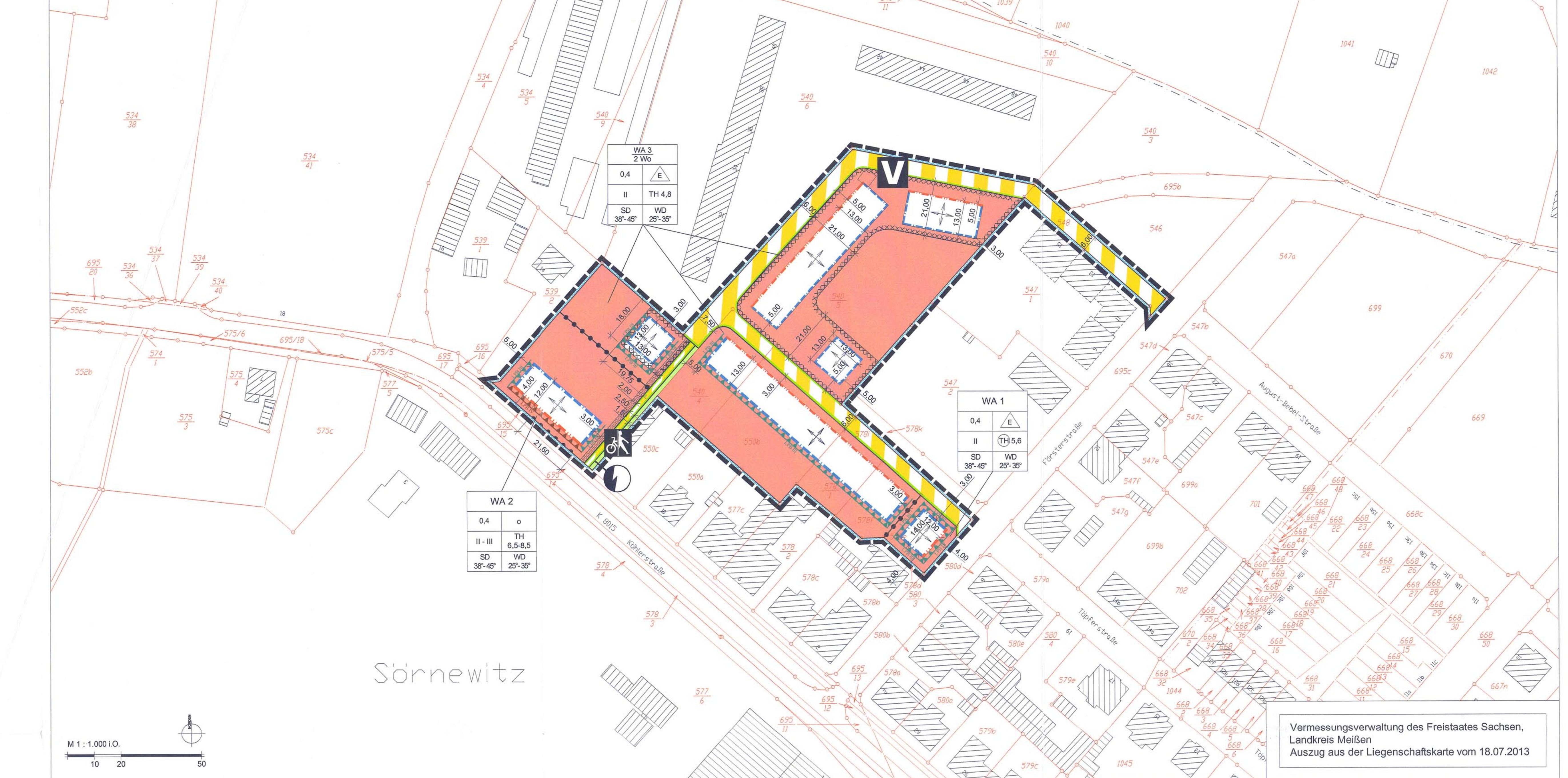
PLANZEICHNUNG TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

WA 1 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), mit Angabe der Nummer des Baugebietes, z.B. WA 1

Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete, z.B. WA 1

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4	Grundflächenzahl, z.B. 0,4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs.1 BauNVO)
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.B. 2-3 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO):
TH 4,8	Traufhöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z.B. 4,80 m
TH 5,6	Traufhöhe zwingend, über der Bezugshöhe, z.B. 5,60 m
TH 6,5-8,5	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß über der Bezugshöhe, z.B. 6,50 - 8,50 m

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

Bauweise (§ 22 BauNVO):

o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen:

Ausrichtung der Gebäude

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

WA / 2 Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, z.B. 2

5. Verkehrsflächen und -anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zweckbestimmung:

Fuß- und Radweg

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität (Trafostation der Stadtwerke Elbtal)

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

Grünfläche, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begrenzung der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

9. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Fassaden, an denen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) getroffen werden müssen, z.B. Fassaden mit dem Lärmpegelbereich III

LPB III / IV — Lärmpegelbereich III / IV

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

Dachform:

SD — Satteldach

WD — Walmdach

Dachneigung:

38°-45° — Dachneigung, z. B. 38° - 45° (Mindest- u. Höchstmaß)

III. Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung der Flächen, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden können (überschwemmungsgefährdetes Gebiet)

IV. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Umgrenzung der Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Geländeaufschüttung)

V. Hinweise

1. Planzeichen der Kartengrundlage

550b — Flurstücksnummer

vorhandene Flurstücksgrenzen

Gemeindegebietsgrenze

vorhandene Gebäude

2. Sonstige erläuternde Planzeichen

6,00 — Bemaßung in Meter, z.B. 6,00 m

Erläuterung der Nutzungsschablone:

WA 2	
0,4	o
II-III	TH 6,5-8,5
SD 38° - 45°	WD 25° - 35°

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe
Dachform/ Dachneigung	Dachform/ Dachneigung

Satzung der großen Kreisstadt Coswig über den Bebauungsplan Nr. 58 'Försterstraße Neusörnewitz'

vom 01.10.2014

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 01. August 2014 (Bundesgesetzblatt I, Seite 954), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 18. März 2003 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 55, ber. Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt 2003, Seite 159), zuletzt geändert am 28. März 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 158, 159), hat der Stadtrat der Stadt Coswig in seiner Sitzung am 01.10.2014 den Bebauungsplan Nr. 58 'Försterstraße Neusörnewitz' bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen und die Begründung mit dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung hierzu gebilligt (Beschluss-Nr. VO/0039/14/SR).

Teil A Planzeichnung
(bestehend aus Rechtsplan mit integrierten grünordnerischen Festsetzungen, Fassung vom 01.09.2014)

Teil B Text
Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen zur Baugestaltung gem. § 89 SächsBO sind in der Planausfertigung enthalten.

Coswig, 02.10.2014

Frank Neupold
Oberbürgermeister

Siegel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 durch die Grundfläche von notwendigen Garagen, Carports und Nebenanlagen um maximal 60 m² je Grundstück überschritten werden.

2.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Sockelhöhe (= Oberkante Erdgeschossfertigfußboden) ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 auf maximal 0,80 m über dem Bezugspunkt begrenzt.
Die festgesetzte Traufhöhe gilt als Maß von der Sockelhöhe (= Oberkante Erdgeschossfertigfußboden) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.3 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Bezugspunkt für die Festsetzung der Sockelhöhe in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist die gemittelte Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche an der Grenze des Baugrundstücks zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Grenze der Straßenbegrenzungslinie.

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

3.1 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 ist eine Überschreitung der Baugrenze zur Ausbildung von Terrassen nur von der straßenabgewandten Seite zulässig.

3.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sind Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur hinter der straßenbegleitenden Bauflucht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze vor den Garagen bzw. Carports und Standplätze für Abfallbehälter.

4. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

4.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche ist eine Kombination aus bodendeckenden Rosen, Gräsern und mehrjährigen Stauden zu pflanzen.

4.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das auf Zufahrten, Stellplätzen und Wegen der privaten Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

4.3 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Anzupflanzende Bäume auf Privatgrundstücken
Auf den Baugrundstücken sind geeignete standortgerechte Obstbäume (Hochstamm, mindestens 3 x v., mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm) zu pflanzen. Auf Baugrundstücken mit einer Größe unter 600 m² ist je ein Obstbaum (gleiche Qualität), ab einer Größe von 600 m² sind je zwei Obstbäume (gleiche Qualität) zu pflanzen.
Pflanzempfehlung:
Apfelsorten: *Alkmene, Clivia, Erwin Baur, Landsberger, Goldparmäne, Herrnhuter*
Birnensorten: *Große Petersbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Gute Graue, Clapp`s Liebling*
Süßkirschensorten: *Büttners Rote Knorpel, Große schwarze Knorpel, Hedelfinger*
Pflaumensorten: *Meißner Hauszwetsche*
Die Pflanzungen sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.

4.4 Artenschutzfachliche Schutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)
Artenschutzmaßnahme
Die Maßnahmen sind zeitlich vorgezogen, d. h. vor Beginn der Baumaßnahmen, durchzuführen. Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange ist auf dem Flurstück 35a der Gemarkung Neucoswig eine Ausgleichsfläche herzustellen. Innerhalb des Plangebietes vorhandenes Totholz ist zu sichern und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde dauerhaft in der Ausgleichsfläche an einer geeigneten Stelle abzulagern. Es ist eine fachgerechte Individuensicherung durch Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechsen in die gestaltete Ausgleichsfläche vorzunehmen.
Die Fangzäune sollten bis zum Baubeginn bzw. der kompletten Baufeldberäumung und die Ausgleichsfläche zumindest bis zur ersten erfolgreichen Reproduktion der umgesiedelten Tiere bestehen bleiben.
Artenschutzrechtliches Monitoring
Es ist jeweils ein projektbegleitendes Monitoring über einen Zeitraum von 5 Jahren vorzusehen. Die Ergebnisse der Erfolgskontrollen sind mit Angaben zum Zustand des Vorkommens und ggf. Inhalt und Vorgehensweise zu notwendigen Korrekturmaßnahmen (z. B. Veränderung der Habitatstrukturen) zu dokumentieren.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 sind von Bebauungen und Bepflanzungen freizuhalten.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Passiver Lärmschutz
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 müssen an allen Fassaden, die dem Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zugewandt sind, die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend den Anforderungen des zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiches nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) mit folgendem resultierend bewerteten Schalldämm-Maß ausgebildet werden:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Anforderunge an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in dB für Wohnnutzung
LPB III	35
LPB IV	40

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind an den mit Lärmpegelbereich IV festgesetzten Fassaden:
- in besonders schutzbedürftigen Räumen Fenster mindestens mit der Schallschutzklasse 3 einzusetzen sowie
- Schlaf-, Kinderzimmer und Räume mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen mit dem nach DIN 4109 erforderlichen bewerteten Bauschalldämm-Maß auszustatten.

7. Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 a BauGB)
Zur Sicherung der artenschutzfachlich notwendigen Schutzmaßnahmen ist eine multi-funktionale Pflege- und Entwicklungsmaßnahme auf einer ca. 4.000 m² großen Teilfläche des Flurstückes 35a der Gemarkung Neucoswig durchzuführen. Anschließend sind das Totholz sowie die geschützten Tierarten umzusiedeln.

8. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
Innerhalb der als 'Umgrenzung der Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind' gekennzeichneten Bereiche müssen vor Baubeginn Geländeaufschüttungen bis auf ca. 3 cm unterhalb der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche erfolgen.

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

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

1.1 Dächer
In den Wohngebieten sind Dachaufbauten nur als Satteldach- oder Schleppgauben mit senkrechten Seitenwänden zulässig. Eine unterschiedliche Ausführung der Gauben am selben Gebäude ist nicht zulässig.
Die Dachgauben dürfen maximal 1/2 der zugehörigen Trauflänge betragen. Der Abstand zum Ortgang darf 1,50 m nicht unterschreiten.
Die Dachdeckung der Hauptgebäude inklusive Dachaufbauten ist mit Dachziegeln aus gebranntem Ton oder Beton in naturroter bis rotbrauner Färbung oder in anthrazit vorzunehmen. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.
Dacheinschnitte sind zum öffentlichen Straßenraum nicht zulässig.
Die Errichtung von Sonnenkollektor- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.
Für die Dächer von Nebengebäuden und Garagen sind geringere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind dabei dauerhaft zu begrünen.

1.2 Fassaden
Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit einem Remissionswert zwischen 35 % und 85 % auszuführen. Leuchtende Farben und glänzende sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

1.3 Garagen, Carports, Nebenanlagen, zusätzliche Bauteile
Aneinandergrenzende Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Höhe, Dachausbildung und Fassadengestaltung angepasst auszuführen.

1.4 Satellitenanlagen
Satellitenanlagen sind je nach Anbringungsort farblich dem Hauptgebäude bzw. dem Dach anzupassen.

2. Gestaltung von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)
Entlang der öffentlichen Straßen sowie entlang des Fuß- und Radweges sind Grundstückseinfriedungen nur als Zäune mit vertikaler Struktur oder als geschnittene Laubgehölzhecken und mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
Ein Anstrich der Zäune ist nur in ortstypischen gedeckten Farbtönen zulässig.

III Nachrichtliche Übernahme

Überschwemmungsgefährdete Gebiete - Risikogebiete (§ 9 Abs. 6a BauGB)
Gemäß § 74 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) wurden durch die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen Gefahrenkarten für die Große Kreisstadt Coswig erarbeitet (Stand: 31.12.2006). Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich in einem Gebiet, in dem ein Hochwasserereignis statistisch gesehen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ 200) zu erwarten ist. Die zu erwartende Wassertiefe im Falle einer Überschwemmung liegt zwischen 0,5 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.

IV Hinweise

1. Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009 ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes vorbeugender Hochwasserschutz (Grundsatz 7.4.5). Für diese Gebiete besteht bei Extremereignissen ein, wenn auch relativ geringes, Überschwemmungsrisiko. Es wird die **Verwendung einer hochwasserangepassten Bauweise** und die Beachtung der Hochwasserschutzfibel 2013 empfohlen. Dieser Leitfaden zur hochwasserangepassten Bauweise wurde im Juli 2013 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung herausgegeben und ist online abrufbar unter: http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Artikel/B/ hochwasserschutzfibel.html
Weiterhin wird auf die Beachtung des § 5 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) - Allgemeine Sorgfaltspflichten - hingewiesen.

2. Grundwasserflurabstand
Das Plangebiet weist einen hohen Grundwasserstand auf. Die im Rahmen einer am 21.05.2013 durchgeführten Baugrunduntersuchung festgestellten Grundwasserstände lagen zwischen 0,60 m und 2,65 m unter Geländeoberkante (ca. 103,3 m HN).
Aufgrund der hohen Wasserdurchlässigkeit der nichtbindigen Lockergesteinsschichten korrespondieren die Grundwasserstände zeitlich verzögert mit den Wasserständen des relativ nahen Flusslaufes der Elbe. Darüber hinaus werden die Grundwasserstände besonders in den Zeiträumen des Winters und des Frühjahrs von den aktuellen Niederschlagsmengen beeinflusst.
Es sind daher entsprechende Schutzmaßnahmen bei Unterkellerungen im Plangebiet erforderlich. Es wird die Beachtung der Hochwasserschutzfibel 2013 (Kapitel 3 - Schutz der Gebäude vor eindringendem Grundwasser) empfohlen.

3. Archäologie
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

4. Sichtfelder
Entlang der Kreisstraße K 8015 sind die Flächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 vor der Baulinie von jeder sichtbehindernden Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

5. Baufeldfreimachung
Die Baufeldfreimachung durch Gehölzfällung hat außerhalb der Vegetationsperiode (1. März bis 30. September) zu erfolgen.

6. Pflanzzeitraum
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung vorzunehmen. Dies ist bei der Stadt Coswig anzuzeigen.

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

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

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

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSVERMERK

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat am 26.06.2013 mit der Beschluss-Nr. VO/0500/13/SR die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 04.07.2013 im Coswiger Amtsblatt Nr. 10/2013 bekannt gemacht.
Es erfolgte eine Richtigstellung zum Amtsblatt Nr. 10/2013: Der Lageplan mit korrigiertem Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 08.08.2013 im Coswiger Amtsblatt Nr. 11/13 ortsüblich bekannt gemacht.

Coswig, den 06. Okt. 2014 — Siegel — Der Oberbürgermeister

2. VERMERK ÜBER FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren durchgeführt und nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung verzichtet.

Coswig, den 06. Okt. 2014 — Siegel — Der Oberbürgermeister

3. VERMERK ÜBER ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

3.1 VERMERK ÜBER ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG - ENTWURF

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat am 02.10.2013 mit der Beschluss-Nr. VO/0530/13/SR den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 17.09.2013, geändert am 02.10.2013, mit seiner Begründung gebilligt und nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes i. d. F. vom 17.09.2013, geändert am 02.10.2013, wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.10.2013 im Coswiger Amtsblatt Nr. 13/2013 bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.10.2013 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 17.09.2013 mit seiner Begründung hat in der Zeit vom 18.10.2013 bis einschließlich 19.11.2013 im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Coswig, Karrasstraße 2, 01640 Coswig öffentlich ausgelegen.

Coswig, den 06. Okt. 2014 — Siegel — Der Oberbürgermeister

3.2 VERMERK ÜBER ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG - GEÄNDERTER ENTWURF

Es gingen Anregungen und Hinweise ein, die gem. § 1 Abs. 7 BauGB gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen wurden. Die eingegangenen Stellungnahmen führten zu Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes sowie zur Ergänzung der Begründung. Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderungen nicht berührt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat am 25.06.2014 mit der Beschluss-Nr. VO/0530N1/14/SR den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 26.05.2014 mit seiner Begründung gebilligt. Zur geänderten Planfassung ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderlich. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können und dass der Zeitraum der erneuten öffentlichen Auslegung auf die angemessene Frist von 14 Tagen verkürzt wird.

Die öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes i. d. F. vom 26.05.2014 wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.07.2014 im Coswiger Amtsblatt Nr. 10/2014 bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.07.2014 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 26.05.2014 mit seiner Begründung hat in der Zeit vom 14.07.2014 bis einschließlich 28.07.2014 im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Coswig, Karrasstraße 2, 01640 Coswig öffentlich ausgelegen.

Coswig, den 06. Okt. 2014 — Siegel — Der Oberbürgermeister

4. ABWÄGUNGSVERMERK

4.1 ABWÄGUNGSVERMERK - ENTWURF

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat die während des Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.06.2014 geprüft und mit Beschluss-Nr. VO/0530N1/14SR über sie beschlossen. Das Ergebnis wurde den Einwendern mit Schreiben vom 14.07.2014 mitgeteilt.

Coswig, den 06. Okt. 2014 — Siegel — Der Oberbürgermeister

4.2 ABWÄGUNGSVERMERK - GEÄNDERTER ENTWURF

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat die während des erneuten eingeschränkten und verkürzten Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.10.2014 geprüft und mit Beschluss-Nr. VO/0033/14SR über sie beschlossen. Das Ergebnis wurde den Einwendern mit Schreiben vom 13.10.2014 mitgeteilt

Coswig, den 06. Okt. 2014 — Siegel — Der Oberbürgermeister

5. VERMERK ÜBER SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat den Bebauungsplan i. d. F. vom 01.09.2014 mit Beschluss-Nr. VO/0039/14/SR am 01.10.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Coswig, den 06. Okt. 2014 — Siegel — Der Oberbürgermeister

6. ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung der Plangrundlage mit der amtlichen Flurkarte, Bearbeitungsstand 18.07.2013 hinsichtlich der Bezeichnung und der Grenzen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird bestätigt.

Großenhain, ~~Coswig~~, den 05. NOV. 2014 — Siegel — LRA Meißen, Kreisvermessungsamt

7. AUSFERTIGUNGSVERMERK

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie der Planzeichenerklärung und Textteil (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Coswig, den 06. Okt. 2014 — Siegel — Der Oberbürgermeister

8. BEKANNTMACHUNGSVERMERKE

Der Beschluss der Satzung wurde mit dem Hinweis auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am 11.10.2014 im Coswiger Amtsblatt Nr. 14/2014 ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 2 und 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 215 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen i.S.d. § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 und Abs. 4 BauGB sowie auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 4 Abs. 4 SächsGemO hingewiesen.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses als Satzung in Kraft.

Coswig, den 11. Okt. 2014 — Siegel — Der Oberbürgermeister

GELTENDE RECHTSVORSCHRIFTEN

Baugesetzbuch (BauGB)
Vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2414), zuletzt geändert am 01. August 2014 (Bundesgesetzblatt I, Seite 954)

Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)
Vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1548, 1551)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
Vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1509, 1510)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Vom 29. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3154)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585), zuletzt geändert am 7. August 2013 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3154)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
Vom 6. Juni 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 451), zuletzt geändert am 2. April 2014 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 234, 235)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)
Vom 28. Mai 2004 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 200), zuletzt geändert am 2. April 2014 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 238)

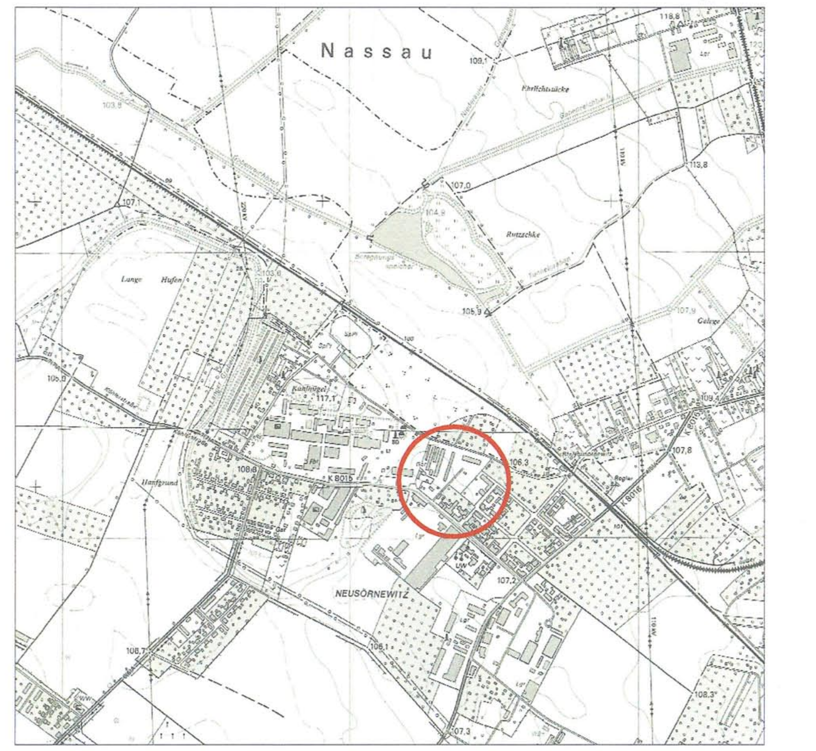
Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)
Vom 3. März 1993 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 229), zuletzt geändert am 2. April 2014 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 234, 236)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)
Vom 12. Juli 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 503), zuletzt geändert am 2. April 2014 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 234)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)
Vom 3. März 2014 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 146) zuletzt geändert am 2. April 2014 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 234, 237)

4

GROSSE KREISSTADT COSWIG



Bebauungsplan
Nr. 58 'Försterstraße Neusörnewitz'
RECHTSPLAN
- Satzungsexemplar -

Fassung 01.09.2014

planungsbüro uta schneider architektin stadtplanerin