

1. ÄNDERUNG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "DRESDNER STRASSE"



Plangrundlage: - Auszug aus der Liegenschaftskarte der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landkreis Meißen, Stand Jan.2013
 - Digitaler Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Krüger, Weinböhla, Stand Juli 2013

TEIL B

- BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§9 und §12 BauGB, § 6-23 BauNVO)
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB, § 6 und § 11 BauNVO)

SO Handel - Sondergebiet Handel nach § 11 BauNVO:
 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Handel sind nur folgende Nutzungen zulässig: Ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenten) mit einer Verkaufsfläche bis zu 1500 m², ein integrierter Backshop mit Cafébereich oder Fleisch- und Wurstwarenverkauf mit maximal 100 m² Verkaufsfläche.
 - Mischgebiet nach § 6 BauNVO:**
 Innerhalb des Mischgebietes sind folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe mit sortimentsrelevanten Sortimenten insbesondere folgender Branchen: Drogerie- und Parfümerieprodukte, Apotheken, Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Textilien, Uhren, Schmuck, Foto, Optik, Spiel- und Sportwaren, Zeitungen und Zeitschriften, Drogerieartikel, Bastbedarf, Kunstgewerbe, Unterhaltungselektronik, Elektroartikel, Computer, Haushaltswaren, Glas und Porzellan, Fahrräder, Zoobedarf, Blumen, Geschenkartikel und Souvenirs, Lebensmittel, sonstige Nahrungs- und Genussmittel, medizinische und orthopädische Artikel, Musikinstrumente, Musikalien. Die einzelnen Einzelhandelsbetriebe dürfen 700 m² Verkaufsfläche, für Lebensmittel 100 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. Sortimente mit geringer Innenstadtrelevanz (insbesondere Baumaterialien, Kfz, Brennstoffe) sind nicht zulässig. Dienstleistungen wie z.B. Post- und Paketdienst, Versicherungsgesellschaften u. ä. Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen:** (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 Innerhalb des SO Handel und des Mischgebietes sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Weiterhin sind Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Kerngebietsuntypische Vergnügungstätigkeiten) in den durch gewerbliche Nutzung geprägten Bereichen nicht zulässig.
 - Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen:** (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 Innerhalb des Mischgebietes sind Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch nicht außerhalb der durch gewerbliche Nutzung geprägten Bereiche zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1. zulässige Höhe der baulichen Anlagen: (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Im Mischgebiet sind die maximal zulässigen Traufhöhen wie folgt begrenzt:
 - Gebäudekomplex B, C und D: Traufhöhe 12,50 m
 Im Sondergebiet Handel ist die maximal zulässige Gebäudehöhe wie folgt begrenzt:
 - Gebäudekomplex A: Gebäudehöhe 8,00 m
 - Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen** (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 Die festgesetzte Traufhöhe gilt als maximal zulässiges Maß von der Oberkante des Gehwegbelages an der Dresdner Straße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachkante. Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt im Sondergebiet als maximal zulässiges Maß von der Oberkante des Gehwegbelages an der Dresdner Straße bis der Oberkante der Antika.
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)
 - abweichende Bauweise** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 Es sind Einzelhäuser und Hausgruppen mit einer Gebäudelänge über 50m bis max. 80m zulässig.
 - Ausnahme von der Baugrenze:** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur für Vordächer, Balkone und Dachüberstände bis zu 2,0 m zulässig.
 - Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen** (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sonstige nach § 6 SächsBO in den Abstandsflächen von Gebäuden zulässige bauliche Anlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
 Im Sondergebiet Handel und im Mischgebiet können Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis insgesamt 10 m² außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Anlagen zur Kleintierhaltung sind ausgeschlossen.
 Zulässig sind Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.
 - Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)
 Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die festgesetzten Standorte für die Erhaltung und Neuerichtung von PKW-Stellplätzen sind den Gebäudekomplexen wie folgt zugeordnet, dabei befinden sich die Stellplätze 104-159 in einer Teilgarage im Gebäudekomplex B:

Gebäude Nr.	Stellplätze vorhanden Nr.	Stellplätze neu zu errichten	Anzahl Stellplätze insg.
A	78 bis 79	75	79
B	80 bis 84/82 bis 159	85 bis 91	90
C	160 bis 199	202 bis 209	49
D	200 bis 204	205 bis 221/ 221 bis 254	46

 Diese Stellplatzanlagen sind dauerhaft von den Eigentümern der Gebäudekomplexe zu erhalten. Garagen und Carports sind im Bereich der Stellplätze 1-103 und 160-254 nicht zulässig.
 - Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Als mit p gekennzeichneten privaten Verkehrsflächen im Geltungsbereich sind mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und der Allgemeinheit zu belasten.
 - Festsetzungen zur Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15,20 und 25 BauGB)
 - Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und Gehölzflächen sind in ihrem Bestand zu erhalten. Die festgesetzten Bäume sind gemäß DIN 18920 vor Schäden zu bewahren. In den geschützten Wurzelbereichen der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind in einem Radius von 2,5 m um den Stamm Befestigungen von Stellplätzen und Zufahrten mit Rasengitterelementen aus Kunststoff, Wurzelbrücken oder großflächigen Hohlkammerplatten auszubilden. Fundamente abzubrechende Bäume sind unterhalb der für die Flächenbefestigung erforderlichen Aushubtiefe im Boden zu belassen.
 - Je 12 neu geplanten PKW-Stellplätzen ist mindestens ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Baumschneidungen müssen jeweils eine Mindestgröße von 5m² aufweisen. Es werden die Arten der Planzliste empfohlen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen. Die Grünstreifen sind mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.
 - Auf der privaten Grünfläche G1 sind zur gestalterischen Aufwertung Blütensträucher mit einer maximalen Höhe von ca. 1,0 m zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es werden die Arten der Planzliste empfohlen. Als Mindestgröße werden festgesetzt: vStr. 3-5 Tr. h. 40-60. Auf der privaten Grünfläche G2 sind standortgerechte Bäume als Hochstämme nach DIN 18916 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang nach zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt ca. 10,0 m. Als Mindestgröße für die Hochstämme wird festgesetzt: Stammumfang mind. 14-16. Es werden die Arten der Planzliste empfohlen. Zwischen den Bäumen ist eine artenreiche, extensiv genutzte Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.
 - Zur Verbesserung der Durchdringung des Gebietes ist das Hauptdach des geplanten Gebäudes im Sondergebiet mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - Die Flächen für Pflanzbindungen und Pflanzgebote sind von Bebauung und Versiegelung frei zu halten.
 - Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme abgeschlossen sein.
 - Vorkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Zuge künftiger Umbau- oder Sanierungsarbeiten innerhalb des Mischgebietes müssen an allen Fassaden, die mit dem Planzeichen für Vorkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet sind, die Außenbauteile für Außenluft- und Schlafräume entsprechend den Anforderungen des zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiches nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) mit folgendem resultierendem bewerteten Schalldämm-Maß ausgebaut werden:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Wohnnutzung in dB
LP IV	40

 Innerhalb des Mischgebietes sind an den mit Lärmpegelbereich IV festgesetzten Fassaden in besonders schutzbedürftigen Räumen Fenster mindestens mit der Schallschutzklasse 3 einzusetzen sowie Schlaf-, Kinderzimmer und Räume mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen mit dem nach DIN 4109 erforderlichen bewerteten Bauschalldämm-Maß auszustatten.
 - Lärmkontingentierung:**
 Innerhalb des SO Handel sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente (höchstzulässige, immissionswirksame, flächenbezogene Schallemissionsleistung) nach tags (6 Uhr bis 22 Uhr) von L'WA,r tags < 63 dB(A) / m² und nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) von L'WA,r nachts < 47 dB(A) / m² nicht überschreiten.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)
 - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)
 - Dächer**
 Im SO Handel sind nur Flachdächer und Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 15° zulässig.

- Fassaden**
 Im Mischgebiet sind nur Putzfassaden mit Remissionswerten von 35 bis 85 % zulässig. Im SO Handel sind Putz- und Sichtputzfassaden mit Remissionswerten von 35 bis 85 % zulässig. Bis zu 30 % der Fassadenflächen dürfen mit Holz-, Metall- oder mit farbigen Bauplatten verkleidet oder als Glasflächen ausgebildet werden.
- Gestaltung von Einfriedungen und Abfallbehältern** (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)
 Einfriedungen sind auf der Grundstücksgrenze zum Bahngelände als Stabtriebrüstung mit einer Höhe von max. 1,75m zulässig.
 Zur Dresdner Straße und zu den Erschließungsstraßen hin sind Einfriedungen nicht zulässig. An den übrigen Grenzen des Erschließungsbereiches sind Einfriedungen nur aus Maschendraht, grün, kunststoffbeschichtet mit Hecken hinterpflanzt bis zu einer Höhe von max. 1,5m zulässig. Zur Verbesserung der Sichtverhältnisse sind Einfriedungen mit der Werbeleuchtung im Sondergebiet im Zeitraum zwischen 23:00 und 5:00 Uhr abzuschalten.
- Werbeanlagen und Beleuchtung von Gebäudefassaden**
 An den Einfriedungsbereichen von der Dresdner Straße ist je ein Pylon als Gemeinschaftswerbeanlage mit einer maximalen Höhe von 7 m zulässig. Entlang der Stellplätze Nr. 70 bis 75 ist die Aufstellung von 6 Werbeflächen für den Einkaufszentrum zulässig. Weitere frei im Gelände stehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
 Im Mischgebiet an den Gebäudekomplexen B, C und D sind Werbeanlagen an Gebäuden nur unterhalb der Traufkante als Bemalung auf der Fassade sowie als selbstleuchtende Werbeanlagen bis max. zur UK-Ferstrüstung, 1 OG zulässig.
 Im Sondergebiet Handel an Gebäudekomplex A sind Werbeanlagen nur bis max. 2 m über der Traufkante als selbstleuchtende Werbeanlagen zulässig. Schwell- und/oder Wechsellicht sind generell nicht zulässig. Bei beleuchteten Werbeanlagen ist zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten, dass keine Fern- oder Blendwirkung in Richtung der Wohngebäude entsteht.
 Die Werbeleuchtung im Sondergebiet im Zeitraum zwischen 23:00 und 5:00 Uhr abzuschalten.
 Es wird die Verwendung der hochwasserangepassten Bauweise und die Beachtung der Hochwasserschutzziel 2013 empfohlen. Dieser Leitfaden zur hochwasserangepassten Bauweise wurde im Juli 2013 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung herausgegeben und ist online abrufbar unter: <http://www.bmv.bw.de>.
- HINWEISE**
 - Hochwasservorsorge**
 Die Risikovorlage wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet obliegt unbeschadet der öffentlichen Hochwasserabwehrmaßnahmen gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dem Eigentümer und Nutzungsberechtigten. Auskünfte über rechnerisch ermittelte Wasserhöchststände können bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.
 Genehmigungspflichtige Bauarbeiten bedürfen wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet auch der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG. Es gelten die besonderen Vorschriften für bauliche Anlagen in Überschwemmungsgebieten nach § 78 SächsGVBl. i.V.m. § 78 WHG. Ein Eintrag von wassergefährlichen Stoffen bei Überschwemmungen ist mit bautechnischen Mitteln zu verhindern (§ 78 Abs. 1 Nr. 4 WHG).
 - Strahlenbelastung**
 Für zu den Gebäude A und B gehörigen Stellplatzanlagen sind Beleuchtungsanlagen entsprechend den Erfordernissen für Stellplatzanlagen zu errichten. Die vorhandenen Beleuchtungsanlagen entlang der Erschließungsstraßen und den fußläufigen Verbindungswegen sowie in den Passagen sind zu erhalten.
 - Hinweise zur Grünordnung**
 - Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauphase gemäß DIN 18920 durch Schutz-/Bauzäune und / oder anderen Schutzmaßnahmen vor Schäden zu bewahren. Bei Befestigung der Stellplätze sind die Zufahrten in den geschützten Wurzelbereichen der festgesetzten Bäume (Kronenraufe 1,5m im Umkreis) ist der Wurzelschutz durch Maßnahmen zur Lastverteilung (z.B. Rasengitterelemente, Wurzelbrücken) zu gewährleisten.
- Artenlisten**
 - Laubbäume, Grünstreifen Parkplatz**
 Laubbäume: Carpinus betulus, Sorbus intermedia, Acer campestre
 Grünstreifen: Carpinus betulus, Sorbus intermedia, Acer campestre
 - bodendeckende Gehölze (G1)**
 Chaenomeles, niedere Sorte
 niedriger Liguster
 Heckenmyrthe
 Fingerstrauch
 Glanz-Rose
 Bodendeckerosen
 Spirea
 niedrige Kirschenpflaume
 Kriechschneebere
 Chaenomeles, niedere Sorte
 Lonicera nitida
 Potentilla fruticosa
 Rosa nitida
 Rosa spp.
 Spiraea japonica, decumbens, bumalda
 Stephanandra incana 'Crispa'
 Symphoricarpos chenaultii 'Hancock'
 - Laubgehölze Hochstämme, SU 14-16 (G2)**
 Acer pseudoplatanus
 Fagus sylvatica
 Fagus sylvatica
 Fraxinus excelsior
 Vogelkirsche
 Prunus avium
 Prunus padus
 Quercus robur
 Echte Mehlbeere,
 Speierling
 Winterlinde
 Gewöhnliche Zwergmispel
 Niedrigerer Gelbklee
 Roter Gelbklee
 Koptginsler
 Englischer Ginstel
 Deutscher Ginstel
 Sandginsler
 Flügelsinster
 Färbginsler
 Marnsblut
 Zwergmandel
 Rote Johannisbeere
 Kriechrose
 Ackerrosenrose
 Bibernellrose
 Blasse Kriechrose
- Artenschutz**
 Es ist gemäß § 39 BNatSchG verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Als vorgezogene Auslegemaßnahme (CEF-Maßnahme) ist vor Baubeginn (Winterhalbjahr) in den abzubrechenden Gebäuden eine Untersuchung besonders oder streng geschützter gebäudebestimmender Tierarten vorzunehmen. Im Falle des Vorkommens dieser Tierarten sind Ersatzhabitate zu schaffen und dauerhaft zu pflegen.
- Schutz des Mutterbodens**
 Gemäß § 202 BauGB i.V.m. § 1 BbodSchG sowie § 7 SächsABGB enthält der Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Baubeginn dem Gebiet wieder sinnvoll zuzuführen (z.B. zur Geländegestaltung). Sonstige nichtbelastete Erdmassen der Ablagerungen oder des Aushubes sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben.
- Schutz von Bodendenkmälern**
 Archäologische Denkmäler stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmallisten in erheblichem Umfang zu erwarten. Bodenunde nach § 20 SächsDschG sind nicht zu verändern und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt anzuzeigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
- Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht**
 Für Bohranzeige und Bohrergebnismittelungspflicht. Geologische Untersuchungen, welche von der Behörde des Freistaates auf Auftrag gegeben werden, sind der Abteilung 10 (Geologie) zu übergeben.
- Alltäten**
 Werden schädliche Bodenveränderungen oder Alltäten bekannt oder verursacht, sind diese gemäß § 10 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) unverzüglich den zuständigen Behörden (Umweltamt des Landratsamtes Meißen und Staatliches Umweltfachamt Radebeul) anzuzeigen. Insbesondere bei Berührung oder Anschnitt von Kontaminationsherden (z.B. verdeckte Deponien, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralölröhren, Verkopfung von Chemikalien u.a.) im Zuge von Erd- oder sonstigen Bauarbeiten sind sofort die Maßnahmen zu ergreifen, die eine Gefährdung und/oder Kontaminationsverschleppung ausschließen.
- Schutz der Hauptversorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen**
 Hauptversorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen sind im Geltungsbereich vorhanden. Überdeckungen und Abgräbungen sind im Bereich vorhandener Kabel und Leitungen nicht zulässig. Anbahnungen erfordern die vorherige Ortung und Zustimmung des Betreibers.
- Schutz der Vermessungs- und Grenzpunkte**
 Die im Geltungsbereich liegenden Vermessungs- und Grenzpunkte des Vermessungssystems sind zu schützen und während der Baumaßnahmen nicht zu verändern oder zu entfernen. Die Punkte sind vor der Baumaßnahme auf eigene Kosten aufzunehmen.

11. Referenzimmissionspunkte zum Nachweis der Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSF

Trotz der Konfliktfreiheit bei einer normalen Nutzung des Sondergebietes mit dem beschriebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel 63/47 dB(A)/m² wird zur Kontrolle dieser FSP der Nachweis entsprechender Immissionsanteile an repräsentativen Punkten empfohlen.

IP	Höhe	Nutzung	Schallpegel tags in dB(A) IFSF	Schallpegel nachts in dB(A) IFSF
IP 13	1,00	Mi	54,0	45
IP 15	1,00	Mi	57,0	45
IP 22	1,00	Mi	59,3	45
IP 27	1,00	GE	60,0	44,0
IP 27	1,00	GE	60,0	44,0
IP 28	1,00	GE	59,0	45
IP 29	1,00	GE	58,4	49,4

Die Lage der Punkte IP 13, IP 29 sind der Anlage 1 der Schallschutznachuntersuchung nach DIN 18005 und TA-Lärm vom 12.09.2014 zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat am 25.06.2014 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Coswig, den 22. April 2015 Der Oberbürgermeister

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

Coswig, den 22. April 2015 Der Oberbürgermeister

3. ENTWURFSBILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
 Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat am 10.12.2014 den Entwurf zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i.d.F. vom 30.10.2014 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die von der Planung bearbeiteten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.12.2014 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Der Entwurf zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i.d.F. vom 30.10.2014 mit seiner Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 05.01.2015 bis einschließlich 05.02.2015 im Rathaus der Großen Kreisstadt Coswig öffentlich ausliegen.

Coswig, den 22. April 2015 Der Oberbürgermeister

4. ABWÄGUNGSBESCHLUSS
 Für zu den Gebäude A und B gehörigen Stellplatzanlagen sind Beleuchtungsanlagen entsprechend den Erfordernissen für Stellplatzanlagen zu errichten. Die vorhandenen Beleuchtungsanlagen entlang der Erschließungsstraßen und den fußläufigen Verbindungswegen sowie in den Passagen sind zu erhalten.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat am 15.04.2015 die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i.d.F. vom 30.10.2014 geprüft und über sie beschlossen. Das Ergebnis wurde den Einwohnern mit Schreiben vom 21.04.2015 mitgeteilt.

Coswig, den 22. April 2015 Der Oberbürgermeister

5. SATZUNGSBESCHLUSS
 Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat am 15.04.2015 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i.d.F. vom 12.03.2015 beschlossen und die Begründung gebilligt.

Coswig, den 22. April 2015 Der Oberbürgermeister

6. GENEHMIGUNG
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bedurfte nicht der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde.

Coswig, den 22. April 2015 Der Oberbürgermeister

7. AUSFERTIGUNG
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie der Planzeichenerklärung und Textteil (Teil B) wird hiermit ausfertigt.

Coswig, den 22. April 2015 Der Oberbürgermeister

8. INKRAFTTRETEN
 Der Satzungsbeschluss ist mit dem Hinweis auf die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am 25.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1, 2 und 3, Absatz 2 und Absatz 3 Satz 2 BauGB und § 215 Absatz 1 Nummern 1, 2 und 3 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen i.S.d. § 44 Absatz 3 Satz 1, 2 und Absatz 4 BauGB sowie auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 4 Absatz 4 SächsGemO hingewiesen. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Coswig, den 23. April 2015 Der Oberbürgermeister

Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Dresdner Straße“ vom 15.04.2015

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2148), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), in Verbindung mit § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) vom 18. März 2003 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), hat der Stadtrat der Stadt Coswig in seiner Sitzung am 15.04.2015 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Dresdner Straße“ bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt (Beschluss-Nr. VO/0095/15/S).

Teil A (Planzeichnung) mit integrierten gründerischen Festsetzungen, Fassung 12.03.2015)
 Teil B Text
 Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen zur Baugestaltung gem. § 89 SächsBO sind in der Planungserklärung enthalten

Coswig, 16.04.2015 Der Oberbürgermeister

Stadt: Coswig **Landkreis: Meißen**

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Nutzungsschablone:
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Bauweise | Dachform |
- Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 und § 12 BauGB, § 6-23 BauNVO)
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Handel
 Zahl der Vollgeschosse: Höchstmaß (§§ 16,20 BauNVO)
 Grundflächenzahl: Höchstmaß
 Geschossflächenzahl: Höchstmaß
 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II
 GRZ 0,8
 GFZ 0,8
 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bäume - zu erhalten
 Bäume - zu pflanzen
 Sträucher - zu pflanzen
 Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
 Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Straßenverkehrsflächen mit Vermessung in Meter.
 - Ver- und Entsorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Trafostation
 Abfall, Müllplatz
 - Vorkerungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

passiver Lärmschutz
 - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)

SD, FD, PD, WD
 zulässige Dachformen (SD- Satteldach, FD- Flachdach, PD- Pultdach, WD- Walmdach)
 - Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Umgrenzung der Fläche für das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ 100
 - Hinweise**
 - Planzeichen der Kartengrundlage

Grundstücksgrenzen
 Flurstücksnummer
 Baulicher Bestand
 Höhenpunkt i.N.N
 Hausnummer
 - Sonstige erläuternde Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes
 Geländeböschung
 Fahrkurve
 Baumfällung
 Abbruch vorhandene Gebäude
 Grundstückseinfahrt

GESETZLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

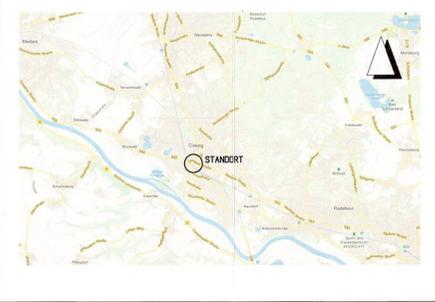
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), rechtsbereinigt mit Stand vom 1. Mai 2014
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenerklärung 1990 (PlanZ-V) als Verordnung über die Darstellung des Planinhaltes vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 03. 2003 (SächsGVBl. S. 55; berichtigt S. 159), rechtsbereinigt mit Stand vom 1. Januar 2014
- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und Gehölzflächen sind in ihrem Bestand zu erhalten. Die festgesetzten Bäume sind gemäß DIN 18920 vor Schäden zu bewahren. In den geschützten Wurzelbereichen der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind in einem Radius von 2,5 m um den Stamm Befestigungen von Stellplätzen und Zufahrten mit Rasengitterelementen aus Kunststoff, Wurzelbrücken oder großflächigen Hohlkammerplatten auszubilden. Fundamente abzubrechende Bäume sind unterhalb der für die Flächenbefestigung erforderlichen Aushubtiefe im Boden zu belassen.
- Je 12 neu geplanten PKW-Stellplätzen ist mindestens ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Baumschneidungen müssen jeweils eine Mindestgröße von 5m² aufweisen. Es werden die Arten der Planzliste empfohlen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen. Die Grünstreifen sind mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.
- Auf der privaten Grünfläche G1 sind zur gestalterischen Aufwertung Blütensträucher mit einer maximalen Höhe von ca. 1,0 m zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es werden die Arten der Planzliste empfohlen. Als Mindestgröße werden festgesetzt: vStr. 3-5 Tr. h. 40-60. Auf der privaten Grünfläche G2 sind standortgerechte Bäume als Hochstämme nach DIN 18916 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang nach zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt ca. 10,0 m. Als Mindestgröße für die Hochstämme wird festgesetzt: Stammumfang mind. 14-16. Es werden die Arten der Planzliste empfohlen. Zwischen den Bäumen ist eine artenreiche, extensiv genutzte Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.
- Zur Verbesserung der Durchdringung des Gebietes ist das Hauptdach des geplanten Gebäudes im Sondergebiet mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- Die Flächen für Pflanzbindungen und Pflanzgebote sind von Bebauung und Versiegelung frei zu halten.
- Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme abgeschlossen sein.
- Vorkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Zuge künftiger Umbau- oder Sanierungsarbeiten innerhalb des Mischgebietes müssen an allen Fassaden, die mit dem Planzeichen für Vorkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet sind, die Außenbauteile für Außenluft- und Schlafräume entsprechend den Anforderungen des zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiches nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) mit folgendem resultierendem bewerteten Schalldämm-Maß ausgebaut werden:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Wohnnutzung in dB
LP IV	40

 Innerhalb des Mischgebietes sind an den mit Lärmpegelbereich IV festgesetzten Fassaden in besonders schutzbedürftigen Räumen Fenster mindestens mit der Schallschutzklasse 3 einzusetzen sowie Schlaf-, Kinderzimmer und Räume mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen mit dem nach DIN 4109 erforderlichen bewerteten Bauschalldämm-Maß auszustatten.
- Lärmkontingentierung:**
 Innerhalb des SO Handel sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente (höchstzulässige, immissionswirksame, flächenbezogene Schallemissionsleistung) nach tags (6 Uhr bis 22 Uhr) von L'WA,r tags < 63 dB(A) / m² und nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) von L'WA,r nachts < 47 dB(A) / m² nicht überschreiten.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



Satzung

1. ÄNDERUNG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "DRESDNER STRASSE" (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Planungsbüro Mike Groß
 Dr.- Otto- Nuscke- Str. 14, 08280 Aue, Tel.: 03771/ 598 930, Fax.: 03771/ 598 9319

Maßstab 1 : 500 **Stand 12.03.2015**