



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA 1** Allgemeines Wohngebiet 4 Bau(N)VO, mit Angabe der Nummer des Baugebietes, z.B. WA 1
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 0,3 Grundflächenzahl, z.B. 0,3 (§ 16 Abs. 1 Nr. 1 und § 19 Bau(N)VO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 Bau(N)VO)
- TH 4.4** Traufhöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z.B. 4,40 m
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Bauweise** (§ 22 Bau(N)VO): nur Einzelhäuser zulässig
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 Bau(N)VO):
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 Bau(N)VO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Bau(N)VO)
- Stellung baulicher Anlagen:
- Ausrichtung der Gebäude
- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- WA** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, z.B. 2
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen
 - Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkplatzzfläche**
- P** Fußweg
- V** Verkehrsbenutzter Bereich
- 6. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**
- Grünfläche, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünfläche, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zweckbestimmung:
- naturliebende Grünfläche
 - Spielbereich C nach DIN 18034
 - Spielplatz für Klein- und Schulkinder

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 56 'Schulweg Sörnwitz' vom 16.12.2015

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722, 1731), sowie des § 89 Abs. 1 Nrn. 1 bis 7 und Abs. 2 SächsBO vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert am 16.12.2015 (SächsGVBl. S. 670) und des § 4 SächsBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S. 146) zuletzt geändert am 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349, 358), hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig in seiner Sitzung am 18.05.2016 den Bebauungsplan Nr. 56 'Schulweg Sörnwitz' bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie der Textteil (Teil B) des Bebauungsplans (Teil B) als Satzung beschlossen und die Begründung mit dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung hierzu gebilligt (Beschluss-Nr. WO/2016/16/SR).

Coswig, den 19. Mai 2016

Der Oberbürgermeister

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 Bau(N)VO)**
- Innere Flächen von ca. 4.000 m² ein Biotopekomplex trockenweimer Standort zu entwickeln. Die Steinbruchschleife ist durch selektives Entfernen von stark verbuschten Gehölzbeständen und das Entfernen von Sämlingsaufwuchs freizustellen.
- 1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Bau(N)VO)**
- Innere der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Taxisstellen nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)**
- 2.1 Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 S. 3 Bau(N)VO)**
- Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit Zuhilfenahme im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 um maximal 40 m² je Baugrundstück und in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 um maximal 20 m² je Baugrundstück überschritten werden.
- 2.2 Festsetzung der Höhenbegrenzung (§ 19 Abs. 3 Bau(N)VO)**
- Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 auf maximal 107,15m u.NHN begrenzt.
- 2.3 Bestimmung der Höhenbegrenzungspunkte (§ 19 Abs. 1 Bau(N)VO)**
- Die Höhenbegrenzungspunkte sind die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.
- Die festgesetzte Traufhöhe gilt als Maß von der Oberkante Erdgeschossfertigfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachkante.
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 3.1 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Bau(N)VO)**
- Innere der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 ist eine Überschreitung der Baugrenze zur Ausübung von Terrassen zulässig.
- Innere der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 ist die Überschreitung der Baugrenze für Terrassen nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.
- 3.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 Bau(N)VO)**
- Innere der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 sind Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur hinter der straßenabgewandten Baugrenze zulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze vor den Garagen bzw. Carports und Standplätze für Abfallbehälter.
- 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 m² zu parzellieren.
- 5. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25b und Abs. 1a BauGB)**
- 5.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Die in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielbereich C nach DIN 18034 - Spielplatz für Klein- und Schulkinder ist als Spielplatz einzufrieden.
- 5.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 5.2.1 Regelung des Niederschlagswasserabflusses**
- Das auf den Dachflächen und befestigten Flächen innerhalb der privaten Grundstücke sowie den befestigten Flächen innerhalb der öffentlichen Parkplatzzfläche und des öffentlichen Kinderspielflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln, zu nutzen oder über Mulden-, Mulden-Rigolen- oder Rohr-Rigolen-Systeme zur Versickerung zu bringen.
- 5.2.2 Flächenbefestigungen**
- Die Befestigung der Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb der privaten Grundstücke, der öffentlichen Kinderspielflächen und des öffentlichen Kinderspielflächen sind nur in wasser- und luftdichtem Aufbau mit einem Abflussabwert von maximal 0,7 (entsprechend DIN 1986-100 - Planung und Ausführung von Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) herzustellen.
- 5.2.3 Dachbegrenzung**
- Innere der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer Dachneigung unter 10° exaktiv zu begrünen.
- Zur Begrünung sind Pflanzen mit besonderer Anpassung an die Standortbedingungen und hoher Regenerationsfähigkeit zu verwenden. Die Höhe des Schutzstreifens muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachbegrenzung ist zu pflegen und zu erhalten.
- 5.2.4 Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen**
- Die in der Planzeichnung innerhalb der öffentlichen Grünflächen festgesetzten Flächen für die Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind wie folgt zu entwickeln, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten:
- Maßnahme M 1: Sicherung und Optimierung Strauchbestände**
- Innere der Maßnahmenfläche M 1 sind zur Sicherung und Optimierung der Strauchbestände folgende Maßnahmen vorzunehmen:
- einmal pro Jahr Pflege- und Entlastungsschnitt vorhandener überalterter Obstbaumhochstämme
 - zweimal pro Jahr Mahd zur Pflege des Extensivgrünlandes
 - Verbau von Totholz zu Gelände
 - Planzung von 20 Obstbäumen (Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballen, StU 10 - 12 cm) in einem Raster von ca. 8,0 x 8,0 m
- Maßnahme M 2: Entwicklung Strauchbestand**
- Innere der Maßnahmenfläche M 2 sind zur Ergänzung und Ausweitung des Strauchbestandes folgende Maßnahmen vorzunehmen:
- Planzung von 5 Obstbäumen (Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballen, StU 10 - 12 cm)
- Für jeden angepflanzten Baum innerhalb der Maßnahmenfläche M 1 und M 2 ist nach der Fertigstellungs-pflege eine dreijährige Entwicklungs-pflege vorzunehmen.
- zu verwenden sind folgende Arten:**
- Apfelrosen:** Alkmene, Clivia, Erwin Bauer, Landberger, Goldparade, Hermtaler
- Birnrosen:** Große Peterabrinne, Gelbter Butterbirne, Gute Luise, Gute Graue, Clapp x Liebling
- Silberrosenrosen:** Bitters Rote Kriepel, Große schwarze Kriepel, Hedelfinger, Pfälzerrosen
- Milchrosen:** Große Peterabrinne, Gelbter Butterbirne, Gute Luise, Gute Graue, Clapp x Liebling
- Silberrosenrosen:** Bitters Rote Kriepel, Große schwarze Kriepel, Hedelfinger, Pfälzerrosen
- 5.2.5 Nebergelände**
- Für Nebergelände einschließlich Garagen und Carports sind geringere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.
- Anwiesergrenzende Nebergelände einschließlich Garagen und Carports sind in der Höhe und der Dachausbildung angepasst auszuführen.
- Die Errichtung von Sonnenkollektor- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.
- 5.2.6 Fassaden**
- Materialität und Farbgebung**
- Die Fassaden der Haupt- und Nebergelände sind als flächige Putzfassaden auszubilden. Leuchtende Farben und glänzende sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
- Verblendungen oder Verschalungen mit optischen Materialien (z.B. Holz oder Schiefer) sind auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.
- Nebergelände einschließlich Garagen und Carports sowie untergeordnete Bauteile und Anbauten sind in Holz zulässig.
- Die Farbgebung der Fassaden der Haupt- und Nebergelände ist mit einem Remissionwert von 35 % bis 55 % auszuführen. Ein Farbkontrast in der Begründung als **Anhang E - Farbkontrast für die Fassadengebung der Haupt- und Nebergelände** beigefügt.
- Für die Sockelbereiche können optische Natursteine (Granit, Porphyrt oder Sandstein) verwendet werden.
- Anwiesergrenzende Nebergelände einschließlich Garagen und Carports sind in der Fassadengestaltung angepasst auszuführen.
- Satteldachanlagen**
- Je nach Anbringungsort sind sie farblich der Fassade oder dem Dach der Haupt- bzw. Nebergelände einschließlich Garagen und Carports anzupassen.
- 5.2.7 Abfallbehälter und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)**
- Abfallbehälterstandplätze sind mit einheimischen Laubbäumen einzuräumen.
- Stranbegrenzende Einfriedungen sind nur als einfache Holzzüge mit senkrechter, offener Latung oder als einheimische geschichtene Laubbäume zulässig.
- Die Errichtung eines Mischdeckschutzes innerhalb der Laubbäume ist zulässig.
- Ein Anstrich der Holzfläche ist nur in ortstypischen, gedockten Farben zulässig. Ein weißer Anstrich ist zulässig.
- Die Höhe der Einfriedungen ist auf maximal 1,50 m begrenzt.

TEIL B - 1. Lage der Artenschutzmaßnahmen

- 5.6 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
- 5.6.1 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
- Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden den Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 folgende drei außerhalb des Geltungsbereichs liegende Ausgleichsmaßnahmen vollständig zugerechnet:
- Ausgleichsmaßnahme Nr. 1: Steinbruchschleife**
- Auf dem Gelände des ehemaligen Steinbruchs an der Bessel (Flurstück 1/7 Gemarkung Sörnwitz) ist auf einer Fläche von ca. 4.000 m² ein Biotopekomplex trockenweimer Standort zu entwickeln. Die Steinbruchschleife ist durch selektives Entfernen von stark verbuschten Gehölzbeständen und das Entfernen von Sämlingsaufwuchs freizustellen.
- Ausgleichsmaßnahme Nr. 2: Park Parkplatz Robert-Blum-Straße in Coswig**
- An der Robert-Blum-Straße (Flurstücke 1895, 1905, 1916, 1920 Gemarkung Coswig) ist auf einer Fläche von ca. 800 m² eine Eingrünung eines Park-Ride-Platzes vorzunehmen.
- Ausgleichsmaßnahme Nr. 3: Ruderalfläche Clitaven Straße in Coswig**
- Auf dem Flurstück 05/58 der Gemarkung Brockwitz ist eine Ruderalfläche von ca. 600 m² zu entwickeln. Als Anpflanzung sind 10 % standortgerechte Bäume (Hainbuche, mindestens 3 x v., 175 - 200 cm) und 90 % Sträucher (Strauch, 2 x v., 60 - 100 cm) zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt mindestens ein Gehölz pro 2 m².
- Die Flächen und Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und im Falle des Absterbens durch gleichwertige zu ersetzen.
- Für die Pflanzungen innerhalb der Ausgleichsmaßnahmen Nr. 2 und Nr. 3 sind folgende Arten zu verwenden:
- | | |
|---------------------|--------------------|
| Felsenbirne | Amelanchier ovata |
| Hainbuche | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Weißdorn in Sorten | Rosa |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Spirästrauch | Spiraea x cinerea |
| Gemeiner Flieder | Syringa vulgaris |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |
- 5.6.2 Verteilung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 13b BauGB)**
- Als Verteilungsmaßstab für die Kosten der Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zugerechneten Ausgleichsmaßnahmen wird die überbaubare Grundstücksfläche mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 und § 89 Abs. 2 SächsBO)

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**
- 1.1 Dächer**
- Hauptgelände**
- Als Dachaufbauten sind Giebeln zulässig. Dachanschlüsse sind nicht zulässig. Eine unterschiedliche Ausführung der Giebeln an selbstigen Gebäuden ist zulässig. Die Summe der Dachaufbauten an einem Gebäude darf nicht größer als 2/3 der darunterliegenden Fassadenlänge sein. Der Abstand zwischen Dachaufbauten und Organg des Gebäudes darf 1,50 m nicht unterschreiten.
- Die Dachdeckung inklusive Dachaufbauten von geneigten Dächern über 10° Dachneigung ist mit Dachziegeln aus gelbem Ton oder Beton in naturloser bis robuster Färbung oder in Anthrazit vorzunehmen. Eine Dachdeckung mit Schiefer ist ebenfalls zulässig. Glasierete oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- Nebergelände**
- Nicht verglaste und nicht eingedeckte Bereiche der Dachaufbauten sind in derselben Farbgebung wie die dem Haus zugehörige Fassade zu verputzen.
- Dachüberstände sind bis maximal 0,50 m zulässig.
- Die Errichtung von Sonnenkollektor- oder Photovoltaikanlagen ist bis zu einer Fläche von maximal 50 % der zugehörigen Dachfläche zulässig.
- 1.2 Fassaden**
- Materialität und Farbgebung**
- Die Fassaden der Haupt- und Nebergelände sind als flächige Putzfassaden auszubilden. Leuchtende Farben und glänzende sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
- Verblendungen oder Verschalungen mit optischen Materialien (z.B. Holz oder Schiefer) sind auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.
- Nebergelände einschließlich Garagen und Carports sowie untergeordnete Bauteile und Anbauten sind in Holz zulässig.
- Die Farbgebung der Fassaden der Haupt- und Nebergelände ist mit einem Remissionwert von 35 % bis 55 % auszuführen. Ein Farbkontrast in der Begründung als **Anhang E - Farbkontrast für die Fassadengebung der Haupt- und Nebergelände** beigefügt.
- Für die Sockelbereiche können optische Natursteine (Granit, Porphyrt oder Sandstein) verwendet werden.
- Anwiesergrenzende Nebergelände einschließlich Garagen und Carports sind in der Fassadengestaltung angepasst auszuführen.
- Satteldachanlagen**
- Je nach Anbringungsort sind sie farblich der Fassade oder dem Dach der Haupt- bzw. Nebergelände einschließlich Garagen und Carports anzupassen.
- 1.3 Abfallbehälter und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)**
- Abfallbehälterstandplätze sind mit einheimischen Laubbäumen einzuräumen.
- Stranbegrenzende Einfriedungen sind nur als einfache Holzzüge mit senkrechter, offener Latung oder als einheimische geschichtene Laubbäume zulässig.
- Die Errichtung eines Mischdeckschutzes innerhalb der Laubbäume ist zulässig.
- Ein Anstrich der Holzfläche ist nur in ortstypischen, gedockten Farben zulässig. Ein weißer Anstrich ist zulässig.
- Die Höhe der Einfriedungen ist auf maximal 1,50 m begrenzt.

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

- 1. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und im Falle des Absterbens durch gleichwertige zu ersetzen. Die Pflanzungen sind weiterhin als Hinweis unter IV.11. Pflanzenempfehlungen gegeben.
- 1.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, Geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG
- 2. Überschwemmungsgefährdete Gebiete - Risikogebiete (§ 9 Abs. 6a BauGB)**
- Überschwemmungsgefährdetes Gebiet der Elbe, Grenze des Überschwemmungsgefährdeten Gebietes 'HQ 200'
- 3. Private Grundstücksflächen: Anzupflanzende Sträucher**
- Innere der privaten Grundstücksflächen sind je Baugrundstück 14 standortgerechte, einheimische Sträucher (Strauch, 2 x v., 60 - 100 cm) zu pflanzen.
- Zudem sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der Höhe frei wachsende, dicke und ca. 3,00 m bzw. 6,00 m breite Strauchhecken zu pflanzen. Je angelegene 2,00 m² ist ein Gehölz (Strauch, 2 x v., 60 - 100 cm) zu pflanzen.
- Immergrüne Hecken z.B. aus Nadelgehölzen (Lebensbaum, Lorbeerbaum, o.ä. sind nicht zulässig).
- Pflanzenempfehlungen werden als Hinweis unter IV.11. Pflanzenempfehlungen gegeben.
- 3.1 Öffentliche Grünfläche: Anzupflanzende Bäume**
- Innere der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielbereich C nach DIN 18034 - Spielplatz für Klein- und Schulkinder sind zwei Bäume (Schwedische Mehlbeere - Sorbus intermedia, Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballen, StU 16 - 18 cm) zu pflanzen.
- Für jeden Baum ist eine Pflanzschleife von mindestens 3,00 m² offen zu halten und nach der Fertigstellungs-pflege eine dreijährige Entwicklungs-pflege vorzunehmen.
- Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und im Falle des Absterbens durch gleichwertige zu ersetzen.
- 3.2 Private Grundstücksflächen: Anzupflanzende Bäume**
- Innere der privaten Grundstücksflächen sind je Baugrundstück zwei standortgerechte Obstbäume (Hochstamm, mindestens 3 x v., mit Drahtballen, StU 10 - 12 cm) zu pflanzen. Bäume, die als Baumreihenterrasse innerhalb der privaten Grundstücksflächen festgesetzt sind, können auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet werden.
- Pflanzenempfehlungen werden als Hinweis unter IV.11. Pflanzenempfehlungen gegeben.
- 3.3 Private Grundstücksflächen: Anzupflanzende Sträucher**
- Innere der privaten Grundstücksflächen sind je Baugrundstück 14 standortgerechte, einheimische Sträucher (Strauch, 2 x v., 60 - 100 cm) zu pflanzen.
- Zudem sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der Höhe frei wachsende, dicke und ca. 3,00 m bzw. 6,00 m breite Strauchhecken zu pflanzen. Je angelegene 2,00 m² ist ein Gehölz (Strauch, 2 x v., 60 - 100 cm) zu pflanzen.
- Immergrüne Hecken z.B. aus Nadelgehölzen (Lebensbaum, Lorbeerbaum, o.ä. sind nicht zulässig).
- Pflanzenempfehlungen werden als Hinweis unter IV.11. Pflanzenempfehlungen gegeben.
- 3.4 Umsetzungszeitraum**
- Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind spätestens in der 1. Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen. Dies ist bei der Stadt Coswig anzugeben.
- 3.5 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- Die gemäß dieser Festsetzung als zu erhaltend festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und im Falle des Absterbens an gleicher Stelle bzw. auf demselben Grundstück durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen.
- Während der Bauzeit sind alle zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18550 wissam zu schützen.
- 3.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)**
- 1. Zur Vermeidung von Individuenverlusten für Zaunlebewesen ist vor Baubeginn bis zum Abschluss der Bauarbeiten ein Zaunlebewesen-Sperrenzaun zu errichten.**
- Vor Baubeginn hat das Abfangen und Umsiedeln von Zaunlebewesen in die gestaltete Ausgleichfläche auf dem Flurstück 9/11 sowie Teilflächen des Flurstücks 646 der Gemarkung Sörnwitz zu erfolgen. Die Lage des Zaunlebewesen-Sperrenzauns sowie die Flächen für das jeweilige Abfangen von Zaunlebewesen sind dem **Beplan 1 - Lage der Artenschutzmaßnahmen** zu entnehmen.
2. Zur Vermeidung von Bestandsverlusten für den Feldspeier sind innerhalb der nördlichen Baumreihe vier Höhenbrücken zu installieren.
- Die Standorte für die Installation der Höhenbrücken sind dem **Beplan 1 - Lage der Artenschutzmaßnahmen** zu entnehmen.
3. Zur Kollisionsvermeidung durch Vögel sind großflächige spiegelfarbene oder reflektierende Fassaden nicht zulässig. Großflächige durchsichtige Fassaden sind so zu strukturieren, dass sie von Vögeln als Hindernisse erkannt werden können.
4. Bei der technischen Ausführung der Infrastruktur im Zuge von Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Entwässerung) ist auf Hochborde zu verzichten und Abflüsse für Kriechtiere unzugänglich auszuführen.
5. Bei einer notwendigen Beseitigung von Gehölzen und Bauwerken/ Gebäuden hat vorab eine naturschutzrechtliche Besatzkontrolle zu erfolgen. Bei nachweisbarem Verdacht auf Zugriff geschützter Arten weiterführend eine naturschutzrechtliche Baubegleitung.
6. In der im Plan mit M 1 gekennzeichneten Fläche (Flurstück 5/11 und Teilfläche 646 Gemarkung Sörnwitz) sind folgende Maßnahmen zur Gestaltung einer Ausgleichsfläche für die aus den Baufeldern gespeicherten Zaunlebewesen vorzunehmen:
- Anlage von Reisigwallen zur Schaffung von Versteck- und Unterschlupfmöglichkeiten (Schutz, Ruhe, Reproduktion, Überdauerung)
 - spezifische Flächpflege

IV. Hinweise

- 1. Vorhaltgebiet vorübergehender Hochwasserschutz**
- 1.1 Lage im Überschwemmungsgefährdeten Gebiet**
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des in Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009 ausgewiesenen Vorhaltgebietes vorübergehender Hochwasserschutz (Grundstück 7.4.3). Für dieses Gebiet besteht die Extremereignisse sind, wenn es nach rechtlich festgesetztem Überschwemmungsrisiko.
- 2. Zu beachtende Informationen vor Planungsbeginn**
1. **Vermeidung einer hochwasserangepassten Bauweise** und die Beachtung der **Hochwasseranforderungen - Objektschutz und bauliche Vorsorge** empfohlen. Der Leitlinien zur hochwasserangepassten Bauweise wurde in der 6. überarbeiteten Auflage im Mai 2015 vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit veröffentlicht und ist online abrufbar unter: <http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/bauweisen/gesundheit-und-lebensdienlichkeits/hochwasseranforderungen/>
- Zusätzlich ist der Begründung im **Anhang A - Auflistung von hochwasserbeständigen (Bau-) Materialien** aus der Hochwasserzustütze des Bundesministeriums zur Information zukünftiger Bauherren beigefügt. Weiterhin wird auf die Beachtung des § 5 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) - Allgemeine Sorgfaltspflichten - hingewiesen.
- 1.3 Evaluierungsmöglichkeiten bei Hochwasser**
- Die Evaluierung der zukünftigen Anwohner erfolgt vom Schulweg ausgehend über die Sandendorfer Straße Richtung Westen über extra dafür vorgesehene Evaluierungsräume auf dem Baugebiet zur Deutschen Börde. Der Weg vom Plangebiet bis zum Evaluierungsbereich beträgt ca. 1,30 km.
- 2. Regelung zum Niederschlagswasserabfluss**
- 2.1 Objektspezifisches Gutachten**
- Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten sind auf ein einzelnes Baugrundstück zur Beurteilung des Untergrundes für jede Versickerungsanlage standortkonkrete Versickerungsversuche durchzuführen und in einem objektspezifischen Gutachten zu dokumentieren.
- Dabei sind bei der Bestimmung des gestauten Standortes sowie bei der Berechnung für die Versickerungsanlage die geplanten und bestehenden Gebäude im unmittelbaren Umfeld zu berücksichtigen.
- Das objektspezifische Gutachten sollte als Mindestanforderung folgenden inhaltlichen Umfang haben:
- Bestimmung der Versickerungsleistung in m³/s Versickerungsversuch im Schurf,
 - Zusammenfassung der Ergebnisse des Versuchs,
 - objektspezifische Planungs- und Bauhinweise.
- Für eine weitere inhaltliche Ausgestaltung des objektspezifischen Gutachtens steht das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Abteilung 10 (Geologie) zwecks ggf. gewünschter fachlicher Hilfestellung zur Verfügung.



Beplan 1 - Lage der Artenschutzmaßnahmen

2. Beeinflussende Faktoren bei der Beurteilung der Versickerungsfähigkeit

- inhere der Überschwemmungsgefährdeten Gebiete besteht bei Hochwasser die Möglichkeit von Grundwasserhochständen und eingegrenzte Versickerungsräume infolge der geplanten Bauweise
 - hohe Wasserspendlichkeit des Talbodens, die bei Wassersättigung zu einer Tragfähigkeitsminderung führt
 - Schädigung des Baugrundes durch Wasseranlagerung infolge der Versickerungsanlage
 - In Teilbereichen abweichendes, anthropogen übertragene Untergrundverhältnisse infolge eines veränderten Baubauszustandes: am südlichen Rand der Flurstücke 3911, 511 und 646 Gemarkung Sörnwitz ist ein ehemaliges Gewässer verzeichnet (gemäß Messschlächtblatt 4847 von 1934 und in der Ausgabe M 35-28-C-6 von 1989)
- 2.3 Versickerung mit Pflanzen**
- Bei begrünter Anlagen zur Versickerung (Flächenversickerung, Mulden sowie Mulden-Rigolen-Versickerung) sind den unterschiedlichen Bepflanzungsmöglichkeiten verschiedene Ausgestaltungen umsetzbar. Um sich einen Überblick zu verschaffen, wird das Merkblatt **Mi Pflanzen versickern** der bayrischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau empfohlen.
- Es ist online abrufbar unter: http://www.lwg.bayern.de/mar/mar060landespflege/obere/mar060landespflege_mi_pflanzen_versickern.pdf

2.4 Versickerung in Rigolen-Mulden-Anlagen

- Die Niederschlagswasseransammlungen in Rigolen-Mulden-Anlagen sind so zu errichten, dass Nachbargrundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden. Der entsprechende Platz muss auf dem jeweiligen Baugrundstück vorhanden sein.
- 3. Einschränkung Grundwasserernüchterung**
- Das Plangebiet liegt innerhalb einer bekannten großräumigen Grundwasser-vernüchterung, verursacht durch den Schadstoffeintrag des ehemaligen Industrieareals, Elektrowärme- und -Kraftwerk. Aufgrund der im Rahmen der Schadstoffuntersuchungen ermittelten erheblichen Belastungen des Grundwassers mit schädlichen halogenierten Kohlenwasserstoffen wurde die Nutzung des Grundwassers wie folgt eingeschränkt:
- Verwendung von Grundwasser zum Trinken, Kochen, zur Zubereitung von Speisen und Getränken,
 - zur Körperpflege und -reinigung,
 - zum Befüllen von Schwimmbädern und Planschwimmbecken,
 - zum Reinigen von Gegenständen, die bestimmungsgemäß mit Lebensmitteln in Berührung kommen, z.B. Spülen von Geschir,
 - zum Reinigen von Gegenständen, die bestimmungsgemäß nur vorübergehend mit dem menschlichen Körper in Kontakt kommen, z.B. Wäsche waschen,
 - zum Waschen von Obst und Gemüse,
 - zur Verwendung für den Betrieb von Wärmepumpenanlagen, insbesondere der Form Wasser/ Wasser-Wärmepumpen,
 - Einschränkungen können zudem bei Versickerungsanlagen sowie bei Wärmepumpenanlagen in Form von Erdsonden gegeben sein.

3. Nutzungseigenes Spielplatz für Klein- und Schulkinder

- Der geplante Standort des Spielplatzes für Klein- und Schulkinder befindet sich innerhalb einer öffentlichen Grünfläche im direkten Umfeld von bestehender und geplanter Wohnbebauung. Der Spielplatz wird nach **DIN 18034 als Spielbereich C** geplant und umfasst eine überschaubare Spielfläche verschiedener Art und Nutzung. Die Errichtung nach DIN 18034 gewährleistet einen ausreichenden Abstand der Spielgeräte gegenüber der Wohnbebauung.
- Immissionsschutzrechtlich ist die Errichtung eines Kinderspielfeldes seitens der angrenzenden Wohnbebauung zu tolerieren. Wohnachtern sind zur Dämpfung der etwaigen Belästigungen verpflichtet, die Kinderlärm nach einer seit 2011 geltenden gesetzlichen Regelung im Bundesimmissionschutzgesetz (§ 22 Abs. 1a BImSchG) im Regelfall nicht als schädliche Umwelteinwirkung gelten. Die von spielenden Kindern zu erwartenden Geräusche sind als üblich anzusehen und werden durch die ortstypische, zur Vermeidung übermäßiger Lärmbelastung sind keine kinderspielfeldtypischen Geräte vorgesehen sowie die Festlegung einer Altersbeschränkung und einer zeitlichen Begrenzung zur Nutzung vorgesehen, um missbräuchliche Inanspruchnahme der Einrichtung durch Jugendliche und Erwachsene zu unterbinden.
- Die Einhaltung wird durch die Stadt Coswig geprüft und eingehalten.
1. Ein Betrieb des Spielplatzes ist von 09.00 - 20.00 Uhr zulässig.
2. Ein Betrieb des Spielplatzes während der Ruhezeiten nach 18 BImSchG ist nicht zulässig. Diese sind:
- werktags: tags von 6.00 - 8.00 Uhr, 20.00 - 22.00 Uhr und nachts von 22.00 - 6.00 Uhr
 - sonn- und feiertags: tags von 7.00 - 8.00 Uhr, 13.00 - 15.00 Uhr, 20.00 - 22.00 Uhr und nachts von 0.00 - 7.00 Uhr, 22.00 - 24.00 Uhr
- Am Eingang des allseitig eingezäunten Spielplatzes werden der Hinweis zu den Nutzungszeiten sowie ein Hinweis zur Altersbegrenzung der Spielplatznutzung für jedermann sichtbar aufgestellt.

6. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

6.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 und § 89 Abs. 2 SächsBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

- 1.1 Dächer**
- Hauptgelände**
- Als Dachaufbauten sind Giebeln zulässig. Dachanschlüsse sind nicht zulässig. Eine unterschiedliche Ausführung der Giebeln an selbstigen Gebäuden ist zulässig. Die Summe der Dachaufbauten an einem Gebäude darf nicht größer als 2/3 der darunterliegenden Fassadenlänge sein. Der Abstand zwischen Dachaufbauten und Organg des Gebäudes darf 1,50 m nicht unterschreiten.
- Die Dachdeckung inklusive Dachaufbauten von geneigten Dächern über 10° Dachneigung ist mit Dachziegeln aus gelbem Ton oder Beton in naturloser bis robuster Färbung oder in Anthrazit vorzunehmen. Eine Dachdeckung mit Schiefer ist ebenfalls zulässig. Glasierete oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- Nebergelände**
- Nicht verglaste und nicht eingedeckte Bereiche der Dachaufbauten sind in derselben Farbgebung wie die dem Haus zugehörige Fassade zu verputzen.
- Dachüberstände sind bis maximal 0,50 m zulässig.
- Die Errichtung von Sonnenkollektor- oder Photovoltaikanlagen ist bis zu einer Fläche von maximal 50 % der zugehörigen Dachfläche zulässig.
- 1.2 Fassaden**
- Materialität und Farbgebung**
- Die Fassaden der Haupt- und Nebergelände sind als flächige Putzfassaden auszubilden. Leuchtende Farben und glänzende sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
- Verblendungen oder Verschalungen mit optischen Materialien (z.B. Holz oder Schiefer) sind auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.
- Nebergelände einschließlich Garagen und Carports sowie untergeordnete Bauteile und Anbauten sind in Holz zulässig.
- Die Farbgebung der Fassaden der Haupt- und Nebergelände ist mit einem Remissionwert von 35 % bis 55 % auszuführen. Ein Farbkontrast in der Begründung als **Anhang E - Farbkontrast für die Fassadengebung der Haupt- und Nebergelände** beigefügt.
- Für die Sockelbereiche können optische Natursteine (Granit, Porphyrt oder Sandstein) verwendet werden.
- Anwiesergrenzende Nebergelände einschließlich Garagen und Carports sind in der Fassadengestaltung angepasst auszuführen.
- Satteldachanlagen**
- Je nach Anbringungsort sind sie farblich der Fassade oder dem Dach der Haupt- bzw. Nebergelände einschließlich Garagen und Carports anzupassen.
- 1.3 Abfallbehälter und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)**
- Abfallbehälterstandplätze sind mit einheimischen Laubbäumen einzuräumen.
- Stranbegrenzende Einfriedungen sind nur als einfache Holzzüge mit senkrechter, offener Latung oder als einheimische geschichtene Laubbäume zulässig.
- Die Errichtung eines Mischdeckschutzes innerhalb der Laubbäume ist zulässig.
- Ein Anstrich der Holzfläche ist nur in ortstypischen, gedockten Farben zulässig. Ein weißer Anstrich ist zulässig.
- Die Höhe der Einfriedungen ist auf maximal 1,50 m begrenzt.

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

- 1. Überschwemmungsgefährdete Gebiete - Risikogebiete (§ 9 Abs. 6a BauGB)**
- Überschwemmungsgefährdetes Gebiet der Elbe, Grenze des Überschwemmungsgefährdeten Gebiet