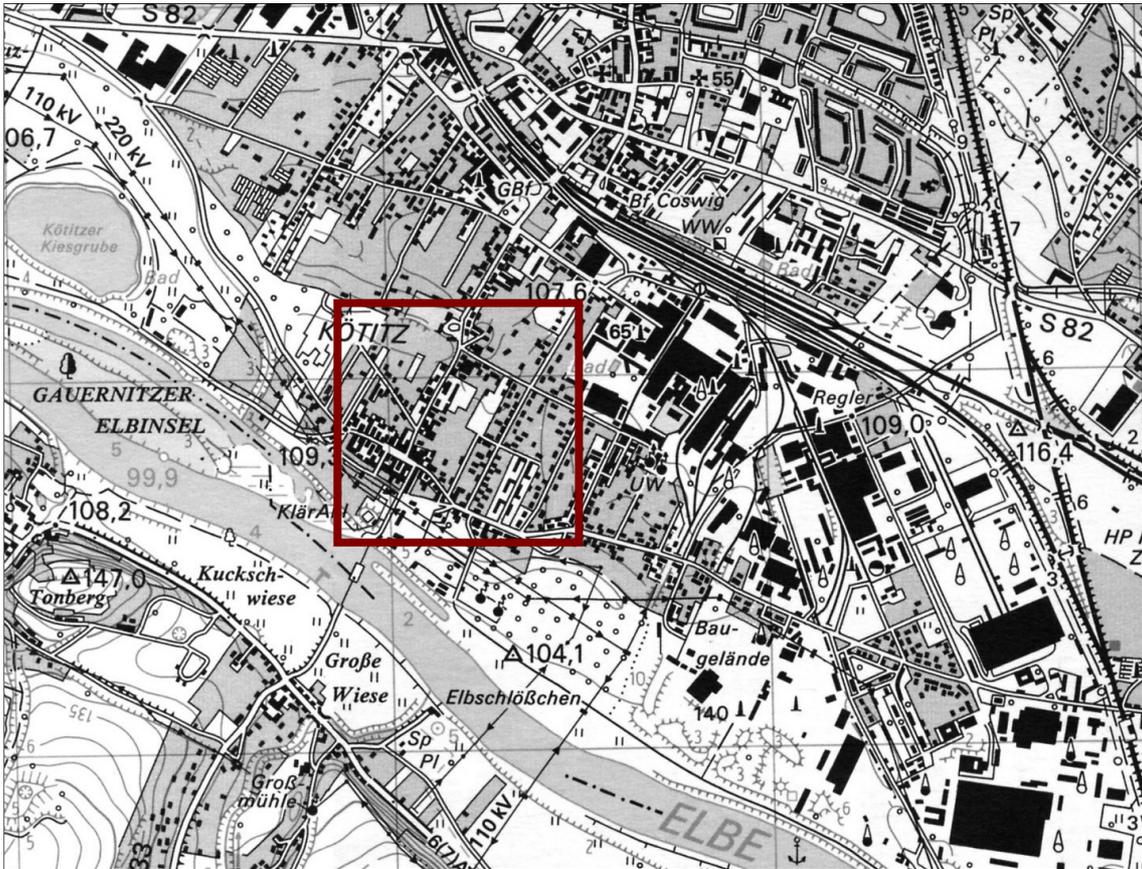


GROSSE KREISSTADT COSWIG



Bebauungsplan 'Am Urnenfeld' 1. Änderung

BEGRÜNDUNG

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Fassung 20.03.2012

ergänzt 13.06.2013



INHALT

1.0 Grundlagen	4
1.1 Allgemeines	4
1.2 Planungserfordernis	4
1.3 Allgemeine Planungsziele	4
2.0 Übergeordnete Planungsvorgaben	5
2.1 Raumordnung und Landesplanung	5
2.2 Flächennutzungsplan	5
3.0 Rechtslage/ Planverfahren	5
4.0 Plangebiet	6
4.1 Plangeltungsbereich.....	6
4.2 Topografie, Beschaffenheit des Geländes, Baugrund und Grundwasserstand.....	6
4.3 Frühere, vorhandene und angrenzende Nutzungen.....	7
4.4 Vorhandene Erschließung und Infrastruktur	7
5.0 Grünordnung	7
6.0 Erschliessung	8
6.1 Verkehrserschließung	8
6.2 Stadttechnische Erschließung	9
7.0 Planinhalt/ Begründung der Festsetzungen	9
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
7.1.1 Art der baulichen Nutzung	9
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung	9
7.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen	10
7.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
7.1.5 Verkehrsflächen	11
7.1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
7.1.7 Ver- und Entsorgung	12
7.1.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	12
7.1.9 Bedingte Festsetzungen.....	13
7.2 Grünordnerische Festsetzungen.....	13
7.2.1 Grünflächen, privat	13
7.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
7.2.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
7.2.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
7.2.5 Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen	15
7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
7.3.1 Dächer	15
7.3.2 Fassaden, Garagen und zusätzliche Bauteile.....	16
7.3.3 Einfriedungen	16
7.4 Nachrichtliche Übernahmen	16
7.5 Hinweise der Fachplanungen	16



8.0 Städtebauliche Daten	18
9.0 Gutachten	19



1.0 GRUNDLAGEN

1.1 Allgemeines

Die Große Kreisstadt Coswig liegt ca. 15 km nordwestlich der Landeshauptstadt Dresden an der Elbe und hat ca. 21.300 Einwohner (Stand 31.12.2010). Coswig gehört zum Landkreis Meißen und ist nach den Zielvorstellungen des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2003 als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Die Stadt verfügt über ein landschaftlich attraktives Umland mit hervorragenden Naherholungsmöglichkeiten. Südlich der Stadt verläuft die Elbe und im Norden schließen sich die durchgrüneten Elbhänge an.

Coswig ist Anfang des 12. Jahrhunderts als Rundplatzdorf entstanden. Bronzezeitliche Grabfunde weisen auf eine bereits vorgeschichtliche Besiedlung hin. Gegen Ende des 19. Jahrhunderts entwickelte sich das Acker- und Weinbaudorf zu einem Industrieort. 1939 erhielt Coswig als Zusammenschluss mehrerer Dörfer Stadtrecht.

In den 1960er und 1970er Jahren fanden umfangreiche Siedlungserweiterungen statt. Mit der Ansiedlung zahlreicher Industriebetriebe wurden auch große Wohngebiete entwickelt. In der Ortsmitte haben sich Teile des historischen Dorfkerns gut erhalten und sind heute in das attraktive Zentrum der Stadt mit Einkaufsmöglichkeiten und Rathaus eingebunden.

Das ehemalige Dorf Kötitz liegt zwischen dem Stadtkern bzw. der Bahnlinie und der Elbe.

1.2 Planungserfordernis

Der Bebauungsplan 'Am Urnenfeld', der eine Wohngebietsentwicklung zwischen der Seestraße und der Straße Am Urnenfeld im Ortsteil Kötitz vorsieht, ist seit 01.08.2000 rechtskräftig. Auf der Fläche soll auf ca. 2,4 ha ein neues Wohngebiet entstehen.

In der Zwischenzeit wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet. Dabei ist gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein geringfügig verändertes städtebauliches Konzept mit optimierter Straßenführung und aufgelockerterer Bebauung vorgesehen.

Zur Anpassung an die aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen ist daher die 1. Änderung des Bebauungsplans 'Am Urnenfeld' erforderlich.

1.3 Allgemeine Planungsziele

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplanes, in attraktiver, ruhiger Lage brachliegende Flächen für den individuellen Wohnungsbau zu erschließen und die angrenzenden Siedlungsstrukturen zu ergänzen und zu verbinden, weiterhin aufrechterhalten.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Änderung des Bebauungsplans folgende Planungsziele angestrebt:

- bauliche Abrundung der angrenzenden vorhandenen Siedlungsstrukturen, Einfügen des neuen Wohngebietes in den umgebenden baulichen Bestand
- Sicherung einer dem Gebietscharakter und der Siedlungsdichte angemessenen Erschließung des Standortes
- Sicherung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Seestraße und der Naundorfer Straße
- grünordnerische Festsetzungen in Anlehnung an die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan
- Schutz der vorhandenen Streuobstwiesen bzw. Kompensation für teilweise Überplanung



2.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen¹ 2003 ist Coswig als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Damit ist die Aussage verbunden, dass Coswig als intraregionaler Versorgungs-, Bildungs- und Wirtschaftsstandort gesichert und gestärkt werden soll.

Nach den Zielvorstellungen des Regionalplanes Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2009², in Kraft seit 19.11.2009, liegt die Stadt Coswig im Verdichtungsraum auf der überregionalen Verbindungssachse Dresden – Radebeul – Meißen.

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Meißen und Radebeul und das nächstgelegene Oberzentrum Dresden.

Weiterhin sind bezüglich der Raumnutzung für die Umgebung des Plangebietes folgende Ausweisungen vorgenommen:

- im Norden und Nordosten Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz
- im Süden und Südwesten Vorranggebiet Natur und Landschaft, Vorranggebiet Hochwasserschutz, naturnaher Auenbereich sowie Kaltluftentstehungsgebiet mit Frischluftbahn

Das Plangebiet selbst befindet sich in dem hydrogeologischen Erkundungsgebiet 'Brockwitz-Coswig-Weinböhlen', welches zur langfristigen Daseinsvorsorge im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet Wasserressource ausgewiesen wird. Die Wasserdarangebote in den Vorbehaltsgebieten sollen erhalten und geschützt werden, so dass die dauerhafte Regenerationsfähigkeit gewährleistet und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vermieden werden. Für das Plangebiet sind somit grundwassergefährdende Nutzungen (Gewerbe und Industrie) bzw. übermäßige Flächenversiegelungen zu vermeiden. Es ist zudem besonderer Wert auf die Rückhaltung und soweit möglich auf die Versickerung von Niederschlagswasser zu legen.

Weiterhin wird das Plangebiet als Gebiet mit anthropogen bedingter Boden- und/ oder Grundwasserkontamination ausgewiesen. Unter Berücksichtigung ökologischer und wirtschaftlicher Bedingungen sind auf der Grundlage von Gutachten zur Gefahrenabschätzung Maßnahmen zur Dekontamination bzw. Sicherung durchzuführen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan³ der Großen Kreisstadt Coswig ist seit 23.06.2006 rechtswirksam. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche in Planung dargestellt.

Im Westen sind zwei Grünflächen als besonders geschützte Biotope dargestellt. Lediglich der im Norden als Grünfläche dargestellte Bereich wird teilweise überplant. Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind, kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung grundsätzlich aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.

3.0 RECHTSLAGE/ PLANVERFAHREN

Das Plangebiet umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Am Urnenfeld', dessen Aufstellung im Jahre 1992 beschlossen wurde. Der Plan ist seit dem 22.01.2001 rechtskräftig.

Am 14.12.2011 wurden der Änderungs- sowie der Entwurfsbilligungs- und Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Am Urnenfeld' vom Stadtrat der Stadt Coswig gefasst. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Januar/ Februar 2012. Nach der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und der Fassung des Abwägungs- und des Satzungsbeschlusses kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes bekannt gemacht werden und tritt damit in Kraft.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan

¹ Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 (LEP 2003) , wirksam seit 31.12.2003

² Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (in Kraft seit 19.11.2009): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009

³ Große Kreisstadt Coswig (2006): Flächennutzungsplan



der Innenentwicklung durchgeführt. Voraussetzung für die Durchführung dieses beschleunigten Planverfahrens ist, dass es sich um eine Nachverdichtung oder eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt und weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden. Diese Voraussetzungen sind erfüllt.

Darüber hinaus wird durch den vorliegenden Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten darstellen. Damit sind die Kriterien des § 13 a BauGB für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung erfüllt. Es können also die verfahrensverkürzenden Vorschriften des § 13 BauGB angewendet werden, das heißt, es erfolgt keine frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden und von der Erstellung eines vollständigen Umweltberichtes wird abgesehen. Weiterhin gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als bereits erfolgt oder als zulässig und somit ist kein externer Ausgleich erforderlich.

4.0 PLANGEBIET

4.1 Plangeltungsbereich

Das auf der rechten Elbseite gelegene Plangebiet befindet sich südlich der Coswiger Innenstadt, etwa 1,2 km vom Stadtzentrum entfernt im Ortsteil Kötitz. Die Elbe verläuft südlich in einer Entfernung von ca. 300 m.

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 2,4 ha und liegt im Innenbereich des Straßengevierts Seestraße, Wettinstraße, Naundorfer Straße und Kötitzer Straße. Es wird begrenzt von den jeweils rückwärtigen Grundstücksgrenzen bzw. an den Anschlussstellen von den Straßen selbst. Die Planabgrenzung ermöglicht Anschlüsse an die Seestraße, die Straße 'Am Urnenfeld' und zur Naundorfer Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 20, 195, 198, 199, 200, 201/1, 201/2, 201a, 208a und Teilflächen von 22, 196/1 und 210i der Gemarkung Kötitz.

4.2 Topografie, Beschaffenheit des Geländes, Baugrund und Grundwasserstand

Das Gelände ist relativ eben und liegt zwischen 107 m und 109 m üNNH.

Der Planbereich liegt in der Auenlandschaft der Elbtalweitung und wird auch in seinem Untergrund stark von der Nähe zur Elbe geprägt. Er befindet sich im Bereich der regionalgeologischen Einheit des Jungpleistozänen Elbtales.

Der Untergrund setzt sich wie folgt zusammen:

- 0,2 - 0,3 m Mutterboden,
- 1,3 - 1,9 m unter OK Gelände pleistozäner Talsand, schwach schluffig,
- tiefer als 1,3 - 1,9 m pleistozäner Flusssand bis Flussskies.

Der höchste Grundwasserstand ist laut Untersuchungen im Jahr 2000 zwischen 3,5 m und 4 m unter Gelände zu erwarten.⁴ Die Grundwassermessstellen im Stadtgebiet von Coswig bestätigen aktuell diesen Wert. Der Grundwasserflurabstand liegt demnach in Coswig zwischen ca. 103,4 und 104,4 m NNH.⁵

Eine aktuelle Untersuchung⁶ der Grundwasserflurabstände hat ergeben, dass diese in dem Plangebiet zwischen 4,80 m (102,30 m HN) und 7,00 m (101,99 m HN) unter der Oberkante des Geländes zu erwarten sind. dabei ist ein leichtes Gefälle des Grundwasserspiegels zur Elbe hin zu erwarten. ‚Für den Grundwasserschwankungsbereich des 10-jährigem Abfluss (HQ 10) kann von einem Anstieg des Grundwassers bis ca. 105,5 m HN ausgegangen werden.‘ ‚Bei extremen Hochwasserereignissen (z. B. Augusthochwasser 2002) muss dagegen von nahezu geländegleichem Grundwasserstand ausgegangen werden.‘

⁴ Müller, Miklaw, Nickel, Ing.-Gesellschaft mbH (2000): Erschließung Wohngebiet 'Am Urnenfeld', Voruntersuchung Regenwasserversickerung, Miltitz

⁵ Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (2011): Aktuelle Grundwasserdaten aus der interaktiven Karte im Internet

⁶ Ingenieurbüro für Boden und Umwelttechnik IBU (2011): Ermittlung der Grundwasserflurabstände und Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte, Kurzbericht



Weiterhin wurden sehr mächtige Auffüllungen im Bereich des in ca. 10 m Tiefe verlegten Abwasserhauptsammlers festgestellt. Daher muss in diesem Bereich eine Versickerung ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet wird aufgrund zahlreicher Funde als Gräberfeld der Jungsteinzeit und damit als archäologisch bedeutsamer Bereich eingeordnet.

4.3 Frühere, vorhandene und angrenzende Nutzungen

Die Fläche wurde früher als Weide- und Gartenland genutzt. Heute stellt sie sich als große Freifläche inmitten von Wohnbebauung dar. Im Westen des Plangebietes befinden sich zwei Streuobstwiesen mit großen alten Obstbäumen, die aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit unter Naturschutz stehen.

Der östliche Teil des Plangebietes wird von verschiedenen Anliegern als Garten bzw. als Lager- und Stellfläche genutzt. Hier stehen auch einige Garagen.

Die angrenzende Bebauung stammt überwiegend aus der Zeit um die Jahrhundertwende.

Vorherrschend sind zweigeschossige Villen mit großen Hausgärten, darüber hinaus stehen an der Wettinstraße einige zweigeschossige Mehrfamilienhäuser aus den zwanziger Jahren. In jüngerer Zeit sind auch einige Einfamilienhäuser entstanden. Im Süden an der Naundorfer Straße haben sich große Bauernhöfe des alten Dorfkerns von Kötitz erhalten.

An der Kötitzer Straße befindet sich die Mittelschule Kötitz mit Turnhalle und Sportplatz sowie ein Kindergarten unmittelbar nordwestlich angrenzend.

4.4 Vorhandene Erschließung und Infrastruktur

Der Planbereich ist gegenwärtig noch nicht erschlossen, jedoch liegen aufgrund der seit längerem geplanten Bebauung des Standortes alle Medien sowie Wasser- und Abwasserleitungen in ausreichender Dimensionierung in den anliegenden Straßen an.

Ein Abwasserhauptsammler wurde ca. 12 m von der östlichen Grenze des Plangebietes im Bereich der Flurstücke 20, 200, 208a, und 210i von Nord nach Süd verlegt.

Das Plangebiet verfügt im Norden, Osten und Süden über einen Anschluss an das vorhandene öffentliche Straßennetz.

5.0 GRÜNORDNUNG

Parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wird ein neuer Grünordnungsplan⁷ erarbeitet. Die grünordnerischen Festsetzungen werden daraus entnommen.

Die Anordnung der Bebauung innerhalb der privaten Grundstücke soll weiterhin die Herausbildung eines durchgrüntem, ungestörten Gartenbereiches auf den rückwärtigen Grundstücksflächen befördern. Es sollen sich Grünstrukturen im jeweils rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke herausbilden. Innerhalb dieser privaten Gartenflächen sind Bäume zu pflanzen, um so eine dauerhafte und ökologisch wertvolle Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen.

Als weitere Grünqualität soll der Straßenraum im Zuge des Ausbaus mit hohem Grünanteil entwickelt werden. Straßenbäume sorgen für eine attraktive Gestaltung und Verbesserung des Mikroklimas.

Die mit der vorgesehenen 1. Änderung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden mit den zulässigen Eingriffen des rechtskräftigen Bebauungsplanes verglichen und bewertet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft vergrößern sich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Am Urnenfeld' gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht. Dies wird detailliert im Grünordnungsplan beschrieben.

Im Plangebiet befinden sich nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde mehrere Obstwiesen bzw. Streuobstwiesen. Die Streuobstweide auf dem Flurstück 195 wird dauerhaft erhalten. Die übrige Streu-/ Obstwiesenfläche wurde zwar formal als Streuobstwiese abgegrenzt, verlangt aber aufgrund ihrer Ausprägung (nur wenige kleinere Obstgehölze) nicht zwingend eine Erhaltung. Darüber hinaus können die Flächen aufgrund ihrer Lage in dem geplanten Siedlungsgebiet nicht in ausreichender Funktionalität erhalten werden. Hier werden im nord-

⁷ Kühfuss LandschaftsArchitektur * Umweltplanung (2011): Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Am Urnenfeld' Coswig-Kötitz



westlichen Randbereich die Obstgehölze zur Erhaltung festgesetzt und die Wiesenflächen von Bebauung freigehalten.

Der unvermeidbare Verlust wird durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausreichend kompensiert. Dem Verlust von ca. 1.800 m² Obstwiese steht die Rekultivierung (inklusive zahlreicher Obstbaumneupflanzungen) von ca. 1 ha Streuobstwiese gegenüber. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden umfassend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Meißen abgestimmt. Diese externe Kompensationsmaßnahme wird dem Eingriff zugeordnet.

Diese Kompensation dient vorrangig dem Eingriff in die als geschützte Biotope eingestuftten Streuobstwiesenflächen. Da das Planverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ‚Eingriffe, der auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten ist, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig‘.

Darüber hinaus handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans und nicht um eine Neuausweisung. Damit besteht für die Fläche derzeit Baurecht. Die Änderung hat insbesondere städtebauliche Gründe und erhöht den Eingriff gegenüber der rechtskräftigen Planung nicht.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Meißen ist die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Untersuchung im Plangebiet nicht erforderlich. Zur besseren Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes werden Vermeidungsmaßnahmen als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

6.0 ERSCHLIESSUNG

6.1 Verkehrserschließung

Straßen und Wege

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt aus dem bestehenden Straßennetz (Seestraße sowie Straße Am Urnenfeld).

Vorgesehen ist ein Ausbau der Straßen als Mischverkehrsflächen. Separate Gehwege sind in Wohnstraßen mit geringen Verkehrsmengen nicht zwingend erforderlich. Mischverkehrsflächen tragen im Gegenteil zu geringen Geschwindigkeiten bei, da gegenseitige Rücksichtnahme geboten ist. Welche konkrete Beschilderung für die Straßen erfolgt, wird im Rahmen der verkehrsrechtlichen Anordnung geprüft und entschieden.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung mit ca. 25 Einfamilienhäusern. Da eine Nutzung als Durchgangsstraße ausgeschlossen ist, ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen sehr gering.

Ruhender Verkehr

Für die Neubebauung sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung auf den zugehörigen Grundstücksflächen nachzuweisen.

Öffentliche Besucherstellplätze werden in der Haupteerschließungsstraße an geeigneter Stelle vorgesehen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Regionalbusnetz der Verkehrsgesellschaft Meißen mbH angeschlossen. Die Haltestelle Coswig Wettinstraße der Linie 400 (Coswig – Radebeul – Dippelsdorf – Boxdorf) befindet sich ca. 200 m von den Wohngebäuden im Plangebiet entfernt.

In ca. 800 m Entfernung vom Plangebiet befindet sich der Bahnhof Coswig. Dort erreicht man die Regionalverbindungen zwischen Dresden und Berlin sowie Leipzig.

Eine Elbquerung für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht die nahegelegene Fähre F24 Coswig Kötitz – Gauernitz sowie die fernere Elbrücke Niederwartha ab Ende 2012.

Fuß- und Radwege

Innerhalb des Wohngebietes nutzen Fußgänger und Radfahrer die Straßenverkehrsfläche, die als Mischverkehrsfläche ausgebaut wird. Über die vorgesehene Anbindung des Quartiers an die südlich verlaufende Naundorfer Straße ist eine Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer auch in dieser Richtung gewährleistet.



6.2 Stadttechnische Erschließung

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung für die geplante Bebauung ist über die Trinkwasserleitung in den anliegenden Straßen gesichert.

Entwässerung

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist über die in den anliegenden Straßen vorhandene Kanalisation gesichert.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen ist festgesetzt. Die Rückhaltung in Zisternen und die Nutzung des Regenwasser als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung ist jederzeit möglich.

Energieversorgung

Der Anschluss der Energieversorgung soll am vorhandenen Netz in der Seestraße und der Straße Am Urnenfeld erfolgen. Falls zur Sicherung der Versorgung des Wohngebietes eine Umspannstation erforderlich werden sollte, ist eine Vorhaltefläche eingeplant.

Wärmeversorgung

Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist möglich.

Alternative Wärme- oder Energiequellen sind ausdrücklich erwünscht. Die Entscheidung über die Wahl des Heizsystems wird von den zukünftigen Nutzern individuell getroffen.

Abfallentsorgung

Die Erschließungsstraße ermöglicht den Müllfahrzeugen die Zu- und Ausfahrt und der Wendepunkt ist entsprechend dimensioniert.

Die Errichtung eines Wertstoffbehälterstandplatzes ist nicht vorgesehen. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich bereits Standplätze von Wertstoffsammelcontainern: im Osten an der Ecke Seestraße/ Hohe Straße sowie am Fährweg.

7.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten entspricht der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Damit wird die Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen zur Entwicklung eines Wohngebietes gesichert.

Zur Wahrung des Wohngebietscharakters werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe mit ihrem in der Regel großen Flächenbedarf ausgeschlossen, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die Sockel- und Traufhöhen der Gebäude bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse und die Bestimmung der Traufhöhe setzen den äußeren Rahmen für die Höhenentwicklung der Gebäude sowie das städtebauliche Erscheinungsbild.

Somit trägt das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung dazu bei, eine Bebauung zu schaffen, die sich in die Umgebung des Plangebietes und damit in das Stadtbild einpasst.



Grundflächenzahl (GRZ)

Zu Sicherung eines Wohngebietes mit hohem Grünanteil wird für die Eigenheimbebauung in den Allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Mit einer textlichen Festsetzung wird zudem die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch notwendige Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten für die Eigenheimgrundstücke auf maximal 0,4 beschränkt, um den Versiegelungsgrad zu begrenzen und eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers auf den unbebauten Grundstücksflächen zu ermöglichen.

Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die Geschossigkeit für die Einzelhäuser maximal zweigeschossig mit einer Traufhöhe von maximal 4,20 m (über dem Erdgeschossfußboden) festgesetzt. Das zulässige zweite Geschoss befindet sich demzufolge unter dem Dach. Damit wird eine niedrigere Bebauung im Quartiersinnenbereich gesichert und eine bauliche Höhenabstufung zur vorhandenen Quartiersrandbebauung erreicht.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 soll eine lockere Anordnung der Bebauung als harmonischer Übergang zu den angrenzenden bestehenden Gärten ausgebildet werden. Somit wird die Geschossigkeit auf ein Geschoss als Höchstmaß mit einer maximalen Traufhöhe von 4,20 m begrenzt.

Zusätzlich zur Geschossigkeit wird zum Erzielen einer gewissen Einheitlichkeit in Anlehnung an die umgebende Bebauung und zur Vermeidung von hohen Eingangstreppe die Sockelhöhe in den Allgemeinen Wohngebieten auf maximal 0,45 m beschränkt. Bezugspunkt für die Festsetzung der Sockelhöhe ist die Oberkante der fertig ausgebauten Straße, von der das Gebäude erschlossen ist. Die Sockelhöhe, als Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens dient zudem als Bezugspunkt für die Traufhöhe. In den Textlichen Festsetzungen erfolgt eine eindeutige Definition des Bezugspunktes für die Höhenfestsetzung.

7.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

Bauweise

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Die Festsetzung garantiert die Ausbildung eines lockeren, kleinteiligen Quartiersinneren und eine harmonische Einordnung in die angrenzende Wohnsiedlung.

Baugrenzen/ Baulinien/ überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baulinien, auf denen gebaut werden muss, und Baugrenzen, an die herangebaut werden darf, definiert.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baulinien und Baugrenzen und einer Baufeldtiefe von mindestens 10,00 m bis maximal 13,00 m definiert. Dabei erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan über die Festsetzung der Baulinie die Regelung der Position des Gebäudes im Verhältnis zum öffentlichen Straßenraum und damit seine stadträumliche Wirkung. Zu den privaten Grundstücksflächen hin werden die überbaubaren Grundstücksflächen hingegen mittels Baugrenzen festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen erfolgt eine klare Fassung des Straßenraumes bei gleichzeitiger Sicherung einer Gartenfläche auf dem Baugrundstück.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 soll in unmittelbarer Nähe zur Grünfläche ein lockerer Siedlungsrand ausgebildet werden. Daher werden die überbaubaren Grundstücksflächen nur mit Baugrenzen definiert.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung des neuen Wohngebietes sind in den Allgemeinen Wohngebieten schmale Baufelder festgesetzt. Für die individuelle Gestaltung und Ausnutzung des Baugrundstückes ist eine Überschreitung der Baugrenze zur Ausbildung von Terrassen zugelassen. Dabei ist jedoch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 je Baugrundstück zu beachten und einzuhalten.

Stellung baulicher Anlagen

Entlang der Haupteinfahrtsstraße im nördlichen Teil des Plangebietes (WA 1) sind die Gebäude nur giebelständig zulässig, so dass Durchblicke zu den dahinter liegenden Grünflächen ermöglicht werden. Des Weiteren erlaubt die Gebäudestellung eine Sonnenwärme- bzw. -energienutzung auf den nach Süden ausgerichteten Dächern. Im südlichen Teil des Plangebietes, im WA 2, erfolgt ebenfalls eine giebelständige Festsetzung der Gebäude bezogen auf die



nord-süd gerichtete Haupterschließungsstraße, die die Sonnenwärme- bzw. –energienutzung ermöglicht. Zusätzlich ist für die westliche Baureihe auch eine traufständige Gebäudestellung zulässig, da hier nur eine geringe Grundstückstiefe vorhanden ist. Im Südosten, dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3, hingegen sind sowohl trauf- als auch giebelständige Gebäude zugelassen, um einen lockeren Rhythmus der nur eingeschossig und mit flachem Walmdach zulässigen Bebauung zu ermöglichen. Gleichzeitig wird eine nicht parallele Anordnung der Gebäude verhindert. Mit diesen Festsetzungen ist gesichert, dass die Baukörper jeweils einen räumlichen Bezug zur Straße aufnehmen und im Großteil des Gebietes eine ruhige Wirkung auf den öffentlichen Raum haben.

Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen

In den Allgemeinen Wohngebieten ist festgesetzt, dass Nebenanlagen (Gartenhäuser, Gewächshäuser und Geräteschuppen) Garagen und Carports nur hinter der Gebäudeflucht des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig sind. Damit soll erreicht werden, dass die Hauptgebäude den Straßenraum bilden und untergeordnete bauliche Anlagen in den Hintergrund treten. Zur Sicherung eines zweiten Stellplatzes vor der Garage bzw. dem Carport sind diese jedoch mindestens 5,00 m hinter der Straßenkante (im Rechtsplan Straßenbegrenzungslinie) zu errichten.

Im Interesse einer großzügigen Gartenfläche wird zudem die zulässige Grundfläche von Nebenanlagen (Gartenhäuser, Gewächshäuser und Geräteschuppen) auf 15 m² begrenzt.

7.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Sicherung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur und zum Ausschluss von Mehrfamilienhäusern ist in den Allgemeinen Wohngebieten die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude beschränkt.

7.1.5 Verkehrsflächen

Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan erhält das Plangebiet eine Anbindung an die Seestraße und eine zweite über die Straße Am Urnenfeld an die Wettinstraße.

Die Straßen innerhalb des Plangebietes werden ihrer geplanten Nutzung als Anliegerstraßen entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: 'Verkehrsberuhigter Bereich' festgesetzt. Die Verkehrsfunktion soll in den Straßen gleichberechtigt neben den Nutzungsansprüchen von Kommunikation und Aufenthalt stehen.

Die nord-süd-gerichteten Straßen werden mit einer Breite von 6 m festgesetzt und sollen als Mischverkehrsflächen ausgebaut werden. Das bestehende Flurstück (Nr. 210 i) der Straße Am Urnenfeld hat eine Breite von 5,00 m. In dieser Breite wird auch die Straße in das Plangebiet hinein verlängert. Dies ermöglicht den Begegnungsfall Pkw/ Lkw bei eingeschränktem Bewegungsspielraum nach der RAS 06. Die geringe Breite sichert den Begegnungsfall und erlaubt nur sehr geringe Geschwindigkeiten. Die Straße Am Urnenfeld hat im Plangebiet nur eine Länge von ca. 70 m, so dass hier auch angesichts der geringen Verkehrsmengen diese Breite zu rechtfertigen ist.

Um eine durchgängige Verbindung von Nord nach Süd für Fußgänger, Radfahrer und Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten, aber andererseits Durchgangsverkehr zu vermeiden, soll der Anschluss an die Naundorfer Straße im Süden innerhalb der 5 m breiten Verkehrsfläche nur als 3,00 m breiter Fuß- und Radweg ausgebaut werden.

Da sich im Nordwesten des Plangebietes die Mittelschule Kötitz sowie die Kindertagesstätte „Sonnenkäfer“ befinden und der Weg durch das Plangebiet eine erhebliche Abkürzung für die Schüler darstellt, wird die Straße an dieser Stelle so geführt, dass auf ca. 3,00 m Breite der Schulweg angeschlossen werden kann.

7.1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die verkehrs- und medienseitige Erschließung der im Nordwesten gelegenen, nicht an eine Verkehrsfläche angebotenen Baugrundstücke wird über eine private Zuwegung geregelt, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterliegergrundstücke und der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt wird.



7.1.7 Ver- und Entsorgung

Die medientechnische Erschließung kann von den anliegenden Straßen erfolgen. Die Medien werden im öffentlichen Straßenraum verlegt.

Stromversorgung

Die elektrotechnische Erschließung erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Elbtal GmbH und wird durch die ENSO Energie Sachsen Ost AG vorbereitet und durchgeführt.

Im Bereich der Besucherstellplätze wird eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine Vorhaltefläche, falls zur Versorgung des Wohngebietes eine Umspannstation erforderlich werden sollte.

Trink- und Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung für das Bebauungsgebiet kann über das bestehende Trinkwassersystem der anliegenden Straßen der Seestraße, Wettigstraße und Naundorfer Straße abgesichert werden. Die innere Erschließung ist über eine Trinkwasserleitung mind. DN 100 vorzusehen, die in den öffentlichen Straßen bzw. dem Geh- und Radweg unterzubringen ist. Es sind ausreichend Hydranten zur Löschwassergrundversorgung anzuordnen

Entwässerung

Die Grundstücksentwässerung in die öffentliche Kanalisation ist für das geplante Bebauungsgebiet abgesichert. Längs durch das Planungsgebiet - über die Flurstücke 200, 208a und 20 Gem. Kötitz - verläuft der Abwasserhauptsammler DN 2000/2200 Sb, der nicht verlegt werden kann. Die straßenseitige Erschließung ist daher so angeordnet, dass dieser Kanal fast durchgängig im öffentlichen Straßenraum liegt. Der Schutzstreifen des Kanals, der nicht überbaut werden darf, ist beidseits 5 m breit.

Dieser Kanal kann die anfallenden Schmutzwässer der einzelnen Grundstücke und die Niederschlagswässer der Verkehrsflächen aufnehmen. Auf Grund seiner Dimension und Tiefenlage wird nur ein Anbindepunkt an diesen Hauptsammler genehmigt. Das Bebauungsgebiet muss daher über einen separaten Mischwasserkanal mind. DN 250 in der öffentlichen Anliegerstraße erschlossen werden.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und auf dem Grundstück breitflächig zu versickern. Dazu wird eine entsprechende Festsetzung unter Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen. Versickerungsanlagen sind nach DWA-Regelwerk A 138 zu planen und zu bemessen. Die breitflächige Versickerung über belebte Bodenschichten dient dem Grundwasserschutz. Die Versickerungseignung des Bodens wurde in einem Gutachten⁸ nachgewiesen. Lediglich in einem Bereich von 10 m beidseitig des vorhandenen Abwasserhauptsammlers ist eine Versickerung nicht zulässig und daher ausgeschlossen.

Abfallentsorgung

Die Realisierung des im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Wertstoffsammelcontainers erfolgte bereits außerhalb des Geltungsbereiches. Daher entfällt eine Festsetzung in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung.

7.1.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf den nordwestlich des Plangebietes gelegenen Sportanlagen der Mittelschule Kötitz findet neben dem Schulsport auch Vereinssport statt. Um Konflikte zwischen der Nutzung der Sportanlagen und der zukünftigen Wohnnutzung zu vermeiden, wurde eine schalltechnische Untersuchung⁹ durchgeführt. Im Ergebnis sind Schallschutzmaßnahmen notwendig, da die Sportanlagen in Abhängigkeit von der Jahreszeit und der Wetterlage teilweise bis 22 Uhr genutzt werden.

Zum Schutz vor unzulässigen Schallimmissionen wird die Errichtung einer Lärmschutzwand auf der Grundstücksgrenze zwischen den Wohngrundstücken und dem Schulgelände festgesetzt. Die Lärmschutzwand ist an der höchsten Stelle 4,00 m hoch und wird stufenweise zum Rand

⁸ Ingenieurbüro für Boden und Umwelttechnik IBU (2011): Ermittlung der Grundwasserflurabstände und Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte, Kurzbericht

⁹ Hoffmann.Seifert.Partner Architekten und Ingenieure (2011): Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Urnenfeld“ Coswig-Kötitz

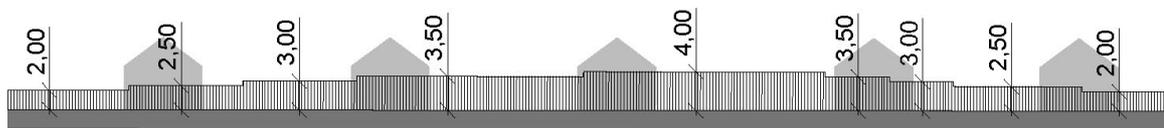


hin bis auf 2,00 m Höhe abgetreppt. Die einzelnen Segmente und deren Höhen sind im Rechtsplan entsprechend bezeichnet und vermaßt. Diese Maßnahme schützt vor allem die Erdgeschosses und Außenwohnbereiche der angrenzenden Grundstücke.

Trotz der teilweise 4,00 m hohen Wand kommt es an vier der angrenzenden Wohngrundstücke noch zu geringfügigen Überschreitungen der zulässigen Richtwerte der 18. Bundesimmissionschutzverordnung (Sportanlagenlärmschutzverordnung) in den Obergeschossen zwischen 20 und 22 Uhr. Daher wird für die betroffenen Nordwestfassaden als zusätzliche passive Schallschutzmaßnahme festgesetzt, dass ruhebedürftige Räume in den Obergeschossen an dieser Gebäudeseite nicht zulässig sind. Damit kann ein ausreichender Schutz der angrenzenden Wohnhäuser gewährleistet werden.

Die Übernahme der aufgrund der Höhe der Lärmschutzwand notwendigen Abstandsflächen wird verwaltungsintern geregelt, da es sich bei dem Schulgelände um ein städtisches Grundstück handelt.

DARSTELLUNG LÄRMSCHUTZWAND



Lärmschutzwand gestaffelt, Höhe 2,00 m bis 4,00 m

7.1.9 Bedingte Festsetzungen

Mit befristeten Festsetzungen wird im Bebauungsplan geregelt, dass bestimmte Nutzungen erst nach Eintreten bestimmter Umstände zulässig sind. Die restlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben davon unberührt.

Kompensationsmaßnahme

Mit der Festsetzung wird die Zulässigkeit von Baumaßnahmen im Bereich der überplanten Streuobstwiesenflächen an die erfolgte Realisierung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen gebunden, da erst ab diesem Zeitpunkt der Eingriff in die vorhandene Streuobstwiese als ausgeglichen angesehen werden kann.

Schallschutzmaßnahmen

Weiterhin wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 die Nutzungsaufnahme innerhalb der unmittelbar an die nordwestlich gelegene Grünfläche angrenzenden Baufelder erst nach vollständiger Herstellung der festgesetzten Lärmschutzwand zulässig ist. Damit wird gesichert, dass die Lärmschutzwand vor den Wohnhäusern errichtet wird und die Grundstücke geschützt sind.

7.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die im Grünordnungsplan¹⁰ erarbeiteten grünordnerischen Festsetzungen dienen der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

7.2.1 Grünflächen, privat

Das Plangebiet wird wesentlich durch vier Grünbereiche gegliedert. Dabei handelt es sich um die zwei westlich gelegenen Streuobstwiesen sowie einen durch die einmündende Straße Am Urnenfeld unterbrochenen Grünzug entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Diese Flächen werden als Grünflächen festgesetzt. Sie wirken als Freiräume, die der Erholung und Entspannung dienen und zugleich das Quartier aufwerten und mit seiner Umgebung verknüpfen.

Die Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes wird auf die angrenzenden Baugrundstücke aufgeteilt und mitverkauft.

¹⁰ KÜHFUSS LandschaftsArchitektur Umweltplanung (2011) Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Urnenfeld“



Die im Südosten und nördlich der Straße 'Am Urnenfeld' gelegenen privaten Gärten werden dem Bestand nach als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Gartenland' festgesetzt.

7.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind als ökologische Kompensationsmaßnahmen für die geplante Gebietsentwicklung Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt.

Maßnahmefläche M1 Streuobstwiese

Auf der im Westen gelegenen Maßnahmefläche (M1) ist die vorhandene Streuobstwiese, die als geschütztes Biotop nach § 26 Sächsisches Naturschutzgesetz eingestuft ist, zu erhalten und zu schützen. Im Falle des Absterbens sind die Gehölze zu ersetzen.

Nach den Festlegungen des Grünordnungsplanes ist weiterhin festgesetzt, dass die Wiese maximal zweimal jährlich zu mähen ist, damit blühende Pflanzen ausreifen und sich aussamen können. Eine abschnittsweise Einzäunung ist nicht zulässig.

Eine Streuobstwiese ist eine extensiv bewirtschaftete Wiese mit hochstämmigen Obstbäumen, insbesondere mit einer großen Vielfalt an Apfel- und Birnensorten, aber auch Kirschen, Walnüsse, Zwetschgen und Pflaumen. Insgesamt gibt es mehr als 3.000 Sorten an Obstbäumen. Viele dieser Sorten kommen dabei nur regional vor, weshalb die Erhaltung alter, regional typischer Obstsorten in ihrer traditionellen Anbauform von großer Bedeutung ist. Daher sind für die Ergänzung bzw. Entwicklung der Streuobstwiese geeignete, standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden.

Regelung des Niederschlagswasserabflusses

Es ist festgesetzt, dass das auf den Grundstücken auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser vollständig innerhalb des jeweiligen Grundstückes zu sammeln und zu nutzen bzw. breitflächig zu versickern ist. Dadurch wird ein Beitrag zur Erhaltung des Grundwasserdargebots geleistet.

In einem aktualisierten Gutachten¹¹ zu Grundwasserflurabständen und Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten wurde noch einmal die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens nachgewiesen. Allerdings ist nicht jede Stelle auf jedem Grundstück geeignet, da örtlich Schlussschichten auftreten können. Es werden daher im Bereich neu geplanter Versickerungsanlagen zusätzliche Baugrundaufschlüsse empfohlen.

Eine Ausnahme gilt für einen Streifen von je 10 m Breite beidseitig des Abwasserhauptsammlers. Da in diesem Bereich tiefe Auffüllungen vorhandenen sind, muss hier eine Versickerung gesammelten Niederschlagswassers ausgeschlossen werden.

Flächenbefestigung

Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg' sowie Besucherstellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Die Festsetzung dient der Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser über belebte Bodenschichten im Baugebiet. Eine konkrete Festsetzung der zu verwendenden Materialien erfolgt nicht, um somit die Wahlmöglichkeiten und die Gestaltungsfreiheit nicht unnötig einzuschränken. Allerdings ist bei der Verwendung von Pflaster auf einen Fugenanteil von mindestens 20% zu achten, da sonst keine wirksame Versickerung möglich ist.

7.2.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anzupflanzende Bäume im Straßenraum

Zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Fassung des Straßenraumes sind entlang der Straßen mittelkronige Bäume sowie im Bereich der Wendeanlage eine Baumgruppe festgesetzt. Die Festsetzung des Standortes erfolgt hier innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Weiterhin sind Baumpflanzungen entlang des Fuß- und Radweges festgesetzt. Hier erfolgt die Festsetzung auf den privaten Grundstücken, da unter dem Weg ein übergeordneter Abwasserhauptsammler verläuft, in dessen Schutzstreifen keine Bäume gepflanzt werden dürfen.

Die Baumpflanzungen verbessern die kleinklimatischen Bedingungen und fördern die Aufent-

¹¹ Ingenieurbüro für Boden und Umwelttechnik IBU (2011): Ermittlung der Grundwasserflurabstände und Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte, Kurzbericht



halts- und Luftqualität hinsichtlich der Bindung von Stäuben.

Zur Sicherung der anzupflanzenden Straßenbäume sind ausreichend große Baumscheiben auszubilden. Daher sind die Pflanzungen in wasserdurchlässig befestigten Pflanzbeeten von mindestens 6,00 m², davon mindestens 4,00 m² als offene Pflanzscheiben, vorzunehmen.

Wenn die Einordnung von Zufahrten oder Leitungen durch die geplanten Baumstandorte erschwert wird, können die Pflanzungen maximal um 3,00 m parallel zur Straße verschoben werden.

Anpflanzen von Bäumen auf Privatgrundstücken ohne festgesetzten Standort

Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes werden Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken vorgesehen. Es ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein mittelkroniger Laubbaum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die entlang des Fuß- und Radweges auf den Privatgrundstücken zu pflanzenden Bäume können darauf angerechnet werden.

Die zu pflanzenden Gehölze schaffen neue Lebensräume für Tiere und tragen zu einem gesunden Lokalklima bei. Ihre positive Wirkung kann durch die Anpflanzung von Laubgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung weiter erhöht werden.

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

Die im Rechtsplan als zu erhaltend festgesetzte mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Fläche sind dauerhaft zu unterhalten, bei Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Absterben durch gleichartige zu ersetzen. Die Festsetzung zum Erhalt von Bestandsbäumen erfolgt aus ökologischen und gestalterischen Gründen. Die bestehenden Gehölze haben eine wichtige Funktion als Brut- und Nahrungsraum für zahlreiche Tierarten. Zusätzlich bewirken sie durch Schattenwurf und Verdunstung eine Milderung von Klimaextremen. Mit dieser Festsetzung erfolgt somit eine Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope, und damit zusammenhängend auf die Schutzgüter Klima und Mensch sowie das Landschaftsbild.

7.2.5 Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der Überplanung von Streuobstwiesenflächen wird dem Vorhaben nach § 9 Abs. 1a BauGB eine Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zugeordnet (siehe auch Punkt 5.0). Dabei handelt es sich um die Revitalisierung einer verwilderten Streuobstwiese auf einer Fläche von ca. 9.960 m² auf dem Flurstück 139/1 am Ortsrand von Kötitz. Die Fläche wird von der Stadt Coswig bereitgestellt. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt nach § 1a Abs. 3 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag.

7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Gestaltung der Neubebauung mit zeitgemäßen Einfamilienhäusern wird für das Plangebiet mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 i. V. m. § 89 SächsBO ein Gestaltungsrahmen für die Gestaltung der Dächer, Fassaden, Nebenanlagen und Einfriedungen gesetzt, der sich an den Gestaltungsmerkmalen der angrenzenden Siedlungen orientiert.

Mit der Beschränkung auf nur wenige, das Erscheinungsbild des Siedlungsgebietes wesentlich bestimmende Regelungen verbleibt ausreichender Gestaltungsspielraum für die individuelle Ausformung durch die Bauherren.

7.3.1 Dächer

Entsprechend der zwei unterschiedlichen zulässigen Gebäudetypen sind verschiedene Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung getroffen worden. Im Norden und Westen des Plangebietes sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 Satteldächer mit ortstypischer Dachneigung von 42° bis 45° festgesetzt. Dachaufbauten sind, um einen Ausbau der Dächer zu ermöglichen, zugelassen. Die Ausführungsmöglichkeiten der Dachaufbauten sind jedoch zur Sicherung einer harmonischen Dachlandschaft beschränkt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 im Südosten soll eine lockere Anordnung der Bebauung als harmonischer Übergang zu den angrenzenden bestehenden Gärten ausgebildet werden. Daher sind in diesem Bereich, in dem auch nur eingeschossige Gebäude zulässig sind, Walmdächer



mit einer Dachneigung von 22° bis 30° festgesetzt.

Die Dacheindeckung sowie deren Färbung sind zur Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks des Baugebietes beschränkt.

Für Nebengebäude, Carports und Garagen sind geringere Dachneigungen bzw. Flachdächer zugelassen. Dächer mit weniger als bis zu 10° Dachneigung sind dauerhaft zu begrünen. Die Gesamtheit der Regelungen trägt zu einer homogenen Dachlandschaft bei.

7.3.2 Fassaden, Garagen und zusätzliche Bauteile

Im Interesse eines stimmigen architektonischen Gesamtkonzeptes und einer Einordnung in die umgebenden Siedlungen sollen die Fassaden von Wohngebäuden, Garagen und Nebenanlagen als flächige Putzfassaden bzw. Holzfassaden gestaltet werden. Um sehr helle und sehr dunkle Farben auszuschließen, ist ein Spielraum von Remissionswerten für die Fassadenfarben festgesetzt.

Um eine zeitgemäße, ortstypische Wirkung der Gebäude und die Ausbildung eines harmonischen Gebietscharakters zu sichern, werden leuchtende Farben und glänzende oder reflektierende Materialien oder Anstriche ausgeschlossen.

Aneinandergrenzende Garagen, Carports und Nebenanlagen sind im Sinne eines harmonischen Gebietscharakters angepasst auszuführen.

Zur besseren Integration von Satellitenanlagen in die Gebäude wird eine farbliche Anpassung dieser Elemente an den jeweiligen Anbringungsort Dach bzw. Fassade festgesetzt.

7.3.3 Einfriedungen

Regelungen zu den Einfriedungen werden für die Grenzen zu den öffentlichen Straßen und dem Fuß- und Radweg getroffen, die in besonderem Maß zum räumlichen Eindruck des Gesamtgebietes beitragen. Zur Sicherung eines harmonischen Straßenraums sind entlang der öffentlichen Straßen und dem Fuß- und Radweg nur geschnittene Laubgehölzhecken oder Holzzäune mit senkrechter Lattung und einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

Einfriedungen seitlich und rückwärtig mit Maschendraht oder Stabgitterzäunen sind nur zulässig, wenn sie mit einer Laubgehölzhecke hinterpflanzt sind, um die Entwicklung eines attraktiven und durchgrüntes Wohngebietes zu fördern.

Der Anstrich der Zäune ist in ortstypisch gedeckten Farbtönen vorzunehmen, um eine Einbindung in die umgebenen Siedlungen zu sichern.

Weiterhin wird festgesetzt, dass Betonformsteine und –palisaden für die Befestigung von Böschungen nicht zulässig sind, da diese Geländesprünge betonen und nicht ortstypisch sind.

7.4 Nachrichtliche Übernahmen

Schutzgebiete des Naturschutzrechtes

Die auf der Maßnahmefläche M1 befindliche Streuobstwiese ist in der Planzeichnung nachrichtlich als geschütztes Biotop gemäß § 26 SächsNatSchG dargestellt.

7.5 Hinweise der Fachplanungen

Hinweise auf dem Rechtsplan

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Hinweise zur Archäologie, Altlasten und Bodenschutz, Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht, Kampfmittelbelastung, Vermessungs- und Grenzmarken, Extremhochwasser sowie Artenschutz aufgenommen.

Neben den üblichen Hinweisen zu Bodenfunden, einer möglichen Kampfmittelbelastung sowie zum Schutz von Vermessungs- und Grenzmarken wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Erschließungsarbeiten im Plangebiet archäologische Grabungen durchgeführt werden müssen.

Es wird unter anderem darauf hingewiesen, dass bei Extremhochwasserereignissen neben einer möglichen Gefährdung durch Oberflächenwasser ebenfalls mit Beeinträchtigungen durch erhöhte Grundwasserstände zu rechnen ist.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wird auf die zu beachtenden Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes bezüglich Fällzeiträumen und Untersuchungen vor Abbruch



und Fällungen hingewiesen.

Weitere Hinweise

Wärmeversorgung

Hinsichtlich alternativer Energiequellen zur Wärmeversorgung wird darauf hingewiesen, dass unter www.geologie.sachsen.de (Karten und GIS/ Interaktive Karten) über die geothermische Potenzialkarte (GTK50) Angaben zum geothermischen Potenzial im Vorhabensgebiet recherchiert werden können.
(Hinweis des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 09.02.2012)

Baugrund

Im Vorfeld der Bebauung wird empfohlen, die Baugrundeignung der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen durch eine Baugrunderkundung nach DIN 4020/DIN EN 1997 prüfen zu lassen. Damit wird sichergestellt, dass die Planung an die bestehenden Untergrundverhältnisse angepasst werden und die standort- und tiefenkonkrete Versickerungseignung festgestellt werden kann.

Geotechnische Erkundungen und Untersuchungen nach DIN EN 1997-2, DIN EN 1997-2/NA und DIN 4020 sind Voraussetzung für die Sicherheitsnachweise nach DIN EN 1997-1, DIN EN 1997-1/NA und DIN 1054.

(Hinweis des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 09.02.2012)

Erschließung

Es ist eine Planungs- und Baukoordinierung der für die Erschließung beauftragten Firma erforderlich. Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Gehweg) ist zu gewährleisten.

Bei Arbeiten im Bereich angrenzender Gasleitungen der Stadtwerke Elbtal GmbH ist die Baumaßnahme erneut zu beantragen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Erkundungspflicht unmittelbar vor Baubeginn durch den Bauausführenden zu tätigen ist.

(Hinweise der Stadtwerke Elbtal GmbH vom 30.01.2012)

Auf der Grundlage der geltenden „Satzung über die öffentliche Wasserversorgung der Großen Kreisstadt Coswig“, der AVB Wasser V und der Ergänzenden Bedingungen der WAB Coswig ist ein Erschließungsprojekt zu erarbeiten und der WAB Coswig mbH zur Bestätigung vorzulegen.

Es gelten die aktuellen „Satzung der Großen Kreisstadt Coswig über die öffentliche Abwasserbeseitigung“, die „AB Abwasseranlagenutzung“ und die „AEB Abwasser“ der WAB Coswig.

Der Anbindepunkt der inneren Erschließung an den öffentliche Kanal DN 2000/2200 Sb ist in Höhe der Straße am Urnenfeld (in unmittelbarer Nähe des vorhandenen Schachtes M 2-7) zu wählen. Einer Schachtanbindung wird nicht zugestimmt. Auch dafür ist ein Erschließungsprojekt in Abstimmung mit der WAB Coswig mbH zu erarbeiten und uns vor Baubeginn vorzulegen. Die wasserwirtschaftlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind der WAB Coswig mbH nach Bauabschluss ordnungsgemäß mit Bestandsdokumentation zu übergeben.

(Hinweise der Wasser Abwasser Betriebsgesellschaft Coswig mbH vom 06.02.2012)

Die öffentlichen Bereiche müssen nach DIN 13201 beleuchtet werden. Zum Einsatz sollen LED-Leuchten „City Spirit“ Typ 470 der Firma Philips kommen. Diese Leuchten sollen auf einen konischen Mast (Aluminium) mit 4,0 m Höhe installiert werden. Zum Anschluss des Baugebietes muss ein neuer Einspeisepunkt geschaffen werden. Alle technischen Parameter sind entsprechend den technischen Vorgaben der TWC zu erstellen.

(Hinweise der Technischen Werke Coswig GmbH vom 02.02.2012)

Die Möglichkeit einer Abweichung der Lage der Kabelschutzrohranlage mit einliegenden LWL-Kabel/n an der Naundorfer Straße ist im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Die Angaben zur Lage der Anlagen sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit durch den Beauftragten der GasLINE festgestellt wurde. Derzeit sind im o. g. angefragten Bereich keine weiteren Anlagen der GasLINE geplant. Bei Planungen/ Bauausführungen im Bereich der v. g. Anlagen sind die zutreffenden Auflagen und Hinweise der beigefügten „Anweisung zum Schutz von Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln“ der GasLINE GmbH & Co. KG zu beachten. Planungen und Baumaßnahmen im Bereich der v. g. Anlagen sind mit entsprechenden Ausführungsplanunterlagen bei der GDMcom zur Auskunftserteilung bzw. der GasLINE Technische Verwaltung zur Abstimmung der Planung (Planunterlagen mit Darstellung des v. g. Anlagenbestandes) vorzulegen. Bereits jetzt verweist die GDMcom insbesondere auf den Abschnitt 3, Bauvorhaben im Schutzstreifenbereich und machen ergänzend auf folgendes aufmerksam:



- Aufgrabungen im Bereich der Anlagen dürfen nur nach vorheriger Abstimmung oder unter Aufsicht des örtlichen Beauftragten der GasLINE durchgeführt werden.
- Eventuell freigelegte Anlagen sind in Abstimmung mit der GasLINE in geeigneter Weise abzufangen und vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.
- Aufgrund möglicher nicht dokumentierter Trassenauslenkung der Anlagen ist eine örtliche Leitungsanzeige zwingend erforderlich.
- Niveauänderungen im Anlagenbereich sind nur nach vorheriger Absprache mit dem örtlichen Beauftragten der GasLINE statthaft.
- Ohne besondere Sicherungsmaßnahmen dürfen unzureichend befestigte Anlagenbereiche nicht mit schweren Baumaschinen und anderen Baufahrzeugen befahren werden. Erforderliche Überfahrten sind in Abstimmung mit der GasLINE festzulegen und durch geeignete Maßnahmen zu sichern.
- Ein Einsatz von Maschinen im Nahbereich der Anlage/n ist nur nach vorheriger Absprache und nur unter Aufsicht des örtlichen Beauftragten der GasLINE erlaubt.
- Weitergehende Anpassungs- und/ oder Sicherungsmaßnahmen am Anlagebestand, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behalten wir uns vor.

Zur Abstimmung der Planung/ der Bauausführung im Bereich der v. g. Anlagen und zur örtlichen Einweisung ist Rücksprache mit dem Technischen Verwalter der GasLINE in Essen zu nehmen, erreichbar unter der Rufnummer 0201/ 184-5066.

(Hinweise der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG vom 13.02.2012)

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Daher beantragt die Telekom Deutschland GmbH folgendes sicherzustellen:

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird;
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücksnutzungsvertrag einzufordern und der Telekom Deutschland GmbH auszuhändigen;
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH informieren. Tiefbauunternehmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> beziehen. Voraussetzung dazu ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages. Die Aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) werden nur in Ausnahmefällen manuell bearbeitet. Hierbei kann es jedoch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen.

(Hinweise der Deutschen Telekom AG T-Com vom 17.01.2012)

8.0 STÄDTEBAULICHE DATEN

Gesamtfläche	ca.	24.000 m ²	100 %
Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca.	14.000 m ²	58 %
Verkehrsflächen	ca.	4.000 m ²	17 %
Grünflächen, privat	ca.	6.000 m ²	25 %

Flächenangaben aus CAD ermittelt und gerundet



9.0 GUTACHTEN

Grünordnungsplan

Kühfuss LandschaftsArchitektur * Umweltplanung (2011): Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ‚Am Urnenfeld‘ Coswig-Kötitz

Hydrologische Gutachten/ Versickerung

Baugrund Dresden, Ingenieurgesellschaft mbH (1998): Hydrologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser für den B-Plan 'Am Urnenfeld', Dresden

Ingenieurbüro für Boden und Umwelttechnik IBU (2011): Ermittlung der Grundwasserflurabstände und Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte, Kurzbericht

Müller, Miklaw, Nickel, Ing.-Gesellschaft mbH (2000): Erschließung Wohngebiet 'Am Urnenfeld', Voruntersuchung Regenwasserversickerung, Miltitz

Schalltechnische Untersuchung

Hoffmann.Seifert.Partner Architekten und Ingenieure (2011): Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ‚Am Urnenfeld‘ Coswig-Kötitz