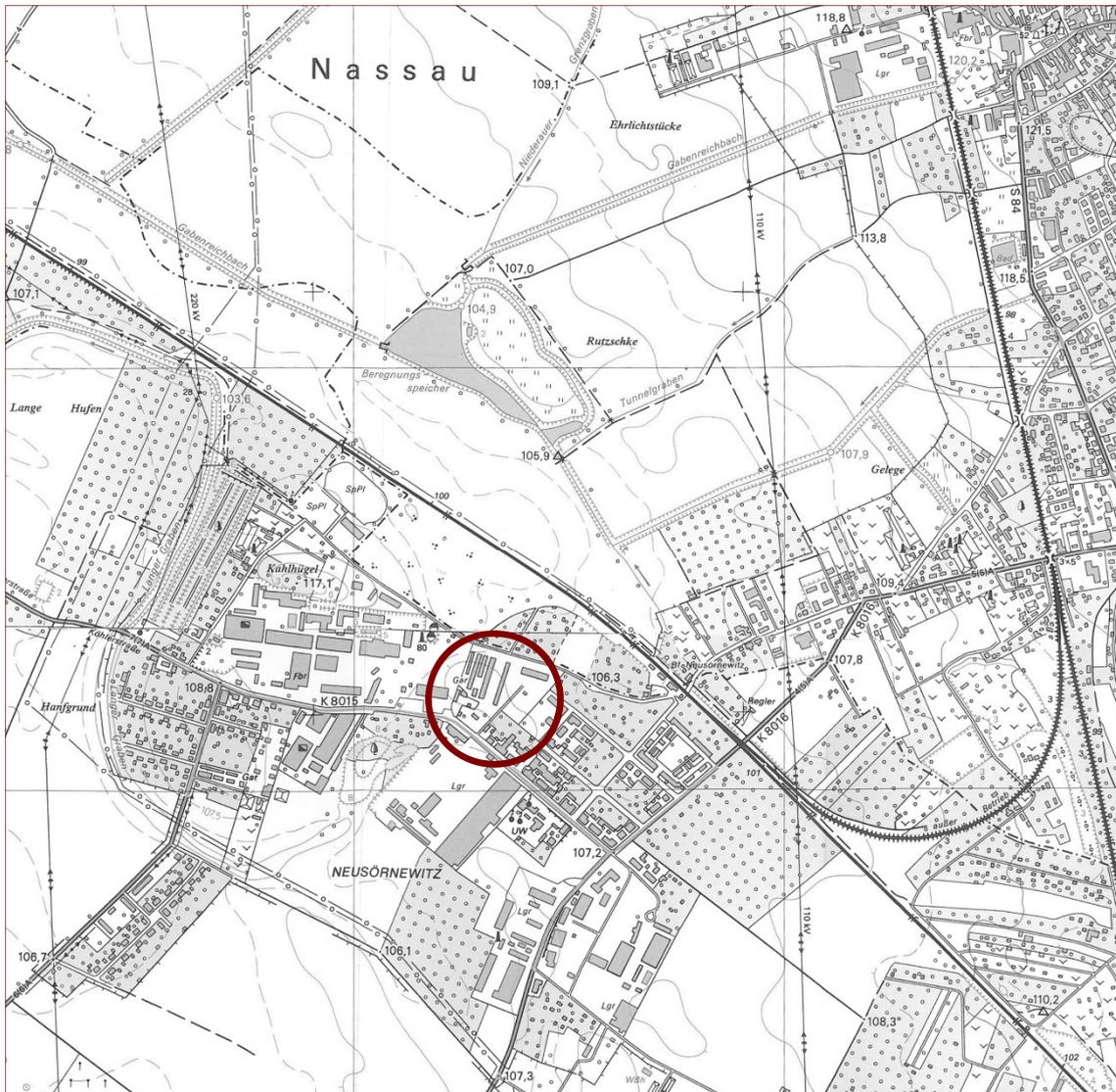


# GROSSE KREISSTADT COSWIG



## Bebauungsplan Nr. 58 'Försterstraße Neusörnewitz'

**BEGRÜNDUNG**  
Satzungsexemplar  
Fassung 01.09.2014



## INHALT

<b>1.0</b>	<b>Grundlagen</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>Allgemeine Planungsziele</b> .....	<b>4</b>
<b>2.0</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b> .....	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b> .....	<b>5</b>
<b>2.2</b>	<b>Flächennutzungsplan</b> .....	<b>6</b>
<b>3.0</b>	<b>Rechtslage/ Planverfahren</b> .....	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>Plangeltungsbereich</b> .....	<b>7</b>
<b>3.2</b>	<b>Topografie, Beschaffenheit des Geländes, Baugrund und Grundwasserstand</b> .....	<b>7</b>
<b>3.3</b>	<b>Frühere, vorhandene und angrenzende Nutzungen</b> .....	<b>8</b>
<b>3.4</b>	<b>Vorhandene Erschließung und Infrastruktur</b> .....	<b>9</b>
<b>4.0</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>9</b>
<b>5.0</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>9</b>
<b>5.1</b>	<b>Umweltprüfung</b> .....	<b>9</b>
<b>5.2</b>	<b>Lärmschutz</b> .....	<b>10</b>
<b>5.3</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>10</b>
<b>6.0</b>	<b>Grünordnung</b> .....	<b>11</b>
<b>7.0</b>	<b>Erschliessung</b> .....	<b>12</b>
<b>7.1</b>	<b>Verkehrerschließung</b> .....	<b>12</b>
<b>7.2</b>	<b>Stadttechnische Erschließung</b> .....	<b>14</b>
<b>8.0</b>	<b>Planinhalt/ Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>15</b>
<b>8.1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>15</b>
<b>8.1.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>15</b>
<b>8.1.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>15</b>
<b>8.1.3</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen</b> .....	<b>16</b>
<b>8.1.4</b>	<b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b> .....	<b>17</b>
<b>8.1.5</b>	<b>Verkehrsflächen</b> .....	<b>17</b>
<b>8.1.6</b>	<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>18</b>
<b>8.1.7</b>	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b> .....	<b>18</b>
<b>8.1.8</b>	<b>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b> .....	<b>18</b>
<b>8.2</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen</b> .....	<b>19</b>
<b>8.2.1</b>	<b>Grünflächen, öffentlich</b> .....	<b>19</b>
<b>8.2.2</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>19</b>
<b>8.2.3</b>	<b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> .....	<b>19</b>
<b>8.2.4</b>	<b>Artenschutzfachliche Schutzmaßnahmen</b> .....	<b>20</b>
<b>8.2.5</b>	<b>Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches</b> ...	<b>20</b>
<b>8.2.6</b>	<b>Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)</b> .....	<b>20</b>
<b>8.3</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>20</b>
<b>8.3.1</b>	<b>Dachformen und Dachneigungen</b> .....	<b>20</b>
<b>8.3.2</b>	<b>Fassadengestaltung, Fenster und Türen, zusätzliche Bauelemente</b> .....	<b>21</b>
<b>8.3.3</b>	<b>Einfriedungen</b> .....	<b>21</b>



<b>8.4</b>	<b>Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)</b> .....	<b>21</b>
<b>8.5</b>	<b>Hinweise der Fachplanungen</b> .....	<b>22</b>
<b>9.0</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>24</b>
<b>10.0</b>	<b>Gutachten</b> .....	<b>24</b>
<b>ANHANG A</b>	Luftbild Plangebiet	
<b>ANHANG B</b>	Prüfung der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2	
<b>ANHANG C</b>	Straßenquerschnitte A - A und B – B	
<b>ANHANG D</b>	Auflistung von hochwasserbeständigen (Bau-) Materialien aus der Hochwasser- schutzfibel 2013 des Bundesministerium für Verkehr Bau und Stadtentwicklung	



## 1.0 GRUNDLAGEN

### 1.1 Allgemeines

Die Große Kreisstadt Coswig liegt ca. 15 km nordwestlich der Landeshauptstadt Dresden an der Elbe und hat ca. 20.560 Einwohner (Stand 30.11.2013). 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. 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 durchgrünten 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. 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 Dorf Neusörnwitz (1950 als Teil der Gemeinde Sörnwitz nach Coswig eingemeindet) befindet sich im nordwestlichen Teil des Elbtalkessels im Nordwesten des Coswiger Stadtgebietes, am Südrand des Landschaftsschutzgebietes Nassau. Nordöstlich von Neusörnwitz liegt die Gemeinde Weinböhlen. Geprägt wird der Ortsteil Neusörnwitz durch ausgedehnte Gewerbeflächen in Abwechslung mit Wohnsiedlungen.

### 1.2 Planungserfordernis

In einer Untersuchung von Potentialflächen für Wohnbebauung wurden am Standort Försterstraße im Ortsteil Neusörnwitz Entwicklungsmöglichkeiten ermittelt, um dem Bedarf an Eigenheimgrundstücken in der Stadt Coswig zu entsprechen. Der ungenutzte Innenbereich zwischen Köhlerstraße, Försterstraße und Kahlhügelweg bietet dafür eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit.

Mit der Planung soll die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche geschaffen werden. Die Flächen zwischen Köhlerstraße, Försterstraße und Kahlhügelweg sollen einer Nutzung zugeführt werden, die sich strukturell und funktional in die überwiegend von Wohnnutzung geprägte Umgebung einfügt. An dem Standort werden Wohnbauflächen für ca. 15 Einzelhäuser entwickelt.

Aufgrund der günstigen Lage des Plangebietes mit seiner vorhandenen guten Anbindung an Verkehrs- und Medieninfrastrukturen sind die Flächen ideal für eine Aufbereitung zu Wohnzwecken geeignet. Dazu bedarf es allerdings einer Fortentwicklung der verkehrs- und medientechnischen Erschließung.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Regelung einer maßvollen Nachverdichtung des Innenbereiches. Er wird aufgestellt, um diesen Bereich städtebaulich zu entwickeln und neu zu ordnen. Baurecht besteht auf den nicht bebauten Flächen derzeit nicht.

### 1.3 Allgemeine Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, in attraktiver, integrierter Lage eine Fläche für den individuellen Wohnungsbau zu erschließen. Die bestehende durchgrünte Baustruktur soll durch eine aufgelockerte Neubebauung entlang der Straße und im Quartiersinneren ergänzt und die angrenzenden Siedlungsstrukturen sollen verbunden und fortgeführt werden.

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



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

- Schaffung von Baurecht für ca. 15 Eigenheime,
- bauliche Entwicklung des Innenbereiches,
- Einfügen des neuen Wohngebietes in den umgebenden baulichen Bestand,
- Sicherung einer dem Gebietscharakter und der Siedlungsdichte angemessenen Erschließung des Standortes,
- Berücksichtigung der Umweltbelange,
- Sicherung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Plangebiet und der Köhlerstraße.

## 2.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 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>2</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 Dresden.

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

- nördlich Flächen für Landwirtschaft
- südlich Vorrangausweisung oberflächennaher Rohstoffe (Altbergbau)
- nördlich, südlich und westlich Landschaftsschutzgebiet ‚Nassau‘

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. Aufgrund der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet werden daher grundwassergefährdende Nutzungen, wie durch Gewerbe- und Industriegebiete zu erwarten, ausgeschlossen. 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. Unter Berücksichtigung ökologischer und wirtschaftlicher Bedingungen sind möglicherweise Gutachten zur Gefahrenabschätzung und Maßnahmen zur Dekontamination bzw. Sicherung durchzuführen.

Im Ergebnis ist bei Planungen im Plangebiet insbesondere dafür zu sorgen, dass die dauerhafte Regeneration der Wasserdarangebote nicht beeinträchtigt wird (Grundsatz 13.1). Dies kann durch die Beschränkung von Flächenversiegelungen auf ein notwendiges Maß und durch die bevorzugte Versickerung des anfallenden Regenwassers erfolgen. Konkret wird daher die geplante Wohnbebauung im Plangebiet durch einen hohen Anteil an nicht überbaubaren Flächen geprägt sein.

Weiterhin ist das für ausgewiesene Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz bestehende Überflutungsrisiko bei Extremereignissen zu berücksichtigen (Grundsatz 7.4.5). Die als Extremereignisse definierten Wiederkehrintervalle sind an der Elbe mit ca. 200 Jahren festgelegt. Mit der

<sup>2</sup> Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge: Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009 (in Kraft seit 19.11.2009)



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.

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“ (=Vorbehaltsgebiet). Es besteht im Überschwemmungsgebiet HQ 100 ein Verbot der Neuausweisung von Baugebieten, 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 der gesamte Plangeltungsbereich 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. So wird im Sinne einer hochwasserangepassten Bauweise eine Festsetzung zur Geländeaufschüttung in den tiefliegenden Bereichen der geplanten Wohnbebauung getroffen sowie auf das, wenn auch geringe, Überschwemmungsrisiko hingewiesen. Dieser Hinweis wird um eine Empfehlung zur Verwendung hochwasserangepasster Bauweisen und zur Beachtung der Hochwasserschutzfibel 2013 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ergänzt. Zusätzlich werden als Auszug aus der Hochwasserschutzfibel im Anhang D hochwasserbeständige (Bau-) Materialien zur Information und Beachtung für zukünftige Bauherren aufgelistet. Mit diesen Maßnahmen der Beachtung und zur Vorsorge reagiert die Stadt Coswig auf die Lage des Satzungsgebietes im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Coswig ist seit 23.06.2006 rechtswirksam. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im Norden, Nordosten, Süden und Westen schließen sich Wohnbauflächen an. Lediglich im Osten ist ein Kindergarten, der als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ‚sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ dargestellt wird.

Im Nordosten befinden sich zudem im direkten Anschluss zur Wohnbaufläche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten. Im Norden verläuft nördlich des Kahlhügelweges die Gemeindegebietsgrenze zu Weinböhla. Dort sind ebenfalls Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt.

Die Festsetzungen zur geplanten Wohnnutzung für Eigenheimbebauung innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans werden im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

## **3.0 RECHTSLAGE/ PLANVERFAHREN**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 ‚Försterstraße Neusörnwitz‘ wurde am 26.06.2013 durch den Stadtrat der Stadt Coswig beschlossen.

Die Überplanung der Fläche soll nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Voraussetzung für die Durchführung dieses beschleunigten Planverfahrens ist, dass es sich um eine Nachverdichtung, eine Lückenschließung oder



eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche festgesetzt werden. Im Plangebiet werden insgesamt ca. 7.600 m<sup>2</sup> versiegelt. Darüber hinaus wird durch die vorliegende Planung auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitspflicht unterliegen oder eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten darstellen.

Damit sind die Kriterien des § 13a BauGB für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt. Es können also nach § 13a Abs. 2 BauGB die verfahrensverkürzenden Vorschriften des § 13 BauGB angewendet werden.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Oktober/ November 2013. Aufgrund der Ergebnisse der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen sowie der vorgetragenen Anregungen und Hinweise, insbesondere die Lage des Plangebietes in einem im Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge festgesetzten Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz, ist die Erarbeitung eines geänderten Entwurfs erforderlich. Parallel wurden die vorgetragenen Sachverhalte aus der ersten Entwurfsbeteiligung in einer Abwägung zusammengestellt und mit in die geänderte Entwurfsfassung eingearbeitet.

Für den geänderten Entwurf wurde eine erneute Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erforderlich. Die Beteiligung der Behörden erfolgte eingeschränkt und verkürzt im Juli/ August 2014.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der erneuten Beteiligung wurde das Satzungsexemplar erarbeitet. Nach der Fassung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

### **3.1 Plangeltungsbereich**

Das auf der rechten Elbseite gelegene Plangebiet befindet sich nordwestlich der Coswiger Innenstadt, etwa 4 km vom Stadtzentrum entfernt im Ortsteil Neusörnewitz. Die Elbe verläuft südlich in ca. 3 km Entfernung.

Das Plangebiet liegt in einem ungenutzten Innenbereich zwischen der Köhlerstraße, Försterstraße und dem Kahlhügelweg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 ‚Försterstraße Neusörnewitz‘ wird begrenzt

- im Nordosten durch die südwestlichen Flurstücksgrenzen 540/3, 540/6, 546, 578k und 695b der Gemarkung Sörnewitz,
- im Südosten durch die nordwestlichen Flurstücksgrenzen 547/1, 547/2, 550c, 578/2, 578k und 695c der Gemarkung Sörnewitz,
- im Südwesten durch die nordöstlichen Flurstücksgrenzen 547/1, 550a, 550c, 577c, 578/2, 578d und 695/16 der Gemarkung Sörnewitz,
- im Nordwesten durch die südöstlichen Flurstücksgrenzen 539/2 und 540/6 der Gemarkung Sörnewitz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 540/4, 540/5, 548, 550b, 578/1, 578e, 578f, 578i der Gemarkung Sörnewitz und somit ca. 1,3 ha.

### **3.2 Topografie, Beschaffenheit des Geländes, Baugrund und Grundwasserstand**

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde vom Ingenieurbüro für Boden und Umwelttechnik IBU Coswig ein Geotechnischer Bericht erstellt, auf dem die getroffenen Aussagen zum Baugrund und zur Versickerungsfähigkeit beruhen.

Das Gelände ist relativ eben. Das Plangebiet liegt an den Randbereichen bei ca. 106,0 m HN und fällt zur Mitte hin leicht ab auf ca. 104,0 m HN.

Der Planbereich liegt im Bereich der pleistozänen Niederterrasse der Elbe mit Tallehmen und Talsanden auf Kiessanden und Schotter.



Der Untergrund setzt sich wie folgt zusammen:

- 0,2 - 2,7 m Auffüllungen, Mutterboden,
- 1,6 - 4,1 m unter OK Gelände schluffiger Talsand,
- tiefer als 3,5 m unter OK Gelände Plänerzersatz,
- tiefer als 5,8 m unter OK Gelände Talsand.

Die im Rahmen der Baugrunduntersuchungen festgestellten Grundwasserstände liegen bei ca. 103,3 m HN. Generell kann von einem Mittelwasserstand bei ca. 103,5 m HN bis ca. 104,5 m HN ausgegangen werden. Bei Hochwasserereignissen sollte von Grundwasserständen von ca. 104,0 m HN bis ca. 105,0 m HN ausgegangen werden.

Aufgrund des relativ hohen Grundwasserstandes ist bei einer Unterkellerung der Gebäude darauf zu achten, dass diese sich über dem Grundwasser befinden bzw. spezielle Abdichtungsmaßnahmen vorgenommen werden.

Weiterhin ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nur bedingt möglich.

Zudem sind für die Abtragung von Bauwerkslasten des Baugrundes im Plangebiet die Auffüllungen nicht und die gewachsenen lehmigen Talsande mäßig bis gut geeignet.

Nach den Ergebnissen einer erneuten Geotechnischen Stellungnahme bezüglich einer möglichen Geländeaufschüttung im Plangebiet erfolgt im Ergebnis für die tieferliegenden und für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche eine Kennzeichnung in der Planzeichnung (Geländeaufschüttung). Zusätzlich erfolgt eine bedingte Festsetzung für diese gekennzeichneten Flächen, damit gesichert wird, dass die Aufschüttung vor der Bebauung dieser Teilflächen stattfindet. Neben der Verbesserung des Hochwasserschutzes erfolgt damit auch eine Vergrößerung des Grundwasserflurabstandes. Die Geländeaufschüttungen erfolgen jeweils in Höhe der angrenzenden Planstraße. Höhenangaben dazu werden nicht spezifiziert, sondern sind bei der Umsetzung den Beiplänen der Geotechnischen Stellungnahme zu entnehmen und in Abstimmung mit den Erschließungsplänen umzusetzen.

Neben der Geländeaufschüttung werden im Sinne einer den Grundwasserabständen angepassten Bauweise Sockelhöhen festgesetzt. Weiterhin wird auf den Grundwasserabstand hingewiesen. Dieser Hinweis wird um eine Empfehlung zur Beachtung entsprechender Schutzmaßnahmen bei Unterkellerungen ergänzt. Wie bereits im Kapitel 2.1 Raumordnung und Landesplanung erwähnt, wird dabei auf die Hochwasserschutzfibel 2013 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung verwiesen, da dort ebenfalls Empfehlungen zum Schutz der Gebäude vor eindringendem Grundwasser gegeben werden.

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

Der Ortsteil Neusörnwitz entstand im 19. Jahrhundert im Zuge der Industrialisierung entlang der nordöstlich verlaufenden Bahnstrecke.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind gegenwärtig ohne bauliche Nutzung. Von der südwestlich gelegenen Köhlerstraße aus besteht eine fußläufige Verbindung zum Plangebiet bzw. zu der westlich angrenzenden sechsgeschossigen Wohnbebauung. Von der östlich verlaufenden Försterstraße nach Westen abzweigend, endet im Nordosten eine Erschließungsstraße, die die östlich angrenzenden Wohnhäuser erschließt.

Das Plangebiet stellt sich momentan als Wiesenfläche mit wenigen Einzelbäumen dar. Im Südosten sind zudem Flächen mit teilweise verwildertem Gehölzbewuchs vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich inmitten eines Wohnquartieres unterschiedlicher Dichte. Im Nordwesten befindet sich sechsgeschossige Zeilenbebauung, im Osten und Süden dreigeschossige Einzelhausbebauung mit Einfamilien-, Mehrfamilien- und Reihenhäusern.

Östlich an der Försterstraße befindet sich zudem ein Kindergarten, der durch einen großzügigen Gartenbereich zum Plangebiet abgegrenzt ist.

Südwestlich grenzt das Plangebiet an die Köhlerstraße.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.



### **3.4 Vorhandene Erschließung und Infrastruktur**

Durch das Plangebiet verläuft von Nord nach Süd und von Ost nach West ein Regenwasserkanal. Zudem verlaufen von der im Nordwesten befindlichen Trafostation ELT-Kabel nach Südwesten in Richtung Köhlerstraße. Trink- und abwasserseitig ist der Planbereich gegenwärtig noch nicht erschlossen, jedoch liegen in den angrenzenden Straßen sowie in dem derzeit im Plangebiet schon vorhandenen Straßenabschnitt alle Medien in ausreichender Dimensionierung an.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Neusörnwitz an der Kreisstraße K 8015, der Köhlerstraße, die nach Meißen bzw. über die anschließenden Kreis- und Staatsstraßen über Radebeul nach Dresden führt. In Neusörnwitz befindet sich keine allgemeinbildende Schule. Gemäß des aktuellen Schulnetzplanes des Landkreises Meißen sowie der eigenen Planungen der Stadt Coswig als Schulträger der öffentlichen Schulen sind keine Veränderungen des Schulnetzes vorgesehen. Die wohnhaften Schüler in diesem Ortsteil besuchen die umliegenden Schulen. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung, sind daher keine Beeinträchtigung Qualität für Familien mit Kindern im schulpflichtigen Alter gegeben.

### **4.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Zur Schließung der Lücke zwischen dem nordwestlichen Wohnblock und der südöstlichen Bebauungssituation (siehe Anhang A – Luftbild) soll in dem Bereich zwischen Köhlerstraße, Försterstraße und Kahlhügelweg Wohnbebauung ermöglicht werden.

Der Ortsteil Neusörnwitz zeichnet sich durch eine fast durchgehende gerasterte Straßenführung aus, an der sich maximal dreigeschossige Wohnbebauung befindet, die teilweise in den Erdgeschosszonen mit gewerblichen Nutzungen besetzt ist. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke sind durch großzügige private Grünflächen geprägt.

Als Abschluss dieser städtebaulichen Entwicklung und zur Abschirmung zur angrenzenden freien Landschaft bzw. zum Gelände der ehemaligen Elektrowärme Sörnwitz (EWS) befinden sich im Westen zwei sechsgeschossige Zeilenwohnblöcke. Zwischen diesen westlichen Wohnblöcken und der bestehenden östlichen Bebauung soll die momentan noch unbebaute freie Fläche überplant werden. Die Bebauungstypologie und der durchgrünte Charakter der östlichen Bebauung ist dabei maßgebend für die städtebauliche Struktur.

Insgesamt werden im Inneren ca. 12 neue Einfamilienhausgrundstücke mit Grundstücksgrößen von je ca. 800 m<sup>2</sup> und entlang der Köhlerstraße und Försterstraße ca. 3 neue Grundstücke für Einfamilien-, Mehrfamilien- oder Reihenhäuser von je ca. 600 m<sup>2</sup> geschaffen.

Zur gestalterischen Verbesserung der Gebietssituation aber ohne Relevanz für die Planungen innerhalb des Bebauungsplanes wird eine Empfehlung ausgesprochen, um die geplante Bebauung zu den westlichen zwei sechsgeschossigen Zeilenwohnblöcken abzugrenzen. Entlang der nordwestlichen Planstraße könnten Laubbäume (Vorschlag: Silber-Linde) gepflanzt werden. Zudem empfiehlt es sich einen teilweisen Rückbau der vorhandenen Straßenfläche des angrenzenden westlichen Flurstückes 540/6 und die Anordnung einer dichten Baumreihe im Übergang zum Plangebiet vorzunehmen, um lediglich eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Grundstücken sicherzustellen.

### **5.0 UMWELTBELANGE**

#### **5.1 Umweltprüfung**

Der vorliegende Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach UVPG oder nach SächsUVPG unterliegen. Von der geplanten Wohnbebauung sind keine europäischen Schutzgebiete, FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen. Zudem befinden sich innerhalb des Plangebietes keine gesetzlich geschützten Biotope.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend, wonach kein Umweltbericht erforderlich ist. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird daher abgesehen.



Eine Prüfung zur Einstufung der Luftverhältnisse der Stadt Coswig anhand des online vorhandenen Materials des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hat ergeben, dass kein bekanntes Luftschadensgebiet im Bereich des Plangebietes kartiert und vorzufinden ist (<http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/luft/index.asp>). Die zusätzliche Immissionsbelastung durch die Planung der ca. 15 Einfamilienhäuser in lockerer durchgrünter Bebauung ist daher im Vergleich zu der vorzufindenden Situation, Lage an einer Kreisstraße mit daraus resultierenden erhöhten Verkehrsaufkommen in der Umgebung des Plangebietes sowie der westlich und südlich befindlichen Gewerbeflächen, als unerheblich zu betrachten.

## 5.2 Lärmschutz

### Verkehrslärm

Das Plangebiet grenzt im Südwesten unmittelbar an die Kreisstraße K 8015, die Köhlerstraße und im Südosten an die Försterstraße. Zudem befindet sich nordöstlich in ca. 250 m Entfernung eine Bahntrasse (Bahnstrecke 6386 Coswig-Meißen).

Zur Sicherung der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete wurde vom Büro Hartig & Ingenieure, Gesellschaft für Infrastruktur und Umweltplanung mbH ein Schallschutzgutachten erarbeitet.

Im Gutachten werden im Planbereich Überschreitungen der Orientierungswerte prognostiziert. Den Berechnungen lagen die Verkehrszählungen von 2004 zugrunde. Die Daten der Försterstraße wurden dabei jedoch in Rücksprache mit dem Tiefbauamt Coswig angepasst, da diese Straße seit November 2012 aufgrund des geschlossenen Bahnüberganges im Nordosten als Sackgasse und daher als Anliegerstraße zu betrachten ist.

Da aus städtebaulichen Gründen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der geplanten Bebauung durchgeführt werden sollen, ist es erforderlich, besondere Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthalts- und Schlafräumen zu stellen. Die betroffenen Fassaden sind entsprechend des jeweils festgesetzten Lärmpegelbereiches nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu errichten. Das bedeutet, dass die Fassaden mit dem jeweils erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß auszubilden sind. Schutzbedürftige Räume sind mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Zudem ist eine entsprechende Berücksichtigung der Lärmbelastung bei der Grundrissorientierung sinnvoll.

### Gewerbelärm

Die umgebende westliche und südliche Bestandswohnbebauung grenzt an Gewerbeflächen. Der Abstand des erwähnten Gewerbebetriebes zum Plangebiet beträgt ca. 70 m. Lediglich im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 beschränkt sich der Abstand auf ca. 40 m. Anhand einer Schalltechnischen Untersuchung nach DIN 18005 konnten jedoch keine gewerblichen Immissionen festgestellt werden, welche sich unzumutbar auf die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes auswirken könnten.

Der erwähnte Gewerbebetrieb hat Bestandsschutz. Maßgebend ist die nächstgelegene Wohnnutzung, welche sich nordwestlich des Plangebietes befindet. Die Fläche des Gewerbebetriebes ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zwischen der im Flächennutzungsplan dargestellten westlichen gewerblichen Baufläche der östlichen Wohnbaufläche, in der sich das Plangebiet befindet, ist die Planung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. So das im Hinblick auf die zukünftig geplante Entwicklung eine Abgrenzung zwischen Gewerbe und Wohnen angestrebt ist.

## 5.3 Artenschutz

Der besondere Artenschutz kann im beschleunigten Verfahren nicht außer Acht gelassen werden. Daher wurde am 15.10.2013 eine erste Begehung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Begehung sind in einer Artenschutzfachlichen Stellungnahme von probios zusammengefasst (07.11.2013). Folgende potentielle und relevante Konflikte mit den Planungszielen des Bebauungsplanes könnten sich demnach für folgende Arten/ Artgruppen ergeben:

- Habitatverlust/ Zugriff auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Verbote gem. § 44 Abs. 3 BNatSchG) europäischer Vogelarten/ Teilhabitat Grünspecht,
- Habitatverlust/ Zugriff auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Verbote gem. § 44 Abs. 3 BNatSchG) Käfer,
- Direkter Zugriff auf Individuen potentiell vorkommender Zauneidechsen durch Baufeldfreimachung und Erd- / Tiefbauarbeiten (Verbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG).



Eine weitere Begehung zum Artenschutz erfolgte im Mai 2014. In den Randbereichen des Plangebietes sind vereinzelt Zauneidechsen vorhanden. Daher wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine kurze Voruntersuchung zum Vorkommen von Zauneidechsen und eine Umsiedlung der Zauneidechsen bis spätestens Mitte Juli durchgeführt.

Zum Ausgleich des Habitatverlustes der europäischen Vogelarten insbesondere des Grünspechtes sowie die notwendige Umsiedelung der Zauneidechsen wird eine ca. 4.000 m<sup>2</sup> große Brachfläche auf dem Flurstück 35a der Gemarkung Neucoswig an der Neucoswiger Straße dauerhaft gesichert (ca. 2,00 km südwestlich des Plangebietes).

Totholzreiches Stammholz sowie starke Astabschnitte der Bäume Nr. 4, 16-19, 23, 25-26, 29-31, 33, 44 (Nummerierung laut Grünordnungsplan) werden in der Ausgleichsfläche gelagert und bieten als Totholzhaufen Nistmöglichkeiten und Nahrungshabitat für vorkommende Vögel. Die Ausgleichsmaßnahme wird in die grünordnerischen Festsetzungen eingearbeitet und es erfolgt in den textlichen Festsetzungen sowohl eine ergänzende Festsetzung zum Artenschutz sowie eine Zuordnungsfestsetzung für die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Fläche für die artenschutzfachlich notwendigen Schutzmaßnahmen.

Die Untersuchung eines höhlenreichen Altbaumes am südlichen Rand des Plangebietes auf Höhe des Fuß- und Radweges ergab den Nachweis von 9 baumbewohnenden Käferarten. Der Eremit (*Osmoderma eremita*) wurde bei den Untersuchungen nicht nachgewiesen. Im weiteren Baumbestand wurden keine Funde besonderer Käferhabitate erbracht. Der Altbaum wurde bei Erschließungsarbeiten versehentlich gefällt. Eine entsprechende Information der unteren Naturschutzbehörde erfolgte durch den Verursacher. Das Stammholz wurde gesichert und in der Ausgleichsfläche Flurstück 35a der Gemarkung Neucoswig an der Neucoswiger Straße als Randstruktur abgelagert. Zu dem Baum werden daher keine Festsetzungen mehr in der Planzeichnung getroffen

Der durch die Flächeninanspruchnahme erfolgende Habitatverlust für geschützte Arten wird in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch die zeitlich vorgezogene Herrichtung einer externen Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 670 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 35a der Gemarkung Neucoswig nach den Habitatansprüchen der Zauneidechse kompensiert. Die notwendigen Maßnahmen sind in dem Aktenvermerk von probios Wolfgang Hahn vom 20.06.2014 und vom 02.07.2014 zum B-Plan Nr. 58 Försterstraße Neusörnwitz beschrieben.

Die Fläche wird durch entsprechende Maßnahmen zu einer strukturreichen, extensiv gepflegten Magerwiese und zu Halbtrockenrasen entwickelt.

Nach Abschluss der Flächenherstellung soll im Zeitraum von Juni 2014 bis Ende September 2014 ein Umsetzen der Zauneidechsen erfolgen. Die Maßnahmen werden entsprechend dokumentiert und der Unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen. Ab 2015 soll alle zwei Jahre (2015, 2017, 2019) jeweils im April/ Mai und Juli/ August die Erfolgskontrolle in der Ausgleichsfläche erfolgen.

Die geplante fachgerechte Umsetzung der CEF-Maßnahme (Maßnahme zum Artenschutz) begründet ausreichend die Voraussetzungen für einen günstigen Erhaltungszustand der betroffenen lokalen Zauneidechsenpopulation.

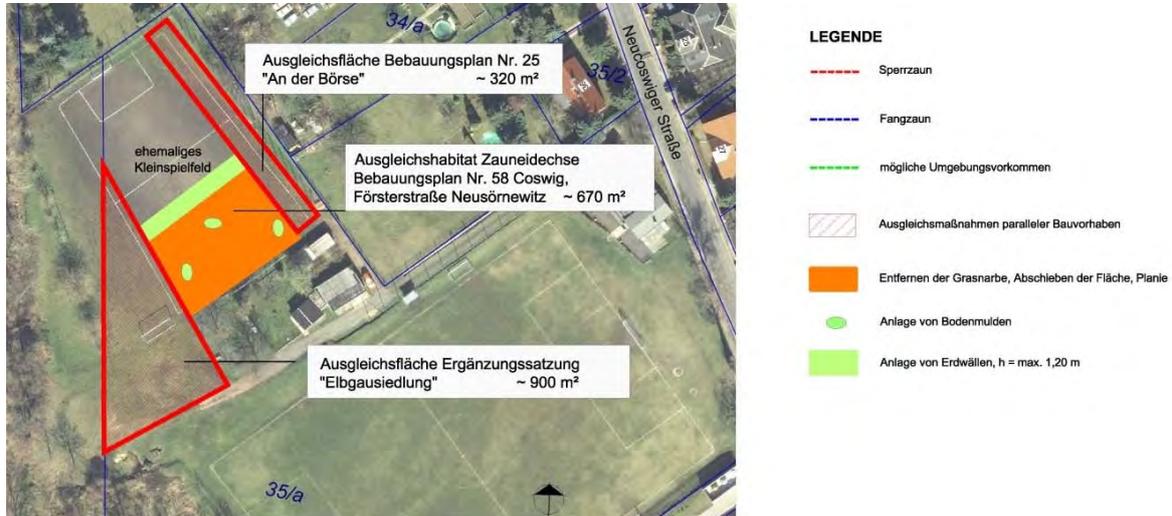
Im Plangebiet werden vor der Umsiedlung Kleintiersperrzäune errichtet. Der Verlauf der Sperrzäune richtet sich nach den für Zauneidechsen geeigneten Standortbedingungen. Für die Zukunft ist eine bestimmte Pflege, insbesondere eine Mahd in bestimmten Abständen und Zeiträumen, erforderlich, um den erforderlichen Flächencharakter zu erzielen und dauerhaft zu sichern. Die Sperrzäune im Plangebiet sollten bis zum Baubeginn (inkl. Baufeldberäumung) oder mit Einsetzen der Überwinterung der Eidechsen bestehen bleiben (voraussichtlich ca. Anfang Oktober).

Die Sperrzäune auf der Ausgleichsfläche sollten bis zur ersten erfolgreichen Reproduktion der umgesiedelten Tiere eingezäunt bleiben.

Begleitet werden diese Maßnahmen über ein Monitoring in den nächsten Jahren.



Übersichtsplan - Schaffung Ausgleichshabitat Zauneidechse, unmaßstäblich  
(Quelle: Landschaftsarchitekturbüro Lagotzki Starke Grütze (2014):  
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Försterstraße Neusörnewitz', Karte 3)



## 6.0 GRÜNORDNUNG

Im Planverfahren nach § 13 a BauGB kann die vertiefende Bearbeitung grünordnerischer Themen einschließlich Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entfallen.

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wird dennoch vom Landschaftsarchitektur-Büro Lagotzki · Starke · Grütze ein Grünordnungsplan erarbeitet. Inhalte des Grünordnungsplanes sind u. a. die Bestandsanalyse von Natur und Landschaft mit der dazugehörigen Karte 1 'Bestandsplan Biotoptypen/ Gehölzbestand sowie die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft, die in der Karte 2 'Grünordnerische Maßnahmen' grafisch dargestellt werden. Die Festsetzungen zur Grünordnung für den Bebauungsplan werden aus dem Kapitel grünordnerischen Maßnahmen bzw. Festsetzungen zur Grünordnung übernommen bzw. abgeleitet.

Innerhalb des Planungsgebietes sind zwei Bäume gemäß „Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Großen Kreisstadt Coswig“ geschützt. Der eine Baum befindet sich auf der südlich verlaufenden Verkehrsfläche auf Höhe des östlich angrenzenden Kindergartens. Der andere Baum befindet sich am nordwestlichen Plangebietsrand. Beide Bäume wurden aufgrund ihres Zustandes (überaltert, seitlicher Wuchs durch Konkurrenzdruck) nicht zum Erhalt vorgesehen. Über die Festsetzung der anzupflanzenden Bäume auf den Privatgrundstücken ist ein Ausgleich zu dem Verlust an Bestandsbäumen im Plangebiet gegeben.

Die Anordnung der Bebauung innerhalb der privaten Grundstücke soll die Herausbildung eines durchgrünten, ungestörten Gartenbereiches auf den rückwärtigen Grundstücksflächen befördern. Es sollen sich Grünstrukturen im jeweils rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke entwickeln. Innerhalb dieser privaten Gartenflächen sind Bäume zu pflanzen, um so eine dauerhafte und ökologisch wertvolle Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen. Über diese Festsetzung der anzupflanzenden Bäume auf den Privatgrundstücken ist ein Ausgleich zu dem Verlust an Bestandsbäumen im Plangebiet gegeben.

Als weitere Grünqualität soll entlang des Fuß- und Radweges einseitig ein öffentlicher Grünstreifen entwickelt werden, der durch eine attraktive Gestaltung zur Durchgrünung des Plangebietes beiträgt.

## 7.0 ERSCHLIESSUNG

### 7.1 Verkehrserschließung

#### Straßenverkehr

Das Plangebiet liegt an zwei bestehenden Straßen an. Südwestlich verläuft von Nordwest nach Südost die Köhlerstraße und südöstlich verläuft von Nordost nach Südwest die Försterstraße.

Im Sächsischen Straßengesetz sind die Belange der Kreisstraße geregelt. Notwendige Anbindpunkte der Medien als auch die Anlage von Zufahrten gemäß Sächsischen Straßengesetz



(§ 18 Abs. 4 SächsStrG - Arbeiten am Straßenkörper) sind beim Kreisstraßenbauamt zu beantragen.

Von der Försterstraße ausgehend wird der nördlich bestehende Straßenabschnitt verlängert und entlang der Plangebietsgrenze geführt. Im Südosten ist zur Schaffung einer ringförmigen Verbindung eine Rückführung der Planstraße auf die Försterstraße geplant. Beide Straßeneinmündungen, die bestehende nördliche und die geplante südliche, befinden sich jeweils gegenüber existierenden Straßeneinfahrten – nördlich die August-Bebel-Straße und südlich die Töpferstraße.

Für die Planung der Straßen im Plangebiet wurde sich auf die ‚Konzeption Straßennetz 2013‘ der Großen Kreisstadt Coswig bezogen. Die gesamte öffentliche Verkehrsfläche im Plangebiet wird mit einer Breite von 6,00 m festgesetzt. Die tatsächliche Fahrbahnbreite liegt unterhalb der Verkehrsflächenbreite von 6,00 m, da in der Erschließungsplanung u.a. Bord sowie Rückenstützen für die Fahrbahneinfassung in diese Fläche mit eingeplant werden müssen. Im Bereich der neuen Straße im Plangebiet wird eine nutzbare Fahrbahnbreite von ca. 5,40 m geplant.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist bereits eine Zufahrtsstraße zu den außerhalb des Plangebietes liegenden Mehrfamilienhäusern vorhanden. Hier wird über die gesamte Breite des städtischen Flurstückes<sup>3</sup> (Flst. 548 der Gemarkung Sörnewitz) die Verkehrsfläche mit einer Breite von 6,00 m festgesetzt. Entlang der neu geplanten Verkehrsfläche können sich ca. 12 Einfamilienhäuser entwickeln. Davon werden aufgrund der Anordnung lediglich maximal 3 Einfamilienhäuser verkehrswirksam in Richtung der Mehrfamilienhäuser Försterstraße 11-15 entstehen. Da dies keine relevante Zunahme des Verkehrsaufkommens für diesen Bereich bedeutet, bleibt die bestehende Straße mit einer Fahrbahnbreite von ca. 3,50 m erhalten. Um die Zugänglichkeit für Feuerwehr-, Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge auch im Begegnungsfall zu gewährleisten, wird der Bord abgesenkt und der Fußweg überfahrbar hergestellt, sodass auf einer Länge von ca. 65,00 m eine nutzbare Fahrbahnbreite von ca. 5,00 m entsteht.

Damit ist die für Katastrophenfahrzeuge notwendige Durchfahrtsbreite von mind. 3,50 m überall gegeben. Zur Veranschaulichung der Straßensituation im Plangebiet dient eine Skizze (Anhang C) mit der Darstellung der zwei unterschiedlichen Straßenquerschnitte.

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

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. 5,00 m auch an dieser Engstelle gewährleistet.

#### Ruhender Verkehr

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

Öffentliche Besucherstellplätze sind nicht vorgesehen. Kurzzeitiges Parken ist einseitig innerhalb der Verkehrsfläche im Straßenraum möglich.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Regionalbusnetz der Verkehrsgesellschaft Meißen mbH angeschlossen. Die Haltestelle ‚Neusörnewitz Köhlerstraße‘ der Linie 411 (Meißen – Coswig – Weinböhl) befindet sich unmittelbar am südwestlichen Ende des Plangebietes.

Nordöstlich in ca. 300 m Entfernung vom Plangebiet befindet sich der Haltepunkt Neusörnewitz. Dort erreicht man die S-Bahn S 1 Meißen – Bad Schandau sowie die Regionalverbindungen zwischen Dresden und Berlin sowie Leipzig.

<sup>3</sup> Die Planung bezieht sich auf die Flurabgrenzungen der amtlichen Liegenschaftskarte der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen.



### Fuß- und Radwege

Innerhalb des Plangebietes nutzen Fußgänger und Radfahrer die Straßenverkehrsfläche, die als Mischverkehrsfläche ausgebaut wird, ausgenommen ist der schon bestehende nordöstliche Straßenabschnitt. Dieses Teilstück wurde mit einem südlich verlaufenden Fußweg ausgebaut, der im Übergang zum geplanten Wohngebiet in die Mischverkehrsfläche übergeht.

Die derzeit bestehende fußläufige Verbindung zwischen Köhlerstraße und dem westlich des Plangebietes liegenden Zeilenwohnblockes (Flurstück 540/6) wird beibehalten. Somit ist eine fußläufige Durchquerung des Gebietes uneingeschränkt möglich.

Der öffentliche Fuß- und Radweg wird gemäß der Empfehlung für Radverkehrsanlagen (ERA 2010) mit einer Breite von ca. 2,50 m vorgesehen, an deren östlichen Rand sich ein 1,50 m breiter öffentlicher Grünstreifen anschließt.

## **7.2 Stadttechnische Erschließung**

### Trinkwasserversorgung

Die an die Köhlerstraße angrenzenden Grundstücke werden über das bestehende Trinkwassernetz erschlossen. Die Absicherung der Trinkwasserversorgung für die Bebauung entlang der Försterstraße sowie innerhalb des Plangebietes wird über die im Zuge der Erschließungsplanung Neuverlegung der Medien in der geplanten Erschließungsstraßen gesichert.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für die geplante Bebauung ist über die Trinkwasserleitung in den anliegenden und geplanten Straßen gesichert. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Plangebietes wird ein weiterer Hydrant am nordöstlichen Ende im Übergang von der geplanten zur bestehenden Straße vorgesehen. Somit wird die notwendige Löschwasserversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden sichergestellt.

### Schmutzwasser

Die an die Köhlerstraße angrenzenden Grundstücke werden über den bestehenden Mischwasserkanal erschlossen. Im Zuge des Straßenbaus soll innerhalb der geplanten Straße im Plangebiet ein Mischwasserkanal errichtet und an das vorhandene Kanalnetz der Stadt Coswig angeschlossen werden. In diesen Kanal kann das Schmutzwasser der geplanten Baugrundstücke entlang der Försterstraße und innerhalb des Plangebietes eingeleitet werden. Zum neuverlegen des Mischwasserkanals wird ein Anschluss von der südlich verlaufenden Köhlerstraße über den öffentlichen Fuß- und Radweg zum Plangebiet gelegt. Aufgrund der Vielzahl der dort verlaufenden Medien ist ein Leitungsrecht erforderlich, um den Mischwasserkanal mit einzuplanen. Nähere Ausführungen werden im Zuge der Erschließungsplanung erarbeitet.

### Regenwasser

Um u.a. Aussagen zur Versickerungseignung des Bodens treffen zu können, wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Demnach ist der anstehende Boden nur bedingt versickerungsfähig, so dass das auf den Dächern der vorgesehenen Bebauung anfallendes Niederschlagswasser in den geplanten Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße einzuleiten ist. Somit verringert sich die zu versickernde Menge von anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der Privatgrundstücke.

Die Rückhaltung in Zisternen und die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung ist möglich. Dadurch wird ein Beitrag zum Umweltschutz gemacht und der Lage des Plangebietes im Vorbehaltsgebiet Wasserressource entsprochen.

Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sollen wasserdurchlässig befestigt werden, so dass das hier anfallende Niederschlagswasser direkt versickern kann.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll über Straßenabläufe gefasst und in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Der bestehende sowie der Anschluss und die Verlängerung des geplanten durch das Plangebiet verlaufenden Regenwasserkanals liegen innerhalb des als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Bereiches.

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen wird im Zuge der Erschließungsplanung geplant, dabei wird sichergestellt, dass kein Oberflächenwasser auf die Kreisstraße K 8015 läuft. Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten ist, insbesondere entlang der Kreisstraße.



### Energieversorgung

Der Anschluss der Energieversorgung soll über die geplanten Neuverlegungen innerhalb der Verkehrsflächen im Plangebiet erfolgen und in die Versorgungsleitungen in den angrenzenden Straßen eingebunden werden. Die bestehenden von Nord nach Süd verlaufenden ELT-Leitungen verbleiben ohne Anschluss. Bei anstehenden Baumaßnahmen können sie entfernt werden.

Im Norden des Plangebietes befindet sich derzeit eine ca. 5 m x 5 m große Trafostation, welche im Zuge der Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zurückgebaut werden soll und durch eine neue Station (1,60 m hoch, 2,10 m breit und 3,50 m tief) in der öffentlichen Grünfläche entlang des Fuß- und Radweges am südwestlichen Ende des Plangebietes ersetzt wird.

### Gas-/ Wärmeversorgung

Anfang 2014 wurden innerhalb der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche eine Neuverlegung der Gasleitung durchgeführt. Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas ist möglich.

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 (z.B. bei Heizölanlagen, Wärmepumpen) bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

### Abfallentsorgung

Die geplante Erschließungsstraße ermöglicht den Müllfahrzeugen die Durchfahrt.

Die Errichtung eines Wertstoffbehälterstandplatzes ist im Plangebiet 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.

## **8.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **8.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen des Plangeltungsbereiches werden als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 3) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Einfamilien-, Mehrfamilien- oder Reihenhäusern entlang der Köhlerstraße und eines Einzelhauses (Einfamilien- oder Mehrfamilienhauses) entlang der Försterstraße sowie Einfamilienhäusern im Inneren des Plangebietes zu schaffen. Damit wird die Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen zur Entwicklung eines Wohnbaustandortes auf dem derzeit als Wiesenfläche genutzten Innenbereiches ermöglicht.

Die Festsetzung entspricht dem im Flächennutzungsplan mit der Darstellung als 'Wohnbaufläche' vorgegebenen Entwicklungsziel.

Aufgrund ihrer Lage entlang der Köhlerstraße und Försterstraße, sowie der vorherrschenden nachbarschaftlichen Nutzungen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 alle allgemein zulässigen Nutzungen möglich. Zur Wahrung eines beruhigten Innenbereiches und um die Plangebietsstraße lediglich den Anwohnern vorzubehalten, werden im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen.

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

#### **8.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

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 Stadtbild einpasst.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Da der Ortsteil Neusörnewitz westlich des Stadtzentrums liegt und sich durch seine lockere Bebauung kennzeichnet, wird in den Allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Mit einer textlichen Festsetzung wird darüber hinaus die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Garagen, Carports und Nebenanlagen je Grundstück auf maximal 60 m<sup>2</sup> begrenzt, um die mögliche Flächenversiegelung zu minimieren.

Ohne eine Beschränkung der Überschreitungen der zulässigen Grundfläche von 0,4 auf maximal 60 m<sup>2</sup>, wäre laut BauGB eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf 0,6 möglich. Somit wird die mögliche Versiegelung im Plangebiet begrenzt.

#### Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Geschossigkeit für das Einzelhaus zweigeschossig mit einer zwingenden Traufhöhe von 5,60 m (über dem Erdgeschossfußboden) festgesetzt. Damit wird auf die Bebauung entlang der Försterstraße reagiert und die Errichtung eines ähnlich proportionierten Gebäudes ermöglicht. Es soll ein zweigeschossiges Haus entstehen, bei dem das Dach oberhalb des zweiten Geschosses ansetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Geschossigkeit als Mindest- und Höchstmaß von zwei- bis dreigeschossig mit einer Traufhöhe von 6,50 m bis maximal 8,50 m festgesetzt. Damit wird auf die Bebauung entlang der Köhlerstraße Bezug genommen, die sich durch bis zu dreigeschossige Einzel- bzw. Reihenhäuser auszeichnet. Diese großzügigere Bebauung schützt den geplanten dahinter liegenden niedrigeren Wohnbereich.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist die Geschossigkeit für die Einfamilienhäuser maximal zweigeschossig mit einer Traufhöhe von maximal 4,80 m festgesetzt. Das zulässige zweite Geschoss befindet sich demzufolge im Dach. Damit wird eine niedrigere Bebauung im Innenbereich gesichert und eine bauliche Höhenabstufung zur vorhandenen und geplanten Bebauung entlang der Köhlerstraße und Försterstraße erreicht.

Zur Prüfung, ob die festgesetzten Geschossigkeiten und Höhen baulicher Anlagen umsetzbar sind und dem gewünschten städtebaulichen Ziel entsprechen, wurden die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 zeichnerisch kontrolliert und die Ergebnisse als Anhang B der Begründung beigefügt.

Zusätzlich zur Geschossigkeit wird zum Erzielen einer gewissen Einheitlichkeit in Anlehnung an die umgebende Bebauung, aus Hochwasserschutzgründen sowie als Ergebnis des Geotechnischen Berichtes<sup>4</sup>, in dem darauf verwiesen wird, dass der Grundwasserpegel im Plangebiet hoch ist und somit bei einer vorgesehenen Unterkellerung aufwendige Abdichtungsmaßnahmen notwendig sind, eine maximale Sockelhöhe festgesetzt. Die Sockelhöhe ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 auf maximal 0,80 m beschränkt. Bezugspunkt für die Festsetzung der Sockelhöhe ist die Oberkante der fertig ausgebauten Straße, von der das Gebäude erschlossen ist.

Für die festgesetzten Traufhöhen wird als Bezugspunkt die Oberkante der Sockelhöhe (=Oberkante Erdgeschossfertigfußboden) angenommen, um aufgrund der hohen zulässigen Sockelhöhen die festgesetzten Geschossigkeiten innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete zu ermöglichen.

### **8.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen**

#### Bauweise

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Die Festsetzung garantiert die Ausbildung einer lockeren, kleinteiligen Bebauung in Anlehnung an die östlich angrenzende Wohnbebauung.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird eine offene Bauweise zugelassen um somit die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen zu ermöglichen. Dem

<sup>4</sup> Ingenieurbüro für Boden und Umwelttechnik – IBU Coswig (2013): Geotechnischer Bericht zu Baugrund- und Gründungsverhältnissen



städtebaulichen Charakter einer dichteren und höheren Wohnbebauung entlang der Köhlerstraße wird somit entsprochen.

#### Baugrenzen/ Baulinien/ überbaubare Grundstücksfläche

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baulinien und Baugrenzen und einer Baufeldtiefe von maximal 12,00 m definiert. Die Baulinie liegt entlang des öffentlichen Straßenraumes der Köhlerstraße bzw. der Försterstraße, um diesen klar zu fassen und um eine Anpassung der Straßenflucht an die angrenzenden Bestandsgebäude zu gewährleisten. Die von den beiden Hauptstraßen abgewandten Seiten werden mittels Baugrenzen festgesetzt, um somit einen Spielraum für die Anordnung der Bebauung zum Gartenbereich einzuräumen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 werden die überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls mit Baulinien und Baugrenzen und einer Baufeldtiefe von 13,00 m bis maximal 15,00 m definiert. Die Baulinie der längeren Baufelder wird entlang der geplanten Verkehrsfläche festgesetzt, um somit den Straßenraum klar zu fassen. Zu den privaten Grundstücksflächen hin werden die überbaubaren Grundstücksflächen hingegen mittels Baugrenzen festgesetzt, um hier wiederum Spielraum für die Bebauung zu haben sowie eine großzügige Gartenfläche auf dem Baugrundstück zu sichern. Für die beiden einzelnen Baufelder im Südosten und Südwesten werden ebenfalls zum Straßenraum Baugrenzen festgesetzt, da sie anders als die drei längeren Baufelder entlang der Plangebietsstraße keinen Einfluss auf die Qualität des Erscheinungsbildes der Straßenraumkante haben.

#### Ausnahme von der Baugrenze

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist eine Überschreitung der Baugrenze zur Ausbildung von Terrassen von der straßenabgewandten Seite zulässig, um zukünftigen Bauherren die Möglichkeit zu geben, außerhalb der Baufelder im Gartenbereich Terrassenflächen individuell anzuordnen.

#### Stellung baulicher Anlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind sowohl trauf- als auch giebelständige Gebäude zugelassen, um einen lockeren Rhythmus der Bebauung zu ermöglichen. Gleichzeitig wird auf die Stellung der angrenzenden Bestandsbebauung eingegangen, die sowohl giebel- als auch traufständig ist.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten ist festgesetzt, dass Nebenanlagen (Gartenhäuser, Gewächshäuser und Geräteschuppen) Garagen und Carports nur hinter der Gebäudeflucht des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig sind. Damit soll erreicht werden, dass die Hauptgebäude den Straßenraum bilden und untergeordnete bauliche Anlagen in den Hintergrund treten. Zur Sicherung eines zweiten Stellplatzes vor der Garage bzw. dem Carport sind diese jedoch mindestens 5,00 m hinter der Straßenkante (im Rechtsplan Straßenbegrenzungslinie) zu errichten.

### **8.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Sicherung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur und zum Ausschluss von Mehrfamilienhäusern im Inneren des Plangebietes ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude beschränkt.

### **8.1.5 Verkehrsflächen**

Die Straße innerhalb des Plangebietes wird ihrer 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. Sie wird auf einer Breite von 6,00 m als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Die sich daraus ergebene tatsächliche Fahrbahnbreite liegt aufgrund der notwendigen Fahrbahneinfassungen unterhalb der 6,00 m, sind aber gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ausreichend dimensioniert.

Um eine Abgrenzung zu den privaten Grundstücken zu schaffen und eine Überfahrt zur angrenzenden Freifläche des Flurstückes 540/6 zu vermeiden, ist die Ausbildung eines Hochbords geplant.



Um eine durchgängige Verbindung von Nordost nach Südwest für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten, wird die derzeit schon bestehende Fußgängerverbindung zur Köhlerstraße im Südwesten als 2,50 m breiter Fuß- und Radweg festgesetzt. Die Breite von 2,50 m ist gemäß Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA 2010) ausreichend dimensioniert.

Da sich am südwestlichen Ende des Plangebietes entlang der Köhlerstraße die Regionalbus-Haltestelle ‚Neusörnwitz Köhlerstraße‘ befindet, wird dieser angrenzende Haltestellenbereich als ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um den geregelten Verkehrsfluss zu gewährleisten. Um den künftigen Bauherren eine höhere Flexibilität zu ermöglichen werden keine Einfahrtsbereiche festgesetzt. Aufgrund der Einschränkung der Haltestelle müssen die Zufahrten zu den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dennoch südöstlich und nordwestlich des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt liegen.

### **8.1.6 Flächen für Ver- und Entsorgung**

An der südlichen Plangebietsecke wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Dabei handelt es sich um die umzusetzende Trafostation der Stadtwerke Elbtal, welche sich momentan noch im Norden befindet. Sie wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zurückgebaut und an der festgesetzten Stelle neu errichtet.

### **8.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Aufgrund der Medienführung von Nordost nach Südwest innerhalb der Planstraße und dem festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radweg, wird zur Sicherung der Unterbringung aller notwendigen Kanäle und Leitungen westlich neben dem Fuß- und Radweg innerhalb der Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine Fläche von ca. 2,00 m Breite Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

Um die Zugänglichkeit für die Ver- und Entsorgungsträger zu gewährleisten, werden innerhalb der mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 Überbauungen und Bepflanzen ausgeschlossen.

Aufgrund der Überlappung des nördlichen Bereiches des Leitungsrechtes und der Kennzeichnung ‚Umgrenzung der Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Geländeaufschüttung)‘, ist für die betroffenen Medienträger an diesen Stellen ein erhöhter Mehraufwand zu erwarten, wenn es zu Wartungsarbeiten an der Leitung kommt, da tiefer gegraben werden muss.

### **8.1.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die vorhandenen Verkehrsbelastungen auf die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes wurden in einem Schallschutzgutachten untersucht. Auf Basis des Gutachtens wurden im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse dienen.

#### Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung

Aus den Rasterlärnkarten geht hervor, dass die am Wohngebäude zu erwartenden Beurteilungspegel durch Straßenverkehr sowohl während der Tagstunden als auch während der Nachtstunden entlang der Köhlerstraße überschritten werden, Dabei wurden als Orientierungswerte 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts angenommen, was den Werten für Allgemeine Wohngebiete entspricht, die hier aufgrund der geplanten Nutzung herangezogen wurden.

Eine prinzipielle Möglichkeit der Reduzierung von Straßenverkehrslärm wäre die Errichtung einer entsprechend hohen Schallschutzwand. Aufgrund der Lage des Plangebietes entfällt diese Möglichkeit allerdings aus städtebaulich-gestalterischen Gründen. Da aktive Schallschutzmaßnahmen also nicht realisiert werden sollen, sind zur Erreichung einer angemessenen Wohnqualität im Plangebiet an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen im schalltechnischen Sinne organisatorische und bauplanerische Maßnahmen miteinander zu kombinieren.

#### getroffene Festsetzungen

Für die geplante Bebauung ist daher innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 zur Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen und zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse eine ausreichende Luftschalldämmung der Gebäudehüllen zu schutzbedürftigen Räumen sicher zu stellen (passiver Schallschutz).



Für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen ist im Bebauungsplan die jeweilige Lärmbelastung der Fassaden durch Darstellung der anliegenden Lärmpegelbereiche (LPB) gekennzeichnet. Dazu ist festgesetzt, dass die Ausbildung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so erfolgen muss, dass die aus den Anforderungen der jeweiligen Raumarten notwendigen resultierenden Schalldämmmaße eingehalten werden. Dabei sind wirksame Schalldämmmaße der Fassade von 35 dB bis 40 dB mit einer dem heutigen Stand der Technik entsprechenden Bauausführung unproblematisch zu erreichen.

Der Schutz kann durch eine bauakustisch günstige Ausrichtung bzw. Orientierung der schutzbedürftigen Räume (Grundrissgestaltung) positiv beeinflusst werden, Schlaf- und Kinderzimmer sollten an den weniger stark beeinträchtigten Fassaden angeordnet werden, wo sie nicht von Schallimmissionen betroffen sind.

## **8.2 Grünordnerische Festsetzungen**

Die im Grünordnungsplan erarbeiteten grünordnerischen Festsetzungen dienen der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

### **8.2.1 Grünflächen, öffentlich**

Entlang des Fuß- und Radweges ist ein einseitiger öffentlicher Grünstreifen festgesetzt, der den derzeit bestehenden Grünstreifen aufnimmt. Aufgrund der Anfang 2014 durchgeführten Neuverlegung einer Gasleitung unterhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche, sind zur Steigerung der Attraktivität des Wohnumfeldes und zur Förderung der Durchgrünung des Plangebietes flachwurzelnde Bepflanzungen vorzunehmen. Die Festlegung der Sorten ist im Zuge der Ausführungsplanung zu erarbeiten.

### **8.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um einen Beitrag zur Erhaltung des Grundwasserdargebotes zu gewährleisten wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Befestigung von Zufahrten, Park- und Stellplätze innerhalb der privaten Grundstücke mit versickerungsfähigem Material auszuführen ist.

Durch die Verwendung sickerfähiger Materialien wird anfallendes Niederschlagswasser in erster Linie in die oberen Bodenschichten durchgeleitet und von dort wieder durch Verdunstung an die Umgebung abgegeben. Dies hat positive Wirkungen auf das Kleinklima.

Eine konkrete Festsetzung der zu verwendenden Materialien erfolgt nicht, um somit die Wahlmöglichkeiten und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht unnötig einzuschränken. Allerdings ist bei der Verwendung von Pflaster auf einen Fugenanteil von mindestens 20% zu achten, da sonst keine wirksame Versickerung möglich ist.

### **8.2.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### Anpflanzen von Bäumen auf Privatgrundstücken ohne festgesetzten Standort

Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes werden Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken vorgesehen. Es ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein geeigneter standortgerechter Obstbaum zu pflanzen. Auf Grundstücken mit einer Größe von über 600 m<sup>2</sup> sind je zwei Obstbäume zu pflanzen.

Um einen Bezug zur umgebenden Kulturlandschaft herzustellen, werden Pflanzempfehlungen diverser einheimischer Obstsorten gegeben.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird es auf der Fläche zu einem großen Verlust an Bestandsgehölzen kommen. Die Festsetzung zur Neupflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücken kann einen Teil dieses Verlustes kompensieren. Die zu pflanzenden Gehölze schaffen ebenfalls neue Lebensräume für Tiere, haben eine mildernde Wirkung auf Klimaextreme und tragen zu einem gesunden Lokalklima bei. Die Anordnung der Gehölze sichert ein ausgewogenes Verhältnis zwischen begrüntem Freiräumen und der Gebäude.



#### **8.2.4 Artenschutzfachliche Schutzmaßnahmen**

Die zeitlich vorgezogene Herrichtung der externen Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 35a der Gemarkung Neucoswig wird textlich als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Verbindung mit § 44 Bundesnaturschutzgesetz festgesetzt.

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

#### **8.2.5 Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches**

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft wird dem Vorhaben nach § 9 Abs. 1a BauGB eine Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet. Dabei handelt es sich um eine multifunktionale Pflege- und Entwicklungsmaßnahme auf dem Flurstück 35a der Gemarkung Neucoswig.

Die Fläche wird von der Stadt Coswig bereitgestellt. Die entsprechende und vorgezogene Herrichtung der Fläche erfolgt als Artenschutzfachliche Schutzmaßnahme im Rahmen der Umsiedlung des Totholzes und der Zauneidechsen.

Auf dem Flurstück ist bereits mit ca. 900 m<sup>2</sup> eine externe Maßnahme für ein weiteres Planungsvorhaben geplant. Die dabei umzusetzenden Gehölzpflanzungen haben mit ihrer Beschattungswirkung einen positiven Nebeneffekt.

#### **8.2.6 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem im Regionalplan festgesetzten Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz und des laut Aussage des Geotechnischen Berichtes von 2013 erhöhten Grundwasserflurabstandes besonders in den tiefliegenden Bereichen müssen nach den Ergebnissen einer Geotechnischen Stellungnahme von Anfang 2014 innerhalb der nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Fläche bauliche Vorkehrungen getroffen werden. Vor Baubeginn müssen daher Geländeaufschüttungen in den als ‚Umgrenzungen der Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind‘ gekennzeichneten Bereichen bis auf ca. 3,00 cm unterhalb der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche erfolgen.

#### **8.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Gestaltung der Neubebauung mit einer zeitgemäßen Bebauung 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.

Mit der Beschränkung auf nur wenige, das Erscheinungsbild des Gebietes wesentlich bestimmende Regelungen verbleibt ausreichender Gestaltungsspielraum für die individuelle Ausformung durch die Bauherren.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet werden zukünftige Bauherren auf die Beachtung einer hochwasserangepassten Bauweise ausdrücklich hingewiesen. Als Leitfaden dient die Hochwasserschutzfibel 2013 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Die Aussagen zu hochwasserbeständigen (Bau-) Materialien wurden als Anhang D der Begründung beigelegt.

##### **8.3.1 Dachformen und Dachneigungen**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sind Satteldächer mit ortstypischer Dachneigung von 38° bis 45° festgesetzt. Dachaufbauten sind, um einen Ausbau der Dächer zu ermöglichen, zugelassen. Die Ausführungsmöglichkeiten der Dachaufbauten sind jedoch zur Sicherung einer angepassten Dachlandschaft beschränkt. Des Weiteren sind neben den ortstypischen Satteldächern im WA 1, WA 2 und WA 3 auch Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35° festgesetzt, um größeren gestalterischen Spielraum für die Bauherren zu zulassen, sich dem im Vergleich zum dahinterliegenden homogenen Bebauungsgefüge abzugrenzen und sich an die Bestandsbebauungen entlang der Köhlerstraße und Försterstraße



anzulehnen.

Die Farbgebung der Dächer inklusive Dachaufbauten der Hauptgebäude der geplanten Bebauung wurde auf die Farbtöne Naturrot bis Rotbraun oder Anthrazit beschränkt. Dies soll ein gutes Einfügen der neuen Gebäude in den Bestand der Umgebung gewährleisten, der überwiegend ebenfalls diese Dachfarben aufweist. Des Weiteren sollen mit dieser Festsetzung Dachfarben, die das Ortsbild beeinträchtigen oder stören würden, ausgeschlossen werden.

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind ebenfalls ausgeschlossen, da diese nicht ortstypisch sind und den angestrebten Charakter des Quartiers stören würden.

Dacheinschnitte sind zur Sicherung einer angepassten Dachlandschaft entlang des öffentlichen Straßenraumes nicht zulässig.

Um einer zeitgemäßen Energienutzung gerecht zu werden, ist die Errichtung von Photovoltaik- und Solarenergieanlagen grundsätzlich zulässig.

Für Nebengebäude, Carports und Garagen sind geringere Dachneigungen bzw. Flachdächer zugelassen. Dächer mit weniger als 10° Dachneigung sind dauerhaft zu begrünen. Die Gesamtheit der Regelungen trägt zu einer homogenen Dachlandschaft bei.

### **8.3.2 Fassadengestaltung, Fenster und Türen, zusätzliche Bauelemente**

Im Interesse eines stimmigen architektonischen Gesamtkonzeptes und einer Einordnung in die umgebenden Siedlungen werden sehr helle und sehr dunkle Farben ausgeschlossen. Daher ist ein Spielraum von Remissionswerten für die Fassadenfarben festgesetzt.

Um eine ortstypische Wirkung der Gebäude zu erzielen und den vorherrschenden Gebietscharakter zu sichern, werden leuchtende Farben und glänzende oder reflektierende Materialien oder Anstriche ausgeschlossen.

Aneinandergrenzende Garagen, Carports und Nebenanlagen sind im Sinne einer harmonischen Gesamtwirkung angepasst auszuführen.

Zur besseren Integration von Satellitenanlagen in die Gebäude wird eine farbliche Anpassung dieser Elemente an den jeweiligen Anbringungsort Dach bzw. Fassade festgesetzt.

### **8.3.3 Einfriedungen**

Regelungen zu den Einfriedungen werden für die Grenzen zu den öffentlichen Straßen und dem Fuß- und Radweg getroffen, die in besonderem Maß zum räumlichen Eindruck des Gesamtgebietes beitragen. Zur Sicherung eines harmonischen Straßenraums sind entlang der öffentlichen Straßen und dem Fuß- und Radweg nur geschnittene Laubgehölzhecken oder Zäune mit einer vertikalen Struktur und einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

Der Anstrich der Zäune ist in ortstypisch gedeckten Farbtönen vorzunehmen, um eine Einbindung in die umgebene Wohnbebauung zu sichern.

### **8.4 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen. Diese ergeben sich aufgrund der Ergebnisse des Geotechnischen Berichtes zu Baugrund- und Gründungsverhältnissen von 2013. In dem Gutachten wurden für die tiefliegenden Bereiche im Plangebiet erhöhte Grundwasserstände ermittelt. Als Ergebnis daraus wurde Anfang 2014 eine Geotechnische Stellungnahme zur Geländeregulierung auf das Höhenniveau der geplanten Erschließungsstraße erstellt, um eine Verbesserung des Hochwasserschutzes und eine Vergrößerung des Grundwasserflurabstandes zu erreichen. In der Planzeichnung wurde der Bereich der Geländeaufschüttung zur Information der zukünftigen Bauherren gekennzeichnet.

### **8.5 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)**

Auf dem Rechtsplan wurden Regelungen, von anderen gesetzlichen Vorschriften, die nicht zum normativen Inhalt des Bebauungsplanes gehören, übernommen. Diese sind in den Textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

#### Überschwemmungsgefährdete Gebiete – Risikogebiete

Gemäß § 74 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) wurden durch die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen Gefahrenkarten für die Große Kreisstadt Coswig erarbeitet



(Stand: 31.12.2006). Im Ergebnis dieser Kartierung wird ersichtlich, dass der gesamte Plangelungsbereich sich in einem Gebiet befindet, in denen ein Hochwasserereignis statistisch gesehen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ 200) zu erwarten ist. Nach der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahme zur Geländeregulierung auf das Höhenniveau der geplanten Erschließungsstraße erfolgt eine Verbesserung des Hochwasserschutzes. Dennoch liegt die zu erwartende Wassertiefe im Falle einer Überschwemmung zwischen 0,5 m bis 1,0 m oberhalb der Geländeoberkante. Daher sind nach Durchführung der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Geländeaufschüttungen nach § 75 Abs. 5 SächsWG (Sächsisches Wassergesetz) dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser soweit wie möglich zu verhindern. Insbesondere sind bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmungen zu verhindern. Daher wird von der Stadt Coswig ausdrücklich auf die Beachtung einer hochwasserangepassten Bauweise hingewiesen. Neben dem Verweis auf die Hochwasserschutzfibel 2013 ist der Begründung im Anhang D eine Auflistung hochwasserbeständiger (Bau-) Materialien beigefügt.

Zusätzlich zur textlichen Aufnahme der nachrichtlichen Übernahme ist in der Planzeichnung der gesamte Plangelungsbereich daher als ‚Flächen, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden können (überschwemmungsgefährdetes Gebiet)‘ gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung dient unter anderem der Information der Bauherren.

## 8.6 Hinweise der Fachplanungen

Auf dem Rechtsplan zum Bebauungsplan Nr. 58 Försterstraße Neusörnwitz sind Hinweise zur Lage des Plangebietes im Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz, zu den Grundwasserständen, zur Archäologie, zu den Sichtfeldern, zur Baufeldfreimachung, zum Pflanzzeitraum, zu Altlasten, zur Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht sowie zum Radonenschutz enthalten.

Diese werden durch folgende Hinweise ergänzt:

### Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz

Verweis auf Punkt 2.1 Raumordnung und Landesplanung dieser Begründung.

### Grundwasserflurabstand

Verweis auf Punkt 3.2 Topografie, Beschaffenheit des Geländes, Baugrund und Grundwasserstand.

### Archäologie

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

### Sichtfelder

Das im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 2 befindet sich direkt an der Kreisstraße K 8015. Zur Sicherung der uneingeschränkten Sicht der Zufahrten zum Plangebiet erfolgt ein Hinweis zur Freihaltung der Flächen von sichtbehindernder Bebauung und Bepflanzung zwischen Baulinie des WA 2 und Kreisstraße.

### Baufeldfreimachung

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

### Pflanzzeitraum

Es wird ein Hinweis zum Pflanzgebot gegeben, um sicherzustellen, dass eine Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen auf den Privatgrundstücken erfolgt. Daher sind die Pflanzmaßnahmen spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung vorzunehmen. Zur Gewährleistung der Umsetzung dieser Maßnahmen sind die erfolgten Umsetzungen bei der Stadt Coswig anzuzeigen.

### 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.



#### Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht

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.

#### Radonschutz

Es wird ein Hinweis zum Radonschutz gegeben, da sich das Plangebiet in einem Gebiet befindet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

#### Bodenschutz/ Geländeregulierung

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

Weitere Hinweise:

#### Archäologie

Nach § 14 SächsDschG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der künftige Bauträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.

(Hinweis des Landesamtes für Archäologie vom 16.10.2013)

#### Leitungsschutz

Im Randbereich des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die Anlagen sind in der Regel im Gehwegbereich mit 0,60 m und im Straßenbereich mit 0,80 m Überdeckung verlegt. Durch nachfolgende Baumaßnahmen oder örtlichen Gegebenheiten kann es jedoch zu Abweichungen kommen.

Es wird beantragt folgendes sicherzustellen:

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) 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 24.10.2013)

#### Radonschutz

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Empfehlungswerte der EU für Radonkonzentrationen in Gebäuden liegen derzeit für Neubauten bei bestehenden Gebäuden bei 300 Bq/m<sup>3</sup>. 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. 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-Str. 4 08301 Bad Schlema

(Hinweis des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 12.11.2013 und vom 05.08.2014)



#### Mindestabstände zu technischen Anlagen

Es sind zu vorhandenen Anlagen der Stadtwerke Elbtal im Plangebiet Mindestabstände zu Bauwerken bzw. Großgrünbepflanzungen einzuhalten. Die Angaben der Mindestabstände sind bei den Stadtwerken im Zuge der Erarbeitung der Ausführungsplanung zu erfragen.

Der Zugang zu vorhandenen Trafostation der Stadtwerke Elbtal ist zu jeder Zeit zu gewährleisten sein.

(Hinweis der Stadtwerke Elbtal vom 04.11.2013)

### **9.0 FLÄCHENBILANZ**

Städtebauliche Kennwerte:

Gesamtfläche des Plangebietes:	ca.	13.400 m <sup>2</sup>	(100 %)
davon:			
Wohnbauland:	ca.	11.000 m <sup>2</sup>	(82 %)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	ca.	2.300 m <sup>2</sup>	(17 %)
<i>davon:</i>			
<i>Fuß- und Radweg</i>	ca.	200 m <sup>2</sup>	(1 %)
<i>Verkehrsberuhigter Bereich</i>	ca.	2.100 m <sup>2</sup>	(16 %)
öffentliche Grünflächen:	ca.	100 m <sup>2</sup>	(1 %)

### **10.0 GUTACHTEN**

#### Grünordnungsplan

Landschaftsarchitektur-Büro Lagotzki · Starke · Grütze (2013/ Überarbeitung zum geänderten Entwurf 2014): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 58 ‚Försterstraße Neusörnewitz‘  
probios Wolfgang Hahn (2014): Aktenvermerk vom 20.06.2014; B-Plan Nr. 58 Försterstraße Neusörnewitz – Antrag auf Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Absatz Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG; Leistungsbild, Ablauf- und Detailplan zur Umsiedlung der streng geschützten Zauneidechse

probios Wolfgang Hahn (2014): Aktenvermerk vom 02.07.2014; B-Plan Nr. 58 Försterstraße Neusörnewitz – Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

#### Baugrundgutachten

Ingenieurbüro für Boden und Umwelttechnik – IBU Coswig (2013): Geotechnischer Bericht zu Baugrund- und Gründungsverhältnissen

Ingenieurbüro für Boden und Umwelttechnik – IBU Coswig (2014): Geotechnische Stellungnahme (zur Geländeregulierung auf das Höhenniveau der geplanten Erschließungsstraße)

#### Schallschutzgutachten

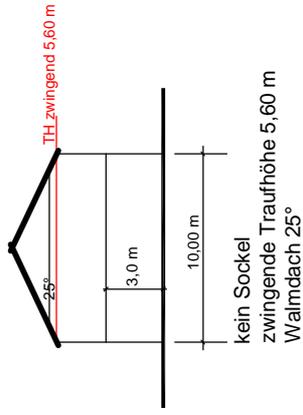
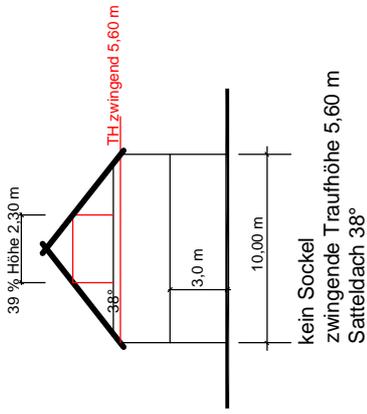
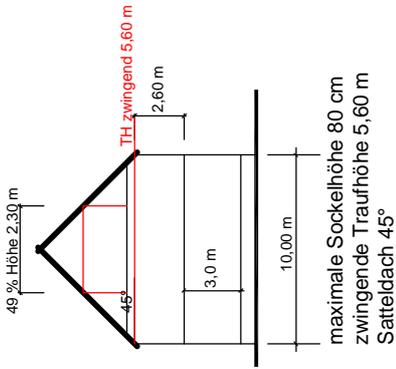
Hartig & Ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur und Umweltplanung mbH (2013): Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005



Ausschnitt Flurkarte Coswig mit hinterlegtem Luftbild  
Flurgrenzen nicht amtlich, nur für Übersichtszwecke  
Maßstab: 1:2.000 Stand: 20.12.2011  
Druck: Stadt Coswig / FB Bauwesen  
Bildflug: LV Wagner  
ANFANG A

57716

WA 1	
0,4	
II	(TH) 5,6
SD 38°-45°	WD 25°-35°



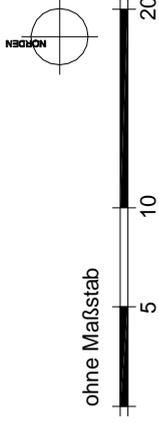
## WA 1

### Planungsrechtliche Festsetzungen:

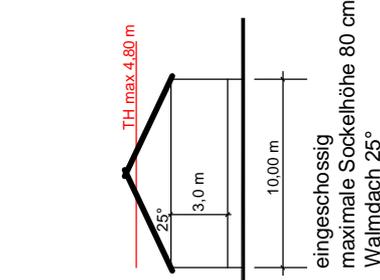
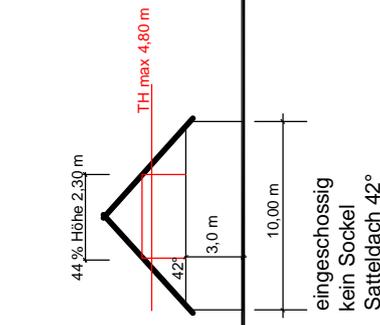
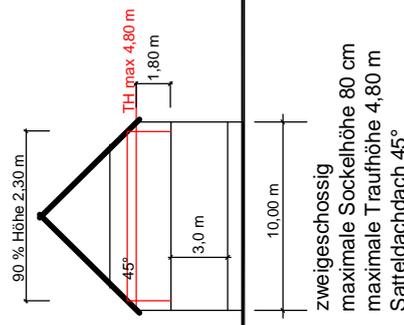
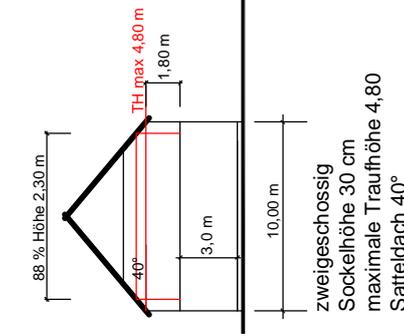
Die festgesetzte Traufhöhe gilt als Maß von der Sockelhöhe (= Oberkante Erdgeschossfußboden) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

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

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



WA 3 2 Wo	
0,4	
II	TH 4,8
SD 38°-45°	WD 25°-35°



## WA 3

### Planungsrechtliche Festsetzungen:

Die festgesetzte Traufhöhe gilt als Maß von der Sockelhöhe (= Oberkante Erdgeschossfußboden) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

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

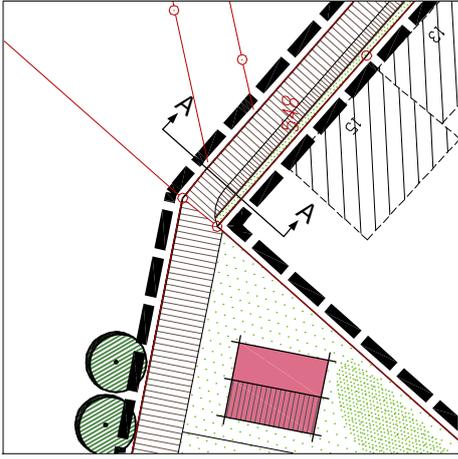
lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m über mindestens die Hälfte ihrer Grundfläche



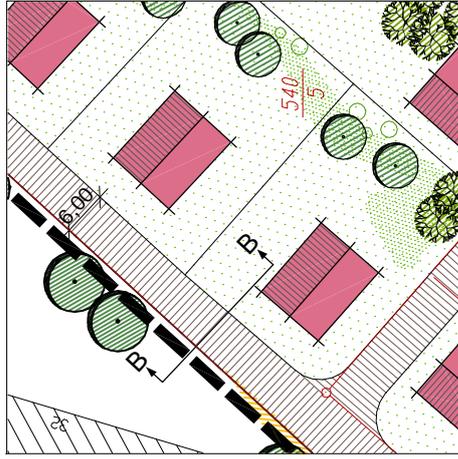
**GROSSE KREISSTADT COSWIG**  
**Bebauungsplan**  
**Nr. 58 Försterstraße Neusörnnewitz**  
**ANHANG B**

Prüfung der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 3

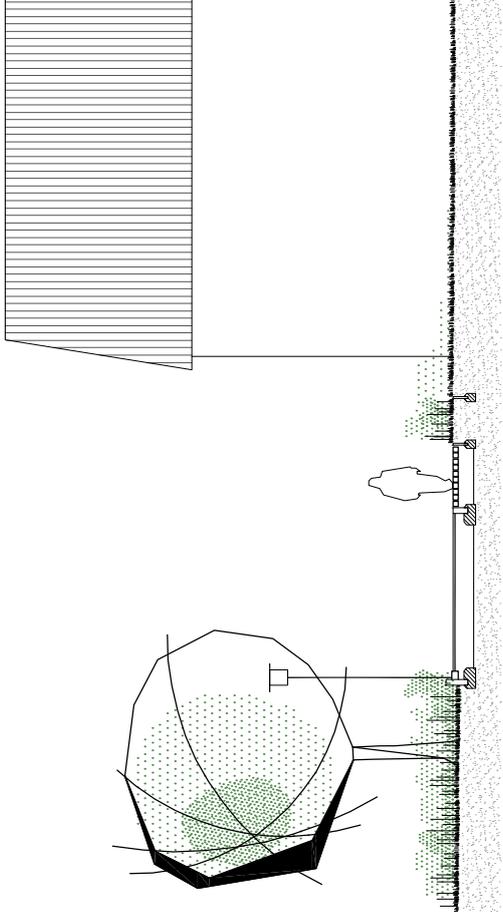
Fassung 01.09.2014



Straßenquerschnitt A - A



Straßenquerschnitt B - B



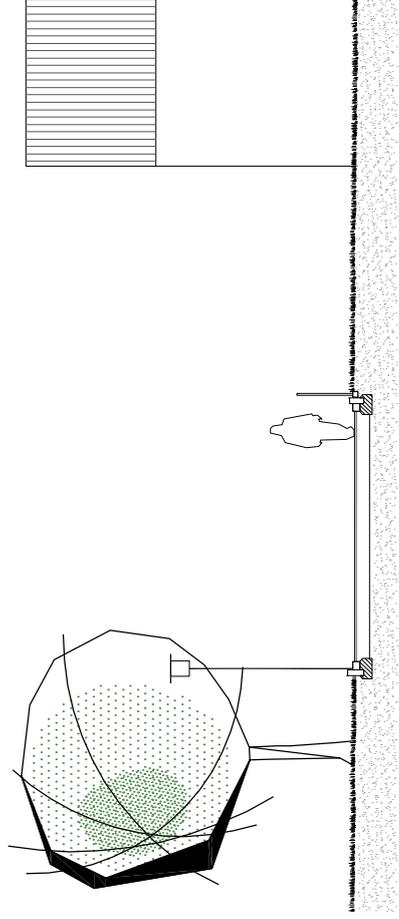
3.50 m Fahrbahn

1.50 m überfahrbare Fußweg

1.00 m Grünstreifen

6.00 m öffentlicher Verkehrsraum

4.75 m (4, 10 m) notwendiger lichter Raum beim Begegnungsfal PKW/PKW\*

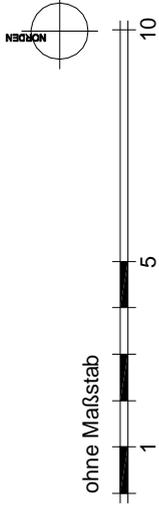


5.40 m Fahrbahn

6.00 m öffentlicher Verkehrsraum

4.75 m (4, 10 m) notwendiger lichter Raum beim Begegnungsfal PKW/PKW\*

5.00 m Grundstücksgrenze - Baulinie



ohne Maßstab



**GROSSE KREISSTADT COSWIG**  
**Bebauungsplan**  
**Nr. 58 Försterstraße Neusörnwitz**  
**ANHANG C**  
**Straßenquerschnitte A - A und B - B**

Fassung 01.09.2014

\* Angabe des lichten Verkehrsraumes beim Begegnen von zwei PKW (Klammernmaß; mit eingeschränkten Bewegungsspielraum)  
 Quelle: Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAS; 08)



## ANHANG D

Auszug aus der Hochwasserschutzfibel vom Juli 2013 des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (online abrufbar unter: <http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Artikel/B/hochwasserschutzfibel.html>)

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		



STADT COSWIG  
Bebauungsplan Nr. 58 'Försterstraße Neusörnewitz'  
**Satzungsexemplar**

Hochwasserbeständige (Bau-) Materialien

Fassung 01.09.2014

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		
	Kunststoffssockel	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		