. ERSCHLIESSUNGSPLAN ROMERSTR./ALTE GÄRTNEREI

BAUVORHABEN:	EIGENTUMSWOHNLAGE MIT 178 WE. LÄDEN, BÜROS UND TGA	FERTIGUNG PLANNR.:
PLANNHALT:	LAGEPLAN	MASSTAB: 1:500
BAUORT:	ROMERSTRASSE, FLNR. 257-257b, 257c, 259/1, 259/4, 260	DATUM: NOVEMBER 1993
BAUHERR:	DRESDNER HOCHLAND WOHNBAU GmbH NÖRDLICHE MÜNCHNER STRASSE 23 87031 GRUNWALD	geändert am 03.09.94
GRUNDEIGENTÜMER:	OPUS WOHNBAU ERDING GmbH ISABELLA STR. 25 80798 MÜNCHEN	
ENTWURFSVERFASSEN:	MÜHLEMEIER UND SCHELLER GmbH EDELBERGSTR. 10 80686 MÜNCHEN TEL. 889 57 0 41	
PLANUNGS-KOORDINATION:	ING. ARCH. BÜRO STADTSAMERUNG GmbH WIENER STRASSE 84 01219 DRESDEN TEL. 0351/471 87 04	