

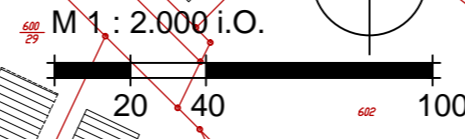
Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen,  
Landkreis Meißen  
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 12.09.2012

### LEGENDE

- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
- Gemarkungsgrenze Coswig - Weinböhlä
- Baulinie
- Baugrenze
- Baugrenze (rechtskräftiger Bebauungsplan Weinböhlä)
- mögliche Parzellierung
- ca. 7.800 m<sup>2</sup>  
Vermarkungsfächen mit Größenangaben
- 1** Nummerierung Parzellen bezüglich Festsetzung von Emissionskontingenten
- Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete (GE 1 - GE 5)
- mögliche Bebauung Gewerbe
- Gebäude im Bestand Gewerbe
- Gebäude im Bestand
- Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Tiefentrümmerung bis 1,50 m erfolgt
- Waldabstand
- Straße
- Planung S 84 neu
- Bahnanlagen
- Regenrückhaltebecken
- festgestellte geschützte Biotope (rechtskräftiger Bebauungsplan Weinböhlä)
- Grünland, potentielle Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Feuchtläche/ Rückhalte- und Versickerungsfläche (rechtskräftiger Bebauungsplan Weinböhlä)
- Maßnahmenfläche für Grünzäsur
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (rechtskräftiger Bebauungsplan Weinböhlä)
- zu erhaltende Bäume (rechtskräftiger Bebauungsplan Coswig)
- Anpflanzen von Bäumen (rechtskräftiger Bebauungsplan Weinböhlä)
- bestehende Bäume
- Baumreihe entlang Köhlerstraße - zu ergänzen bzw. bei Abgang zu ersetzen (siehe 4.2)
- Eingrünung durch Gehölzstrukturen
- ▲ Zufahrt Gewerbegrundstücke Bestand
- ▲ Zufahrt zu geplanten Gewerbegrundstücken

Erläuterung Nutzungsschablone:  
GE 4 0,8  
HGH 12,0 a  
Art der baulichen Nutzung/ Grundflächenzahl GRZ  
höchste Gebäudehöhe/ Bauweise

Böschung im Bestand



### RAHMENFESTSETZUNGEN TEILGEBIET COSWIG

- 1 Art der baulichen Nutzung**

**Gewerbegebiet**

**1.1 Ausschluss von Nutzungen und Arten von Nutzungen**  
Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.  
Ausnahme zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment gemäß der „Coswiger Liste“ (gemäß Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Großen Kreisstadt Coswig) zu mindestens 90 % als nicht-zentrenrelevant einzustufen ist. Je Einzelsortiment ist die Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> begrenzt und über eine Verträglichkeitsuntersuchung ist nachzuweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche verbunden ist.  
Ausnahme zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, keine zentrenrelevanten Sortimente gemäß der „Coswiger Liste“ führen und nicht mehr als 10 % der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.  
Über eine Verträglichkeitsuntersuchung ist der Nachweis zu erbringen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche verbunden ist.  
Ausnahme zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe für die fußläufige Nahversorgung (Lebensmittelmarkt bis max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

**1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen**  
Anlagen für kirchliche, kulturelle sowie soziale Zwecke sind nicht zulässig.

**1.3 Gliederung der Baugebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften**  
Innerhalb des Plangebietes sind in den einzelnen Teilflächen nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Grundaussagen die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 - 6 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingente in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	tags	nachts
1 (Weinböhlä)	61	55
2 (Weinböhlä)	68	51
3 (Weinböhlä)	68	51
4 (Weinböhlä)	68	51
5 (Weinböhlä)	68	51
6 (Weinböhlä)	56	46
7 (Coswig)	65	52
8 (Coswig)	65	53
9 (Coswig)	62	51
10 (Coswig)	57	45
11 (Coswig)	70	51
12 (Coswig)	65	52
13 (Coswig)	63	51
14 (Coswig)	57	45

*Für die Flächen in Weinböhlä erfolgt die nachrichtliche Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich zur Information.*

**2 Maß der baulichen Nutzung**

**2.1 Abweichung von der zulässigen Höhe baulicher Anlagen**  
Innerhalb des Gewerbegebietes darf die maximal zulässige Gebäudehöhe für Produktionsgebäude in den Teilgebieten GE 3 und GE 5 um maximal 3,50 m überschritten werden, wenn die technische Gebäudeausrüstung (z. B. für Kranbahnen, Mischanlagen, Siloanlagen, Lüfter, Schornsteine u. ä.) dies erfordert. Diese Abweichung ist im GE 3 auch zulässig, wenn logistische Anforderungen dies erfordern.

**2.2 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen**  
Höhenbezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche an der Grenze des Baugrundstücks zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Grenze der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie.

**3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 3.1 Abweichende Bauweise**  
Innerhalb des Gewerbegebietes ist die abweichende Bauweise wie folgt definiert: die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge und Breite bis maximal 100 m ist zulässig.

**3.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen**  
Stellplätze sind an der Köhlerstraße und am Kahlhügelweg nur hinter der Bauflucht des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig.

**4 Grünordnung**

**4.1 Flächenbefestigungen**  
Wege und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Eine Vollversiegelung ist nur zulässig, wenn nachweislich eine Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers besteht.

**4.2 Anpflanzen von straßenbegleitenden Bäumen und Sträuchern entlang Köhlerstraße und Kahlhügelweg auf privaten Grundstücksflächen**  
Entlang der Grundstücksgrenze zur Köhlerstraße sind straßenbegleitend standortgerechte einheimische großkronige Laubbäume (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm) ergänzend bzw. bei Abgang vorhandener Bäume zu pflanzen.  
Entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum Kahlhügelweg im Westen des Gebietes sind Gehölzstreifen in einer Breite von ca. 3 m mit mindestens 1 Laubholz je m<sup>2</sup> (mindestens 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 80 cm Höhe) aus standortgerechten einheimischen Arten zu pflanzen, mit Ausnahme einer Unterbrechung für notwendige Zufahrten.

**4.3 Maßnahmenfläche für Grünzäsur**  
Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche für eine Grünzäsur ist eine gestufte Gehölzpflanzung anzulegen. Vorhandene Leitungen sind zu beachten.

**5 Bauordnung**

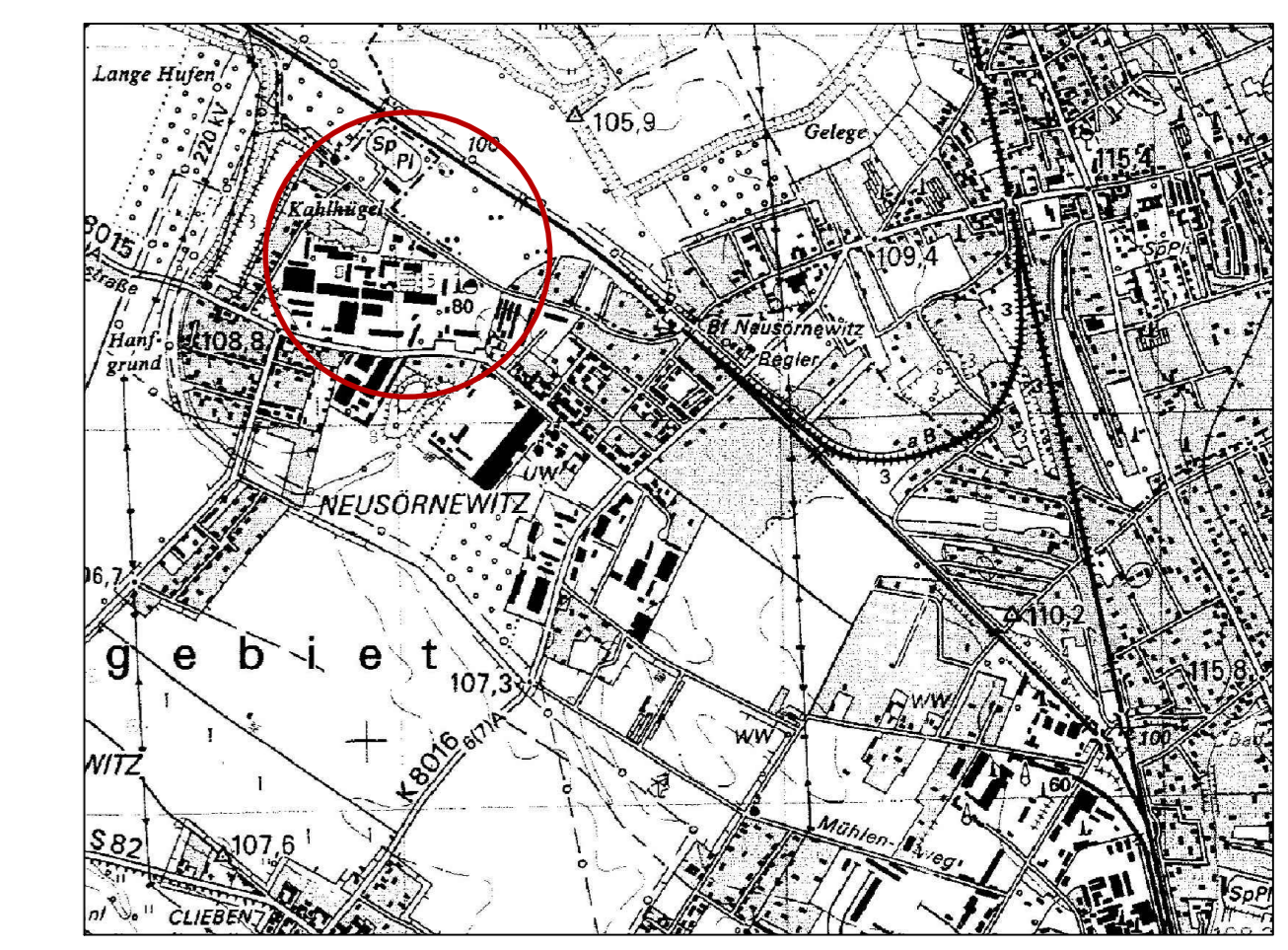
**Gebäudegestaltung**  
Gebäudefassaden sind in gedeckter Farbgebung zu gestalten, reflektierende Materialien und flächendeckende Anstrichungen der Gebäude sind nicht zulässig. Fassadenlängen über 30 m sind durch geeignete Mittel zu gliedern (Farbe, Vorlagen, Begrünung, Materialwechsel oder ähnliches).

**Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen sind Gemeinschaftsanlagen im Einfahrtsbereich von der Köhlerstraße.  
Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufe oder auf Flachdächern ist nur bis zu einer Höhe der Werbeanlage von 1,20 m zulässig.  
Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sind nicht zulässig.

**Einfriedigung**  
Einfriedigungen zur Köhlerstraße sind nur zulässig als Stahlgitterzäune oder Laubgehölzhecken.

- 6 Bodenschutz/ Umgang mit belastetem Bodenaushub**  
Oberboden, der im Zuge der Baumaßnahmen auf Aushubflächen anfällt, ist getrennt vom Unterboden zu lagern und möglichst vor Ort einer fachgerechten Wiederverwendung zuzuführen.  
Ergibt sich bei Baumaßnahmen mit Bodenaushub Verdacht auf kontaminierte Bodenbereiche, so ist der Bauherr nach § 10 Abs. 2 SächsABG verpflichtet, sofort die zuständige Behörde im Landratsamt Meißen/ Umweltamt zu konsultieren.  
Die Entsorgung des belasteten Aushubmaterials ist gemäß § 40 Abs. 2 KrW/AbfG (Kreislaufwirtschaftsgesetz/ Abfallgesetz) i. V. m. § 10 Abs. 2 SächsABG (Sächsisches Abfall- und Bodenschutzgesetz) gegenüber der zuständigen Abfall- und Bodenschutzbehörde nachzuweisen.
- 7 Artenschutz**  
Es ist gemäß § 39 BNatSchG verboten, Bäume, Hecken, lebende Zaune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte.  
Vor der Beseitigung von Gehölzen und baulichen Anlagen (z. B. Gebäude, Lichtmasten) sind diese gründlich nach nistenden Vögeln, Fledermausquartieren (in Höhlen und Spalten), Hornissen (in Baumhöhlen) und Igel zu absuchen. Bei Vorkommen dieser Tiere ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.

### GROSSE KREISSTADT COSWIG



### Rahmenplan Nr. 57 'Gewerbegebiet Coswig-Neusörnwitz (ehem. EWS)' Rahmenplan

Fassung 13.03.2013