



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 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen 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 BauNVO)

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten in dem 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 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

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

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

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

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

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

3.1 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist eine Überschreitung der Baugrenze zur Ausbildung von Terrassen zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 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 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 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 straßenseitigen Bauflucht 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 festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Spielbereich C nach DIN 18034 - Spielplatz für Klein- und Schulkinder* ist allseitig 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 Parkplatzfläche und des öffentlichen Kinderspielplatzes 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 Parkplatzfläche und des öffentlichen Kinderspielplatzes sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 (entsprechend DIN 1986-100 – Planung und Ausführung von Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) herzustellen.

5.2.3 Dachbegrünung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer Dachneigung unter 15° extensiv zu begrünen.

Zur Begrünung sind Pflanzen mit besonderer Anpassung an die Standortbedingungen und hoher Regenerationsfähigkeit zu verwenden. Die Höhe des Schichtaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.

Die Dachbegrünung ist zu pflegen und zu erhalten.

5.2.4 Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Die in der Planzeichnung innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Flächen für die Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind wie folgt zu pflegen, zu entwickeln, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten:

Maßnahme M 1: Sicherung und Optimierung Streuobstbestände

Innerhalb der Maßnahmenfläche **M 1** sind zur Sicherung und Optimierung der Streuobstbestände folgende Maßnahmen vornehmen:

- einmal pro Jahr Pflege- und Entlastungsschnitt vorhandener überalterter Obstbaumhochstämme
- zweimal pro Jahr Mahd zur Pflege des Extensivgrünlandes
- Verbleib von Totholz im Gelände
- Pflanzung 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 Streuobstbestand

Innerhalb der Maßnahmenfläche **M 2** sind zur Ergänzung und Ausweitung des Streuobstbestandes folgende Maßnahmen vorzunehmen:

- Pflanzung von 5 Obstbäumen (Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballen, StU 10 - 12 cm)

Für jeden angepflanzten Baum innerhalb der Maßnahmeflächen **M 1** und **M 2** ist nach der Fertigstellungspflege eine dreijährige Entwicklungspflege vorzunehmen.

zu verwenden sind folgende Arten:

Apfelsorten: Alkmene, Clivia, Erwin Baur, Landsberger, Goldparmäne, Herrnhuter

Birnensorten: Große Petersbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Gute Graue, Clapp's Liebling

Süßkirschensorten: Büttners Rote Knorpel, Große schwarze Knorpel, Hedelfinger

Pflaumensorten: Meißner Hauszetsche

Die Pflanzungen innerhalb der Maßnahmeflächen **M 1** und **M 2** sind dauerhaft zu pflegen und im Falle des Absterbens durch gleichwertige zu ersetzen.



5.3.1 **Öffentliche Grünfläche: Anzupflanzende Bäume**

Innerhalb 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 Pflanzscheibe von mindestens 3,00 m² offen zu halten und nach der Fertigstellungspflege eine dreijährige Entwicklungspflege vorzunehmen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und im Falle des Absterbens durch gleichwertige zu ersetzen.

5.3.2 **Private Grundstücksflächen: Anzupflanzende Bäume**

Innerhalb aller privaten Grundstücksflächen sind je Baugrundstück zwei standortgerechte Obstbäume (Hochstamm, mindestens 3 x v., mit Drahtballen, StU 10 - 12 cm) zu pflanzen. Bäume, die als Baumerhalt innerhalb der privaten Grundstücksfläche festgesetzt sind, können auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet werden.

Pflanzempfehlungen werden als Hinweis unter *IV.11. Pflanzempfehlungen* gegeben.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und im Falle des Absterbens durch gleichwertige zu ersetzen.

5.3.3 **Private Grundstücksflächen: Anzupflanzende Sträucher**

Innerhalb aller 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, dichte und ca. 3,00 m bzw. 6,00 m breite Strauchhecken zu pflanzen. Je angefangene 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. Pflanzempfehlungen werden als Hinweis unter *IV.11. Pflanzempfehlungen* gegeben.

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und im Falle des Absterbens durch gleichwertige zu ersetzen.

5.3.4 **Umsetzungszeitraum**

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind spätestens in der 1. Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen. Dies ist bei der Stadt Coswig anzuzeigen.

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

Die gemäß zeichnerischer 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 Gehölze gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen.

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

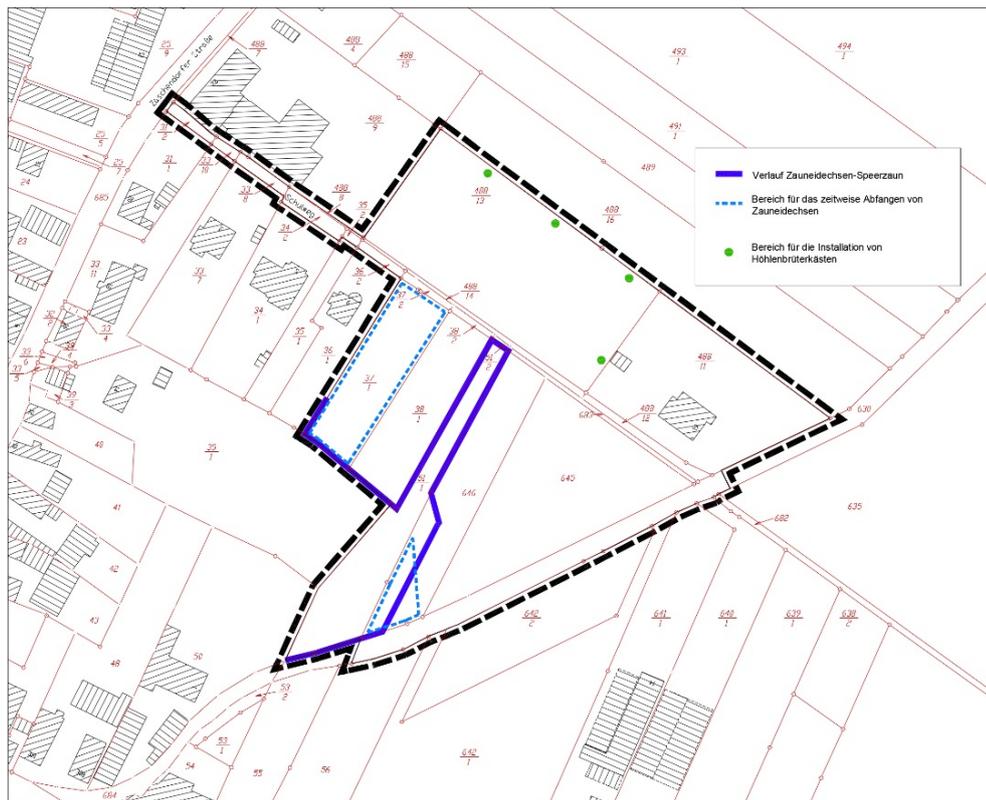
1. Zur Vermeidung von Individuenverlusten für Zauneidechsen ist vor Baubeginn bis zum Abschluss der Bauarbeiten ein Zauneidechsen-Sperrzaun zu errichten.

Vor Baubeginn hat das Abfangen und Umsiedeln von Zauneidechsen in die gestaltete Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 51/1 sowie Teilflächen des Flurstückes 646 der Gemarkung Sörnnewitz zu erfolgen.

Die Lage des Zauneidechsen-Sperrzaunes sowie die Flächen für das zeitweise Abfangen von Zauneidechsen sind dem *Beiplan 1 - Lage der Artenschutzmaßnahmen* zu entnehmen.



2. Zur Vermeidung von Bestandsverlusten für den Feldsperling sind innerhalb der nördlichen Baumhecke vier Höhlenbrüterkästen zu installieren.
Die Standorte für die Installation der Höhlenbrüterkästen ist dem *Beiplan 1 - Lage der Artenschutzmaßnahmen* zu entnehmen.
3. Zur Kollisionsvermeidung durch Vögel sind großflächige spiegelnde 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 Erschließungsplanungen (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 naturschutzfachliche Besatzkontrolle zu erfolgen. Bei nachweisbarem Verdacht auf Zugriff geschützter Arten weiterführend eine naturschutzfachliche Baubegleitung.
6. In der im Plan mit M 1 gekennzeichneten Fläche (Flurstück 51/1 und Teilfläche 646 Gemarkung Sörnewitz) sind folgende Maßnahmen zur Gestaltung einer Ausgleichsfläche für die aus den Baufeldern gesicherten Zauneidechsen vorzunehmen:
 - Anlage von Reisigwällen zur Schaffung von Versteck- und Unterschlupfmöglichkeiten (Schutz, Ruhe, Reproduktion, Überdauerung)
 - spezifische Flächenpflege



Beiplan 1 - Lage der Artenschutzmaßnahmen

5.6 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

5.6.1 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 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 Plangebietes liegende Ausgleichsmaßnahmen vollständig zugeordnet.



Ausgleichsmaßnahme Nr. 1: Steinbruchsohle Bosel

Auf dem Gelände des ehemaligen Steinbruches an der Bosel (Flurstück 1/7 Gemarkung Sörnewitz) ist auf einer Fläche von ca. 4.000 m² ein Biotopkomplex trockenwarmer Standorte zu entwickeln.

Die Steinbruchsohle ist durch selektives Entfernen von stark verbuchten Gehölzbereichen und das Entfernen von Sämlingsaufwuchs freizustellen.

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

An der Robert-Blum-Straße (Flurstücke 189/5, 190/5, 191/5, 192/5 Gemarkung Coswig) ist auf einer Fläche von ca. 800 m² eine Eingrünung eines Park+Ride-Platzes vorzunehmen.

Je angefangene 2,00 m² ist ein Gehölz zu pflanzen. Dabei sind 10% standortgerechte Bäume (Hainbuche - *Carpinus betulus*, Heister, mindestens 3 x v., 175 - 200 cm) und 90% Sträucher (Strauch, 2 x v., 60 - 100 cm) zu pflanzen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und im Falle des Absterbens durch gleichwertige zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahme Nr. 3: Ruderalfläche Cliebener Straße in Coswig

Auf dem Flurstück 665/8 der Gemarkung Brockwitz ist eine Ruderalfläche von ca. 600 m² zu entwickeln.

Als Anpflanzung sind 10 % standortgerechte Bäume (Heister, 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:

<i>Felsenbirne</i>	<i>Amelanchier ovalis</i>
<i>Haselnuss</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Weißdorn</i>	<i>Crataegus monogyna</i>
<i>Wildrosen in Sorten</i>	<i>Rosa</i>
<i>Schwarzer Holunder</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Spierstrauch</i>	<i>Spiraea x cinerea</i>
<i>Gemeiner Flieder</i>	<i>Syringa vulgaris</i>
<i>Wolliger Schneeball</i>	<i>Viburnum lantana</i>
<i>Gemeiner Schneeball</i>	<i>Viburnum opulus</i>

5.6.2 Verteilung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 135b BauGB)

Als Verteilungsmaßstab für die Kosten der den Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen wird die überbaubare Grundstücksfläche mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

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

6.1 Artenschutzfachliche Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Baumaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes erst zulässig, wenn die Umsiedlung der Zauneidechsenpopulation (unter I.5.5. Punkt 1 und Punkt 6) erfolgreich abgeschlossen ist.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 und § 89 Abs. 2 SächsBO)

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

1.1 Dächer

Hauptgebäude

Als Dachaufbauten sind Gauben zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Eine unterschiedliche Ausführung der Gauben am selben Gebäude ist nicht zulässig. Die Summe der Dachaufbauten an einem Gebäude darf nicht größer als 2/3 der darunterliegenden Fassadenlänge sein. Der Abstand zwischen Dachaufbauten und Ortgang des Gebäudes darf 1,50 m nicht unterschreiten. Die Dachdeckung inklusive Dachaufbauten von geneigten Dächern über 15° Dachneigung ist mit Dachziegeln aus gebranntem Ton oder Beton in naturroter bis rotbrauner Färbung oder in Anthrazit vorzunehmen. Eine Dacheindeckung mit Schiefer ist ebenfalls zulässig. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Nicht verglaste und nicht eingedeckte Bereiche der Dachaufbauten sind in derselben Farbigkeit 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.

Nebengebäude

Für Nebengebäuden einschließlich Garagen und Carports sind geringere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.

Aneinandergrenzende Nebengebäude einschließlich Garagen und Carports sind in der Höhe und der Dachausbildung angepasst auszuführen.

Die Errichtung von Sonnenkollektor- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

1.2 Fassaden

Materialität und Farbigkeit

Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sind als flächige Putzfassaden auszubilden. Leuchtende Farben und glänzende sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Verblendungen oder Verschalungen mit ortstypischen Materialien (z.B. Holz oder Schiefer) sind auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

Nebengebäude einschließlich Garagen und Carports sowie untergeordnete Bauteile und Anbauten sind in Holz zulässig.

Die Farbgestaltung der Fassaden der Haupt- und Nebengebäude ist mit einem Remissionswert von 35 % bis 85 % auszuführen. Ein Farbkanon ist der Begründung als *Anhang E - Farbkanon für die Fassadengestaltung der Haupt- und Nebengebäude* beigefügt.

Für die Sockelbereiche können ortstypische Natursteine (Granit, Porphyrt oder Sandstein) verwendet werden.

Aneinandergrenzende Nebengebäude einschließlich Garagen und Carports sind in der Fassadengestaltung angepasst auszuführen.

1.3 Satellitenanlagen

Je nach Anbringungsort sind sie farblich der Fassade oder dem Dach der Haupt- bzw. Nebengebäude einschließlich Garagen und Carports anzupassen.

2. Abfallbehälter und Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Abfallbehälterstandplätze sind mit einheimischen Laubgehölzen einzugrün.

Straßenbegleitende Einfriedungen sind nur als einfache Holzzäune mit senkrechter, offener Lattung oder als einheimische geschnittene Laubgehölzhecken zulässig.

Die Errichtung eines Maschendrahtzaunes innerhalb der Laubgehölzhecke ist zulässig.

Ein Anstrich der Holzzäune ist nur in ortstypischen, gedeckten Farben zulässig. Ein weißer Anstrich ist ausgeschlossen.

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)

Gemäß § 74 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) wurden durch die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen Gefahrenkarten für die Große Kreisstadt Coswig erarbeitet (Stand: 31.12.2006). Nahezu der gesamte Plangeltungsbereich, bis auf Teilbereiche entlang der Elbgaustraße, befindet sich in einem Gebiet, in dem ein Hochwasserereignis statistisch gesehen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ 200) zu erwarten ist. Die zu erwartende Wassertiefe im Falle einer Überschwemmung liegt zwischen 0,0 m bis 0,5 m oberhalb der durchschnittlichen Geländeoberkante. Daher sind dem Risiko angepasste bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser und den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmungen zu verhindern.

IV. Hinweise

1. Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz

1.1 Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009 ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes vorbeugender Hochwasserschutz (Grundsatz 7.4.5). Für diese Gebiete besteht bei Extremereignissen ein, wenn auch relativ geringes, Überschwemmungsrisiko.

1.2 Zu beachtende Informationen vor Planungsbeginn

Es wird die **Verwendung einer hochwasserangepassten Bauweise** und die Beachtung der *Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge* empfohlen. Der Leitfaden zur hochwasserangepassten Bauweise wurde in der 6. überarbeiteten Auflage im März 2015 vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit veröffentlicht und ist online abrufbar unter: <http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/bauwesen/gesetzgebung-und-leitfaeden/leitfaeden/hochwasserschutzfibel/>

Zusätzlich ist der Begründung im *Anhang A - Auflistung von hochwasserbeständigen (Bau-) Materialien* aus der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums zur Information zukünftiger Bauherren beigefügt.

Weiterhin wird auf die Beachtung des § 5 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) - Allgemeine Sorgfaltspflichten - hingewiesen.

1.3 Evakuierungsmöglichkeiten bei Hochwasser

Die Evakuierung der zukünftigen Anwohner erfolgt vom Schulweg ausgehend über die Zschendorfer Straße Richtung Westen über extra dafür vorgesehene Evakuierungsflächen auf den Boselweg zur Deutschen Bosel. Der Weg vom Plangebiet bis zum Evakuierungsbereich beträgt ca. 1,30 km.

2. Regelung zum Niederschlagswasserabfluss

2.1 Objektspezifisches Gutachten

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten sind auf den einzelnen Baugrundstücken zur Beurteilung des Untergrundes für jede Versickerungsanlage standortkonkrete Versickerungsversuche durchzuführen und in einem objektspezifischen Gutachten zu dokumentieren.

Dabei sind bei der Bestimmung des geplanten Standortes sowie bei der Berechnung für die Versickerungsanlage die geplanten und bestehenden Gebäude im unmittelbaren Umkreis zu berücksichtigen.

Das objektspezifische Gutachten sollte als Mindestanforderung folgenden inhaltlichen Umfang haben:

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

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.



2.2 **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 eines veränderten Bebauungszustandes: am südlichen Rand der Flurstücke 39/1, 51/1 und 646 Gemarkung Sörnowitz ist ein namenloses Gewässer verzeichnet (gemäß Messtischblatt 4847 von 1934 und in der Ausgabe M-33-28-C-a von 1989)

2.3 **Versickerung mit Pflanzen**

Bei begrünbaren Anlagen zur Versickerung (Flächenversickerung, Mulden sowie Mulden-Rigolen-Versickerung) sind bei den unterschiedlichen Bepflanzungsmöglichkeiten verschiedene Ausgestaltungen umsetzbar. Um sich einen Überblick zu verschaffen, wird das Merkblatt ‚Mit Pflanzen versickern‘ der bayrischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau empfohlen.

Es ist online abrufbar unter: http://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflge/dateien/merkblatt_mit_pflanzen_versickern.pdf

2.4 **Versickerung in Rigolen-Mulden-Anlagen**

Die Niederschlagswasserversickerungen 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 Grundwassernutzung**

Das Plangebiet liegt innerhalb einer bekannten großräumigen Grundwasser-
verunreinigung, verursacht durch den Schadstoffeintrag des ehemaligen
Industriestandortes ‚Elektrowärme Sörnowitz‘. Aufgrund der im Rahmen der
Schadstoffuntersuchungen ermittelten erheblichen Belastungen des Grundwassers mit
leichtflüchtigen 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 Schwimm- und Planschbecken,
- zum Reinigen von Gegenständen, die bestimmungsgemäß mit Lebensmitteln in Berührung kommen, z.B. Spülen von Geschirr,
- 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.

4. **Nutzungszeiten 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 Kinderspielplatzes seitens der angrenzenden Wohnbebauung zu tolerieren. Wohnnachbarn sind zur Duldung der etwaigen Belästigungen verpflichtet, da Kinderlärm nach einer seit 2011 geltenden gesetzlichen Regelung im Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 22 Abs. 1a BImSchG) im Regelfall nicht als schädliche Umwelteinwirkung gelte. Die von spielenden Kleinkindern zu erwartenden entstehenden Geräusche unterliegen somit einer Toleranzpflicht. Zur Vermeidung übermäßiger Lärmbelastung sind keine kinderspielplatzuntypischen 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. BImSchV 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 - 9.00 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 Eingangstor des allseitig eingezäunten Spielplatzes werden der Hinweis zu den Nutzungszeiten sowie ein Hinweis zur Altersbegrenzung der Spielplatznutzung für jedermann sichtbar aufgestellt.

5. Altlasten

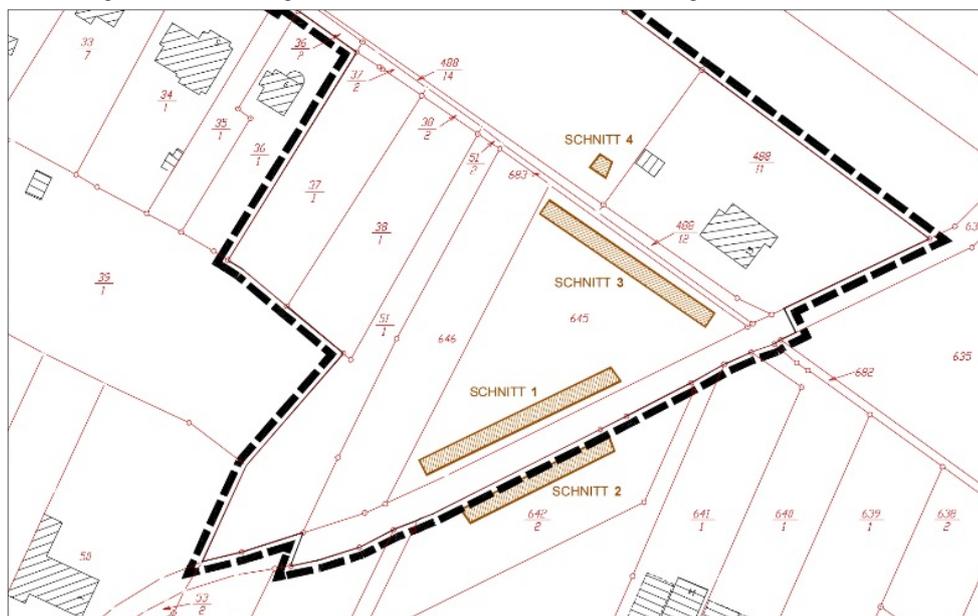
Werden im Rahmen einer Neube- oder Überbauung des Planungsgebietes zusätzlich ermittelte Altlastverdachtsflächen berührt, so sind diese zu erkunden (§ 13 SächsBO, § 3 Abs. 1 i.V.m. Anhang 1 Nr. 1 BBodSchV). Gegebenenfalls notwendige Arbeiten zur Sicherung/ Sanierung oder Entsorgung am jeweiligen Standort sind je nach Erheblichkeit der Schadstoffbelastung und der Art der vorgesehenen Nutzung zu veranlassen. Eine Wiederverfüllung mit offensichtlich durch wasser-, boden- oder gesundheitsgefährdende Stoffe verunreinigtem Erdaushub ist unzulässig.

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

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an den historischen Dorfkern Sörnowitz. Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung der unter historischen, baukulturellen, landschaftstypischen und städtebaulichen Aspekten bedeutsamen Ortsbilder der historischen Dorfkerne von Kötitz, Sörnowitz und Brockwitz hat die Stadt Coswig eine Gestaltungsfibel für diese Ortsteile erarbeitet. Für die Ortsteile werden erhöhte Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Freiräume gestellt. Es wird die **Verwendung der Gestaltungsfibel für die Ortsteile Kötitz, Sörnowitz und Brockwitz** empfohlen. Die Fibel ist seit April 2007 bei Bauentscheidungen in den betroffenen Ortsteilen heranzuziehen und ist online abrufbar unter: http://www.coswig.de/service/bauen/pdf/Coswig_Gestaltungsfibel.pdf

7. Archäologie

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe bekannter archäologischer Kulturdenkmale (Siedlung der frühjungsteinzeitlichen Linienbandkeramik (5500 – 4900 v. Chr.)). Erste archäologische Grabungen erfolgten am 29.01.2014/ 30.01.2014. Die Standorte der Suchschnitte sind im *Beiplan 2 - Suchschnitte der archäologischen Grabungen am 29.01.2014/ 30.01.2014* dargestellt.



Beiplan 2 - Suchschnitte der archäologischen Grabungen am 29.01.2014/ 30.01.2014



Archäologische Funde sind sofort dem Landesamt für Archäologie zu melden. Fundstellen sind in der Zwischenzeit vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen müssen die Bauherren eine Genehmigung nach § 14 Abs. 1 SächsDschG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Meißen beantragen. Bei archäologischen Untersuchungen sind vertragliche Regelungen (Grabungsvereinbarung) sowie Terminabsprachen rechtzeitig vor Baubeginn von den Bauherren mit dem Landesamt für Archäologie zu vereinbaren.

8. **Baufeldfreimachung**

Die Baufeldfreimachung durch Gehölzfällung hat außerhalb der Vegetationsperiode (1. März bis 30. September) zu erfolgen. Bei einer notwendigen Beseitigung von Gehölzen und/ oder Bauwerken/ Gebäuden hat dies unter naturschutzfachlicher Baukontrolle zu erfolgen.

9. **Bodenschutz**

Die Belange des Bodenschutzes sind anhand des mit Erlass des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft vom 24. Juni 2009 eingeführten Leitfadens ‚Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung‘ zu berücksichtigen. Demnach hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz).

10. **Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht**

Gegenüber der Abteilung Geologie des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) besteht für die Durchführung von Bodenaufschlüssen eine Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht. Ergebnisse von geologischen Untersuchungen (z.B. Baugrundgutachten) sind gemäß § 11 SächsABG (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) stets der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG zu übergeben.

11. **Pflanzempfehlungen**

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 56 ‚Schulweg Sörnewitz‘ wurde vom *Landschaftsarchitektur-Büro Lagotzki · Starke · Grütze* ein Grünordnungsplan (Fassung: 16.12.2015) erarbeitet. Die darin formulierten Pflanzempfehlungen für die anzupflanzenden Bäume, Sträucher in Strauchgruppen oder Hecken als Einfriedungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen werden als Hinweis für zukünftige Bauherren nachfolgend aufgelistet.

Pflanzempfehlung für anzupflanzende Bäume innerhalb privater Grundstücksflächen:

Apfelsorten:	<i>Alkmene, Clivia, Erwin Baur, Landsberger, Goldparmäne, Herrnhuter</i>
Birnsorten:	<i>Große Petersbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Gute Graue Clapp`s Liebling</i>
Süßkirschensorten:	<i>Büttners Rote Knorpel, Große schwarze Knorpel, Hedelfinger</i>
Pflaumensorten:	<i>Meißner Hauszwetsche</i>

Pflanzempfehlung für anzupflanzende Sträucher in Strauchgruppen oder Hecken innerhalb privater Grundstücksflächen:

<i>Felsenbirne</i>	<i>Amelanchier ovalis</i>
<i>Schwarze Apfelbeere</i>	<i>Aronia melanocarpa</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Scheinquitte</i>	<i>Chaenomeles japonica</i>
<i>Kornelkirsche</i>	<i>Cornus mas</i>
<i>Pfeifenstrauch</i>	<i>Philadelphus coronarius</i>
<i>Wildpflaume, Mirabelle</i>	<i>Prunus cerasifera</i>
<i>Alpen-Johannisbeere</i>	<i>Ribes alpinum</i>
<i>Wildrosen in Sorten</i>	<i>Rosa</i>
<i>Schwarzer Holunder</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Spierstrauch</i>	<i>Spiraea x cinerea</i>
<i>Gemeiner Flieder</i>	<i>Syringa vulgaris</i>
<i>Wolliger Schneeball</i>	<i>Viburnum lantana</i>
<i>Gemeiner Schneeball</i>	<i>Viburnum opulus</i>



12. Radonschutz

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Die Empfehlungswerte der EU für Radonkonzentrationen in Gebäuden liegen derzeit für Neubauten bei bestehenden Gebäuden bei 300 Bq/m³. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.