

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHNERKLÄRUNG

gem. Planzeichnerverordnung PlanZV 1990

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
WB Besondere Wohngebiete § 4a BauNVO
SO Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Sondergebiet Einzelhandel § 11 BauNVO

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
0 Grundflächenzahl, z.B. 0,3 § 19 (1) BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 1 § 20 (1) BauNVO
III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.B. 3-4 § 20 (1) BauNVO
TH max. 5,00 Traufhöhe als Höchstmaß, z.B. max. 5,00 m § 18 (1) BauNVO

- BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)
Offene Bauweise § 19 (1) BauNVO
Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
Baulinie § 23 (2) BauNVO
Bereich mit abweichender Höhenfestsetzung § 23 (3) BauNVO

- VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen § 9 (2) Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Zweckbestimmung Fußgängerbereich
Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Erschließungsstraße § 9 (1) Nr. 11 BauGB
private Stellplätze
Ein- und Ausfahrt

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Erhalt von Bäumen § 9 (1) Nr. 25b BauGB

- SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (1) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen: § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Bestiglstige:
Geh- u. Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr
Gerecht zugunsten der Allgemeinheit

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Fernwärmeleitung
Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
Straßenbahnleihe

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksnummer
Flurstücksgrenzen
vorhandene Gebäude, teilweise mit Hausnummer
Bemaßung in Meter, z.B. 5,00 m

Erklärung zur Nutzungsebene

- Art der baulichen Nutzung Bauweise
Grundflächenzahl Dachform

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Sondergebiet Einzelhandel gem. § 11 BauNVO
Einzelhandelsbetriebe mit innerstadtrelevanten Sortimenten insbesondere folgender Branchen: Lebensmittel, sonstige Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümerieprodukte, Textilien, Gardinen, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Foto, Optik, Spiel- und Sportwaren, Schreibwaren, Büroartikel, Kunstgewerbe, Unterhaltungselektronik, Elektroartikel, Computer, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Fahrräder, Zoofutrar, Blumen, Geschenkartikel und Souvenirs.
Die einzelnen Einzelhandelsbetriebe dürfen 500 m Verkaufsfläche, für Lebensmittel 800 m Verkaufsfläche nicht überschreiten.

- 1.2 Austausch ausnahmsweise zulässiger Nutzungen innerhalb des Besonderen Wohngebietes
1.3 Geschossweise Festsetzung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes
1.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.5 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
1.6 Abweichungen von Baulinien (§ 23 (2) BauNVO)
1.7 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports (§ 12 (10) BauNVO)

- 1.8 Fassaden zum Grünordnungs (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.11 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Besonderen Wohngebiete (WB)
1.12 Dachbegrünung
1.13 Fassadenbegrünung
1.14 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
1.15 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

II. FASSADEN

- (1) Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sind als Putzfassaden mit einem Remissionswert von 15% bis 80% oder in Naturstein auszuführen.
(2) Verkleidungen mit Kunststoff, glänzendem oder andere Materialien miterleuchtenden Baustoffen sowie Klinker sind nicht zulässig.
(3) Innerhalb der Sondergebiete SO 1 - 3 sind Erdgeschossfassaden, die unmittelbar an die Hauptstraße und an den Wettplatz angrenzen, zu mind. 75 % als Schaufenster auszubilden. Innerhalb des SO 1 ist die Nordfassade zu mind. 40 % als Schaufenster auszubilden.

- 1.13 Sonstige Bauteile
(1) Je Gebäude ist eine Außenantenne (Parabolspiegel) zulässig. Satellitenanlagen sind je nach Anbringungsort in der Farbe der Fassade bzw. dem Dach anzupassen.
1.14 Einfriedungen, Abfallbehälter
(1) Innerhalb der SO 1 - 4 sind straßenseitige Einfriedungen nicht zulässig. Innerhalb der Besonderen Wohngebiete sind straßenseitige Einfriedungen nur zulässig als geschichtete Laubgehölzhecken mit einer max. Höhe von 1,80 m.
(2) Seitliche und rückwärtige Grundstückbegrenzungen sind zulässig als Laubgehölzhecken, Holzzaune mit senkrechter Lattung oder begrünte Maschendrahtzäune.
(3) Ein Anstrich der Zäune ist nur in ortstypischen, gedeckten Farben zulässig. Ein weißer Anstrich ist nicht zulässig.
(4) Abfallbehälter und Wertstoffammonbehälter sind mit begrüntem Sichtschutz zu versehen.

- 1.15 Werbeanlagen
(1) Werbeanlagen sind nur zulässig an der Straße der Leistung.
(2) Die Größe einer einzelnen Werbeanlage darf eine Fläche von 3 m² und eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.
(3) Senkrechte Auskragungen von Werbetafeln (Ausleger) sind auf max. 1,0 m begrenzt.
(4) Bewegtes, wechselndes oder grelles Licht zur Beleuchtung von Werbetafeln ist unzulässig.

IV. HINWEISE

- IV.1 Bodenschutz
IV.2 Altlasten
IV.3 Archäologie
IV.4 Hochwasservorsorge

- 1.6.3 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
1.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

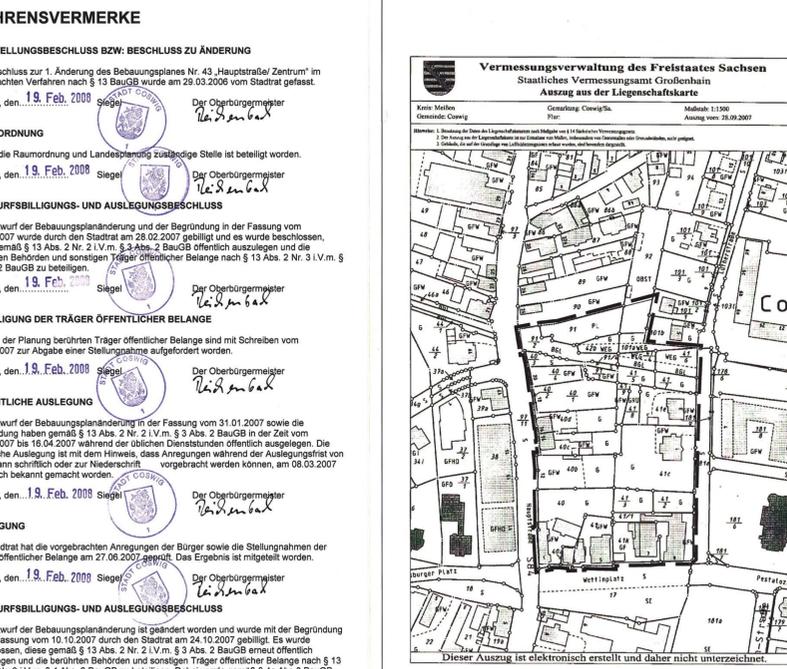
Table with 4 columns: Bereich, Fassaden/Außenbauteile, erl. Schalldämmmaß, Schaltschutzklasse. Rows include WB 1, WB 2, WB 3, WB 4, SO 1, SO 2, SO 3.

II. BAURUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 89 SächsBO

- 1.1 Dächer
(1) Die Dächer der Hauptgebäude nur zulässig:
- innerhalb der SO 1 und 2 als Flachdächer mit einer max. Neigung von 10°
- innerhalb des SO 3 als Flachdach mit einer Neigung von max. 10° oder als Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung von 38° - 45°
- innerhalb des SO 4 als Flachdach mit einer Neigung von max. 10° oder als Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung von 45°
- innerhalb des WB 1 und des WB 2 als Flachdach mit einer Dachneigung von 35° - 40°
- innerhalb des WB 4 als Satteldach mit einer Dachneigung von 38° - 45° sowie als Walmdach mit einer Dachneigung von 35° - 40°
(2) Die Dachdeckung der Sattel- und Walmdächer ist mit Dachziegeln oder Dachsteinen aus gebranntem Ton oder Beton in naturloser bis robuster Färbung ohne Glanz vorzunehmen. Solaranlagen sind bis zu einer Fläche von max. 50 % der zugehörigen Dachfläche zulässig.
(3) Als Dachaufbauten sind nur Schiepp- und Satteldachaufbauten mit senkrechten Seitenwänden zulässig.
(4) Innerhalb der Besonderen Wohngebiete WB 1 - 4 sind auf Gebäuden mit Walmdach auch abgewinkelte Giebeln zulässig.
(5) Die Länge aller Dachaufbauten darf max. 50 % der darunter liegenden Gebäudeweite betragen. Der Abstand zum Ortsgang und bei Walmdächern zu den Gärten darf 1,50 m nicht unterschritten werden und muss zum Front und zur Traufseite mind. drei Dachziegelreihen betragen.
(6) Für Dachaufbauten ist dasselbe Erdbebenbemessungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden. Dachneigungen sind nicht zulässig.

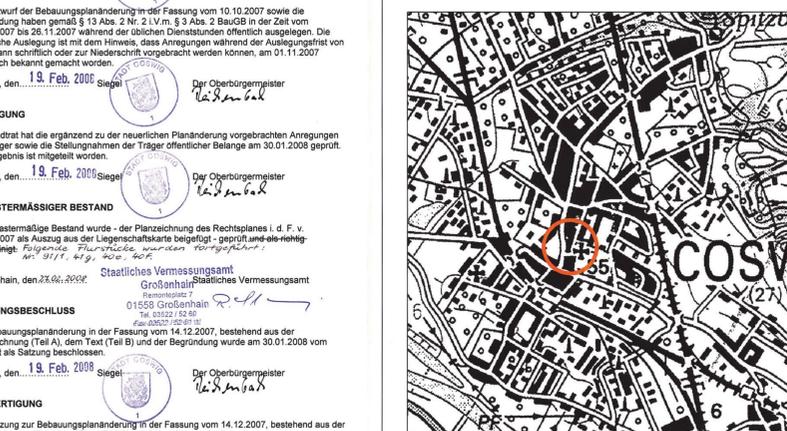
VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFTRETTENSBESCHLUSS BZW. BESCHLUSS ZU ÄNDERUNG
Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 'Hauptstraße/ Zentrum' im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde am 29.03.2006 vom Stadtrat gefasst.
2. RAUMORDNUNG
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. ENTWURFSBILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung in der Fassung vom 31.01.2007 wurde durch den Stadtrat am 28.02.2007 geteilt und es wurde beschlossen, diese gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
4. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.03.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 31.01.2007 sowie die Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2007 bis 16.04.2007 während der üblichen Dienststunden öffentlich auslegen.
6. ABWÄGUNG
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.06.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. ENTWURFSBILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung ist geändert worden und wurde mit der Begründung in der Fassung vom 10.10.2007 durch den Stadtrat am 09.11.2007 geteilt. Es wurde beschlossen, diese gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.
8. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die von der neuerlichen Planänderung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.11.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
9. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.10.2007 sowie die Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2007 bis 28.11.2007 während der üblichen Dienststunden öffentlich auslegen.
10. ABWÄGUNG
Der Stadtrat hat die ergänzend zur neuerlichen Planänderung vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.01.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
11. KATASTERMÄSSIGER BESTAND
Der katastermäßige Bestand wurde - der Planzeichnung des Rechtsplanes i. d. F. v. 14.12.2007 als Auszug aus der Liegenschaftskarte beigelegt - geprüft und als richtig-beseheigt:
12. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.12.2007, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung wurde am 30.01.2008 vom Stadtrat als Sitzung beschlossen.
13. AUSFERTIGUNG
Die Satzung zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.12.2007, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
14. INKRAFTTRETEN
Die Satzung ist am 07.02.2008 in Kraft getreten.
Coswig, 30.01.2008



Übersicht der aktuellen Parzellierung (ohne Maßstab)

STADT COSWIG



BEBAUUNGSPLAN Nr. 43 'Hauptstraße/ Zentrum' 1. Änderung beschlossene Planfassung - Rechtsplan - 14.12.2007