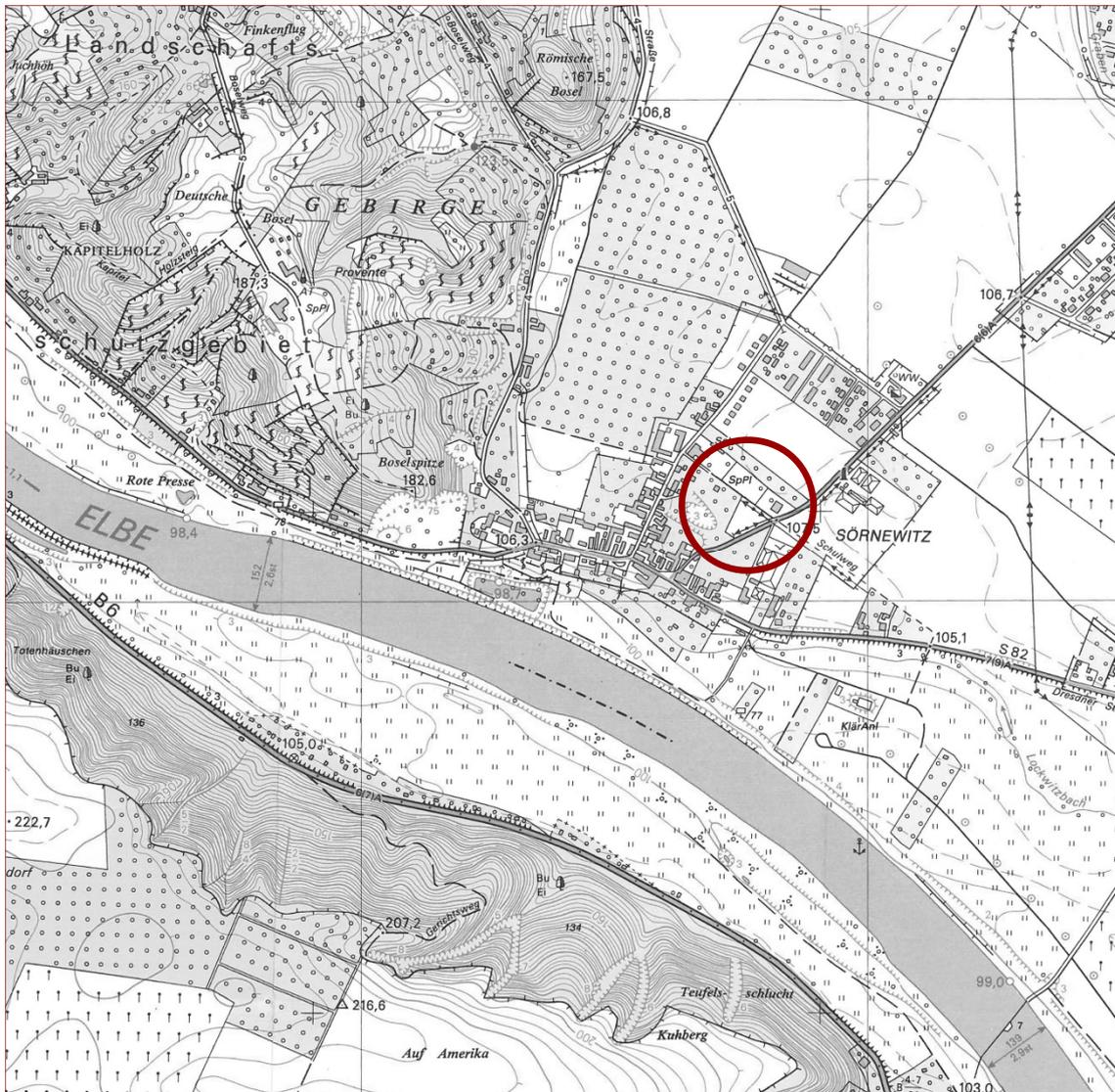


# GROSSE KREISSTADT COSWIG



## Bebauungsplan Nr. 56 'Schulweg Sörnewitz'

### TEIL I - BEGRÜNDUNG

Satzungsexemplar

Fassung: 16.12.2015



## INHALT

### TEIL I - BEGRÜNDUNG

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>Planungserfordernis</b> .....	<b>4</b>
<b>1.3</b>	<b>Planungsziele</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b> .....	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b> .....	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>Flächennutzungsplan</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Rechtsslage/ Planverfahren</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>8</b>
<b>4.1</b>	<b>Plangeltungsbereich</b> .....	<b>8</b>
<b>4.2</b>	<b>Topografie und Beschaffenheit des Geländes</b> .....	<b>8</b>
<b>4.3</b>	<b>Frühere, vorhandene und angrenzende Nutzungen</b> .....	<b>9</b>
<b>4.4</b>	<b>Vorhandene Erschließung und Infrastruktur</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>10</b>
<b>6.1</b>	<b>Grünordnung</b> .....	<b>11</b>
<b>6.2</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>11</b>
<b>6.3</b>	<b>Baugrund</b> .....	<b>12</b>
<b>6.4</b>	<b>Lärmschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Erschliessung</b> .....	<b>13</b>
<b>7.1</b>	<b>Verkehrerschließung</b> .....	<b>13</b>
<b>7.2</b>	<b>Stadttechnische Erschließung</b> .....	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Planinhalt/ Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>16</b>
<b>8.1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)</b> .....	<b>16</b>
8.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	16
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	16
8.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	18
8.1.4	Mindestmaß für die Größe der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).....	19
8.1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	19
8.1.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) .....	19
<b>8.2</b>	<b>Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB)</b> .....	<b>20</b>
8.2.3	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	20
8.2.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	21
8.2.5	Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .....	22
8.2.6	Artenschutzfachliche Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG) .....	22
8.2.7	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB).....	23
8.2.7.1	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches .....	23
8.2.7.2	Verteilungsmaßstab für die Ausgleichsmaßnahmen.....	24



<b>8.3</b>	<b>Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)</b> .....	<b>24</b>
8.3.1	Artenschutzfachliche Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen .....	24
<b>8.4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> <b>(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)</b> .....	<b>24</b>
8.4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO) .....	25
8.4.2	Abfallbehälter und Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO) .....	26
<b>9</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)</b> .....	<b>26</b>
<b>10</b>	<b>Hinweise der Fachplanungen</b> .....	<b>27</b>
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz/ Städtebauliche Kennwerte</b> .....	<b>31</b>
<b>12</b>	<b>Quellen/ Gutachten</b> .....	<b>31</b>
<b>ANHANG A</b>	Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Luftbildaufnahme vom 08.06.2014	
<b>ANHANG B</b>	Schematische Darstellung der getroffenen Festsetzungen im WA 1 und WA 2	
<b>ANHANG C</b>	Schematische Darstellung der zulässigen Grundflächenzahl im WA 1 und WA 2	
<b>ANHANG D</b>	Auflistung von hochwasserbeständigen (Bau-) Materialien aus der Hochwasserschutzfibel des Bundesministerium	
<b>ANHANG E</b>	Farbkanon für die Fassadengestaltung der Haupt- und Nebengebäude	



## TEIL I - BEGRÜNDUNG

### 1 VORBEMERKUNG

#### 1.1 Allgemeines

Die Große Kreisstadt Coswig liegt ca. 15 km nordwestlich der Landeshauptstadt Dresden an der Elbe und hat ca. 20.812 Einwohner (Stand: 30.11.2015). Coswig gehört zum Landkreis Meißen und ist nach den Zielvorstellungen des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013<sup>1</sup> als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Dresden ist das nächstgelegene Oberzentrum. Die Stadt Coswig liegt an einer überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse. Mittelzentren sind als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur- und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken.

Die Stadt Coswig 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. Im Jahr 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 Coswiger 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 Weindorf Sörnewitz (1950 nach Coswig eingemeindet) liegt am Elbufer im nordwestlichen Teil des Elbtalkessels im Westen des Coswiger Stadtgebietes, am Nordrand des Landschaftsschutzgebietes Nassau sowie am Ostrand des Landschaftsschutzgebietes Elbtal (zwischen Dresden und Meißen). Daher beginnen unmittelbar westlich des Dorfkerns die Ausläufer des Spargebirges, das als kleinstes Gebirge Sachsens gilt. Ebenfalls westlich in ca. 4,00 km Entfernung liegt die Große Kreisstadt Meißen. Geprägt wird der Ortsteil Sörnewitz durch einen hohen Anteil an wertvoller historischer Bausubstanz in Form eines gut erhaltenen mittelalterlichen Ortsgrundrisses (einseitiges Zeilendorf). Sörnewitz gehört somit zum wertvollen Kulturgut des Landes Sachsen und ist als solches zu erhalten. Zur Erhaltung und Weiterführung der baulichen Substanz wurde bereits Anfang der 1990er Jahre eine Erhaltungssatzung (rechtskräftig seit 18.12.1991) nach § 172 BauGB beschlossen, in der geregelt wird, dass alle baulichen Veränderungen, Abriss und Neubau unter die Genehmigungspflicht durch die Gemeinde gestellt werden, um die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten. In Erweiterung der Erhaltungssatzung wurde im April 2007 dem Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss der Stadt Coswig eine Gestaltungsfibel für die Ortsteile Kötitz, Sörnewitz und Brockwitz vorgestellt, unter deren Anwendung vorhandene Gestaltungsmängel im Zusammenhang mit baulichen Neubau- sowie Umbaumaßnahmen vermieden bzw. beseitigt werden sollen, um die Ortsbilder wieder dem ursprünglichen Zustand anzunähern.

#### 1.2 Planungserfordernis

Die Stadt Coswig hat mit ihrer im Regionalplan ausgewiesenen Funktion als Mittelzentrum im Verdichtungsraum die Aufgabe ausreichenden und dem Bedarf entsprechenden Wohnraum bzw. Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Der seit dem 23.06.2006 rechtswirksame Flächennutzungsplan legte damals den städtebaulichen Rahmen für die weitere Entwicklung der Stadt Coswig vor. Die darin enthaltenen vorgesehenen Wohnbauweiterungsflächen wurden zum größten Teil zielstrebig durch verbindliche Bauleitplanungen umgesetzt und bereits zu einem sehr hohen Anteil durch Bebauung realisiert. Die im Jahr 2006 prognostizierten und im Flächennutzungsplan ausgewiesenen neuen Baugebiete sind fast vollständig bebaut. Aufgrund der kaum vorhandenen potentiellen Wohnbauflächen in Coswig, wurde 2012 eine Untersuchung möglicher Potentialflächen für Wohnbebauung an verschiedenen Standorten zur nachhaltigen Entwicklung von Wohnbauflächen durchgeführt, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind.

<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), wirksam seit 30.08.2013



Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung geben für die Regionen Oberes Elbtal und Osterzgebirge für die kommenden Jahre einen stetigen Rückgang der Bevölkerungszahl an. In der Stadt Coswig ist seit dem Jahr 1990 ein Sinken der Einwohnerzahlen zu verzeichnen. Dennoch ist ein Bedarf an Eigenheimgrundstücken vorhanden.

Coswig verfügt im Vergleich zu den umliegenden Kommunen über einen hohen Anteil an Haushalten in Plattenbauwohnungen. Durch veränderte Ansprüche an Wohnraum und individuelleren Wohnformen ist hier ein verstärkter Wegzug zu verzeichnen. Dies führt dazu, dass trotz sinkender Bevölkerungszahlen dennoch eine steigende Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht. Um Abwanderungen gerade der bauwilligen Einwohner aus den Mehrfamilienhaus- und Plattenbaugebieten zu verhindern, ist die Entwicklung von Wohnbauflächen zur individuellen Einfamilienhausbebauung erforderlich. Eine Potentialfläche für diese Entwicklung bietet der Standort Schulweg im Ortsteil Sörnewitz.

Mit der vorliegenden Planung soll die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächen geschaffen werden. Die Flächen beidseitig des Schulweges zwischen dem Schulgelände und der Elbgaustraße sollen einer Nutzung zugeführt werden, die sich strukturell und funktional in die überwiegend von Wohnnutzung geprägte Umgebung einfügt. Entlang des Schulweges werden daher Wohnbauflächen für ca. 13 Einfamilienhäuser entwickelt. Innerhalb der überplanten Flächen besteht auf dem Flurstück 488/11 der Gemarkung Sörnewitz eine Baulast für sechs Stellplätze des ‚Kultur- und Heimatvereins Sörnewitz e.V.‘, die abzulösen ist. Die Ersatzstellplatzflächen sind im Plangebiet enthalten. Weiterhin wird der bestehende Freizeitplatz mit Kleinspielfeld überplant. Zur Verbesserung der Wohnqualität werden innerhalb des Plangebietes jedoch mehrere Grünbereiche unterschiedlicher Aufenthaltsqualität vorgesehen. Innerhalb einer öffentlichen Grünfläche entlang des Schulweges ist ein Spielplatz für Klein- und Schulkinder geplant. Mittelfristig ist im Stadtgebiet von Coswig an einem Standort, an dem sportliche Aktivitäten gebündelt eingerichtet sind, die Errichtung eines Kleinspielfeldes vorgesehen.

Der vorliegende Bebauungsplan erfolgt daher zur Deckung des Bedarfs an Eigenheimbebauung und dient der Nachverdichtung des teilweise bereits mit Einfamilienhäusern bebauten Schulweges. Er wird aufgestellt, um diesen Bereich städtebaulich neu zu ordnen und dem Ortsteil Sörnewitz eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit zu bieten.

Der Bereich ist derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Baurecht besteht auf den nicht bebauten Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches derzeit nicht. Die Lage des Ortsteiles erschwert Erweiterungen nach Norden und Westen aufgrund der angrenzenden Landschaftsschutzgebiete und der Lage an der Elbe. Im Osten sind ebenfalls keine Flächen zur Wohnbauentwicklung vorhanden, da diese Bereiche zum Großteil für landwirtschaftliche Zwecke bewirtschaftet werden und weiterhin für diese Nutzung zur Verfügung stehen sollen.

### 1.3 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, in attraktiver, gut angebundener Lage Flächen für den individuellen Wohnungsbau zu schaffen und die angrenzenden Siedlungsstrukturen zu ergänzen und zu verbinden. Die im Bereich des Schulweges derzeit untergenutzten Flächen sollen durch die Neubebauung aufgewertet und gleichzeitig die Inanspruchnahme wertvollen Freiraums an anderer Stelle, in weniger integrierten Lagen vermieden werden.

Zugleich soll der als Biotop eingestufte geschützte Streuobstbestand in seinem mit Bewuchs vorhandenen Teilbereichen gesichert und weiter optimiert werden.

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

- bauliche Abrundung der angrenzenden vorhandenen Siedlungsstrukturen,
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung,
- Schaffung von Baurecht für ca. 13 Eigenheime,
- Sicherung einer dem Gebietscharakter und der Siedlungsdichte angemessenen Erschließung des Standortes,
- Sicherung der Anordnung von Kfz-Stellplätzen für die im Plangebiet befindliche Baulast,
- Einordnung eines Spielplatzes für Klein- und Schulkinder,
- Berücksichtigung der Umweltbelange.



## 2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013<sup>2</sup> ist Coswig als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Damit ist die Aussage verbunden, dass Coswig als intraregionaler Versorgungs-, Bildungs- und Wirtschaftsstandort gesichert, gestärkt und weiterentwickelt werden soll.

Nach den Zielvorstellungen des Regionalplanes Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2009<sup>3</sup>, 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 ist Dresden.

Weiterhin werden bezüglich der Raumnutzung der näheren Umgebung des Plangebietes folgende relevante Ausweisungen vorgenommen:

- nördlich, östlich und westlich Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz
- nördlich, östlich und südlich Flächen für Landwirtschaft
- nördlich Ausweisung als ausgeräumte Agrarfläche
- nördlich Landschaftsschutzgebiet ‚Nassau‘
- südlich und westlich Landschaftsschutzgebiet ‚Elbtal zwischen Dresden und Meißen mit linkselbischen Tälern und Spargebirgen‘

Im Regionalplan ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz ausgewiesen.

Zudem befindet sich das Plangebiet in dem hydrogeologischen Erkundungsgebiet ‚Brockwitz-Coswig-Weinböhlä‘, 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. Der ehemalige Industriestandort ‚Elektrowärme Sörnewitz‘, ca. 2,00 km nordöstlich des Plangebietes, verursachte die großräumige Grundwasserverunreinigung. Mögliche Sicherungen bzw. Durchführungen von Maßnahmen zur Dekontamination müssten über weiterführende Gutachten zur Gefahrenabschätzung beurteilt werden. Für die vorliegende Planung erfolgen Hinweise zur eingeschränkten Grundwassernutzung auf dem Rechtsplan und in der vorliegenden Begründung.

Im Ergebnis ist bei Planungen im Plangebiet insbesondere dafür zu sorgen, dass die dauerhafte Regeneration der Wasserdarangebote nicht beeinträchtigt wird. Dies kann durch die Beschränkung von Flächenversiegelungen auf ein notwendiges Maß und durch die bevorzugte Versickerung des anfallenden Regenwassers erfolgen. Konkret wird die Planung der angestrebten Erweiterung der Wohnbebauung durch einen hohen Anteil an nicht überbaubaren Flächen geprägt sein.

Weiterhin ist das für das ausgewiesene Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz bestehende Überflutungsrisiko bei Extremereignissen zu berücksichtigen. Das für das Plangebiet relevante Wiederkehrintervall beträgt (statistisch) 200 Jahre. Mit der Festlegung von Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz wird die Kommune als Planungsträger beauftragt, bei Planungen in diesen Gebieten das bestehende Hochwasserrisiko einzubeziehen.

Das Stadtgebiet von Coswig liegt überwiegend, bis auf die Hanglagen, im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz. Um ihrer Funktion als Mittelzentrum gerecht zu werden, muss die Große Kreisstadt Coswig auch in einem gewissen Rahmen Wohnbauland vorhalten. Derzeit verfügt Coswig kaum über Wohnbaulandreserven. Ein Ausweichen auf Flächen gänzlich ohne Überschwemmungsrisiko, also nur außerhalb von Überschwemmungsgebieten und überschwemmungsgefährdeten Gebieten, ist aufgrund der Lage des Stadtgebietes nicht möglich.

<sup>2</sup> Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), wirksam seit 30.08.2013

<sup>3</sup> Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (in Kraft seit 19.11.2009): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009



## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Coswig ist seit dem 23.06.2006 rechtswirksam. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft sowie zum Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Fläche für Sport- und Spielanlagen‘ dargestellt.

Nördlich und südlich angrenzend sind Flächen für Landwirtschaft und Grünflächen sowie östlich Flächen für den Erwerbsgartenbau dargestellt. Westlich schließen sich gemischte Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung ‚Schule‘ an.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Außenbereich und der Ausweisung der Flächen als Grünflächen kann die geplante Wohnnutzung nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Zur Schaffung von Baurecht wurde der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, der u.a. den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes betrifft, am 11.12.2013 durch den Stadtrat der Stadt Coswig gefasst. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan für diesen Teilbereich geändert, die beabsichtigte Nutzung erfordert die Ausweisung als Wohnbaufläche sowie in einem Teilbereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Stellplätze).

Das Planverfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt einstufig nach § 13 BauGB. Im Oktober/ November 2015 wurde die Entwurfsbeteiligung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Nach der Auswertung der Stellungnahmen ist die Endfassung des Flächennutzungsplanes sowie die Fassung des Feststellungsbeschlusses für Anfang 2016 geplant.

## 3 RECHTSLAGE/ PLANVERFAHREN

Aufgrund der Lage des Plangebietes im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB ist zur Schaffung von Baurecht und zur Regelung einer städtebaulichen Weiterentwicklung und Ordnung des Ortsteiles Sörnewitz die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 ‚Schulweg Sörnewitz‘ wurde am 26.06.2013 durch den Stadtrat der Stadt Coswig beschlossen.

Nach der Erarbeitung des Vorentwurfes, der aus einem städtebaulichen Konzept mit dazugehöriger Kurzbegründung (Fassung: 23.07.2013) bestand, fand vom 26.07.2013 bis einschließlich 23.08.2013 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB statt. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form eines öffentlichen Erörterungstermines am 05.11.2013 im Kultur- und Heimatverein Sörnewitz e.V. statt. Zusätzlich zu dieser Veranstaltung wurde der Vorentwurf vom 04.11.2013 bis 18.11.2013 öffentlich ausgelegt.

Im Zuge der Auswertung der vorgetragenen Anregungen und Hinweise während der frühzeitigen Beteiligung wurde die städtebauliche Konzeption der Planung hinsichtlich der geplanten öffentlichen Grünflächen und deren Nutzungszweck geändert.

Der Entwurfsbilligungs- und Auslegungsbeschluss (Entwurf i.d.F.v. 12.05.2015) wurde am 24.06.2015 vom Stadtrat der Stadt Coswig gefasst. Anschließend erfolgte im Juli/ August 2015 die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sowie nach § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgefragt. Der Umweltbericht ist dem Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung (Teil II) beigefügt.

Im Verlauf der Auswertung der vorgetragenen Anregungen und Hinweise während der Entwurfsbeteiligung ergaben sich hinsichtlich der erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur geplanten Baumöglichkeit innerhalb des Plangebietes Änderungen, die eine erneute Offenlage bedingen. Nach Zusammenstellung der Änderungen und Einarbeitung der vorgetragenen Anregungen und Hinweise während der



Entwurfsoffenlage im Juli/ August 2015 wurde der Entwurfsbilligungs- und Auslegungsbeschlusses des geänderten Entwurfes i.d.F.v. 16.12.2015 am 03.02.2016 vom Stadtrat der Stadt Coswig gefasst. Nach Auswertung der eingehenden Stellungnahmen der erneuten Entwurfsoffenlage wurde am 18.05.2016 vom Stadtrat der Stadt Coswig der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst.

Nach ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB im Coswiger Amtsblatt tritt der Bebauungsplan Nr. 56 ‚Schulweg Sörnewitz‘ in Kraft.

## 4 PLANGEBIET

### 4.1 Plangeltungsbereich

Das auf der rechten Elbseite gelegene Plangebiet befindet sich westlich der Coswiger Innenstadt, etwa 5 km vom Stadtzentrum entfernt im Ortsteil Sörnewitz. Die Elbe verläuft südlich in ca. 500 m Entfernung.

Das Plangebiet liegt beidseitig des Schulweges zwischen der Zaschendorfer Straße und der Elbgaustraße sowie teilweise entlang der Elbgaustraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 ‚Schulweg Sörnewitz‘ wird begrenzt

- im Norden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 488/7, 488/9 und 488/16 der Gemarkung Sörnewitz,
- im Osten durch die westliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 56, 639/1 640/1, 641/1, 642/1, 642/2, 682 und Teilflächen von dem Flurstück 630 der Gemarkung Sörnewitz,
- im Süden durch die nördliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 31/1, 33/11, 33/7, 34/1, 35/1, 36/1, 39/1 und Teilflächen von dem Flurstück 630 der Gemarkung Sörnewitz,
- im Westen durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 36/1, 39/1, 50, 488/9, 685 und Teilflächen von dem Flurstück 630 der Gemarkung Sörnewitz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 31/2, 33/8, 33/10, 34/2, 35/2, 36/2, 37/1, 37/2, 38/1, 38/2, 51/1, 51/2, 488/8, 488/11, 488/12, 488/13, 488/14, 645, 646, 683 sowie Teilflächen des Flurstückes 630 der Gemarkung Sörnewitz und somit eine Fläche von ca. 1,76 ha.

### 4.2 Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde vom Büro *hartig & ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur und Umweltplanung mbH* ein geotechnischer Bericht erstellt, auf dem die getroffenen Aussagen zum Baugrund und zur Versickerungsfähigkeit beruhen.

Das Gelände des Plangebietes ist relativ eben bei Geländehöhen um ca. 107 m ü NHN.

Das Plangebiet liegt im Bereich der pleistozänen Niederterrasse der Elbe mit Tallehmen und Talsanden auf Kiessanden und Schotter.

Der Untergrund setzt sich wie folgt zusammen:

- 0,10 m - 0,20 m Mutterboden,
- bis ca. 0,50 m unter OK Gelände Auffüllungen ungebundener Trag-Deckschichten
- bis ca. 2,90 m unter OK Gelände schluffiger Tallehm,
- tiefer als 2,90 m unter OK Gelände Talsand.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurde kein Grund- und Sickerwasser festgestellt.

Aus den Grundwassermessstellen an der Dresdner Straße (Nr. 48476239) und an der Zaschendorfer Straße (Nr. 48476251) lässt sich ein mittlerer höchster Grundwasserstand von ca. 101 ü NHN ermitteln.

Im Plangebiet sind daher keine Beeinträchtigungen durch erhöhtes Grundwasser zu erwarten. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Entfernung zwischen Grundwassermessstellen und Planungsstandort (ca. 1,50 km) die Messwerte nicht uneingeschränkt auf das Plangebiet übertragbar sind. Als Grund dafür ist die unterschiedliche Entfernung beider Standorte zur Elbe und ggf. kleinräumig auftretende Inhomogenität der Bodeneigenschaften zu nennen. Bei zukünftigen extremen Hochwasserereignissen (z.B. bei HQ 200) muss damit gerechnet werden, dass der Grundwasserstand am Planungsstandort deutlich über dem höchsten je gemessenen Grundwasserstand liegen kann. Beide o.g. Messstellen fungieren als Beschaffenheitsmessstellen. Dies bedeutet, dass Grundwasserstände nur nebenrangig betrachtet werden, so dass an beiden Messstellen keine zuverlässige Statistik über Mittelwerte des Grundwasserstandes existiert.



Es besteht eine bekannte großräumige Grundwasserverunreinigung, verursacht durch den Schadstoffeintrag des ehemaligen Industriestandortes ‚Elektrowärme Sörnewitz‘. Daher ist bei einer Unterkellerung der Gebäude darauf zu achten, dass diese sich oberhalb des Grundwassers befinden bzw. spezielle Abdichtungsmaßnahmen vorgenommen werden. Weitere daraus resultierende Einschränkungen werden sind auf dem Rechtsplan und in der vorliegenden Begründung enthalten.

Des Weiteren befand sich laut Messtischblatt 4847<sup>4</sup> von 1934 ca. 35 m südlich des heutigen Schulweges ein bebauter Straßenzug. Für den südlichen Rand der Flurstücke 39/1, 51/1, 646 und 642/2 der Gemarkung Sörnewitz ist ein namenloses Gewässer verzeichnet. In diesen Bereichen ist daher infolge des veränderten Bebauungszustandes mit abweichenden, anthropogen überprägten Untergrundverhältnissen zu rechnen.

#### **4.3 Frühere, vorhandene und angrenzende Nutzungen**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind gegenwärtig überwiegend ohne bauliche Nutzung. Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich ein Freizeitplatz mit Kleinspielfeld (Abmessung ca. 10 m x 20 m), Tischtennisplatten und einer ovalen Laufbahn sowie ein einzeln stehendes Gebäude. Das Gebäude wurde Ende des Jahres 2015 nach Umsetzung der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen für Fledermäuse im Herbst 2015 abgerissen.

Bei den südlichen Flächen handelt es sich um Wiesenflächen, auf denen in Teilbereichen große alte Obstbäume vorhanden sind, die aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit ein nach § 21 SächsNatSchG geschütztes Biotop darstellen. Diese naturschutzrechtliche Einstufung wurde erstmals 1998 festgestellt und 2012 von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Meißen bestätigt. Gesetzlich geschützte Streuobstwiesen sind veränderlich und können durch natürlichen Verfall vergehen. Daher ergab sich nach einer naturschutzfachlichen Prüfung im Herbst 2015 vor Ort eine geänderte Biotopabgrenzung, welche in die geänderte Entwurfsplanung übernommen wurde. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG ist es verboten, Handlungen durchführen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung einzelner Bäume und damit der Streuobstwiese führen können. Bei geplanten Veränderungen ist vorab gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG bei der Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung von diesen Verboten zu beantragen.

An das Plangebiet westlich angrenzend befindet sich Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern. Vorherrschend sind zweigeschossige Einfamilienhäuser mit großen Hausgärten, entlang der Zaschendorfer Straße haben sich größere Wohngebäude des alten Dorfkerns von Sörnewitz erhalten.

Nördlich des Schulweges, am westlichen Ende des Plangebietes, grenzt die Sprachheilschule Sörnewitz des Landkreises Meißen an das Plangebiet an.

Östlich des Plangebietes befinden sich Gärtnereien.

Südlich grenzt das Plangebiet an eine ehemalige Kiesgrube an. Angaben bzw. Informationen zur Verfüllung der Kiesgrube (Material, Verdichtung, Zeitraum) sind nicht bekannt.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### **4.4 Vorhandene Erschließung und Infrastruktur**

Das Plangebiet liegt beidseitig des Schulweges, zwischen der Zaschendorfer Straße und der Elbgaustraße. Für die Erschließung des Plangebietes sind Neuverlegungen von Trinkwasserleitungen und Abwasserkanälen im Schulweg notwendig.

Südlich in ca. 200 m Entfernung verläuft die Staatstraße S 82, die Dresdner Straße, die nach Dresden bzw. Meißen führt.

Bis auf die Sprachheilschule befinden sich Sörnewitz keine allgemeinbildenden Schulen. Momentan sind auch keine Veränderungen des Schulnetzes vorgesehen.

### **5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Der Ortsteil Sörnewitz ist mit seiner historischen städtebaulichen Struktur sehr gut erhalten. Das Erscheinungsbild der Straßenräume wird durch die giebelständigen Häuser bestimmt. Weiterhin sind die Gliederung der Fassade, Einfriedungen sowie die Maßstäblichkeit und Feingliederung

<sup>4</sup> Das Kartenblatt ‚Radebeul‘ mit der Blattschnittnummer 4847 aus dem Jahr 1917 stammt aus dem historischen topographischen Kartenwerk um 1900 von Deutschland (ohne Bayern) und Polen.



von Fassadenöffnungen bestimmende Elemente. Im Jahr 2007 wurde eine Gestaltungsfibel für die Ortsteile Kötitz, Sörnewitz und Brockwitz in Anlehnung an § 89 SächsBO erstellt. Auch wenn das Plangebiet nur an den wirksamen Geltungsbereich der Fibel angrenzt, wurde der städtebauliche Entwurf im Einklang mit der umgebenden Siedlungsstruktur entwickelt. Sörnewitz hat aufgrund seiner Lage an der Elbe und den angrenzenden zwei Landschaftsschutzgebieten (Nassau, Elbtal zwischen Dresden und Meißen mit linkselbischen Tälern und Spaargebirgen) kaum Entwicklungsmöglichkeiten. Zudem befinden sich im angrenzenden Bereich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sich ebenfalls aus wirtschaftlichen Gründen nicht für eine Überplanung anbieten. Im Ergebnis einer 2012 durchgeführten Untersuchung möglicher Potentialflächen für Wohnbebauung in Coswig und weiterführend im Ortsteil Sörnewitz wurden die Flächen entlang des Schulweges als entwicklungsfähig bewertet.

Der östliche Bereich ist bereits von der Zschendorfer Straße ausgehend mit drei Einfamilienhausgrundstücken versehen. Aus städtebaulicher Sicht ergibt sich ein geschlossenes Bild, wenn diese Bebauung entlang des Schulweges bis zum Übergang in die Elbgaustraße weitergeführt wird. Diese Bestandssituation zeigt sich deutlich im Luftbild, welches als *Anhang A - Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Luftbilddaufnahme vom 08.06.2014* der Begründung beigelegt wurde.

Zur Vervollständigung der Bebauung ist die Überplanung des derzeit vorhandenen Freizeitplatzes notwendig. Dieser wird rege von den Anwohnern und umliegenden Bewohnern, auch über die Ortsteilgrenze Sörnewitz hinaus, genutzt. Daher ist ein wichtiges Planungsziel der Stadt Coswig, als Ersatz mehrere Grünflächen im Plangebiet anzuordnen. Innerhalb einer öffentlichen Grünfläche, direkt im Anschluss an die Sprachheilschule Sörnewitz, ist ein Spielplatz für Klein- und Schulkinder geplant. Um trotz der vorgesehenen Durchgrünung des Plangebietes einen weiteren Ausgleich für den Wegfall der Freizeitanlage zu schaffen, wird mittelfristig an einem Standort, an dem sportliche Aktivitäten gebündelt eingerichtet sind, die Errichtung eines Kleinspielfeldes geplant. In einem Umkreis von unter 500 m befinden sich jeweils östlich und westlich Landschaftsschutzgebiete mit einer hohen Außenraumqualität sowie südlich die Elbe mit ihren weiträumigen Elbwiesen. Der im Plangebiet vorgesehene Spielbereich im öffentlichen Raum ist für die jüngeren Kinder des Ortsteiles gedacht. Die vorgesehene Flächengröße liegt bei ca. 650 m<sup>2</sup>. Zusätzlich schaffen die weiteren Grünbereiche im Plangebiet eine attraktive Wohnumfeldgestaltung und einen fließenden Übergang in den angrenzenden Landschaftsraum.

Die geplante Wohnbebauung entlang des Schulweges überplant zudem eine eingetragene Baulast von sechs PKW-Stellplätzen für den ‚Kultur- und Heimatverein Sörnewitz e.V.‘. Als Ersatz ist innerhalb des Plangebietes, in ca. 50 m Entfernung, eine öffentliche Parkplatzfläche vorgesehen. Die Mehrzahl der geplanten Stellplätze, dient der Deckung des temporär erhöhten Bedarfs, aufgrund der über das Jahr verteilten mehreren Kulturveranstaltungen im Ortsteil Sörnewitz.

Die geplante Wohnbebauung orientiert sich bei der Grundstücksgröße sowie der Bebauungsmöglichkeiten am Bestand. Die Häuser sollen maximal zweigeschossig mit zur Straße hin giebelständigem Satteldach ausgebildet werden. Zur Ausbildung der ortstypischen großen Vorgartenbereiche werden die Baufelder mit einem ca. 13,00 m tiefen Abstand zum Schulweg angeordnet. Zur Gewährleistung einer Konfliktfreiheit möglicher Immissionsbelastungen ausgehend von der geplanten öffentlichen Parkplatzfläche, wird für diesen Bereich Bebauung eine geringere Entfernung zur Straße vorgesehen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Erhaltung und Weiterentwicklung des durchgrünten Charakters. Die Planung orientiert sich an den vorhandenen Gehölzstrukturen – insbesondere den dicht bewachsenen Bereich am nördlichen Rand des Plangebietes. Fast alle wertvollen Gehölze können erhalten bleiben und mittels Grünordnerische Festsetzungen sogar weiter optimiert werden, um so einen Übergang zum angrenzenden Landschaftsbild zu erzeugen.

## 6 UMWELTBELANGE

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs der Eingriffe in Natur und Landschaft. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Umweltprüfung ist ein eigenständiger Bestandteil der Begründung gemäß § 2a BauGB, im Umweltbericht dokumentiert und der vorliegenden Begründung als Teil II - Umweltbericht entsprechend angefügt.



Als weiterführende Fachgutachten wurden ein Grünordnungsplan, ein Artenschutzgutachten, ein Baugrundgutachten sowie ein Schallgutachten erarbeitet. Zu Baugrund, Schall und Artenschutz gab es teilweise mehrere ergänzende Untersuchungen, um alle Aspekte und möglichen Konflikte im Zuge der Planerarbeitung und Planänderung zu berücksichtigen, zu klären und entsprechend anzupassen.

## 6.1 Grünordnung

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan wurde vom *Landschaftsarchitektur-Büro Lagotzki · Starke · Grütze* ein Grünordnungsplan (Fassung: 16.12.2015) erarbeitet. Inhalte des Grünordnungsplanes sind u.a. die Bestandsanalyse von Natur und Landschaft mit der dazugehörigen Karte 1: *Bestandsplan Biotoptypen/ Gehölzbestand* sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft, die in der Karte 2: *Grünordnerische Maßnahmen* grafisch dargestellt werden sowie eine Kostenschätzung der erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen. Die Festsetzungen zur Grünordnung für den vorliegenden Bebauungsplan werden aus Kapitel 5: *Grünordnerischen Maßnahmen/ Festsetzungen zur Grünordnung* übernommen bzw. abgeleitet.

Die Anordnung der Bebauung innerhalb der privaten Grundstücke soll die Herausbildung eines durchgrünten, ungestörten Gartenbereiches auf den rückwärtigen Grundstücksflächen befördern. Innerhalb der privaten Gartenflächen sind Bäume zu pflanzen bzw. zu erhalten, um so eine dauerhafte und ökologisch wertvolle Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen. Die geplante Bebauung soll sich baulich wie landschaftlich in die umgebenden Strukturen einfügen. Diese Flächen sorgen für eine attraktive Gestaltung und eine Verbesserung des Mikroklimas. Im Plangebiet befindet sich ein nach § 21 SächsNaturSchG geschütztes Biotop in Form einer Grünlandfläche mit Streuobstbeständen in Form von mehreren Hochstämmen aus Birne und Apfel mit brachem Grünland und teilweiser Verbuschung. Diese Fläche wird durch ca. 19 Neupflanzungen nachverdichtet und optimiert.

Als weitere Grünqualitäten werden Gehölzpflanzungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen und der öffentlicher Grünflächen vorgesehen.

## 6.2 Artenschutz

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wurde nach einem Vororttermin am 15.10.2013 seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Meißen eine vertiefende Untersuchung zu den gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Arten und Artengruppen empfohlen. Daraufhin wurde vom Büro *probios – Ingenieurlösungen/ Ressourcenschutz Wolfgang Hahn* eine faunistische Untersuchung mit artenschutzfachlicher Stellungnahme (Fassung: 30.06.2014) erarbeitet.

Im Folgenden wird die Zusammenfassung der einzelnen untersuchten geschützten Arten und Artengruppen aus dem Artenschutzgutachten vorgetragen:

### Vögel

Die Kartierungen haben einen für dörfliche Ortsränder typischen Brutvogelbestand ergeben. Im Plangebiet werden vor allem langfristig entwickelte, ältere Baumhecken und Streuobstwiesen besiedelt sowie großkronige Einzelbäume und nischenreiche Gebäude. Offene Grünlandflächen und sonstige offene, genutzte Grünflächen (an Elbgaustraße angrenzende Wiesen, Spielwiese nördlich Schulweg) weisen keine Brutnester, z.B. von Wiesenvogelarten auf. Brutnester oder regelmäßige Nahrungssuche von streng geschützten Greifvogel- oder Eulenarten wurden im Plangebiet nicht beobachtet, vielmehr beschränkt sich der Bestand auf die verschiedenen Singvogelarten, hier charakteristisch Buchfink und Stieglitz (großkronige Bäume und Hecken), Grünfink (dichte Hecken, Koniferen) und Feldsperling (höhlenreiche Streuobstbäume, nischenreiche Bauwerke/ Gebäude am Ortsrand).

Naturschutzfachlich bemerkenswerte und bestandsgefährdete Arten wie z.B. Gartenrotschwanz, Grünspecht und Haussperling brüten in der Umgebung des Plangebietes und wurden hier unregelmäßig beobachtet. Hinsichtlich der geplanten Bebauung haben im Plangebiet 13 Vogelarten ihre Brutplätze und regelmäßigen Ruhe- und Nahrungsbereiche. Dazu zählen Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Feldsperling, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Singdrossel, Star, Stieglitz sowie Türkentaube.

Aufgrund möglicher Verbotstatbestände durch das Vorhaben sind diese Arten artenschutzfachlich zu berücksichtigen.



### Fledermäuse

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gebäude und nischen-/ höhlenreichen Altbäume wurden auf Quartiere untersucht, wobei keine Hinweise auf Vorkommen gefunden wurden. Jagend und wechselnd wurden insgesamt vier Arten nachgewiesen.

Es wurde der zumeist im hohen Luftraum wechselnden und jagenden Abendsegler beobachtet. Weiterhin wurden niedrig und strukturgebunden jagende Einzeltiere und kleine Trupps (maximal 2 - 3 Exemplare) der Arten Bartfledermaus (Große/ Kleine Bartfledermaus anhand Detektor nicht näher bestimmbar), Rauhaut- und Zwergfledermaus beobachtet. Das Auftreten war jedoch insgesamt unregelmäßig bis sporadisch und beschränkte sich vorwiegend auf den Bereich der Elbgaustraße (Laternen) und den Schulweg (Hecke, Gebäudekanten). In dem im Plangebiet vorhandenen Streuobstwiesenstreifen wurden bis auf wenige Einzelbeobachtungen kurzzeitig jagender Einzeltiere keine weiteren Funktionen für Fledermäuse festgestellt.

Zusammenfassend sind hinsichtlich der Fledermäuse keine erheblich planungsrelevanten Habitatfunktionen im Plangebiet zu erkennen. Da regelmäßig beflogene Korridore für umgebende Quartiere wichtig sein können und potenziell besiedelbare Bereiche, wie höhlenreiche Altbäume und nischenreiche Gebäude, spontan aufgesucht werden, sollten die Fledermäuse allgemein im Zuge von möglichen Abriss- und Fällarbeiten berücksichtigt werden.

### Zauneidechse

Am südlichen Rand des Plangebietes besteht ein individuenschwaches Vorkommen der Zauneidechse. Einzelne Tiere treten im Zuge von Habitatwechseln in Garten- und Streuobstwiesenbereichen auch im Plangebiet auf. Dieser Aspekt ist vor allem bezüglich geplanter Erdarbeiten zu berücksichtigen, da hierdurch Verbotstatbestände berührt werden können (vorkommende/ überdauernde Exemplare). Dazu ist zu beachten, dass auch ein Verlust von Einzeltieren den lokalen Bestand gefährden kann, da insgesamt eine geringe Siedlungsdichte vorhanden ist.

### Eremit/ Juchtenkäfer

Im Plangebiet sind die arttypischen Habitatbedingungen für den Eremit/ Juchtenkäfer durch besonnte, mulmreiche Bäume mit Vorkommen spezifischer Begleitarten gegeben. Die Art ist im gesamten, untersuchten Baumbestand des Untersuchungsgebietes jedoch nicht nachgewiesen worden. Eine Erhaltung der genannten „Habitatbäume“ mit Vorkommen weiterer Käferarten sollte im Rahmen der weiteren Planung und Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt werden, um nicht zuletzt den hohen Wert der Streuobstwiesen zu erhalten.

Nach einer ausführlichen Prüfung der Sachverhalte wurden für eine fachgerechte Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes zusammenfassend Artenschutzmaßnahmen empfohlen, welche in die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung innerhalb des Bebauungsplanes aufgenommen wurden.

## **6.3 Baugrund**

Um Aussagen zu den hydrologischen Verhältnissen des Baugrundes im Plangebiet treffen zu können, wurde vom Büro *hartig & ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur und Umweltplanung mbH* ein geotechnischer Bericht (Fassung: 03.09.2013) zu Baugrunduntersuchungen für das Vorhaben erarbeitet. Während der Erarbeitung des Gutachtens wurden für die Bebauung die Grundwasserstände bei HQ 100 betrachtet. Für die Beurteilung der Versickerung wurde das MHGW (mittleres höchstes Grundwasser) betrachtet.

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung wiesen u.a. eine durchgehende Tallehmschicht an der Oberfläche der Flächen im Plangebiet nach. Damit ist der Boden als nicht versickerungsfähig zu klassifizieren und es wurden Lösungsmöglichkeiten zur Ableitung des Niederschlagswassers erarbeitet<sup>5</sup>. Im Ergebnis wurde die Errichtung von Versickerungsanlagen im Mulden-, Mulden-Rigolen- oder im Rohr-Rigolen-System empfohlen. Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten sind daher zur Beurteilung des Untergrundes durch die Bauherren für jede Versickerungsanlage standortkonkrete Versickerungsversuche auf den jeweiligen Baugrundstücken durchzuführen und in einem objektspezifischen Gutachten zu dokumentieren.

Ergänzend enthält der Rechtsplan unter *IV.Hinweise* Aussagen zum objektspezifischen Gutachten.

<sup>5</sup> hartig & ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur und Umweltplanung mbH (12.12.2014): Geotechnischer Bericht zu Baugrunduntersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 56 ‚Schulweg Sörnewitz‘, Ergänzung Versickerungsfähigkeit



Mindestanforderung zum Inhalt des objektspezifischen Gutachtens:

- Bestimmung der Versickerungsleistung in situ als Versickerungsversuch im Schurf,
- Zusammenfassung der Ergebnisse des Versuches,
- objektspezifische Planungs- und Bauhinweise.

Beeinflussende Faktoren bei der Beurteilung der Versickerungsfähigkeit:

- innerhalb der überschwemmungsgefährdeten Gebiete besteht bei Hochwasser die Möglichkeit von Grundwasserhochstand und daraus folgend eingeschränkte Versickerbarkeit
- eingeschränkte Versickerungsräume infolge der geplanten Bebauung
- hohe Wasserempfindlichkeit des Tallehms, die bei Wassersättigung zu einer Tragfähigkeitsminderung führt
- Schwächung des Baugrundes durch Wassersättigung infolge der Versickerungsanlage
- in Teilbereichen abweichende, anthropogen überprägte Untergrundverhältnisse infolge veränderter Bebauungszustände
- Problematik der Auftriebssicherheit beim Bau von Kelleranlagen während der Bauphase beachten

## 6.4 Lärmschutz

Aufgrund der noch zum Vorentwurf geplanten Anordnung eines Kleinspielfeldes im Plangebiet wurde vom Büro *hartig & ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur und Umweltplanung mbH* eine schalltechnische Untersuchung (Fassung: 25.07.2013) gemäß 18. BImSchV und DIN 18005 auf Grundlage der Bebauungsvariante vom Vorentwurf (Fassung: 24.07.2013) erarbeitet.

Bei der Berechnung der schalltechnischen Situation wurden das Gelände, die Lage und Höhe der bestehenden und geplanten Gebäude berücksichtigt. Aufgrund eines während der Entwurfserarbeitung geänderten Standortes für das geplante Kleinspielfeld innerhalb der privaten Grünfläche, südlich der Elbgaustraße, wurde eine ergänzende schalltechnische Untersuchung (Fassung: 07.11.2014) durchgeführt. In deren Ergebnis wurde die Konfliktfreiheit für die bestehende und geplante Wohnbebauung nachgewiesen.

Im Zuge weiterer Abstimmung während der Entwurfserarbeitung wurde eine städtebauliche Konzeption erarbeitet, in der die Wohnumfeldqualität durch mehrere Grünflächen optimiert werden soll. Die Planung eines Kleinspielfeldes wurde zu Gunsten eines Spielplatzes für Klein- und Schulkinder nicht weitergeführt. Bezugnehmend auf § 22 Abs. 1a BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung und daher grundsätzlich in Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Weiterer Anlass der nicht weitergeführten Planung zum Kleinspielfeld bzw. Bolzplatz war die Verhinderung bzw. Reduzierung erhöhter störender Lärmquellen durch möglicherweise erhöhten Besucherverkehr durch Bolzplatznutzer auf dem geplanten öffentlichen Parkplatz.

Der Standort der im vorliegenden Entwurf geplanten Spielplatzfläche befindet sich innerhalb einer öffentlichen Grünfläche. Zur Gewährleistung der Konfliktfreiheit äußerte sich das Büro *hartig & ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur und Umweltplanung mbH* in einer fachgutachterlichen Einschätzung (Fassung: 08.05.2015) zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf. Im Ergebnis sind durch den Spielplatz bei Ausführung als *Spielbereich C nach DIN 18034* immissionsschutzrechtlich keine negativen Auswirkungen für die Wohnbebauung zu erwarten. Um jedoch eine überdurchschnittliche Lärmemission zu vermeiden, werden seitens der Stadt Coswig Nutzungszeiten bestimmt, welche als Hinweis auf dem Rechtsplan Bestandteil des Bebauungsplans werden.

## 7 ERSCHLIESSUNG

### 7.1 Verkehrserschließung

#### Straßenverkehr

Das Plangebiet liegt an drei bestehenden Straßen. Im Westen verläuft die Zschendorfer Straße, von der aus der Schulweg abgeht. Der Schulweg ist Bestandteil des Bebauungsplanes und erschließt die geplanten Einfamilienhausgrundstücke sowie den Spielplatz für Klein- und Schulkinder. Im Osten mündet der Schulweg in die Elbgaustraße. Sie ist teilweise Bestandteil des Plangebietes. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt somit aus dem bestehenden Straßennetz.

Der Schulweg wird entsprechend der geplanten Nutzungen ausgebaut. Ausgenommen sind



Teilbereiche im Übergang zur Zaschendorfer Straße. Hier ist eine Verbreiterung aufgrund der Bestandssituation nicht möglich. Daher verbleibt der Schulweg hier als Engstelle von ca. 3,30 m Breite auf einer Länge von ca. 50 m. Der neu geplante östliche Bereich ist mit einer Gesamtbreite von ca. 5,50 m vorgesehen und soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Die geplanten Fahrbahnbreiten sind gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ausreichend dimensioniert. Laut RAST 06 bedarf es bei eingeschränktem Bewegungsspielraum für den Begegnungsverkehr PKW/PKW einer Breite von mindestens 4,10 m, für den Begegnungsfall LKW/PKW von 5,00 m. Dies wird mit einer Breite von ca. 5,50 m, ausgenommen an der Engstelle, gewährleistet.

Mit der Dimensionierung des Schulweges ist die für Katastrophenfahrzeuge notwendige Durchfahrtsbreite von mindestens 3,50 m gegeben. Im Bereich der Engstelle sind die nach DIN 14090 für Feuerwehzufahrten mindestens 3,00 m breiten geradlinigen Zufahrten eingehalten.

Da es sich bei der festgelegten Verkehrsfläche des Schulweges um eine Straße handelt, die lediglich zum Erschließen der ca. 13 Einfamilienhäuser dient, ist nicht mit Durchgangsverkehr und Gefahrenpotential für Fußgänger durch erhöhtes Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Straße im Plangebiet wird daher mit ihrer Länge von ca. 200 m nach der ‚Konzeption Straßennetz 2013‘ der Stadt Coswig als Wohnstraße klassifiziert.

Die Elbgaustraße hat eine Fahrbahnbreite von ca. 7,00 m bis 7,50 m und ist im Bestand eine Mischverkehrsfläche.

#### Ruhender Verkehr

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

Die für die Feuerwehr benötigten Flächen dürfen in ihrer Breite, z.B. durch parkende Autos, nicht eingeschränkt werden. Daher ist im Schulweg lediglich ein kurzzeitiges Parken möglich.

Neben einem Busstellplatz sind insgesamt ca. 30 PKW-Stellplätze innerhalb der öffentlichen Parkplatzfläche geplant. Die Einordnung der sechs PKW-Stellplätze aus der mit Wohnbebauung überplanten Baulast ist innerhalb dieser Parkplatzfläche vorgesehen. Die Entfernung zum südwestlich an der Dresdner Straße gelegenen ‚Kultur- und Heimatverein Sörnewitz e.V.‘ wird mit dem neuen Standort um ca. 60 m verringert.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Regionalbusnetz der Verkehrsgesellschaft Meißen mbH angeschlossen. Die Haltestelle ‚Sörnewitz Schulweg‘ befindet sich am östlichen Rand des Plangebietes in der Zufahrt von der Elbgaustraße in den Schulweg. Sie wird an Schultagen von der ÖPNV-Regionalverkehrslinie 402 (Coswig – Sörnewitz – Neusörnewitz) angedient.

Im Zuge der Planung zum Bebauungsplan ist eine Umverlegung der Bushaltestelle im Bereich der öffentlichen Parkplatzfläche im Plangebiet vorgesehen. Der neue Standort bietet die Möglichkeit einer barrierefreien Errichtung der Haltestelle. Im Bebauungsplan wird daher der Haltestellenbereich nach RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) mit einer Dimensionierung von 35 m Länge und 3,50 m Tiefe vorgesehen.

Südlich in ca. 200 m Entfernung vom Plangebiet befindet sich eine Regionalbushaltestelle der Linie 401 (Coswig – Sörnewitz – Brockwitz).

Nordöstlich in ca. 3 km Entfernung vom Plangebiet befindet sich der Haltepunkt Neusörnewitz. Von dort aus besteht Anschluss an die S-Bahn S 1 Meißen – Schöna.

#### Fußgänger und Radfahrer

Innerhalb des Plangebietes nutzen Fußgänger und Radfahrer die Straßenverkehrsfläche. Die Elbgaustraße sowie der Schulweg sind im Bestand als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Zur Gewährleistung einer sicheren Zuwegung zur geplanten Bushaltestelle sowie zur öffentlichen Parkplatzfläche ist entlang der Elbgaustraße ein ca. 1,50 m breiter Fußweg vorgesehen. Die Weiterführung des Fußweges außerhalb des Geltungsbereiches wird durch die Stadt Coswig unabhängig vom Bebauungsplan geprüft.

## **7.2 Stadttechnische Erschließung**

### Trinkwasser

In den im Plangebiet befindlichen Straßen, Schulweg und Elbgaustraße, befinden sich keine öffentlichen Trinkwasserleitungen, die Herstellung einer Ringleitung ist daher nicht möglich. Die vorhandene Trinkwasserleitung DN 90 PE aus der westlich verlaufenden Zaschendorfer Straße



endet im Schulweg am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches. Um die geplanten Einfamilienhausgrundstücke zu versorgen, muss die Trinkwasserleitung bis zur Elbgaustraße verlängert werden. Für jedes neu geplante Grundstück muss eine separate Hausanschlussleitung bis zur Grundstücksgrenze vorgesehen werden.

Die notwendigen Erschließungsarbeiten im Schulweg sind vor Baufertigstellung der geplanten Einfamilienhausgrundstücke durchzuführen.

#### Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserversorgung für die geplante Bebauung ist über die Trinkwasserleitung in den anliegenden und geplanten Straßen gesichert. Momentan befinden sich Hydranten zur Löschwasserbereitstellung nur in der westlich verlaufenden Zaschendorfer Straße. Im Zuge der notwendigen Erschließungsarbeiten im Schulweg ist ein weiterer Hydrant am nordöstlichen Ende im Übergang vom Schulweg in die Elbgaustraße vorzusehen. Somit kann die notwendige Löschwasserversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden sichergestellt werden.

#### Schmutzwasser

Der vorhandene Abwasserkanal im Schulweg, der in Richtung Zaschendorfer Straße entwässert, endet am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches. Aufgrund der geringen Dimensionierung des vorhandenen Abwasserkanals und dessen schlechten Allgemeinzustandes müssen die geplanten Einfamilienhausgrundstücke über einen neu zu errichtenden Mischwasserkanal im Schulweg mit einer Dimensionierung von mindestens DN 250 von der Zaschendorfer Straße bis zur Elbgaustraße erschlossen werden. Für jedes neu geplante Grundstück muss ein separater Hausanschlusskanal bis zur Grundstücksgrenze vorgesehen werden.

Zur Einleitung in die Kanalisation ist aufgrund der Dimensionierung der vorhandenen Kanäle lediglich Schmutzwasser vorzusehen.

#### Regenwasser

Eine Einleitung des innerhalb der geplanten Einfamilienhausgrundstücke anfallenden Niederschlagswassers in die Kanäle der WAB Coswig mbH ist aufgrund der nicht ausreichenden Dimensionierung ausgeschlossen.

Nach Rücksprache mit der zuständigen Wasser-Abwasser-Betriebsgesellschaft Coswig mbH (WAB Coswig mbH) wird das anfallende Niederschlagswasser auf den an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Wohngrundstücken versickert. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken ebenfalls zurückgehalten und genutzt bzw. versickert werden. Aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften des Bodens soll die Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden-, Mulden-Rigolen- oder Rohr-Rigolen-Systemen erfolgen. Dadurch wird ein Beitrag zum Umweltschutz geleistet und der Lage des Plangebietes im Vorbehaltsgebiet Wasserressource entsprochen.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll über Straßenabläufe gesammelt und in den im Zuge der Erschließungsplanung zu erweiternden Mischwasserkanal aus Richtung Zaschendorfer Straße abgeleitet werden. Der neu zu bauende Kanalabschnitt ist dementsprechend zu dimensionieren.

Das auf dem öffentlichen Parkplatz anfallende Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück versickert werden, da sich in der Elbgaustraße keine Abwasseranlagen befinden.

Vor Baubeginn ist jeweils ein Erschließungsprojekt zu erarbeiten und mit der WAB Coswig mbH abzustimmen. Die wasserwirtschaftlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind zudem nach Bauabschluss ordnungsgemäß mit Bestandsdokumentation zu übergeben.

#### Energieversorgung

Ein Anschluss an die elektrotechnischen Anlagen der Stadtwerke Elbtal GmbH ist möglich und kann durch die ENSO NETZ GmbH vorbereitet und durchgeführt werden, sofern eine Planungs- und Baukoordinierung durch die für die Erschließung beauftragte Firma vorliegt.

Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln im öffentlichen Verkehrsraum sowie die Zugänglichkeit der Anlagen der Stadtwerke Elbtal GmbH sind dauerhaft zu gewährleisten.

#### Gas-/ Wärmeversorgung

Ein Anschluss an die Gasversorgungsanlagen der Stadtwerke Elbtal GmbH ist möglich und kann durch die ENSO NETZ GmbH vorbereitet und durchgeführt werden, sofern eine Planungs- und Baukoordinierung durch die für die Erschließung beauftragte Firma vorliegt.

Eine Versorgung über alternative Wärme- oder Energiequellen ist ausdrücklich erwünscht. Die Entscheidung über die Wahl des Heizsystems wird von den zukünftigen Nutzern individuell getroffen. Je nach gewählten Heizsystem ist eine Anzeige durchzuführen bzw. Zulassung



aufgrund der Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe (z.B. bei Heizölanlagen, Wärmepumpen) bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

#### Abfallentsorgung

Der im Plangebiet verlaufende Schulweg ermöglicht den Müllfahrzeugen die Durchfahrt. Die Errichtung eines Wertstoffbehälterstandplatzes ist nicht vorgesehen. Die Entsorgung ist über vorhandene Anlagen in der Umgebung gewährleistet.

#### Straßenbeleuchtung

Die öffentlichen Straßen, Fuß- und Radwege werden als Verkehrsflächen mit einer öffentlichen Beleuchtung entsprechend DIN EN 13201 ausgestattet.

## **8 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes dienen der Schaffung von Baurecht für individuellen Wohnungsbau und der Sicherung der Durchgrünung des Gebietes. Dabei soll ein Bezug zur Bestandssituation des historischen ehemaligen Weindorfes Sörnewitz mittels der getroffenen Festsetzungen hergestellt werden. Trotz der Vielzahl an Festsetzungen sind den persönlichen Gestaltungsmöglichkeiten zukünftiger Bauherren relativ viel Spielraum gegeben.

### **8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

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

Die Bauflächen des Plangebietes werden als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Einfamilienhäusern zu schaffen. Damit wird die Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen zur Entwicklung eines Wohnbaustandortes auf dem derzeit als Wiesenfläche sowie als Freizeitanlage genutzten Bereichen ermöglicht.

Die Festsetzung entspricht nicht dem im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsziel einer Grünfläche bzw. landwirtschaftlichen Fläche. Jedoch erfolgt in einem Parallelverfahren eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes, der u.a. den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes beinhaltet.

Zur Wahrung eines beruhigten Wohngebietes am Rand der Siedlungsstruktur und um größere Verkehrsbelastungen zu vermeiden, werden die in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihres in der Regel großen Flächenbedarfes im gesamten Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen, um die Wahrung eines Wohngebietscharakters zu sichern.

#### **8.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

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 Erscheinungsbild des Ortsteiles Sörnewitz einfügt.

#### Zulässige Grundflächenzahl/ Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl

Da das Plangebiet am nordöstlichen Ortsrand von Sörnewitz liegt und sich durch eine lockere und durchgrünte Bebauung auszeichnen soll, wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten ist je Grundstück innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 auf maximal 40 m<sup>2</sup> und innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 auf maximal 20 m<sup>2</sup> begrenzt, um die mögliche Flächenversiegelung durch Neubebauungen zu minimieren. Die differenzierten Überschreitungen für die jeweiligen Allgemeinen Wohngebiete resultieren aus der unterschiedlichen Entfernung zwischen Baufeld und Verkehrsfläche. Der *Anhang C - Schematische Darstellung der zulässigen Grundflächenzahl im WA 1 und WA 2* visualisiert an jeweils einem Beispiel die zulässige Überbauung für eine dem Standort angemessene



Eigenheimbebauung. Unter Annahme durchschnittlicher Anforderungen zukünftiger Bauherren an die Bebaubarkeit ihrer Grundstücke sowie der festgesetzten Mindestparzellierung eines Baugrundstückes von 600 m<sup>2</sup>, wird die Umsetzbarkeit der zulässigen Grundflächenzahl ohne Verlust von Wohnqualität nachgewiesen. Die Festsetzungen unterschreiten damit die laut Baunutzungsverordnung maximal zulässige GRZ von 0,4, bzw. einschließlich Überschreitung von 0,6 für Allgemeine Wohngebiete deutlich. Damit wird die mögliche Versiegelung begrenzt und der angestrebte durchgrünte Wohncharakter befördert.

#### Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen, Höhenbezugspunkt

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die Geschossigkeit für die geplanten Einfamilienhäuser maximal zweigeschossig mit einer Traufhöhe von maximal 4,40 m festgesetzt. Das zulässige zweite Geschoss befindet sich demzufolge im Dach. Dies entspricht dem Maßstab der Umgebungsbebauung und gewährleistet eine einheitliche Ausformung des Ortsrandes im Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum.

Zusätzlich zur Geschossigkeit wird zum Erzielen einer Einheitlichkeit in Anlehnung an die umgebende Bebauung sowie aus Hochwasserschutzgründen maximale Sockelhöhen bzw. Erdgeschossfußbodenhöhe definiert. Die Festsetzung erfolgt mittels absoluten Höhenangabe.

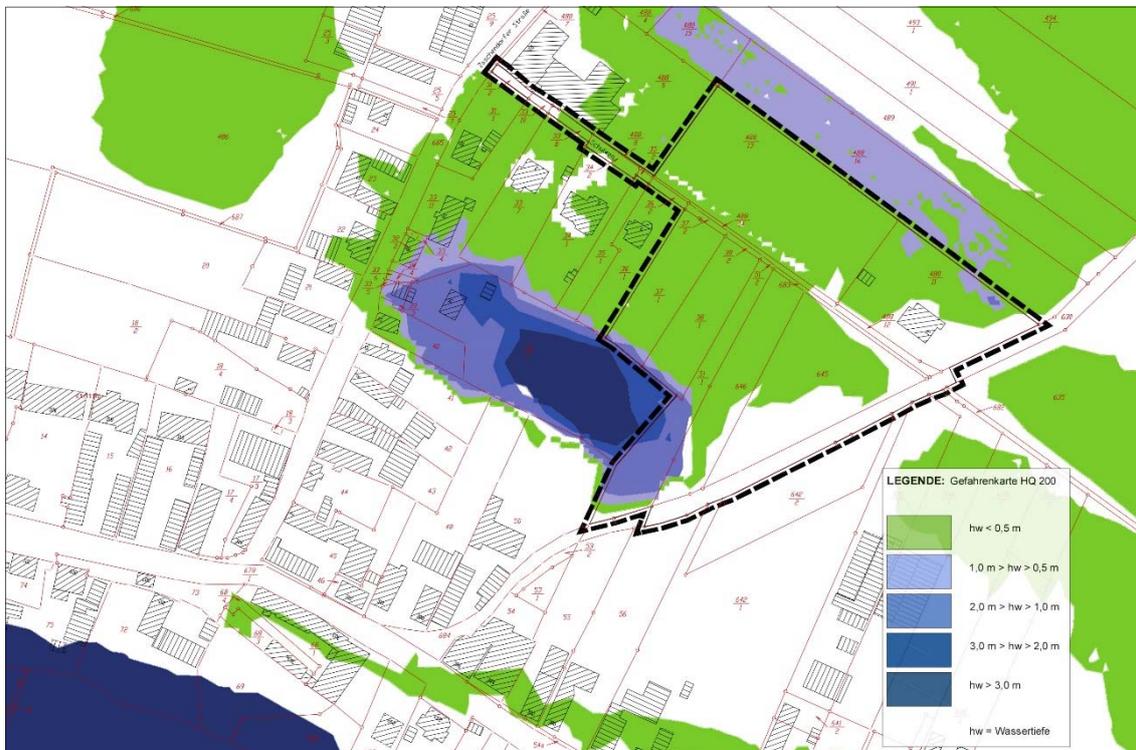


Abbildung: Auszug aus Liegenschaftskarte Vermessungsverwaltung Freistaat Sachsen, Landkreis Meißen vom 18.07.2013 mit Darstellung überschwemmungsgefährdeter Bereiche bei HQ 200 aus Hochwasserschutzkonzept Nr. 1/ Elbe – Gefahrenkarten der Großen Kreisstadt Coswig, der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen vom 31.12.2006.

Die oben stehende Abbildung stellt auf Grundlage des Hochwasserschutzkonzeptes Nr. 1/ Elbe, Inhalte aus den Gefahrenkarten für Coswig, die überschwemmungsgefährdeten Bereiche bei einem Hochwasserereignis HQ 200 im und um das Plangebiet dar. Die möglichen Wassertiefen bei HQ 200 unterliegen aufgrund der Darstellungstiefe der Gefahrenkarten Schwankungen um jeweils bis zu 0,50 m. Zur Überprüfung, dass innerhalb des Plangebietes die Häuser außerhalb der überschwemmungsgefährdeten Geländehöhen liegt, wurde rechnerisch (basierend auf der Höhenangabe für HQ 100 - für Sörnewitz - von 106,21 ü NHN) eine absolute Höhenangabe für HQ 200 von 106,62 m ü NHN ermittelt.

Nach Aussage des Baugrundgutachtens sowie der Stadt Coswig, ist das Gelände in und um das Plangebiet relativ eben. Die geplanten Baufelder südlich sowie nördlich des Schulweges liegen geringfügig unterhalb der derzeitigen Höhenlage des Schulweges von ca. 106,91 m ü NHN (ermittelte Schachtdeckelhöhe im Bereich des Schulweges 9).

- nördlich Schulweg ca. 10 - 20 cm unterhalb Straßenniveau (WA 1 - OK Gelände ca. 106,70 m ü NHN)
- südlich Schulweg ca. 20 - 30 cm unterhalb Straßenniveau (WA 1 und WA 2 - OK Gelände ca. 106,60 m ü NHN)



Um einen optimalen Hochwasserschutz zu gewährleisten, wurde in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden eine Festsetzung für die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens (= maximale Sockelhöhe) getroffen. Dies ermöglicht zukünftigen Bauherren ihre Erdgeschossfußböden oberhalb der im Falle einer Überschwemmung zu erwartenden Wassertiefe von bis zu 0,50 m zu errichten. Die festgesetzte Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens liegt bei maximal 107,15 m ü NHN. Es ergeben sich somit für das nördlich des Schulweges festgesetzte Allgemeine Wohngebiet WA 1, unter Berücksichtigung einer maximalen Fußbodenaufbauhöhe von 40 cm, maximale Sockelhöhen von 45 cm und für die südlich des Schulweges festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 maximale Sockelhöhen von 55 cm.

Für die maximal zulässige Traufhöhe von 4,40 m wird als Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude nach oben zu regeln.

Zur Prüfung, ob die festgesetzten Geschossigkeiten und Höhen baulicher Anlagen umsetzbar sind und dem gewünschten städtebaulichen Ziel entsprechen, wurden die getroffenen Festsetzungen zeichnerisch dargestellt und als *Anhang B - Schematische Darstellung der getroffenen Festsetzungen im WA 1 und WA 2* der Begründung beigelegt.

### **8.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### Bauweise

Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von freistehenden Einzelhäusern vorgesehen. Es sind demnach nur Einzelhäuser zulässig. Mit dieser Festsetzung wird das Errichten einer lockeren Wohnsiedlung gewährleistet.

#### Baugrenzen/ Baulinien/ Überbaubare Grundstücksflächen

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenzen definiert. Zum einen, um zukünftigen Bauherren, deren Grundstück sich nördlich des Schulweges befindet die Möglichkeit zu geben, ihre Terrassenflächen im Süden vor dem Wohnhaus zu errichten. Zum anderen wird südlich des Schulweges mit der Entfernung zwischen Baufeld und Verkehrsfläche von 13 m auf die westlich angrenzende Bestandsbebauung Bezug genommen. Es werden die im Ortsteil Sörnewitz charakteristischen Vorgärtenbereiche ermöglicht und weiter geführt. Details zu Ausgestaltung und Nutzung können der 2007 fertig gestellten und für jedermann einsehbaren Gestaltungsfibel für die Ortsteile Kötitz, Sörnewitz und Brockwitz entnommen werden. Ein Hinweis dazu ist auf dem Rechtsplan enthalten.

Für die südlich des Schulweges vorgesehenen Flächen für Wohnbebauung wird im Einklang einer städtebaulichen Verträglichkeit, mittels räumlicher Trennung durch die öffentliche Grünfläche, das Allgemeine Wohngebiet WA 2 festgesetzt. Im Abstand von 5,00 m zum Schulweg wird eine Baulinie festgesetzt, an der sich die zukünftige Bebauung halten muss. Zu allen anderen Seiten werden die überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen definiert. Dies resultiert vorrangig zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor möglicher Lärmbeeinträchtigung aus dem südlich geplanten öffentlichen Parkplatz. Dadurch wird jedoch zukünftigen Bauherren ebenfalls die Möglichkeit gegeben sich ihre privaten Gartenbereiche nach Süden hin auszurichten.

Die Baufelder innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 haben eine maximale Baufeldtiefe von 15,00 m, um einen ausreichenden Spielraum für die Bebauung zu ermöglichen bzw. Abstand zu dem bestehenden bzw. geplanten Gehölzstreifen am nördlichen Plangebietsrand zu gewährleisten. Das südlich des Schulweges gelegene Baufeld innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 soll sich mit seiner Bebauung an die westlich angrenzende Bebauung und deren Ausdehnung im eigenen Grundstück anlehnen und wird daher ebenfalls mit einer maximalen Tiefe von 15,00 m festgesetzt.

#### Ausnahme von der Baugrenze

Da die vorgesehenen Baufelder innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 großzügig bemessen sind und eine übermäßige ungeordnete Überbauung der Wohngrundstücke eingegrenzt werden soll, ist eine Überschreitung der Baugrenze lediglich zur Ausbildung von Terrassen zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird somit die Möglichkeit gegeben, sich einen



Gartenbereich zu schaffen, der eine Südausrichtung besitzt. Das südlich des Schulweges gelegene Baufeld innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 hat aufgrund des festgesetzten Abstandes zur Verkehrsfläche vergleichsweise hohe Grundstückstiefen.

Aufgrund des geringen Abstandes zum Straßenraum und um die Vorgärtenbereiche freizuhalten, ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 die Überschreitung für Terrassen nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Bei Baugrundstücken an einer Straßenkreuzung ist sich auf die Straße zu beziehen, von der aus das Baugrundstück erschlossen wird.

#### Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports

Zur Wahrung eines freien unbebauten Vorgartenbereiches sind Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 nur hinter der straßenseitigen Bauflucht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze vor den Garagen bzw. Carports, Standplätze für Abfallbehälter und Einfriedungen.

#### Stellung baulicher Anlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind nur giebelständige Häuser zulässig, um sich somit an den ebenfalls durch giebelständige Häuser geprägten Straßenraum des gesamten Ortes anzulehnen.

#### **8.1.4 Mindestmaß für die Größe der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> zu parzellieren. Damit sollen Parzellierungen von sehr kleinen Grundstücken verhindert, eine gute Wohnqualität gesichert und eine angemessene Dichte im Übergang zum Landschaftsraum ausformuliert werden.

#### **8.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Zur Sicherung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebietes ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude beschränkt.

#### **8.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

##### Straßenverkehrsfläche

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche der Elbgaustraße orientiert sich am Bestand. Sie verbleibt in ihrer bestehenden Breite von ca. 7,00 m bis 7,50 m als Straßenverkehrsfläche.

##### Verkehrsberuhigter Bereich

Der Schulweg wird seiner geplanten Nutzung als Anliegerstraße entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung *Verkehrsberuhigter Bereich* festgesetzt. Die Verkehrsfunktion soll in der Straße gleichberechtigt neben den Nutzungsansprüchen von Kommunikation und Aufenthalt stehen. Der bestehende Schulweg wird, bis auf die Engstelle mit einer Breite von ca. 3,30 m auf einer Länge von ca. 50 m am westlichen Ende im Übergang zur Zschendorfer Straße, in einer Breite von 5,50 m als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Die sich daraus ergebene tatsächliche Fahrbahnbreite liegt aufgrund der notwendigen Fahrbahneinfassungen unterhalb der 5,50 m, ist aber gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ausreichend dimensioniert.

Mit der Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich wird keine verkehrsrechtliche Einstufung der Straße nach StVO (Straßenverkehrsordnung) gegeben, sondern das Planungsziel für die Ausgestaltung der Straße formuliert. Aufgrund der Ausbaulänge von über 100 m wird der Schulweg als Tempo 30-Zone klassifiziert. Eine Entscheidung darüber fällt jedoch die Untere Straßenverkehrsbehörde.

##### Öffentliche Parkplatzfläche

Um den Anwohnern und Besuchern vom Ortsteil Sörnewitz an einem gebündelten und recht zentralen Standort öffentliche Parkplätze anzubieten, wurde entlang der Elbgaustraße eine öffentliche Parkplatzfläche vorgesehen. Die umverlegte Baulast ist in der Anlage integriert.

Lärmbeeinträchtigungen sind nach Aussagen der erfolgten schalltechnischen Untersuchung für die geplante und vorhandene angrenzende Wohnbebauung nicht zu erwarten. Durch die Festsetzung der Baulinie zum Schulweg hin im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden die bei der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Abstände zwischen Wohnbebauung und Parkplatzfläche bei der baulichen Ausführung gewährleistet.

Die Zufahrt zu der öffentlichen Parkplatzfläche erfolgt am südlichen Ende und wird durch eine



Unterbrechung des festgesetzten Fußweges an dieser Stelle gesichert.

#### Fußweg

Aufgrund der geplanten Umverlegung der vorhandenen Regionalbushaltestelle sowie der Anordnung einer öffentlichen Parkplatzfläche, wird bei Umsetzung der Planung ein Fußweg mit vorgesehen. Dieser dient für Schulkinder und Anwohner zur gefahrlosen Erreichbarkeit des verlagerten Haltepunktes.

Der Fußweg erhält eine Breite von ca. 1,50 m. Die erforderlichen Flächen wurden zugunsten der bestehenden Straßenbreite der Elbgaustraße den jeweils angrenzenden Flurstücken zugeordnet.

### **8.2 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB)**

#### **8.2.1 Öffentliche Grünfläche**

Im Bebauungsplan werden zur Vermeidung von Überhitzungseffekten, zur Reduzierung von Staubbildung sowie zur Sicherung eines Standortes für den geplanten Spielplatz für Klein- und Schulkinder zwei öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen festgesetzt.

Nördlich der Elbgaustraße wird zur optischen Trennung der geplanten öffentlichen Parkplatzfläche gegenüber der geplanten und vorhandenen Wohnbebauung eine öffentliche naturbelassene Grünfläche festgesetzt, welche sich bis zum Schulweg durchzieht und somit eine Verbindung zum angrenzenden offenen Landschaftsraum erzeugt. Innerhalb dieser befindet sich eine als Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG eingestufte Grünlandfläche mit Streuobstbeständen, die im Zuge der festgesetzten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gesichert und weiter entwickelt werden soll.

Nördlich des Schulweges, im direkten Anschluss an die Sprachheilschule Sörnewitz, ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist ein Spielplatz für Klein- und Schulkinder geplant. Aufgrund seiner Lage ist er sowohl für die Schulkinder als auch die Anwohner sehr gut erreichbar. Die Umsetzung des Spielplatzes soll nach DIN 18034 als Spielbereich C erfolgen. Dabei handelt es sich um kleine überschaubare Spielbereiche, die dem Wegenetz zugeordnet sind und sich als platzartige Erweiterungen oder speziell dafür ausgestattete Flächen im Fußwegenetz darstellen können.

Zur Sicherstellung, dass die Klein- und Schulkinder innerhalb dieser Fläche einen Ort zum Entdecken und Entwickeln haben und um möglichen Vandalismus von vornherein zu vermeiden, wird eine allseitige Einfriedung des Spielplatzes festgesetzt.

#### **8.2.2 Private Grünfläche**

Die private Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung *naturbelassene Grünfläche* festgesetzt. Sie dient zur Durchgrünung des Gebietes und schafft eine erhöhte Wohnqualität.

#### **8.2.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### Regelung des Niederschlagswasserabflusses

In Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans und infolge weiterer Abstimmungen wurden Baugrunduntersuchungen für die Flächen innerhalb des Plangebietes vorgenommen und ein Baugrundgutachten erstellt. Nach den Aussagen des Gutachtens sind unterhalb der Oberfläche durchgehend Tallehmschichten vorhanden. Während ein sandiger Boden noch eine fast komplette Versickerung des Jahresniederschlages ermöglicht, fließt bei lehmigen oder tonigen Böden ein nicht unerheblicher Anteil oberirdisch bzw. in der Oberbodenschicht ab.

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei ca. 6,00 m unter Geländeoberkante. Die Flächen des Plangebietes werden als nicht versickerungsfähig klassifiziert, sind jedoch aus Umweltsicht wünschenswert. Zudem ist eine Einleitung des Niederschlagswassers aufgrund der Dimensionierung der vorhandenen Kanäle nicht möglich.

Neben der Bestandssituation, in der nachweislich die vorhandene Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft innerhalb der eigenen Grundstücksflächen versickert wurde ein ergänzendes Versickerungsgutachten erstellt, welches im Ergebnis die Festsetzung der angestrebten natürlichen Versickerung bekräftigt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2, innerhalb der öffentlichen Parkplatzfläche sowie innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen ist das anfallende Niederschlagswasser vollständig im jeweiligen Grundstück zu sammeln, zu nutzen oder über Mulden-, Mulden-Rigolen- oder Rohr-Rigolen-Systeme zur Versickerung zu bringen. Durch die natürliche Versickerung wird anfallendes Niederschlagswasser in die oberen Bodenschichten



geleitet und von dort wieder durch Verdunstung an die Umgebung abgegeben. Somit kann sowohl der Wasserhaushalt im Gebiet als auch das lokale Kleinklima positiv beeinflusst werden. Für eindeutige Bemessungswerte der Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb des jeweiligen Grundstückes und um Aussagen zu Größenordnungen für Rückhaltevorrichtungen treffen zu können, sind jeweils objektspezifische Gutachten für jedes Baugrundstück erforderlich. Dazu ist ein Hinweis auf dem Rechtsplan enthalten.

#### Flächenbefestigungen

Um resultierend aus dem Ergebnis des durchgeführten Baugrundgutachtens die vollversiegelten und damit wasserundurchlässigen Flächen soweit möglich zu minimieren, wird ergänzend zur Regelung des Niederschlagswasserabflusses eine Festsetzung zur Flächenbefestigung getroffen. Daher ist die Befestigung von Zufahrten, Park- und Stellplätzen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2, innerhalb der öffentlichen Parkplatzfläche sowie innerhalb der privaten und öffentlichen Grünfläche nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen. Für die Ausführungsplanung wird auf die DIN 1986-100 – Planung und Ausführung von Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke verwiesen. Mit dieser Festsetzung werden die für die natürliche Versickerung zur Verfügung stehenden Flächen im jeweiligen Grundstück maximal ausgeschöpft.

Damit wird zusätzlich ein Beitrag zur Erhaltung des Grundwasserdargebots geleistet. Dies ist auf dieser Fläche besonders wichtig, da das Plangebiet laut Regionalplan in einem Vorbehaltsgebiet Wasserressource liegt.

#### Dachbegrünung

Über die Festsetzung der Dachbegrünung von Nebengebäuden kann bereits ein Teil des Regenwassers zurückgehalten werden und verdunsten. Die Begrünung schafft zusätzlichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere, verbessert das Kleinklima und wertet das Wohnumfeld innerhalb der geplanten Wohnbebauung auf.

#### Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind auf Basis des Grünordnungsplanes, als Beitrag zur Kompensation für die geplante Gebietsentwicklung Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt.

##### Maßnahme M 1: Sicherung und Optimierung Streuobstbestände

Zum Erhalt und zur Entwicklung der vorhandenen ökologisch wertvollen Streuobstbestände sind Maßnahmen wie Entlastungs- und Pflegeschritte an Bestandsbäumen sowie die Pflege des Extensivgrünlandes notwendig. Dadurch wird ein Beitrag zum Erhalt gewachsener Kulturformen sowie zur Verbesserung des Landschaftsbildes geleistet.

##### Maßnahme M 2: Entwicklung Streuobstbestand

Die Festlegung der Pflanzung von Obstgehölzen stellt einen direkten Bezug zu den bestehenden sowie zu den umgebenden Streuobstbeständen in Sörnewitz her. Die Pflanzung dient der hohen Durchgrünung des Wohngebietes und übernimmt wichtige Funktionen für den Arten- und Biotopschutz.

Die Gewährleistung und Durchführung der Umsetzung der Maßnahmen wird durch die Stadt Coswig geregelt.

### **8.2.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

#### Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Spielbereich C nach DIN 18034 - Spielplatz für Klein- und Schulkinder* sind zwei Bäume zu pflanzen um eine optische Trennung zur Wohnbebauung zu erzielen.

Zur Sicherung der anzupflanzenden Bäume sind ausreichend große Pflanzscheiben von mindestens 3,00 m<sup>2</sup> auszubilden.

#### Private Grundstücksflächen

Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes und zur Minderung des Eingriffs durch die Fällung von Gehölzen im Rahmen der Überplanung des Gebietes werden Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken vorgesehen.

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind je Baugrundstück zwei Obstbäume sowie 14 Sträucher zu pflanzen. Es werden in den Hinweisen auf dem Rechtsplan Pflanzempfehlungen gegeben, um einen Bezug zur umgebenden Kulturlandschaft herzustellen.



Die Pflanzungen der Obstbäume schaffen einen Bezug zu den bestehenden Streuobstwiesenbestand im direkten Umfeld. Sind auf dem Grundstück Bäume zum Erhalt festgesetzt, können diese auf die Anzahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden. Damit wird der Beitrag zum Umwelt- und Naturschutz, der durch die Erhaltung größerer Bäume erreicht wird, gewürdigt.

Die Pflanzungen der Sträucher wirken sich positiv auf die Umgebung aus und verbessern das Angebot an Ruhe- und Bruthabitaten vorkommender europäischer Vogelarten. Wie die 14 Gehölzpflanzungen pro Baugrundstück umgesetzt werden, wird den Gestaltungswillen der zukünftigen Bauherren überlassen. Neben der Umsetzung als freie oder parallel angeordnete Einzelpflanzungen sind auch die Einfriedungen zwischen den Privatgrundstücken untersetzbare Pflanzungen im Heckenverbund umsetzbar. Die Pflanzempfehlungen von einheimischen Hecken orientieren sich an der Gestaltungsfibel der Stadt Coswig für den Ortsteil Sörnnewitz. Auf nicht standortgerechte und nicht regionaltypische Nadelgehölze als Einfriedung sollte verzichtet werden, um die ökologische Wertigkeit des Gebietes zu stärken.

Des Weiteren dienen die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur optischen Abgrenzung der geplanten Wohnbebauung zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum und zur Durchgrünung des Gebietes.

#### Umsetzungszeitraum

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind spätestens in der 1. Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen. Somit kann eine zeitnahe Herstellung der angedachten Durchgrünung des Gebietes und der Einbindung der geplanten Bebauung in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum erzielt werden.

#### **8.2.5 Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sowie die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Dies erfolgt aus ökologischen und gestalterischen Gründen.

Die bereits Jahrzehnte alten Bäume haben eine wichtige Funktion als Brut- und Nahrungsraum für zahlreiche Tierarten. Zusätzlich bewirken sie durch Schattenwurf und Verdunstung eine Milderung von Klimaextremen.

Der Erhalt der Bestandsbäume verfolgt darüber hinaus das gestalterische Ziel, die natürliche Maßstäblichkeit zwischen geplanter Wohnbebauung und natürlichen Strukturen ablesbar zu erhalten.

#### **8.2.6 Artenschutzfachliche Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)**

Um Verbotstatbestände nach dem § 44 BNatSchG zu vermeiden werden artenschutzfachliche Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen festgesetzt, die teilweise bereits vor Baubeginn durchzuführen sind.

##### Vermeidung von Individuenverlusten für Zauneidechsen:

- Als Lebensraum für die aus den Baufeldern gesicherten Zauneidechsen sind zeitlich vorgezogen innerhalb der in der Planzeichnung mit M 1 gekennzeichneten Fläche (Flurstück 51/1 und Teilfläche 646 Gemarkung Sörnnewitz) folgende Maßnahmen zur Gestaltung einer Ausgleichsfläche vorzunehmen:
  - Anlage von Reisigwällen zur Schaffung von Versteck- und Unterschlupfmöglichkeiten (Schutz, Ruhe, Reproduktion, Überdauerung)
  - spezifische Flächenpflege
- Vor Baubeginn bis zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Zauneidechsen-Speerzaun zu errichten. Das Abfangen und Umsiedeln von Zauneidechsen in die gestaltete Ausgleichsfläche auf den Teilflächen der Flurstücke 51/1 und 646 der Gemarkung Sörnnewitz hat vor Baubeginn zu erfolgen.
- Zur Berücksichtigung möglicher Falleneffekte für Kriechtiere ist bei der technischen Ausführung der Infrastruktur im Zuge von Erschließungsplanungen (Straßen, Wege, Entwässerung) auf Hochborde zu verzichten und Abflüsse sind unzugänglich auszuführen.

##### Vermeidung von Bestandsverlusten für den Feldsperling:

- Um einen nicht auszuschließenden Bestandsrückganges für den Feldsperling im Plangebiet zu verhindern, sind insgesamt vier Höhlenbrüterkästen zu installieren.



- Zur Orientierung und Information ist innerhalb der textlichen Festsetzungen auf dem *Beiplan 1 - Lage der Artenschutzmaßnahmen* der jeweilige Standort für die Maßnahme zur Vermeidung von Individuen- bzw. Bestandsverlusten der Zauneidechse sowie des Feldsperlings aufgezeigt.

#### Kollisionsvermeidung von Vögeln:

- Bei Realisierung großflächiger Glasfassaden besteht generell die Gefahr, dass Vögel die Flächen nicht als Hindernisse erkennen und durch Aufprall zu Tode kommen. Vögel können zwar Hindernisse in der Natur leicht umfliegen, reflektierende und durchsichtige Glasscheiben nehmen sie jedoch nicht wahr. Besonders wenn sich Gehölze in den Scheiben spiegeln oder sich hinter durchsichtigen Glaswänden (Verbindungsgänge) befinden kommt es zu Kollisionen mit meist tödlichem Ausgang für die Vögel. Zur Vermeidung unnötiger Bestandsverluste sind Vorgaben für die Wahl von Fassadenmaterialien zu beachten sind. Dies kann durch verschiedene Maßnahmen, wie dem Verzicht auf großflächige Verglasung, Mattierung oder Gliederung der Scheiben, der Verwendung von Glasbausteinen usw. relativ einfach vermieden werden.

#### Planungshinweise:

- Bei der technischen Ausführung der Infrastruktur im Zuge von Erschließungsplanungen (Straßen, Wege, Entwässerung) ist auf Hochborde zu verzichten und Abflüsse für Kriechtiere sind unzugänglich auszuführen.

#### Naturschutzfachliche Baubegleitung:

- Um bei notwendigen Beseitigungen von Gehölzen und Bauwerken/ Gebäuden Zugriffe auf geschützte Arten zu vermeiden, hat vorab eine naturschutzfachliche Besatzkontrolle zu erfolgen. Bei einem nachweisbaren Verdacht ist eine weiterführende Baubegleitung vorzusehen.

Es ist jeweils ein projektbegleitendes Monitoring über einen Zeitraum von 5 Jahren vorzusehen. Die Ergebnisse der Erfolgskontrollen sind mit Angaben zum Zustand des Vorkommens und ggf. Inhalt und Vorgehensweise zu notwendigen Korrekturmaßnahmen (z.B. Veränderung der Habitatstrukturen) zu dokumentieren.

Über die Festsetzung dieser Artenschutzrechtlichen Schutzmaßnahmen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Meißen abgestimmt und aus dem Artenschutzgutachten sowie Grünordnungsplan übernommen wurden, wird den Anforderungen des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz Rechnung getragen.

### **8.2.7 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

#### **8.2.7.1 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches**

Zum vollständigen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden dem Vorhaben drei externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen befinden sich innerhalb von Coswig und damit in räumlicher Nähe zum Plangebiet und zum Eingriff.

Insgesamt kann der mit der Bebauung des Plangebietes einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft im Zusammenspiel der Festsetzungen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes und auf den externen Ausgleichsflächen ausgeglichen werden.

#### **Ausgleichsmaßnahme Nr. 1: Steinbruchsohle Bosel**

Auf dem Flurstück 1/7 der Gemarkung Coswig, ca. 1,50 km westlich des Plangebietes, wird auf einer ca. 4.000 m<sup>2</sup> großen Fläche, auf dem Gelände des ehemaligen Steinbruches an der Bosel, durch selektives Entfernen stark verbuschter Gehölzbereiche und Sämlingsaufwuchs ein Biotopkomplex trockenwarmer Standorte entwickelt. Das dabei anfallende Schnittgut kann gleich zur Anlage der erforderlichen Reisigwälle, welches zur Gestaltung einer Ausgleichsfläche für die aus den Baufeldern gesicherte Zauneidechse benötigt wird, genutzt werden.

Durch das selektive Freistellen und eine anschließende extensive Offenhaltung kann sich im ehemaligen Steinbruch der Bosel langfristig ein Biotopkomplex trockenwarmer Standorte entwickeln, der u.a. als Ruhehabitat wesentliche Artenschutzfunktionen übernimmt.

#### **Ausgleichsmaßnahme Nr. 2: P+R Parkplatz Robert-Blum-Straße Coswig**

Auf den Flurstücken 189/5, 190/5, 191/5, 192/5 der Gemarkung Coswig, ca. 6,00 km östlich des Plangebietes, wird eine Fläche von ca. 800 m<sup>2</sup> eines Park+Ride- Platzes eingegrünt

Durch eine naturnahe Bepflanzung des Parkplatzes kommt es zu einer Verbesserung des Sicht- und Lärmschutzes der angrenzenden Wohnbebauung sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes. Die Erhaltung von offenen unbebauten Flächen hat gleichzeitig positive



Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima und Wasser. Durch die Pflanzflächen wird das Angebot an Ruhe- und Bruthabitaten vorkommender europäischer Vogelarten verbessert.

### **Ausgleichsmaßnahme Nr. 3: Ruderalfläche Cliebener Straße Coswig**

Auf dem Flurstück 665/8 der Gemarkung Coswig, ca. 2,50 km östlich des Plangebietes, wird eine derzeit brachliegende Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup> begrünt und gliedert sich somit wieder in das angrenzende Landschaftsbild ein.

#### **8.2.7.2 Verteilungsmaßstab für die Ausgleichsmaßnahmen**

Die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zum Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt durch die Stadt Coswig. Die damit verbundenen Kosten werden den Baugrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 vollständig zugeordnet.

Zur anteiligen Verteilung der Kosten wird gemäß § 135b ein Verteilungsmaßstab festgesetzt. Da eindeutige Bestimmungen der Flächengrößen aller Baugrundstücke noch nicht möglich sind, wird als Verteilungsmaßstab die überbaubare Grundstücksfläche mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Somit werden die Kosten für die jeweiligen Baugrundstücke aus dem Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf in Bezug zum zulässigen Eingriff des gesamten Vorhabens ermittelt.

### **8.3 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Mit bedingten Festsetzungen wird im Bebauungsplan geregelt, dass bestimmte Nutzungen erst bei Eintreten bestimmter Umstände zulässig sind.

#### **8.3.1 Artenschutzfachliche Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen**

Die Durchführung der CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse ist Voraussetzung für den Vollzug des Bebauungsplanes gemäß § 45 Abs. 7 Nr. 5 ff. BNatSchG. Da sich die CEF-Maßnahme teilweise innerhalb einer als private Grünfläche festgesetzten Fläche befindet, fanden vorab Abstimmungen zur Durchführung mit dem Grundstückseigentümer und der Stadt Coswig statt. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur zwingenden Beachtung des Artenschutzes sind Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes erst dann zulässig, wenn die Umsiedlung der Zauneidechsenpopulation erfolgreich abgeschlossen ist.

### **8.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)**

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Gestaltung der Neubebauung 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 Bebauungstypologie orientiert.

Als Orientierung diente dabei eine im Jahr 2007 erarbeitete Gestaltungsfibel der Stadt Coswig für die Ortsteile Kötitz, Sörnewitz und Brockwitz in Anlehnung an § 89 SächsBO. Diese drei Ortsteile zeichnen ihre noch erhaltenen mittelalterlichen Ortsgrundrisse aus. Sie sind somit ein wertvolles Kulturgut, welches erhalten werden sollte. Dementsprechend trifft die Fibel Gestaltungsvorschriften, um das unverwechselbare Erscheinungsbild zu bewahren. Auch wenn das Plangebiet nicht im Geltungsbereich der Gestaltungsfibel liegt, so grenzt es jedoch an. Da eine städtebauliche Ensemblewirkung kein greifbares Ende inmitten einer Ortslage haben kann, sind daher in reduzierter Weise die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage der Fibel erarbeitet worden. Und ein Auszug aus dieser Fibel der Begründung als *Anhang E - Farbkanon für die Fassadengestaltung der Haupt- und Nebengebäude* beigefügt. Zusätzlich wird für die zukünftigen Bauherren ein Hinweis auf dem Rechtsplan zu dieser Fibel gegeben, um den Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Freiräume zur Gestaltung dieses baugeschichtlich bedeutsamen Ortsteiles gerecht zu werden und zur Erhaltung beizutragen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet werden zudem zukünftige Bauherren auf die Beachtung einer hochwasserangepassten Bauweise ausdrücklich hingewiesen. Als Leitfaden dient die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Die Aussagen zu hochwasserbeständigen (Bau-) Materialien wurden als *Anhang D - Auflistung von hochwasserbeständigen (Bau-) Materialien aus der Hochwasserschutzfibel des Bundesministerium* der Begründung beigefügt.



#### **8.4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**

##### Dächer der Hauptgebäude

Die Gesamtheit der Dachlandschaft mit ihrer einheitlichen Gesamtgestalt und der Vielfalt ortstypischer Details prägt wesentlich das Bild eines Ortes. Der historische Ortskern von Sörnewitz zeichnet sich als eigene Dachlandschaft durch klare Regelungen in Form, Farbe und Materialität ab.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind Satteldächer mit ortstypischer Dachneigung von 40° bis 50° festgesetzt. Dachaufbauten sind, um einen Ausbau der Dächer zu ermöglichen, zugelassen. Dacheinschnitte sind jedoch zur Sicherung einer angepassten Dachlandschaft ausgeschlossen. Zur Wahrung eines einheitlichen Bildes hat die Ausführung der Gauben am selben Gebäude identisch zu erfolgen.

Die Summe der Dachaufbauten ist auf maximal 2/3 der darunter liegende Gebäudewand begrenzt. Diese Regelung ist erforderlich, damit das Verhältnis der Dach- und Fassadenflächen unter- und zueinander die Gesamtproportion der Gebäude nicht stört bzw. beeinträchtigt. Zusätzlich wird eine Festsetzung zum einzuhaltenden Abstand, maximal 1,50 m, zwischen Dachaufbauten und Ortgang getroffen, die in der Region typisch sind.

Zur Dacheindeckung von geneigten Dächern werden Dachziegel aus gebranntem Ton oder Beton zugelassen. Zudem ist eine Ausführung der Dacheindeckung von geneigten Dächern mit Schiefer umsetzbar. Die Farbgebung der Dächer inklusive Dachaufbauten der Hauptgebäude der geplanten Bebauung wurde auf die Farbtöne ‚Naturrot‘ bis ‚Rotbraun‘ und ‚Anthrazit‘ beschränkt. Diese Festsetzungen beziehen sich auf die unmittelbare Bestandsbebauung und gewährleisten somit ein gutes Einfügen der neuen Gebäude. Des Weiteren werden somit störende Dachausführungen und dadurch das Ortsbild des historisch wertvollen Ortsteiles Sörnewitz ausgeschlossen.

Glasierte oder glänzende Dacheindeckungen sind ebenfalls ausgeschlossen, da diese nicht ortstypisch sind und den angestrebten Charakter des Gebietes ebenfalls stören würden.

Die nicht verglasten oder eingedeckten Bereiche der Dachaufbauten sind in derselben Farbigkeit wie die dem Haus zugehörige Fassade zu verputzen um dem Haus einen Hauptton zu zuweisen und eine Reduzierung der Farbigkeit zu erlangen.

Dachüberstände wurden auf maximal 0,50 m begrenzt, um eine Dominanz der Dächer gegenüber den Fassaden zu vermeiden und die ortstypischen Bauformen zu berücksichtigen.

Um einer zeitgemäßen Energienutzung gerecht zu werden, ist die Errichtung von Photovoltaik- und Solarenergieanlagen grundsätzlich zulässig. Dabei ist aber zur Wahrung des Ortsbildes die Errichtung bis zu einer Fläche von maximal 50 % der zugehörigen Dachfläche zulässig.

##### Dächer Nebenanlagen

Für Nebengebäude, Carports und Garagen sind geringere Dachneigungen bzw. Flachdächer zugelassen.

Zur Sicherung eines geordneten Straßenraumes sind aneinandergrenzende Garagen, Carports und Nebenanlagen in der Höhe und Dachausbildung einheitlich auszuführen.

Die Gesamtheit der Regelungen trägt zu einer homogenen Dachlandschaft bei.

Die Errichtung von Sonnenkollektor- oder Photovoltaikanlagen ist trotz einer festgesetzten Dachbegrünung für Nebenanlagen unter 15° Dachneigung zulässig. Somit wird auch über die Möglichkeit der Verwendung regenerativer Energiequellen ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Flachdächer, die zur Energiegewinnung genutzt werden, profitieren von einer Begrünung, da die entsprechenden Anlagen bei großer Hitze automatisch abschalten. Begrünung unterhalb von Photovoltaik-Elementen kühlt diese durch Verdunstung der Pflanzen und verlängert somit die Betriebsbereitschaft.

##### Fassaden

Proportion, Gliederungen und Einzelelemente bestimmen neben der Materialität und Farbigkeit als auch der Anordnung von Fassadenöffnungen wesentlich das Bild eines Gebäudes und demzufolge des Straßenraumes sowie in der Weiterführung des gesamten Ortes.

##### Materialität und Farbigkeit:

- Zur Einordnung in das Ortsbild sollen die Fassaden von Wohngebäuden, Garagen und Nebenanlagen als flächige Putzfassaden gestaltet werden.
- Um sehr helle und sehr dunkle Farben bei der Farbgestaltung auszuschließen, ist ein Spielraum von Remissionswerten für die Fassadenfarben festgesetzt. Zur Orientierung und in Anlehnung an die Gestaltungsfibel ist im *Anhang E - Farbkanon für die Fassadengestaltung der Haupt- und Nebengebäude* der beigefügt.



- Da im historischen Ortskern auch Fachwerkbauten vorhanden sind, sind Verblendungen oder Verschalungen mit ortstypischen Materialien (z.B. Holz oder Schiefer) auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.
- Als Abschluss des Hauses sind für die Sockelbereiche sichtbare ortstypische Natursteine, wie Granit, Porphyrt oder Sandstein zulässig.
- Um eine ortstypische Wirkung der Gebäude und die Ausbildung eines harmonischen Gebietscharakters zu sichern, werden leuchtende sowie reflektierende Materialien oder Anstriche ausgeschlossen.
- Mit gestalterischen Festsetzungen zur Ausbildung der Garagen, Carports und Nebenanlagen werden deren Unterordnung unter die Architektur der Hauptgebäude sowie ein geordneter Eindruck in den Straßenraum sichergestellt. Daher sind aneinandergrenzende Garagen, Carports und Nebenanlagen in der Fassadengestaltung einheitlich auszuführen. Zudem können sie aufgrund ihrer untergeordneten Rolle auch in Holz ausgeführt werden.

#### Satellitenanlagen

Aufgrund der Siedlungsgeschichte des Ortsteiles Sörnewitz sowie seines gut erhaltenen historischen Ortsgrundrisses wird zur besseren Integration von Satellitenanlagen in die geplanten Wohngebäude eine farbliche Anpassung dieser Elemente an den jeweiligen Anbringungsort (Dach bzw. Fassade) festgesetzt.

#### **8.4.2 Abfallbehälter und Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)**

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Regelungen zur Gestaltung der Abfallbehälter getroffen, da diese in besonderem Maß zum räumlichen Eindruck des Gesamtgebietes beitragen. Entsprechend dem städtebaulichen Grundkonzept und der Ortsrandlage sind die Abfallbehälter mit einheimischen Laubgehölzen einzugrünen.

Mit der Festsetzung zur Materialität der Einfriedungen wird der Raumeindruck der Grundstücke nach außen hin geregelt. Damit soll ein durchgängiger Charakter im Gebiet und eine angenehme gestalterische Wirkung durch eine Ähnlichkeit zwischen den durch die Bauherren gewählten Einfriedungen erreicht werden. Für dieses Ziel ist besonders die Gestaltung der Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Raum maßgeblich.

Um eine möglichst angenehme Raumwirkung zu erzielen und dabei den Bauherren eine gestalterische Wahlmöglichkeit zu belassen, sind demnach zu den öffentlichen Straßen hin Einfriedungen nur als einfache Holzzäune mit senkrechter, offener Lattung oder als einheimisch geschnittene Laubgehölzhecken, innerhalb derer ein Maschendrahtzaun zur Wachstumshilfe errichtet werden kann, zulässig.

Der Anstrich der Zäune ist in ortstypisch gedeckten Farbtönen vorzunehmen, um eine Einbindung in die umgebenen Siedlungen zu sichern. Ein weißer Anstrich ist nicht regionaltypisch und entspricht zudem nicht den Gestaltungsansprüchen der Gestaltungsfibel für den Ortsteil Sörnewitz.

### **9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)**

Auf den Rechtsplan werden Regelungen, von anderen gesetzlichen Vorschriften, die nicht zum normativen Inhalt des Bebauungsplanes gehören, übernommen.

#### Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG geschützte Biotop ist auf den Flächen, auf denen es dauerhaft erhalten wird, nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

#### Überschwemmungsgefährdete Gebiete - Risikogebiete (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Die Novellierung des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) im Sommer 2013 trifft eine Differenzierung zwischen den beiden Gebietskulissen des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes HQ 100 (=Vorranggebiet Hochwasserschutz im Regionalplan) bzw. „überschwemmungsgefährdeter Bereich“ HQ 200 (=Vorbehaltsgebiet). Im Überschwemmungsgebiet HQ 100 besteht ein Verbot der Neuausweisung von Baugebieten. Gemäß § 74 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) wurden durch die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen Gefahrenkarten für die Große Kreisstadt Coswig erarbeitet (Fassung: 31.12.2006). In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen ist nach dem Hochwasserschutzkonzept Nr. 1/ Elbe, Gefahrenkarte der Großen Kreisstadt Coswig vom 31.12.2006 eine risikoangepasste Bauweise vorzusehen. Bei der lagemäßigen Darstellung des überschwemmungsgefährdeten Bereiches wird derzeit auf die Gefahrenkarten des Freistaates von 2006 Bezug genommen. Inhaltlich stimmen die Kartendarstellungen des



Regionalplanes zur Hochwasserproblematik annähernd mit den Gefahrenkarten des Freistaates Sachsen Stand 2006 überein. Wie aus den Gefahrenkarten für die Große Kreisstadt Coswig ersichtlich, liegt nahezu der gesamte Plangeltungsbereich, bis auf Teilbereiche entlang der Elbgaustraße, in einem Gebiet, in dem ein Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ 200) zu erwarten ist. Diese Aussage wurde daher nachrichtlich auf den Rechtsplan übernommen. Bei Ausweisungen innerhalb von überschwemmungsgefährdeten Gebieten nach § 75 SächsWG werden in Coswig jeweils Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise getroffen, um das potentielle Schadenspotential zu verringern. Eine Siedlungserweiterung unter der Voraussetzung einer hochwasserangepassten Bauweise ist daher für das Plangebiet zulässig. Über die getroffene Festsetzung für die maximal zulässige Höhe der Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden wird zukünftigen Bauherren ermöglicht, ihre Erdgeschossfußböden oberhalb der im Falle einer Überschwemmung bei HQ 200 zu erwartenden maximalen Wassertiefe von 0,50 m zu errichten (*Anhang B – Schematische Darstellung der getroffenen Festsetzungen im WA 1 und WA 2* stellt eine Zusammenfassung der Höhen mit dar).

Zusätzlich zur textlichen Aufnahme der nachrichtlichen Übernahme sind in der Planzeichnung die Flächen, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden können (überschwemmungsgefährdetes Gebiet der Elbe, Grenze des überschwemmungsgefährdeten Gebietes ‚HQ 200‘) gekennzeichnet.

Daneben ist auf dem Rechtsplan ein Hinweis Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz enthalten, in der auf die Verwendung der Hochwasserschutzfibel verwiesen wird. Der Begründung ist zur Information zukünftiger Bauherren ein Auszug aus der Fibel im *Anhang D - Auflistung von hochwasserbeständigen (Bau-) Materialien aus der Hochwasserschutzfibel des Bundesministerium* beigelegt.

## 10 HINWEISE DER FACHPLANUNGEN

Auf dem Rechtsplan zum Bebauungsplan Nr. 56 ‚Schulweg Sörnewitz‘ sind unter IV. Hinweise folgende Hinweise vorhanden:

1. Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz
  - 1.1 Lage im Überschwemmungsgefährdeten Gebiet
  - 1.4 Zu beachtende Informationen vor Planungsbeginn
  - 1.5 Evakuierungsmöglichkeiten bei Hochwasser
2. Regelung zum Niederschlagswasserabfluss
  - 2.1 Objektspezifisches Gutachten
  - 2.2 Beeinflussende Faktoren bei der Beurteilung der Versickerungsfähigkeit
  - 2.3 Versickern mit Pflanzen
  - 2.4 Versickern in Rigolen-Mulden-Anlagen
3. Einschränkung Grundwassernutzung
4. Nutzungszeiten Spielplatz für Klein- und Schulkinder
5. Altlasten
6. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Freiräume zur Erhaltung und Gestaltung baugeschichtlich bedeutsamer Ortsbilder
7. Archäologie
8. Baufeldfreimachung
9. Bodenschutz
10. Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht
11. Pflanzempfehlungen
12. Radonschutz

Diese werden durch folgende Erläuterungen ergänzt:

### zu 1. Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz

Eine Siedlungserweiterung unter der Voraussetzung einer hochwasserangepassten Bauweise ist für das Plangebiet zulässig. Im Sinne einer hochwasserangepassten Bauweise sind Festsetzungen zur Höhenlage für die geplante Wohnbebauung getroffen, nachrichtliche Übernahme zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten erfolgt und somit auf das, wenn auch geringe, Überschwemmungsrisiko hingewiesen. Dieser Hinweis wird um eine Empfehlung zur Verwendung hochwasserangepasster Bauweisen und zur Beachtung der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums ergänzt.



Abbildung: Auszug Flurkarte der Stadt Coswig mit Darstellung der Bebauung, Flurgrenzen und Flurstücksnummern in Überlagerung der Darstellung der überschwemmunggefährdeter Bereiche bei HQ 200 aus Hochwasserschutzkonzept Nr. 1/ Elbe – Gefahrenkarten der Großen Kreisstadt Coswig, der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen vom 31.12.2006.

Mit diesen Maßnahmen der Beachtung und zur Vorsorge reagiert die Stadt Coswig auf die Lage des Satzungsgebietes im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz. Gemäß des Hochwasserschutzkonzeptes der Elbe sind im Bereich im und um das Plangebiet keine Hochwasserschutzmaßnahmen vorgesehen.

Im Ortsteil Sörnewitz ist bei einem eintretenden Extremhochwasser ein sehr großflächiger Überschwemmungsbereich (bis zu ca. 3,50 km breit) betroffen. Innerhalb dieses Überschwemmungsbereiches befindet sich das Plangebiet. Daher ist ein Hinweis zur Evakuierungsmöglichkeit der Anwohner im Ortsteil Sörnewitz auf dem Rechtsplan enthalten. Die oben stehende Abbildung stellt den Evakuierungsbereich vom Plangebiet bis zur Deutschen Bosel (Entfernung ca. 1,30 km) dar.

#### zu 2. Regelung zum Niederschlagswasserabfluss

Um eindeutige Bemessungswerte und Größenordnungen für Rückhaltevorrichtungen treffen zu können, sind jeweils objektspezifische Gutachten für jedes Baugrundstück erforderlich, bei deren Beurteilung der Versickerungsfähigkeit verschiedene beeinflussende Faktoren zu beachten sind. Neben konkreten Festsetzungen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind zur Information zukünftiger Bauherren Hinweise auf dem Rechtsplan zur Regelung des Niederschlagswasserabflusses enthalten.

#### zu 3. Einschränkung Grundwassernutzung

Das Plangebiet liegt innerhalb einer bekannten großräumigen Grundwasser-Verunreinigung, verursacht durch den Schadstoffeintrag des ehemaligen Industriestandortes ‚Elektrowärme Sörnewitz‘. Aufgrund der im Rahmen der Schadstoffuntersuchungen ermittelten erheblichen Belastungen des Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen wurde die Nutzung des Grundwassers bis auf die Bewässerung von Rasen und Zierpflanzen eingeschränkt.

#### zu 4. Nutzungszeiten Spielplatz für Klein- und Schulkinder

Die Stadt Coswig bezieht sich als offizielle Regelung für Spielplätze im Stadtgebiet auf deren Polizeiverordnung (§ 15 Benutzung von Kinderspiel-, Bolz- und Sportstätten). Auf Grundlage einer fachgutachterlichen Einschätzung (Fassung: 08.05.2015) vom Büro *hartig & ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur und Umweltplanung mbH* zur Emissionsquelle des geplanten Spielplatzes sind keine Lärmschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung erforderlich. Um jedoch die Wohnqualität des Standortes zu wahren, werden die Nutzungszeiten auf Grundlage der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagen-lärmschutzverordnung - 18. BImSchV) festgelegt. Die Nutzungszeiten sind daher als Hinweis auf dem Rechtsplan enthalten. Für die Einhaltung der Ruhezeiten ist das Ordnungsamt der Stadt Coswig zuständig.

#### zu 5. Altlasten

Das Plangebiet ist nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) eingetragen. Dennoch wird ein Hinweis zum Umgang mit Altlasten gegeben.



#### zu 6. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Freiräume zur Erhaltung und Gestaltung baugeschichtlich bedeutsamer Ortsbilder

Der Ortsteil Sörnewitz ist ein ehemaliges Weindorf, welches sich durch einen gut erhaltenen mittelalterlichen Ortsgrundriss sowie historischer Gebäudesubstanz kennzeichnet. Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung bei Neu- und Umbauten innerhalb dieser schützenswerten historisch geprägten städtebaulichen Strukturen, wurde eine Gestaltungsfibel für die Ortsteile Kötitz, Sörnewitz und Brockwitz in Anlehnung an den § 89 SächsBO erarbeitet. Zur Information zukünftiger Bauherren wird daher ein Hinweis zur Beachtung dieser Fibel bei geplanten Bauvorhaben gegeben.

#### zu 7. Archäologie

Es erfolgt ein Hinweis zur Archäologie, da das Plangebiet Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes ist und sich im direkten Umfeld zahlreiche archäologische Kulturdenkmale befinden.

Nach Durchführung einer ersten archäologischen Grabung am 29.01.2014/ 30.01.2014 wurden auf beiden Seiten der Elbgaustraße Befunde einer Siedlung der frühjungsteinzeitlichen Linienbandkeramik (5500 - 4900 v. Chr.) aufgespürt. Aufgedeckt wurden ca. 15, teilweise umfangreiche Befunde. Die parallel zum Schulweg geöffneten Grabungsschnitte erbrachten keine sichtbaren Strukturen. Im Bereich des Standortes des geplanten Kleinspielfeldes wurden unter dem Oberboden vor allem Auffüllschichten, im Norden auch ungestörter Auelehm angetroffen. Archäologische Strukturen sind unter den Aufschüttungen nicht prinzipiell auszuschließen. Die Standorte der Suchschnitte sind auf dem Rechtsplan mit dargestellt.

Archäologische Funde können beispielsweise auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, Knochen, bearbeitete Hölzer oder Steinsetzungen aller Art sein.

#### zu 8. Baufeldfreimachung

Im Sinne des Naturschutzes wird ein Hinweis zum Zeitraum der Beräumung der zukünftigen Baufelder im Plangebiet gegeben.

#### zu 9. Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes sind anhand eines Erlasses des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zu beachten, daher erfolgt dazu ein Hinweis auf dem Rechtsplan.

#### zu 10. Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Der Hinweis erfolgt zur Nachvollziehbarkeit sowie der Erweiterung der geologischen Erkenntnisse. Daher sind alle Ergebnisse von geologischen Untersuchungen an das Landesamt für Geologie und Umwelt weiterzureichen.

Für das Plangebiet liegen randlich benachbart Altbohrungen im Geoarchiv des LfULG vor, die unter [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) (Link: Bohrungsdaten/UHYDRO/Interaktive Karte) recherchiert werden können. Des Weiteren stehen unter: [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) geologische Flächen-daten (teilweise auch zum Download) zur Verfügung.

#### zu 11. Pflanzempfehlungen

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 56 'Schulweg Sörnewitz' wurde vom *Landschaftsarchitektur-Büro Lagotzki · Starke · Grütze ein Grünordnungsplan* (Fassung: 16.12.2015) erarbeitet. Die getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung sind aus diesem Fachgutachten abgeleitet. Unter Aspekten des Naturschutzes und der Landschaftspflege wünschenswerte Maßnahmen, die in dem Grünordnungsplan lediglich als Empfehlungen formuliert wurden, können nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden. Daher erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung mit Pflanzempfehlungen für die festgesetzten anzupflanzenden Bäume und Sträucher innerhalb der privaten Grundstücksflächen.

#### zu 12. Radonschutz

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen gegeben, die zu beachten sind. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz sollte sich an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen gewendet werden: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Radonberatungsstelle, Prof.-Dr.-Rajewsky-Straße 4, 08301 Bad Schlema, [www.strahlenschutz.sachsen.de](http://www.strahlenschutz.sachsen.de).

Weitere Hinweise:

#### Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken

Grenz- und Vermessungsmarken sind gesetzlich besonders geschützt. Insbesondere stellt es eine Ordnungswidrigkeit dar, unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einzubringen, zu verändern, unkenntlich zu machen oder zu entfernen. Eine Ordnungswidrigkeit oder der Versuch einer Ordnungswidrigkeit können mit einer Geldbuße geahndet werden. Vermessungsmarken sind



Raumbezugspunkte (Punkte des Trigonometrischen Festpunktfeldes - RBP), Punkte des Aufnahmepunktfeldes (AP) sowie Punkte des Höhenfestpunktfeldes (HFP). Auch aus Gründen der Sicherung des Grundeigentums und unter Beachtung der Planungssicherheit sollten bei der Umsetzung der Planung gefährdete Grenzmarken durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

(Hinweis des Landratsamtes Meißen vom 03.10.2013)

#### Erarbeitung von Erschließungsplänen

Bei der Erarbeitung von Erschließungsplänen müssen die anerkannten Regeln der Technik (wie z.B. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien, BG-Vorschriften usw.) beachtet werden.

Des Weiteren ist Folgendes zu beachten:

- Der Erschließungsaufwand richtet sich in erster Linie nach dem Leistungsbedarf der einzelnen Standorte. Die Mitbenutzung von Flächen, vorzugsweise im öffentlichen Bereich, ist für die Leitungsverlegung und das Aufstellen von Umspannstationen zu gewährleisten.
- Bei den vorgesehenen Bebauungen innerhalb der bestehenden Bebauungsgrenzen wird um rechtzeitige Einbeziehung in die Planung gebeten. Es können gegebenenfalls umfangreiche Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden, die einer längeren Planungszeit bedürfen.
- In den bereits erschlossenen Gebieten ist damit zu rechnen, dass bestehenden Anlagen der Stadtwerke Elbtal den Bauablauf behindern. Vorhandene Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen in jedem Fall zugänglich bleiben. Zu vorhandenen Mittel- und Niederspannungsanlagen sind bezüglich geplanter Bauwerke bzw. Großgrünbepflanzungen entsprechende Mindestabstände einzuhalten.
- Der Zugang zu vorhandenen Umspannstationen muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Eventuell notwendige Umverlegungen werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt.
- Die Erschließung bedarf einer vertraglichen Vereinbarung in Form eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger.

(Hinweis der Stadtwerke Elbtal GmbH, als technischer Dienstleister tätig: ENSO NETZ GmbH, Regionalbereich Großenhain vom 27.07.2015)

#### Leitungsschutz und Mindestabstände

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Auf diese Anlagen muss im Bebauungsplan Rücksicht genommen werden. Der ungestörte Betrieb der Telekommunikationslinien muss weiterhin gewährleistet werden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. 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 so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Es wird beantragt folgendes sicherzustellen:

- dass auf Privatwegen (Eigentümergehen) 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.

(Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 09.08.2013 und vom 14.07.2015)

Seitens der Stadtwerke Elbtal GmbH wird folgendes beantragt sicherzustellen:

- Für eingetragene Abstands- und Rohrüberdeckungsmaße wird keine Gewähr übernommen.
- Es muss mit geringeren Tiefenlagen als angegeben gerechnet werden. Zur genauen Feststellung des Leitungsverlaufes sind Quergräben von Hand zu ziehen, Kabel sind zu orten. Während der Baumaßnahme müssen die Versorgungsanlagen der Stadtwerke Elbtal so gesichert werden, dass seitliche und höhenmäßige Lageänderungen ausgeschlossen sind. Leitungen mit einer Überdeckung von  $< 0,2$  m dürfen nicht ohne Schutzmaßnahmen, die mit dem zuständigen Meisterbezirk abgestimmt sind, befahren werden. Freigelegte Rohrleitungen sind vor mechanischen Beschädigungen durch geeignete Mittel (z.B. Schutzmatte) zu schützen.
- Beschädigungen, die durch die Nichtbeachtung der erforderlichen Schutzvorkehrungen entstehen, werden dem Verursacher in Rechnung gestellt.



- Die Erschließung bedarf einer vertraglichen Vereinbarung in Form eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger.

(Hinweis der Stadtwerke Elbtal GmbH, als technischer Dienstleister tätig: ENSO NETZ GmbH, Regionalbereich Großenhain vom 27.07.2015)

Standort Förderschulzentrums ‚Peter Rosegger‘ Coswig

Der Bebauungsplan grenzt direkt an das Grundstück des Förderschulzentrums ‚Peter Rosegger‘ Coswig, Außenstelle Sprachheilschule Sörnowitz, an. Diese Schule befindet sich in Trägerschaft des Landkreises Meißen. An dieser Schule werden Schülerinnen und Schüler der Klassenstufen 1 bis 4 beschult, bei denen sonderpädagogischer Förderbedarf sprachliche Entwicklung diagnostiziert wurde und eine Integration in reguläre Grundschulen nicht erfolgt. Einzugsbereich der Schule ist das Gebiet des Landkreises Meißen. Durch die Einzäunung des geplanten Kinderspielplatzes ist gewährleistet, dass Schulkinder z.B. während der Pausenzeiten sich nicht auf dem Spielplatz aufhalten und damit eine ordnungsgemäße Aufsicht durch die Lehrkräfte abgesichert werden kann.

(Hinweis der Sächsischen Bildungsagentur, Regionalstelle Dresden vom 21.07.2015)

## 11 FLÄCHENBILANZ/ STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

GESAMTFLÄCHE DES PLANGEBIETES	ca. 17.600 m <sup>2</sup>	(100 %)
Wohnbauland	ca. 10.100 m <sup>2</sup>	(58 %)
_ Flächen zum Anpflanzen	ca. 580 m <sup>2</sup>	(3 %)
_ Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	ca. 600 m <sup>2</sup>	(3 %)
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.100 m <sup>2</sup>	(6 %)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 2.650 m <sup>2</sup>	(15 %)
_ Öffentliche Parkplatzfläche	ca. 1.300 m <sup>2</sup>	(7 %)
_ Fußgängerbereich	ca. 200 m <sup>2</sup>	(1 %)
_ Verkehrsberuhigter Bereich	ca. 1.150 m <sup>2</sup>	(7 %)
Öffentliche Grünfläche	ca. 2.700 m <sup>2</sup>	(15 %)
_ Zweckbestimmung naturbelassene Grünfläche	ca. 2.050 m <sup>2</sup>	(11 %)
→ nach § 21 SächsNatSchG geschütztes Biotop	ca. 1.650 m <sup>2</sup>	(9 %)
_ Maßnahmefläche M 1: Sicherung und Optimierung Streuobstbestände	ca. 1.750 m <sup>2</sup>	(10 %)
_ Maßnahmefläche M 2: Entwicklung Streuobstbestand	ca. 300 m <sup>2</sup>	(1 %)
_ Zweckbestimmung Spielplatz	ca. 650 m <sup>2</sup>	(4 %)
_ Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	ca. 100 m <sup>2</sup>	(1 %)
Private Grünfläche	ca. 1.050 m <sup>2</sup>	(6 %)
_ Zweckbestimmung naturbelassene Grünfläche	ca. 1.050 m <sup>2</sup>	(6 %)

## 12 QUELLEN/ GUTACHTEN

DIN 18034 (Oktober 1988):

Spielplätze und Freiflächen zum Spielen, Grundlagen und Hinweise für die Objektplanung

Dr. Braun & Barth, freie Architekten Dresden i.A. der Stadtverwaltung Coswig (April 2007):

Stadt Coswig - Gestaltungsfibel für die Ortsteile Kötzitz, Sörnowitz und Brockwitz in Anlehnung an § 89 SächsBO

Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (12.07.2013):

Landesentwicklungsplan Sachsen

Große Kreisstadt Coswig (01.10.2004):

Satzung über die öffentliche Wasserversorgung - Trinkwassersatzung

hartig & ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur und Umweltplanung mbH (03.09.2013):

Geotechnischer Bericht zu Baugrunduntersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 56 ‚Schulweg Sörnowitz‘



*hartig & ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur und Umweltplanung mbH (12.12.2014):*  
Geotechnischer Bericht zu Baugrunduntersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 56 ‚Schulweg Sörnewitz‘, Ergänzung Versickerungsfähigkeit

*hartig & ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur und Umweltplanung mbH (25.07.2013):*  
Schalltechnische Untersuchung gemäß 18. BImSchV zum Bebauungsplan Nr. 56 ‚Schulweg Sörnewitz‘

*hartig & ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur und Umweltplanung mbH (11.10.2013):*  
Ergänzende schalltechnische Untersuchung gemäß 18. BImSchV und DIN 18005 zum Bebauungsplan Nr. 56 ‚Schulweg Sörnewitz‘

*hartig & ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur und Umweltplanung mbH (07.11.2014):*  
2. Ergänzende schalltechnische Untersuchung gemäß 18. BImSchV und DIN 18005 zum Bebauungsplan Nr. 56 ‚Schulweg Sörnewitz‘

*hartig & ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur und Umweltplanung mbH (08.05.2015):*  
Fachgutachterliche Einschätzung zum geplanten Spielplatz

*Landschaftsarchitektur-Büro Lagotzki · Starke · Grütze (16.12.2015):*  
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 56 ‚Schulweg Sörnewitz‘

*probios – Ingenieurleistungen/ Ressourcenschutz Wolfgang Hahn (30.06.2014, ergänzt am 13.12.2015):*  
Faunistische Untersuchungen mit artenschutzfachlicher Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 56 ‚Schulweg Sörnewitz‘

*Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (19.11.2009):*  
Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009



## GROSSE KREISSTADT COSWIG

Bebauungsplan Nr. 56 'Schulweg Sörnewitz'

ANHANG A - Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Luftbildaufnahme vom 08.06.2014

Fassung: 16.12.2015

## WA 1 + WA 2

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

WA 2 2 Wo	0,3
E	II
TH 4,4	SD 40° - 50°

#### Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK FFB EG) ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 auf maximal 107,15 m ü NHN begrenzt.

#### Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Höhenbezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt als Maß von Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

### HINWEISE

#### Vollgeschossdefinition nach § 47 Abs. 1 Sächs BO:

lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m über mindestens die Hälfte ihrer Grundfläche

#### HÖHENANGABEN

HQ 100 106,21 m ü NHN

HQ 200 106,62 m ü NHN (rechnerisch aus HQ 100 ermittelt)

Schulweg 106,91 m ü NHN (Schachtdeckelhöhe im Bereich Schulweg 9)

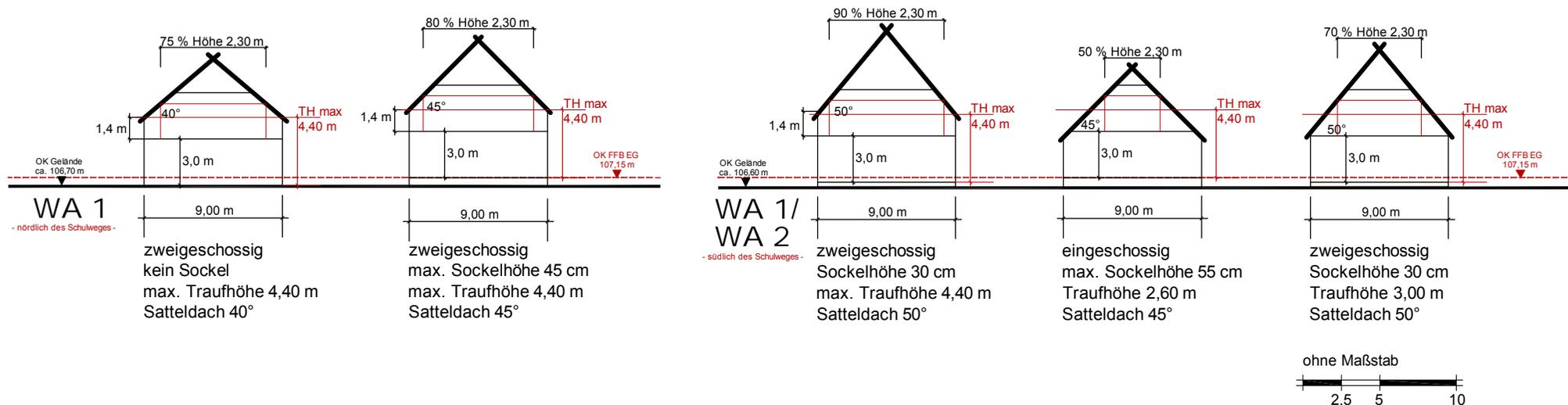
→ nördlich Schulweg ca. 10 - 20 cm unterhalb Straßenniveau (WA 1 - OK Gelände ca. 106,70 m ü NHN)

→ südlich Schulweg ca. 20 - 30 cm unterhalb Straßenniveau (WA 1 + WA 2 - OK Gelände ca. 106,60 m ü NHN)

**maximale Höhe OK Erdgeschoßfertigfußboden: 107,15 m ü NHN**

→ maximale Sockelhöhe: WA 1 - 45 cm

→ maximale Sockelhöhe: WA 2 - 55 cm

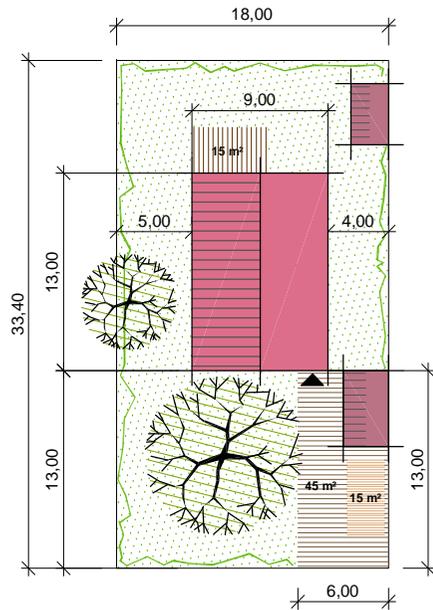


## GROSSE KREISSTADT COSWIG

### Bebauungsplan Nr. 56 'Schulweg Sörnewitz'

#### ANHANG B - Schematische Darstellung der getroffenen Festsetzungen im WA 1 und WA 2

Fassung: 16.12.2015



### BEISPIELRECHNUNG FÜR WA 1

Grundstücksfläche **ca. 600 m<sup>2</sup>**

> bei einer GRZ von 0,3 beträgt die zulässige Gesamtgrundfläche **ca. 180 m<sup>2</sup>**.

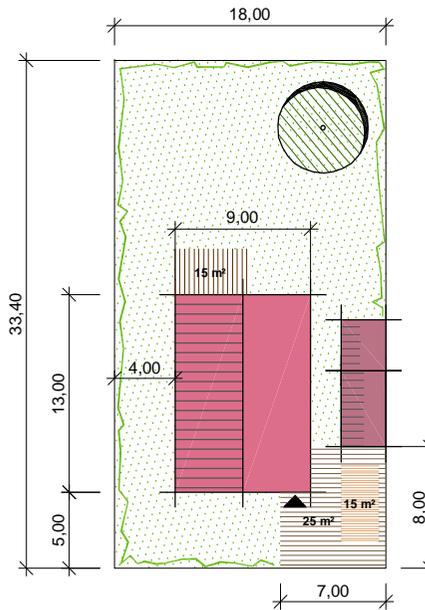
#### Beispiel für überbaute/versiegelte Bereiche:

Wohngebäude	ca. 120 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 15 m <sup>2</sup>
Nebenanlagen	ca. 85 m <sup>2</sup>
z.B. Eingang/ Zufahrt/ Wege*	45 m <sup>2</sup>
Stellplatzflächen	15 m <sup>2</sup>
Garage	15 m <sup>2</sup>
Schuppen	10 m <sup>2</sup>

Gesamtgrundfläche\*\* **ca. 220 m<sup>2</sup>**

\* abzgl. auf ihr befindlichen Nebenanlagen

\*\* Gesamtgrundfläche einschließlich der zulässigen Überschreitung von 40 m<sup>2</sup> für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten



### BEISPIELRECHNUNG FÜR WA 2

Grundstücksfläche **ca. 600 m<sup>2</sup>**

> bei einer GRZ von 0,3 beträgt die zulässige Gesamtgrundfläche **ca. 180 m<sup>2</sup>**.

#### Beispiel für überbaute/versiegelte Bereiche:

Wohngebäude	ca. 120 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 15 m <sup>2</sup>
Nebenanlagen	ca. 65 m <sup>2</sup>
z.B. Eingang/ Zufahrt/ Wege*	25 m <sup>2</sup>
Stellplatzflächen	15 m <sup>2</sup>
Garage	15 m <sup>2</sup>
Schuppen	10 m <sup>2</sup>

Gesamtgrundfläche\*\* **ca. 200 m<sup>2</sup>**

\* abzgl. auf ihr befindlichen Nebenanlagen

\*\* Gesamtgrundfläche einschließlich der zulässigen Überschreitung von 20 m<sup>2</sup> für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten

### LEGENDE

-  Wohngebäude
-  Garage/ Schuppen
-  private Grundstücksflächen
-  Terrassenflächen
-  Eingang/ Zufahrt/ Wege
-  Stellplatzflächen
-  Zugang Wohngebäude
-  private Einfriedungen
-  geplante Flurstücksgrenzen
-  Neupflanzungen, Obstbaum
-  Bestandsbäume

M 1 : 500 i.O.



## GROSSE KREISSTADT COSWIG

Bebauungsplan Nr. 56 'Schulweg Sörnewitz'

ANHANG C - Schematische Darstellung zur zulässigen Grundflächenzahl im WA 1 und WA 2

Fassung: 16.12.2015



## ANHANG D

Auszug aus der 5. Auflage der Hochwasserschutzfibel vom Juli 2013 des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. In der aktuellen 6. Auflage der Hochwasserschutzfibel vom März 2015 des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit sind weiterführende Informationen zur Hochwasserbeständigkeit von Baustoffen und baukonstruktiven Schichtenfolgen enthalten.

Beide Publikationen sind online abrufbar unter:

5. Auflage: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Bauwesen/GrundlagenSicherheit/BaulicherUmweltschutz/Hochwasserschutz/hochwasserschutz.html?nn=405740>

6. Auflage: <http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/bauwesen/gesetzgebung-und-leitfaeden/leitfaeden/hochwasserschutzfibel/>

### Hochwasserbeständige (Bau-) Materialien:

Gewerk	Baustoff oder Ausführungsform	Widerstandsfähigkeit gegen Wassereinwirkung		
<b>Baustoffe</b>	Kalk	gut geeignet		
	Gips	ungeeignet		
	Zement	gut geeignet		
	gebrannte Baustoffe (je nach Art)	gut geeignet	mäßig geeignet	
	Lehm (je nach Einwirkzeit)	gut geeignet	mäßig geeignet	ungeeignet
	Steinzeugwaren	gut geeignet		
	Bitumen (Anstrich und Bahnen)	gut geeignet		
	Metalle (je nach Art)	gut geeignet	mäßig geeignet	
	Kunststoffe (je nach Art)	gut geeignet	mäßig geeignet	ungeeignet
	Holz (je nach Art)	mäßig geeignet		ungeeignet
	Textilien	ungeeignet		
saugende Materialien	ungeeignet			
<b>Bodenplatte</b>	wasserundurchlässiger Beton	gut geeignet		
<b>Bodenaufbau</b>	Estrich	gut geeignet	mäßig geeignet	
	Holzbalken	mäßig geeignet		
<b>Bodenbelag</b>	Naturstein (Granit, Dolomit)	gut geeignet		
	Sandstein	ungeeignet		
	Marmor	ungeeignet		
	Kunststein	gut geeignet		
	Fliesen (je nach Art)	gut geeignet	mäßig geeignet	
	Epoxydharzoberflächen	gut geeignet		
	Parkett/Laminat	ungeeignet		
	Holzpflaster	ungeeignet		
	Massivholz	ungeeignet		
	Kork	ungeeignet		
	textile Beläge (Teppich, Teppichboden)	ungeeignet		
Linoleum	ungeeignet			
<b>Wände</b>	Kalksandsteine	gut geeignet		
	gebrannte Vollziegel	gut geeignet		
	Hochlochziegel	mäßig geeignet		
	Klinker	gut geeignet		
	Beton	gut geeignet		
	Gasbeton	mäßig geeignet		
	Lehm (je nach Einwirkzeit)	mäßig geeignet	ungeeignet	
	leichte Trennwände (Gipsplatten)	ungeeignet		
	Holz (Bretter, Spanplatten, Gefache)	ungeeignet		
	Glasbausteine	gut geeignet		



Gewerk	Baustoff oder Ausführungsform	Widerstandsfähigkeit gegen Wassereinwirkung			
<b>Außenhaut</b>	mineralische Putze (Zement, hydr. Kalk)	gut geeignet			
	Verblendmauerwerk mit Luftschicht	gut geeignet			
	Steinzeugfliesen	gut geeignet			
	wasserabweisende Dämmung	gut geeignet			
	Kunststoffsockel	gut geeignet			
	Faserzementplatten	gut geeignet			
	Faserdämmstoffe			ungeeignet	
<b>Putz</b>	mineralischer Zementputz	gut geeignet			
	Kalkputz (hydraulische Kalke)	gut geeignet			
	Gipsputze			ungeeignet	
	Lehm (je nach Einwirkzeit)	gut geeignet	mäßig geeignet		
	Spezialputze (hydrphobiert)	gut geeignet			
	Kunstharzputze	gut geeignet			
<b>Anstrich</b>	Mineralfarben	gut geeignet			
	Kalkanstrich	gut geeignet			
	Dispersionsanstrich			ungeeignet	
<b>Wandverkleidung</b>	Tapeten			ungeeignet	
	Fliesen	gut geeignet			
	Holz			ungeeignet	
	Textilien			ungeeignet	
	Gipskartonplatten			ungeeignet	
	Kork			ungeeignet	
<b>Fenster</b>	Holz (je nach Art)			mäßig geeignet	
	Kunststoff	gut geeignet	mäßig geeignet		
	Aluminium	gut geeignet			
	verzinkter Stahl	gut geeignet			
<b>Fensterbänke</b>	Marmor			ungeeignet	
	sonstiger Naturstein (wie Granit)	gut geeignet			
	Holz (je nach Art)			mäßig geeignet	ungeeignet
	beschichtetes Aluminium und Metall	gut geeignet			
	Sandstein				ungeeignet
	Schiefer				mäßig geeignet
<b>Türen</b>	Holzzargen			ungeeignet	
	Metallzargen	gut geeignet			
	Holztüren				ungeeignet
	Edelstahltüren	gut geeignet			
<b>Treppen</b>	Beton	gut geeignet			
	Holz				ungeeignet
	verzinkte Stahlkonstruktion	gut geeignet			
	Massivtreppen aus Naturstein	gut geeignet			



## ANHANG E

Auszug aus der Gestaltungsfibel der Stadt Coswig für die Ortsteile Kötitz, Sörnwitz und Brockwitz vom April 2007.

Online abrufbar unter:

[http://www.coswig.de/service/bauen/pdf/Coswig\\_Gestaltungsfibel.pdf](http://www.coswig.de/service/bauen/pdf/Coswig_Gestaltungsfibel.pdf)

### Farbkanon für die Fassadengestaltung der Haupt- und Nebengebäude:

#### Farbe 90

KEIM 9036		KEIM 9064		KEIM 9084	
KEIM 9037		KEIM 9066		KEIM 9087	
KEIM 9038		KEIM 9069		KEIM 9089	
KEIM 9049		KEIM 9071		KEIM 9090	
KEIM 9051		KEIM 9073		KEIM 9091	
KEIM 9053		KEIM 9075		KEIM 9092	
KEIM 9055		KEIM 9076		KEIM 9095	
KEIM 9057		KEIM 9077		KEIM 9096	
KEIM 9058		KEIM 9078		KEIM 9097	

#### Farbe 91

KEIM 9162		KEIM 9186		KEIM 9192	
KEIM 9164		KEIM 9187		KEIM 9195	
KEIM 9166		KEIM 9190		KEIM 9197	
KEIM 9169					

#### Farbe 92

KEIM 9210		KEIM 9249		KEIM 9274	
KEIM 9213		KEIM 9251		KEIM 9276	
KEIM 9215		KEIM 9253		KEIM 9285	
KEIM 9217		KEIM 9255		KEIM 9288	



KEIM 9225		KEIM 9265		KEIM 9292	
KEIM 9245		KEIM 9268		KEIM 9294	
KEIM 9248		KEIM 9271		KEIM 9295	

**Farbe 93**

KEIM 9304		KEIM 9330		KEIM 9357	
KEIM 9307		KEIM 9332		KEIM 9369	
KEIM 9310		KEIM 9335		KEIM 9373	
KEIM 9312		KEIM 9337		KEIM 9385	
KEIM 9314		KEIM 9339		KEIM 9389	
KEIM 9317		KEIM 9345		KEIM 9392	
KEIM 9325		KEIM 9348		KEIM 9395	
KEIM 9328		KEIM 9351		KEIM 9396	
KEIM 9329		KEIM 9354		KEIM 9398	

**Farbe 94**

KEIM 9406		KEIM 9463		KEIM 9490	
KEIM 9410		KEIM 9466		KEIM 9493	
KEIM 9412		KEIM 9468		KEIM 9494	
KEIM 9454		KEIM 9471		KEIM 9497	
KEIM 9456		KEIM 9473			
KEIM 9457		KEIM 9475			



**Farbe 95**

KEIM 9505		KEIM 9536		KEIM 9567	
KEIM 9510		KEIM 9543		KEIM 9569	
KEIM 9514		KEIM 9546		KEIM 9572	
KEIM 9516		KEIM 9550		KEIM 9574	
KEIM 9525		KEIM 9552		KEIM 9576	
KEIM 9526		KEIM 9554		KEIM 9585	
KEIM 9529		KEIM 9555		KEIM 9590	
KEIM 9531		KEIM 9556		KEIM 9592	
KEIM 9533		KEIM 9564		KEIM 9595	