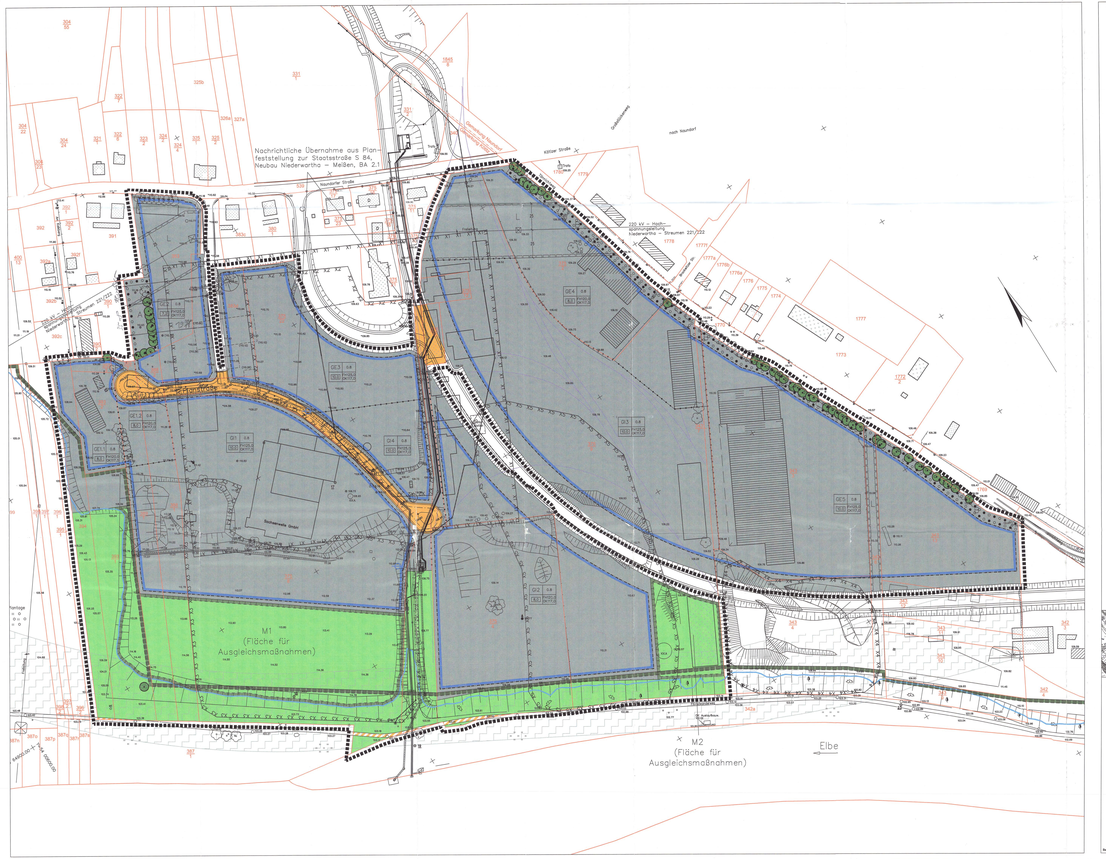
Bebauungsplan Nr. 35
Industrie- und Gewerbegebiet Coswig- Kötitz



Satzung der Großen Kreisstadt Coswig

Bebauungsplan Nr. 35
Industrie- und Gewerbegebiet Coswig- Kötitz

Planzeichnung
(Teil A)

Fassung vom 3. November 2010

Maßstab 1: 1000

IPRO DRESDEN

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Göttler

Bebauungsplan Nr. 35
Industrie- und Gewerbegebiet Coswig- Kötitz

Satzung der Großen Kreisstadt Coswig

Bebauungsplan Nr. 35
Industrie- und Gewerbegebiet Coswig- Kötitz

vom 3. November 2010

Aufgrund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585), des § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 28. Mai 2004 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt 2004, Seite 200) und des § 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGO) vom 15. März 1993 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt 2003, Seite 55, berichtigt im Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt 2003, Seite 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. April 2009 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt 2009, Seite 320), hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig in seiner Sitzung am 3. November 2010 den Bebauungsplan Nr. 35 „Industrie- und Gewerbegebiet Coswig- Kötitz" bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Planzeichenerklärung und Textteil) als Satzung beschlossen und die Begründung mit dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung hierzu gebilligt.

Planzeichnung (Teil A)
Rechtsgrundlagen integrierten grünordnerischen Festsetzungen

Planzeichenerklärung und Textteil (Teil B)
Der Textteil zum Bebauungsplan enthält planungsrechtliche Festsetzungen sowie baurechtsgegenstände Festsetzungen gemäß § 89 Absatz 2 SächsBO.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,8

BMZ 10 Baumassenzahl als Höchstmaß, z.B. 10

FH 125,0 Firsthöhe als Höchstmaß in m üHN, z.B. 125,0 m üHN

OK 117,2 Oberkante von Aufschüttungen als Höchstmaß in üHN, z.B. 117,2 m üHN

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung, Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung, Abgrenzung mit Flurstücksgrenze

3. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Eibradweg

5. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 / 20 / 25 BauGB)

Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M 1 / M 2 Maßnahmefläche M 1 / M 2 (siehe Textliche Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

A Fläche «A» (siehe Textliche Festsetzungen)

B Fläche «B» (siehe Textliche Festsetzungen)

E Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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

Begrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

GFL Fläche «GFL» (siehe Textliche Festsetzungen)

L Fläche «L» (siehe Textliche Festsetzungen)

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Teilflächen 1 bis 5: siehe Begründung)

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

III.1 Verkehrsanlagen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

III.2 Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes

Landschaftsschutzgebiet «Elbtal zwischen Dresden und Meißen mit Ihnaebiet»sowie Täler und Spaargebirgen

IV. Hinweise

IV.1 Planzeichen der Kartengrundlage

Gebäude (Bestandsaufnahd.) / Gebäude (Überwahme aus Flurkarte)

Flurstücksgrenze

394 Flurstücksnummer, z.B. 394

Hochwasserlinie HQ 100 (katastrial, ohne Schutzmaßnahmen)

Gleisanlage (Bestand)

220 kV- Hochspannungsfreileitung mit Masteianstort

Grundwassermessstelle

IV.2 Flächeninhalte der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung | GI | 0,8 | GRZ
BMZ | 10 | OK 117,2 | Firsthöhe Oberkante

Textteil zum Bebauungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

I.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

I.1.1.1 Gliederung des Gebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften
(§ 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle festgesetzten Immissionswerte pro Quadratmeter weder tag (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten.

Schallquelle im Baufeld	Immissionswerte, flächenbezogene Schallleistungspegel L''_{WA} in dB(A) / qm	
	tags	nachts
GE 1.1	55	40
GE 1.2	55	40
GE 1.3	55	40
GE 1.4	55	40
GE 1.5	55	40
GE 1.6	55	40

I.1.1.2 Ausnahmen allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Absatz 5 BauNVO)

Tankstellen (§ 8 Absatz 3 Nr. 3 BauNVO) sind in den Baufeldern GE 1.1, GE 1.2, GE 3 und GE 4 nicht zulässig.
Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO) sind nicht zulässig.

I.1.1.3 Ausnahmen ausnahmsweise zulässiger Nutzungen
(§ 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO)

I.1.2 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

I.1.2.1 Gliederung des Gebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften
(§ 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle festgesetzten Immissionswerte pro Quadratmeter weder tag (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten.

Schallquelle im Baufeld	Immissionswerte, flächenbezogene Schallleistungspegel L''_{WA} in dB(A) / qm	
	tags	nachts
GI 3	65	50
GI 4	65	50

I.1.2.2 Ausnahmen allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Absatz 5 BauNVO)

Tankstellen (§ 9 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO) sind in den Baufeldern GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 nicht zulässig.

I.1.2.3 Ausnahmen ausnahmsweise zulässiger Nutzungen
(§ 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO)

Anlagen für sportliche Zwecke (§ 9 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig.

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

I.2.1 Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Höhe baulicher Anlagen darf für betriebstechnische technische Aufbauten ausnahmsweise bis zu 5,0 m überschritten werden (§ 16 Absatz 6 BauNVO).

I.2.2 Bestimmung des Höhenbezugspunktes (§ 16 Absatz 1 BauNVO)

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen erfolgen als Absolutmaß im Höhensystem HN.

I.3 Bauweise, Überbauten und nichtüberbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)

I.3.1 Ausnahme von Baugrenzen (§ 23 Absatz 3 Satz 3 BauNVO)

In den mit Leitungsrechten gekennzeichneten Freileitungsschutzstreifen von 25 m beiderseits der Trassenachse der 220 kV - Hochspannungsleitung ist die Errichtung und / oder die Änderung bestehender baulicher Anlagen grundsätzlich nicht statthaft. Die Errichtung und / oder die Änderung bestehender baulicher Anlagen sowie die Änderung bestehender baulicher Anlagen in diesen Freileitungsschutzstreifen nur auf der Grundlage einer zwischen Verwaltungsunternehmen und Bauherren abzuschließenden Vereinbarung ausnahmsweise zulässig. In dieser Vereinbarung sind die mit dem Bauherrnhaftenden Betriebsrisiken zu regeln. Bei Bauanträgen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen beteiligen.

I.3.2 Ausnahmen der Zulässigkeit von Nebenanlagen bzw. von Stellplätzen, Garagen und anderen baulichen Anlagen, die baurechtsgegenstände in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden (§ 23 Absatz 5 BauNVO) und Überbauungen Grundstücksflächen
(§ 23 Absatz 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sonstige nach § 6 SächsBO in den Abstandsflächen von Gebäuden zulässige oder gestattungsfähige bauliche Anlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

I.4 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Absatz 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und § 9 Absatz 1a BauGB)

I.4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 und Absatz 1a BauGB)

I.4.1.1 Aufwertung der «Größer Teiche» und von einheimen Flächen - Maßnahmefläche M 1

In der Maßnahmefläche M 1 sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und zu ergänzen. Die Ergänzungspflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern der Arteniste 1 und 2 vorzunehmen. Die Pflanzdichte beträgt durchschnittlich 1 Gehölz pro m². Es sind 40 % Bäume (Hester, Pflanzqualität 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 70 - 80 cm) und 60 % Sträucher (Pflanzqualität 3x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 70 - 80 cm) nach DIN 18916 zu pflanzen. Auf der besonderen Standortverhältnisse sind die Pflanzarten mit geeigneten Pflanzsubstrat zu versehen und gegen Schädlinge sowie Wild- und Blattwildschäden nach DIN 18916 zu schützen. Nicht autochthone Gehölze (vor allem Robinien) sind dabei nach und nach zu ersetzen.

I.4.1.2 Aufwertung von einheimen Flächen - Maßnahmefläche M 2

In der Maßnahmefläche M 2 sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und zu ergänzen. Die Ergänzungspflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern der Arteniste 1 und 2 vorzunehmen. Die Pflanzdichte beträgt durchschnittlich 1 Gehölz pro m². Es sind 40 % Bäume (Hester, Pflanzqualität 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 70 - 80 cm) und 60 % Sträucher (Pflanzqualität 3x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 70 - 80 cm) nach DIN 18916 zu pflanzen. Auf der besonderen Standortverhältnisse sind die Pflanzarten mit geeigneten Pflanzsubstrat zu versehen und gegen Schädlinge sowie Wild- und Blattwildschäden nach DIN 18916 zu schützen. Nicht autochthone Gehölze (vor allem Robinien) sind dabei nach und nach zu ersetzen.

I.4.1.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB)
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 b BauGB)

I.4.2.1 Erhaltung von Bäumen

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind in ihrer Art zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Bei Ausfall sind sie zu ersetzen und der Verlust durch Neupflanzung der abgängigen Art durch einen Hochstamm (Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, 4x verpflanzt, DB, 18 - 20 cm Stammumfang) zu ersetzen. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume können auf die Festsetzung I.4.2.4 angerechnet werden.

I.4.2.2 Aufwertung einer ungenutzten Gartenfläche - Fläche A

In der Fläche A sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und zu pflegen. Zusätzlich ist eine ergänzende standortgerechte Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern der Arteniste 1 und 2 vorzunehmen. Die Pflanzdichte beträgt durchschnittlich 1 Gehölz pro m². Es sind 10 % Bäume (Hester, Pflanzqualität 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 70 - 80 cm) und 90 % Sträucher (Pflanzqualität 3x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 70 - 80 cm) zu pflanzen. Die Pflanzarten können auf die Festsetzung I.4.2.4 angerechnet werden.

I.4.2.3 Handeingrünung zum Tiervorkheg - Fläche B

In der Fläche B sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und zu pflegen. Zusätzlich ist eine ergänzende standortgerechte Neupflanzung von Sträuchern der Arteniste 1 und 2 vorzunehmen. Im Freiflächenplanungsbereich der 220 kV- Hochspannungsleitung ist dass eine Zustimmung zur Bepflanzung beim Inhaber der Leitung (Betreiber des Stromnetzes) rechtzeitig vorher schriftlich beantragt werden. Die Pflanzdichte beträgt durchschnittlich 1 Gehölz pro m². Es sind 10 % Bäume (Hester, Pflanzqualität 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 70 - 80 cm) und 90 % Sträucher (Pflanzqualität 3x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 70 - 80 cm) zu pflanzen. Die Pflanzarten können auf die Festsetzung I.4.2.4 angerechnet werden.

I.4.2.4 Festsetzung der Baugrundstücke

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² überbaute Grundfläche mindestens ein Baum der Arteniste 1 und 2 zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt der Arteniste 1 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Zusätzlich sind je angefangene 500 m² überbaute Grundfläche mindestens 10 Sträucher der Arteniste 2 Gruppen oder als Feldgehölze Hecke nach DIN 18916 zu pflanzen. Die Pflanzdichte für die Strauchpflanzungen beträgt durchschnittlich 1 Gehölz pro m².

I.4.2.5 Sepflanzung von Pkw- Stellplätzen

Die privaten Pkw- Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu begrünen und zu gestalten. Es ist mindestens 1 Baum der Arteniste 1 und 2 je 5 Stellplätze (Nischenbaum, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind in ein unversiegeltes Pflanzbeet mit mindestens 4 m² Größe zu pflanzen und gegen das Anfahren durch Pkw zu schützen. Die Pflanzungen können auf die Festsetzung I.4.2.4 angerechnet werden.

I.4.3 Artenlisten

Arteniste 1: Standortgerechte Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus cordata	Schwarzerle
Betula pubescens	Moorbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus cerasifera	Steinweichsel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruchweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme

Die Arteniste kann durch weitere mittelkronige, einheimische und standortgerechte Laubbäume ergänzt werden: Nebalgerkirsche und eugeo-Hiesen.

Arteniste 2: Standortgerechte Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide, Kätzchenweide, standortgerechte Wildsweiarten
Sambucus nigra	Gar. Holunder
Salix purpurea	Purpur- Weide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Arteniste 3: Kletterpflanzen
aesbaldmmende Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe (In Sorten)
Lonicera caprifolium	Geißblattstrauch
Lonicera periclymenum	
Humulus lupulus	Weißgestiebel
Polygonum aubertii	Klettenknöterich
Vitis vinifera	Weinrebe (In Sorten)
Vitis vinifera	Weinreben (In Sorten)
Wisteria sinensis	Glyzinie

I.4.4 Zuordnung von Ausgleichseffektlichen und «maßnahmen zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe stattfinden
(§ 9 Absatz 1a BauGB)

Für Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes den Eingriffsflächen gemäß Tabelle 3 zugeordnet.

Tabelle 3

Baufläche	Kompensationsbedarf Biotopwert	Zugeordnete Ausgleichsfläche
GE 1.1	2.340	Maßnahmefläche M 1
GE 1.2	2.340	Maßnahmefläche M 1
GE 1.3	2.340	Maßnahmefläche M 1
GE 1.4	2.340	Maßnahmefläche M 1
GE 1.5	2.340	Maßnahmefläche M 1
GE 1.6	2.340	Maßnahmefläche M 1
GI 3	2.340	Maßnahmefläche M 1
GI 4	2.340	Maßnahmefläche M 1
Summe	18.720	Maßnahmefläche M 1

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in den Maßnahmeflächen M1 (siehe dazu Festsetzung I.4.1.1) und M2 (siehe dazu Festsetzung I.4.1.2) vorzunehmen. Die in Tabelle 3 ausgewiesene Kompensationsbedarf sowie die dazu zugeordnete Ausgleichsfläche ist in Verbindung mit den Festsetzungen I.4.1.1 und I.4.1.2 und den angeordneten Eingriffs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen nach § 15Bs Satz 2 Nr. a BauGB.

I.5 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind
(§ 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit «L» bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.
Die in der Planzeichnung mit «GFL» bezeichneten Flächen sind mit einem BR2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 393/2 zu belasten.

I.6 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)
Bauliche Verkehrsmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

Außenbauteile für Aufenthaltsräume müssen ein Gesamtbauschalldämmmaß entsprechend der Anforderungen der Lärmpegelbereiche IV der Tabelle 8 DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einspricht (keine Schallschutzliche Untersuchung).

I.7 Kennzeichnungen (§ 9 Absatz 5 BauGB)

Auf der nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen wurde mit Altablagerungen belastetes Bodenmaterial in Form von Bodenaushub und Bauschutt zum Teil kontaminiert. Zum Umgang mit kontaminiertem Material siehe Hinweis III.1 Tiefbauarbeiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass in nachfolgender baurechtsgegenstehenden Verfahren der Bauherr im Sinne von § 54 SächsBO i. V. m. § 4 BBodSchG verantwortlich und verpflichtet ist, sich vor Beginn der Baumaßnahmen mit der zuständigen Abfall- und Bodenschutzbehörde über die Vorbereitenden des Umgangs mit kontaminiertem Bodenmaterial und Bauschutt zu einigen. Dies gilt auch für Verwertung bzw. Beseitigung von Aushubmaterial hat es zu erfolgen, dass die Einsetzung schädlicher Bodenverbindungen nicht zu besorgen ist. Dazu sind die Vorgaben zur Verwertung mit § 6 BBodSchG und LAGA Richtlinie einzuhalten.

Beim Einsatz von Bodenmaterialien im Sinne eines Baustoffes ist eine Einzelfallbeurteilung nach den Maßgaben des Bodenschutzrechts notwendig. Dabei können bis auf weiteres die Anforderungen der Technischen Regeln der LAGA (Stand: 05.11.2004) herangezogen werden. Für den Einsatz von Bauschuttgemischen, Material (Wiederverfüllung von Gruben, Schächten) u. a. bzw. Einhaltung von Prüfwerten der Technischen Regeln der LAGA ist eine Einzelfallbeurteilung mitzustimmen für Umwelt und Landwirtschaft vom 11.01.2006 vorhandliche Hinweise zum Einsatz von Bauschuttrecycling-materials i.V.m. dem Verfüllungsvorgaben vom 11.12.2006.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Absatz 4 BauGB i.V. § 89 Absatz 2 SächsBO)

II.1 Örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Werbeanstalten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern

II.1.1 Fassaden

Für die farbliche Gestaltung der Gebäudefassaden sind reflektierende bzw. glänzende Materialien und Farbgebungen sowie die Verwendung von Reinweiß nicht zulässig.
Fassadenlängen über 25 m, die keine Öffnungen (Fenster, Tore, Türen) aufweisen, sind durch Farbgebung, bauliche Gliederung, Fassadenbegrünung, Materialwechsel o. ä. zu gliedern.

II.1.2 Lichtr- und Werbeanlagen

Eine Beleuchtung der Gebäudefassaden ist nur mit Weißlicht, gef. warmgelblich, zulässig und muß der Fassadenbeleuchtung folgen. Die Verwendung von Schwarz- und / oder Warnfarbtöne ist nicht zulässig. Bei der Wahl der Lichtbrechts, Lichtstärke und Lichtfarbe ist zu gewährleisten, daß keine Fernwirkung der Beleuchtung außerhalb des Gewerbegebietes erreicht.

Werbeanlagen in Verbindung mit baulichen Anlagen dürfen die Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten. Die Verwendung von Schwarz- und / oder Warnfarbtöne ist nicht zulässig. Bewuchtete Werbeanlagen sind zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung in der Bauflücke GE 1 in nördlicher Richtung zur Straße „Am Eibradweg" hin nicht zulässig. Es ist zu gewährleisten, daß GE 4, GI 2 und GI 3 in südlicher Richtung nicht zulässig. Es ist zu gewährleisten, dass von den Werbeanlagen keine Fernwirkung insbesondere in Richtung Elbe ausgeht.

Erstang der Straßenmasse der § 84 neu.mod. der Knotenerständung Neundorfer Straße einl die Anforderungen an Licht- und Reflexionen aus den Gebäudeflächen zu beachten, eine Blendwirkung der Anlagen auf den Straßenverkehr ist auszuschließen.

II.2 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter sind mit einem hohen Sichtschutz und zusätzlicher Begrünung zu umgeben.

III. Hinweise
III.1 Tiefbauarbeiten

Werden bei Abbruch und Bodenaushubarbeiten belastete Bodenmaterien angetroffen, so ist der Bauherr nach § 10 Abs.2 SächsABG verpflichtet, sofort die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu konsultieren. Diese entscheidet über die weitere Vorgehensweise (gemäß § 6 BBodSchG in Verbindung mit § 12 SächsABG).

Bei Ausführungsarbeiten und bei der Entfernung von Ablagerungen, Auffüllungen und Abfuhrmaterial ist eine gesondert Entscheidung kontaminierter Materien durch eine beauftragtende Kontrolle zu sichern sowie die geordnete Entsorgung der kontaminierten Materialien für eine bestrichtes Prüfung zu durchführen.

Der in Rahmen von Tiefbauarbeiten anfallende Boden ist in Hafe natürlicher Lagerungsverhältnisse getrennt in Oberr und Unterboden zu lagern und nach Möglichkeit vor Ort wiederzuverwenden, selbiem eine Kontamination des Bodens durch Schadstoffeinträge ausgeschlossen werden kann. Bei Bodenmieten ist eine Mindestmaß des Planungsbüroes wieder-verwendet werden kann, ist eine hohwertigen Verwendung als Baumschuf zuzuführen. Bei Abtrochetarbeiten ist die Bodenfeuchte zu beachten. Bei Bodenbewegungen sind die entsprechenden Erntemgungsmaßnahmen zur Verwerfung ausführen. Bedeutsame Bodenbelastungen sind zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen zu beachten. Eine Gefährdung von Leitungen durch Bepflanzung sowie durch Schüttung von Bauwerken ist auszuschließen.

III.2 Archäologie

Bei der Durchführung von Bauarbeiten entstehende archäologische Bodenfunde (z. B. Bodenverfärbungen, Mauern, Steinansammlungen, Scherben, Knochen, Gerätes) sind gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie, Außenstelle Dresden, Zeuthener Straße 41, anzuzeigen. Zunächst zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen. Weitere archäologische Funde gemacht, kann es durch Sicherungsmaßnahmen und Bergung zu Verzögerungen bei der Bauausführung kommen.

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat am 27.09.1995 den Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Coswig, den ..... Siegel Der Oberbürgermeister
7. Dez. 2010

2. RAUMORDNUNG

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

Coswig, den ..... Siegel Der Oberbürgermeister
7. Dez. 2010

3. BESCHLUSS ÜBER DIE ÄNDERUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat am 28.02.1996 die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen.

Coswig, den ..... Siegel Der Oberbürgermeister
7. Dez. 2010

4. ENTWURFSBILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS ENTWURF 1997

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat am 02.02.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes (LF. vom 04.02.1997 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung betroffen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.02.1997 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 04.02.1997 mit seiner Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 25.02.1997 bis einschließlich 02.04.1997 im Rathaus der Großen Kreisstadt Coswig öffentlich ausgelegen.

Coswig, den ..... Siegel Der Oberbürgermeister
7. Dez. 2010

5. ABWÄGUNGSBESCHLUSS ENTWURF 2008

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat am 27.05.2009 die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes (LF. vom 30.10.2008 geprüft und über das Ergebnis informiert. Das Ergebnis wurde den Einwendern mit Schreiben vom 28.06.2009 mitgeteilt.

Coswig, den ..... Siegel Der Oberbürgermeister
7. Dez. 2010

6. ENTWURFSBILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS ENTWURF 2010

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat am 30.06.2010 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes (LF. vom 30.06.2010 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung betroffen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.07.2010 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 30.06.2010 mit seiner Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 26.07.2010 bis einschließlich 26.08.2010 im Rathaus der Großen Kreisstadt Coswig öffentlich ausgelegen.

Coswig, den ..... Siegel Der Oberbürgermeister
7. Dez. 2010

7. ABWÄGUNGSBESCHLUSS ENTWURF 2010

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat am 03.11.2010 den Bebauungsplan die Satzung beschlossen und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB zum Bebauungsplan gebilligt.

Coswig, den ..... Siegel Der Oberbürgermeister
7. Dez. 2010

8. KATASTERMÄßIGER BESTAND

Die Darstellung der Planunterlage mit der amtlichen Flurkarte, Bearbeitungsstand 5/6 10, 2DRechtlichkeit der Bestandsvermg und der Grenzen der Flurstücke und Gebäude des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird bestätigt.

Coswig, den 16. 10. 2010 LRA Meißen
Vermessungsamt

12. GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan bedurfte nicht der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde.

13. AUSFERTIGUNG

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

Coswig, den ..... Siegel Der Oberbürgermeister
7. Dez. 2010

14. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsbebauung ist mit dem Hinweis auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung sowie der Bebauungsplan Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am 18.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung nach § 4 Absatz 3 Satz 2 BauGB und § 215 Absatz 1 Nummern 1, 2 und 3 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ § 44 Absatz 3 Satz 1 und Absatz 4 BauGB sowie auf die Bedeutung von Flächennutzungsplan und auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 214 Absatz 4 SächsGemO hingewiesen.
Der Bebauungsplan trit mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Coswig, den ..... Siegel Der Oberbürgermeister
7. Dez. 2010

15. ERGÄNZENDES VERFAHREN GEMÄSS § 214 ABSATZ 4 BAUGESETZBUCH INKRAFTTRETEN

Die die Aufstellung des Bebauungsplanes und nach der öffentlichen Bekanntmachung vom 10.11.2010 erfolgte, ist zur Behebung dieses Verfahrensfehlers die erneute öffentliche Bekanntmachung der Satzung zum Bebauungsplan erfolgt.

Der Bebauungsbebauung ist mit dem Hinweis auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am 10.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der