



Große Kreisstadt Coswig

Einfacher Bebauungsplan
Nr. 61 „Brockwitz Niederseite“

Begründung zur Satzung

16.12.2017, red. ergänzt 19.05.2017



dr. braun & barth freie architekten dresden

Bürogemeinschaft für Architektur Städtebau Dorfplanung, Tharandter Straße 39, 01159 Dresden

Auftraggeber: Große Kreisstadt Coswig
Karrasstraße 2
01640 Coswig

Auftragnehmer: Dr. Barbara Braun
Bürogemeinschaft freier Architekten Dr. Braun & Barth
Tharandter Straße 39
01159 Dresden

Dr. Barbara Braun, Architektin AKS
Susan Teichert, Dipl.-Ing. (FH)
Annett Klotzsch
Anja Misch

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1 | Grundlagen | 5 |
| 1.1 | Räumlicher Geltungsbereich und Ziele des Bebauungsplanes | 5 |
| 1.1.1 | Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 5 |
| 1.1.2 | Planungserfordernis und Zielstellung der Planung | 5 |
| 1.1.3 | Verfahren | 6 |
| 1.1.4 | Plangrundlage | 6 |
| 1.2 | Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB | 7 |
| 1.2.1 | Veranlassung | 7 |
| 1.2.2 | Prüfung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB | 7 |
| 1.2.3 | Prüfung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB | 7 |
| 1.2.4 | Prüfung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB | 8 |
| 1.2.5 | Zusammenfassung | 8 |
| 1.3 | Höherrangige und überörtliche Planungen | 9 |
| 1.3.1 | Landes- und Regionalplanung | 9 |
| 1.3.2 | Flächennutzungsplan (FNP) | 11 |
| 1.3.3 | Fach- und sonstige Planungen | 11 |
| 1.4 | Bestandsbeschreibung | 12 |
| 1.4.1 | Städtebauliche Einordnung | 12 |
| 1.4.2 | Historie / Ortsbild | 12 |
| 1.4.3 | Naturraum | 13 |
| 1.4.4 | Räumliche Ausstattung | 13 |
| 1.4.5 | Geologie / Baugrund | 13 |
| 1.4.6 | Grundwasser | 13 |
| 1.4.7 | Oberflächenwasser | 15 |
| 1.4.8 | Hochwasser | 15 |
| 1.5 | Mögliche Hochwasserschutzmaßnahmen und ihre Auswirkungen auf die Ortsgestalt | 20 |
| 1.5.1 | Nullvariante mit Gebäudeschutz | 20 |
| 1.5.2 | Deich | 21 |
| 1.5.3 | Gebäudeanhebungen mit Geländeauffüllung | 23 |
| 1.5.4 | Variantenvergleich am Modell | 25 |
| 1.5.5 | Forschungsprojekt Haushebung in Überschwemmungsgebieten am Beispiel des Elbe-Dorfes Brockwitz | 26 |
| 2 | Städtebauliche Planung | 27 |
| 2.1 | Städtebauliches Konzept | 27 |
| 2.2 | Bauliche Nutzung | 27 |
| 2.2.1 | Art der baulichen Nutzung | 27 |
| 2.2.2 | Maß der baulichen Nutzung | 27 |
| 2.2.3 | Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen | 30 |

| | | |
|-------------|--|-----------|
| 2.2.4 | Zufahrten und Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen | 30 |
| 2.2.5 | Anpflanzen von Bäumen..... | 31 |
| 2.2.6 | Abweichende Abstandsflächen..... | 31 |
| 2.2.7 | Bedingte Zulässigkeit baulicher Nutzung..... | 31 |
| 2.2.8 | Besondere bauliche Vorkehrungen zum Hochwasserschutz | 32 |
| 2.2.9 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen | 32 |
| 2.3 | Nutzung der Freiflächen..... | 33 |
| 2.4 | Erschließung | 33 |
| 2.5 | Ver- und Entsorgung | 33 |
| 2.6 | Hochwasserschutz | 33 |
| 2.6.1 | Überschwemmungsgebiet | 33 |
| 2.6.2 | Wasserrechtliche Genehmigung..... | 34 |
| 2.6.3 | Hochwasserangepasste Bauweise..... | 34 |
| 2.6.4 | Evakuierung | 35 |
| 2.7 | Umweltschutz..... | 36 |
| 2.7.1 | Schutzgebiete | 36 |
| 2.7.2 | Artenschutz | 37 |
| 2.7.3 | Immissionsschutz..... | 37 |
| 2.7.4 | Altlasten | 37 |
| 2.8 | Denkmalschutz..... | 38 |
| 2.9 | Brandschutz | 39 |
| 2.10 | Radonschutz..... | 39 |
| 4 | Rechtsgrundlagen..... | 41 |
| 5 | Quellenverzeichnis..... | 42 |
| 6 | Anlagen | 42 |

1 Grundlagen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst in Coswig (Sachsen) die Niederseite und Teile der Dresdner Straße des Ortsteiles Brockwitz.

1.1.1 Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich befinden sich die Grundstücke der Dresdner Straße 191 – 223 (ungerade Hausnummern, ausgenommen Nr. 203 Kirche) sowie die Niederseite 2a bis 44.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,5 ha und beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Brockwitz:

- Niederseite 2a - 28:
12/1 (tlw.), 12/2, 13 (tlw.), 14, 15 (tlw.), 16/1 (tlw.), 16/2, 16/3, 16/4, 16/a, 17 (tlw.), 18 (tlw.), 19/4, 19/4, 20 (tlw.), 21 (tlw.), 22 (tlw.), 23 (tlw.), 24, 25 (tlw.), 26 (tlw.), 27, 28 (tlw.), 29 (tlw.)
- Niederseite 30 – 44:
30 (tlw.), 33 (tlw.), 34 (tlw.), 35/a, 36, 35/1 (tlw.), 35/2, 37, 38/1, 39/1
(Information: Fl.-Nr. 38/1 wurde nochmals geteilt in 38/5 und 38/6. Die Teilung wurde noch nicht im Liegenschaftskataster eingetragen.)
- Dresdner Str. 191 - 201:
129/1, 129/2, 130, 137, 138, 140/b, 193, 145, 146, 148
- Dresdner Str. 205 – 223:
150, 151, 163, 164, 165/1, 165/2, 167, 173, 174, 11/2 (tlw.), 11/3, 11/4, 10/1, 9/1 (tlw.), 8/2 (tlw.), 7/1 (tlw.), 7/2, 6 (tlw.), 5/1 (tlw.)
- Niederseite (Straßenfläche):
179/1, 127
- Borngasse (Straßenfläche):
179/2 (tlw.)

1.1.2 Planungserfordernis und Zielstellung der Planung

Das Plangebiet befindet sich baurechtlich im Innenbereich. Die Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB von 1995 ordnet die Bebauung vollständig dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu.

Die Niederseite, d.h. der elbseitig gelegene Teil des Straßenangerdorfes Brockwitz, befindet sich innerhalb des durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ 100). (§ 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG, in Kraft getreten am 7.11.2006)

Beim Hochwasser 2002 kam es im Plangebiet zu starken Schäden. Auch von den folgenden Hochwasserereignissen 2006 und 2013 war das Plangebiet stark betroffen.

In der Maßnahmenliste der „Ergebnisse der landesweiten Priorisierung von Hochwasserschutzmaßnahmen“ von 2005 wird ein Damm/Deich zum Hochwasserschutz mit dem Priorisierungsstatus „niedrig“ eingestuft [3]. Im Hochwasserschutzkonzept von 2006 wird als Hochwasserschutzmaßnahme die Errichtung eines Dammes entlang der Bebauung an der Niederseite in Brockwitz vorgeschlagen und dessen Notwendigkeit und Effektivität bestätigt [4].

Eine zeitliche Realisierung einer entsprechenden wasserbaulichen Schutzanlage wurde vom Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft jedoch gegenwärtig als aussichtslos vermittelt.

Da seitens des Freistaates Sachsen absehbar keine Hochwasserschutzmaßnahmen geplant sind, sollen mit diesem Bebauungsplan für eine bestehende bebaute Fläche des Innenbereiches ver-

bindliche Rahmenbedingungen für die Umsetzung privater Hochwasserschutzmaßnahmen geschaffen werden.

Insbesondere wird die Möglichkeit der Hebung bzw. Aufstockung von Gebäuden ermöglicht, um hochwertige Nutzungen in eine hochwasserfreie Gebäudeebene verlagern und damit dem Schadensfall ausweichen zu können. Auch Ersatzneubauten sind möglich. Durch geeignete Festsetzungen zur **Bauweise** und zur **Gestaltung** soll ein weitgehend homogenes Ortsbild gesichert bzw. wiederhergestellt werden.

Eine Besonderheit der historisch gewachsenen Dorfstruktur besteht darin, dass ein Großteil der Gebäude mit einer Längsseite unmittelbar an der seitlichen Grundstücksgrenze steht. Die nach § 6 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) geforderten Abstandsflächen vor den Außenwänden der Gebäude fallen bereits derzeit auf das Nachbargrundstück. Zur Aufstockung und Hebung von Gebäuden und bei Ersatzbauten ist im Rahmen des Bauantrages ein Abstandsflächennachweis zu erbringen. Dieser ist unter Erhaltung der überlieferten Dorfstruktur nicht möglich. Zur Realisierung von Aufstockungen und Hebungen von Gebäuden und von Ersatzbauten sind daher im Rahmen eines Bebauungsplanes bauplanungsrechtliche Regelungen bezüglich der Abstandsflächen erforderlich, um die Ortsstruktur zu bewahren.

Ziel ist es, Baurecht für private Hochwasserschutzmaßnahmen zu ermöglichen und Rahmenbedingungen zu schaffen, um diese historische Ortslage insgesamt als beidseitig bebauten Straßenandordorf sowie das historische Ortsbild so weit wie möglich zu bewahren.

In einem Überschwemmungsgebiet ist die Ausweisung von neuen Baugebieten grundsätzlich untersagt (§ 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG). Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zusammenhängend bebauten Ortsteil (Überplanung – Bebauungsplan im Innenbereich) ist von diesem generellen Verbot jedoch nicht erfasst. [1, Seite 6]

1.1.3 Verfahren

Der Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Coswig ist seit 23.06.2010 rechtskräftig. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet entsprechend seiner dörflichen Nutzungsstruktur als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 10.12.2014 vom Stadtrat gefasst.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und somit im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erstellt.

Dieses Verfahren nach § 13a BauGB ist anwendbar, da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Dabei wird die bisher nach § 34 BauGB zulässige Grundfläche nicht erhöht, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im BauGB in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, so dass von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Da keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden, die sich im Plangebiet weiterhin nach § 34 BauGB richtet, erfolgt nach § 30 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes. Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen bedürfen daher weiterhin einer Baugenehmigung und sind nicht von der Genehmigungsfreistellung nach § 62 SächsBO umfasst.

1.1.4 Plangrundlage

Der Bebauungsplan wird auf einer digitalen Plangrundlage des Kreisvermessungsamtes des Landkreises Meißen erstellt, welche am 13.08.2014 übergeben wurde.

1.2 Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB

1.2.1 Veranlassung

Der aufzustellende Bebauungsplan erstreckt sich über den baulichen Innenbereich. Ziel ist die Schaffung von Baurecht zur Durchführung baulicher Hochwasservorkehrungen im Sinne der Eigenvorsorge der Eigentümer.

In den folgenden Ausführungen wird geprüft, ob das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB anwendbar ist.

1.2.2 Prüfung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 14.520 m² und setzt sich wie folgt zusammen:

| Baufeld | Fläche in m ² | GRZ / überbaubarer Anteil | zulässige Grundfläche in m ² |
|--|--------------------------|---------------------------|---|
| nach Grundflächenzahl | | | |
| 1a | 4.108,7 | 0,6 | 2.465,2 |
| 1b | 1.423,9 | 0,6 | 854,3 |
| 1c | 1.688,2 | 0,6 | 1.012,9 |
| 2a, 3b, 3c, 3d, 3e, 4 | 14.102,1 | 0,6 | 8.461,3 |
| 2e | 718,5 | 0,6 | 431,1 |
| 2f | 736,7 | 0,6 | 442,0 |
| 3f | 672,1 | 0,6 | 403,3 |
| nach Größe der Grundfläche baulicher Anlagen | | | |
| 2b | 80,0 | 1,0 | 80,0 |
| 2c | 110,0 | 1,0 | 110,0 |
| 2d | 130,0 | 1,0 | 130,0 |
| 3a | 95,0 | 1,0 | 95,0 |
| Summe | | | 14.485,1 |

Erläuterung: Die Fläche ist die von Baugrenzen und Baulinien umschlossene Fläche, die im Bebauungsplan als maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt wurde. Für die Baufelder 2b, 2c, 2d und 3a wurde die maximale Größe der Grundfläche baulicher Anlagen festgesetzt und hier übernommen.

► Die zulässige Grundfläche liegt unter der Obergrenze von 20.000 m². Im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang ist kein weiterer Bebauungsplan in Kraft oder in Bearbeitung.

1.2.3 Prüfung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nach § 3b UVPG (Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung) für ein in Anlage 1 des Gesetzes aufgeführtes Vorhaben, wenn die zur Bestimmung seiner Art genannten Merkmale vorliegen.

► Der Bebauungsplan fällt nicht in die Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“ der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB zum Ausschluss des beschleunigten Verfahrens ist nicht erfüllt.

1.2.4 Prüfung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

FFH-Gebiet Nr. 034E „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“

Das FFH-Gebiet umfasst die Elbe und die angrenzenden Elbwiesen und liegt ca. 550 m südwestlich von Brockwitz.

„Gebietsbeschreibung: Gesamtes Elbtal, zunächst relativ schmal mit meist beidseitigen Steilhängen im Sandsteingebirge mit Felsen und naturnahen Wäldern, stromabwärts offener Charakter mit Altwässern, Auwäldern, Grünland und Ackerflächen

Schutzwürdigkeit: Durchgängige Flusslandschaft mit stellenweise unverbauten Bereichen, wertvolle Hart- und Weichholzauen, sehr hoher Strukturreichtum, sehr hohe Artendichte an Tieren und Pflanzen, z.T. vom Aussterben bedroht, u.a. anadrome Fischarten“

[Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, www.umwelt-sachsen.de, aufgerufen im Mai 2016]

Vogelschutzgebiet (SPA) Nr. 26 „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“

Das Vogelschutzgebiet ist mit dem des gleichnamigen FFH-Gebietes nahezu deckungsgleich.

„Gebietsbeschreibung: Strom- und Auenbereiche der Elbe, angrenzende Agrarlandschaft z.T. einbezogen, in der unbedeckten Aue u.a. extensiv genutzte Wiesen und Staudenfluren, Uferzonen mit engräumiger Abfolge von Pionier- und Schotterfluren sowie Uferferrichten

Schutzwürdigkeit: Bedeutende Brutgebiete von Vogelarten vegetationsarmer Uferbereiche, der halboffenen und grünlandbetonten Auen, der offenen bis halboffenen Agrarlandschaft und der Wälder, bedeutendes Rast-, Durchzugs- und Nahrungsgebiet für Wasservögel“

[Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, www.umwelt-sachsen.de, aufgerufen im Mai 2016]

Aus der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete des Elbtales. Es handelt sich um einen Bebauungsplan im Bestand, der kaum Auswirkungen auf den Naturraum hat.

► Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete.

Die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB zum Ausschluss des beschleunigten Verfahrens ist nicht erfüllt.

1.2.5 Zusammenfassung

Die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB genannten Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens liegen vor. Die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB genannten Ausschlusskriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind nicht erfüllt.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

1.3 Höherrangige und überörtliche Planungen

1.3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Sachsen (Landesentwicklungsplan 2013 - LEP 2013)

vom 14.08.2013

Karte 1 Raumstruktur (Festlegungskarte):

Coswig ist Mittelzentrum und liegt auf der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Meißen – Coswig – Radebeul – Dresden. Meißen, Coswig, Radebeul und Dresden und weitere Nachbargemeinden Dresdens bilden einen Verdichtungsraum.

Karte 4 Verkehrsinfrastruktur (Festlegungskarte):

Brockwitz liegt an einer Staatsstraße.

Karte 6 Landschaftsgliederung (Erläuterungskarte):

Brockwitz ist Teil der Landschaftseinheit „Dresdner Elbtalweitung und Randlagen“.

Textteil Vorbeugender Hochwasserschutz

G 4.1.2.6 „Der Hochwasserschutz soll in den Flusseinzugsgebieten Sachsens – auch grenzübergreifend - abgestimmt sowie durch eine effektive Kombination von Maßnahmen der Eigenvorsorge der potenziell Betroffenen und weiterer Maßnahmen des vorbeugenden Hochwasserschutzes gewährleistet werden. Hierzu sollen weitgehend das natürliche Wasserrückhaltevermögen genutzt, ein uneingeengter, gefahr- und schadloser Hochwasserabfluss, insbesondere in Siedlungsbereichen, gewährleistet sowie gefährdete Bereiche von Besiedlung frei gehalten werden. Soweit dies nicht ausreicht, um Menschen, Infrastruktur oder bedeutende Sachwerte in vorhandenen Siedlungsbereichen vor Hochwasser zu schützen, sollen ergänzend Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes getroffen werden.“

In der Begründung zu Grundsatz 4.1.2.6 wird darauf verwiesen, dass der vorbeugende Hochwasserschutz „nicht ausschließlich und auch nicht vorrangig eine wasserwirtschaftliche Aufgabe“ ist. Es geht um eine Vermeidung und Verminderung von Risikopotenzialen. „Innerhalb und in Fließrichtung nahe unterhalb von Siedlungen ist auf eine ausreichende Abflussmöglichkeit zu achten.“

Technische Hochwasserschutzanlagen sollen herangezogen werden, wo kein angemessener Hochwasserschutz für Ortslagen erreichbar ist. Auch bei vorhandenen Hochwasserschutzanlagen sind die Grundsätze Eigen- und Flächenvorsorge von Belang, da Hochwasserschutzanlagen nicht vor einem Extremereignis schützen und die Möglichkeit des Versagens besteht.

Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge

vom 19.11.2009

Mit Aufstellungsbeschluss vom 25.09.2014 wurde das Verfahren zur 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes eingeleitet. An dieser Stelle wird die derzeit gültige Fassung von 2009 behandelt.

Hochwasserschutz

Brockwitz ist in Karte 3 als Vorranggebiet Hochwasserschutz ausgewiesen.

In diesen sollen Maßnahmen vermieden werden, welche zu einer Verschärfung von Hochwasserrisiken für Ober- und Unterlieger unter Berücksichtigung der Summationswirkungen mit anderen Vorhaben führen (G 7.4.1)

In der Begründung wird erläutert, dass grundsätzlich jeder Verlust an Retentionsraum rechtzeitig und vollständig ausgeglichen werden muss, um eine Verlagerung des Überschwemmungsrisikos auf Unterlieger zu vermeiden.

Weiterhin sind diese Gebiete „von neuen Hochwasserschutzanlagen, die zu einem nicht ausgleichbaren Verlust von Rückhalteraum führen, von Bebauung und von weiteren hochwasserunverträglichen Nutzungen freizuhalten.“ (Z 7.4.2)

Landschaftsbild/ Landschaftserleben

Brockwitz ist in Karte 3 als Gebiet mit siedlungstypischer historischer Ortsrandlage ausgewiesen. (Kap. 7.2) Außerhalb des bebauten Bereiches schließt sich südwestlich ein Gebiet mit hohem landschaftsästhetischen Wert an (Kap. 7.2). Das ganze Elbtal ist von der Landesgrenze bis Riesa als sichtexponierter Elbtalbereich (Kap. 7.2) ausgewiesen.

Karte 17 konkretisiert als sichtexponierten Elbtalbereich, die Mehrfachüberlagerungen von bedeutenden Sichtfeldern liegen zwischen 11 bis 20. Die Kirche wurde als sichtexponiertes historisches Kulturdenkmal eingetragen.

Gebiete mit herausragenden Sichtbeziehungen sollen von sichtverschattender bzw. landschaftsbildstörender Bebauung freigehalten werden (Z 7.2.2).

Die für die Region typischen Elemente/Bereiche, wie historische Dorfkerne und für Sachsen typische Siedlungsformen und Dorflandschaften, sollen gepflegt und im Rahmen des Zumutbaren erhalten bzw. wiederhergestellt werden (G 7.2.6).

Boden, Altlasten und Wasser

In Karte 4 (Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft) ist der elbnahe Raum Coswigs als Gebiet mit anthropogen bedingter Boden- und/oder Grundwasserkontamination ausgewiesen (Kap. 7.3). Brockwitz liegt im Kontaminationsgebiet Nr. 10; Ursache ist eine ehemalige industrielle Nutzung (Tabelle der Begründung zu Z 7.3.4). Es sollen Dekontaminationsmaßnahmen bzw. Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden, um mittel- bis langfristig eine Grundwasserbeschaffenheit zu erreichen, welche der Zielstellung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie entspricht (Z 7.3.4).

Regionale Grünzüge und Grünzäsuren

In Karte 16 (Regionale Grünzüge) ist das Gebiet nördlich von Brockwitz als Regionaler Grünzug mit Nummer 59 ausgewiesen (außerhalb des Bebauungsplangebietes). Das Beiblatt benennt als Kriterium einen hohem Freiflächensicherungsbedarf aus klimatologischer Sicht (Kriterium 1: J) sowie eine hohe Grundwasserneubildungsrate und ein Vorbehaltsgebiet Wasserressource (Kriterium 2: KQ). Regionale Grünzüge sollen von Bebauung im Sinne von Besiedelung freigehalten werden (Z 6.2.1).

Rohstoffgewinnung und -sicherung

In Karte 19 (Vorrang- und Vorbehaltsgebiete oberflächennaher Rohstoffe) sind im Bereich Brockwitz ein Vorranggebiet 08 Kies, Kiessand, Sand sowie ein Vorbehaltsgebiet 02 Kies, Kiessand, Sand eingetragen.

Vorranggebiet 08: Rohstoff Kiessand, Coswig/ OT Brockwitz

Vorbehaltsgebiet 02: Kiessand, Brockwitz-Nord

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Brockwitz selbst befindet sich nicht in einem Schutzgebiet nach Naturschutzrecht. Nördlich sowie südwestlich schließen sich Landschaftsschutzgebiete an (Karte C des Anhangs).

1.3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coswig in der Fassung vom 20.09.2005 ist seit Juni 2006 wirksam.

Der bebaute Bereich der Ortslage Brockwitz ist als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Kirche befindet sich auf einer Fläche für den Gemeinbedarf, der Friedhof auf einer Grün- und Freifläche.

An den bebauten Bereich schließen sich Grün- und Freiflächen an, auf welchen sich zahlreiche Besonders geschützte Biotopflächen befinden (damals nach § 26 SächsNatSchG geschützt, aktuell nach § 21 SächsNatSchG). Durch diese rückwärtigen Gartenbereiche zieht sich die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Elbtal zwischen Dresden und Meißen.

Das Überschwemmungsgebiet umfasst neben den Freiflächen und Gärten zwischen Elbe und Ortslage auch die Bebauung südwestlich der Dresdner Straße.

1.3.3 Fach- und sonstige PlanungenKlarstellungssatzung Brockwitz

Die Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet Brockwitz (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) ist seit 4.8.1995 in Kraft.

Die Grenze verläuft auf der südwestlichen Seite des Ortes an der hinteren Kante der Haupt- und Nebengebäude.

Erhaltungssatzung Brockwitz

Die Erhaltungssatzung Brockwitz ist seit 16.8.1993 in Kraft (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB). Die Erhaltungssatzung regelt, dass alle baulichen Veränderungen, Abriss und Neubau von baulichen Anlagen der Genehmigung der Gemeinde bedürfen, um die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten.

Gestaltungsfibel für die Ortsteile Kötitz, Sörnwitz und Brockwitz

Für die drei ehemaligen Weindörfer Coswigs wurde eine Gestaltungsfibel in Anlehnung an § 89 SächsBO erarbeitet und 2007 fertiggestellt.

Die Gestaltungsfibel enthält Empfehlungen zur ortsbildgerechten Einordnung von Neubauten in Bezug auf Gebäudestellung, Bauflucht und Geschossigkeit sowie zur Gestaltung der Dächer, Fassaden, Fenster, Türen und Tore, Freiräume und Gärten, Nebengebäude und Werbung von bestehenden und neu zu errichtenden Gebäuden. [8]

1.4 Bestandsbeschreibung

1.4.1 Städtebauliche Einordnung

Das Dorf Brockwitz, Ortsteil der Stadt Coswig, erstreckt sich in ca. 700 m Entfernung parallel zur Elbe. Es besteht aus einem langgestreckten mittigen Anger mit Kirche und Friedhof sowie einer Bebauung aus großen Zwei- und Dreiseitenhöfen nordöstlich (Oberseite) und deutlich kleineren Gebäuden und Zweiseitenhöfen südwestlich Richtung Elbe (Niederseite). Die Oberseite und die Kirche liegen erhöht und hochwassersicher, die Niederseite ist von Hochwasser gefährdet und liegt deutlich niedriger.

Die Flächen des sich nordöstlich und südwestlich anschließenden Landschaftsraumes werden landwirtschaftlich genutzt.

1.4.2 Historie / Ortsbild

Brockwitz wurde in einer Schenkungsurkunde im Jahr 1013 erstmals erwähnt. Damals überließ König Heinrich II. Brockwitz und fünf weitere Dörfer dem Domklerus in Meißen. Es gibt im Umfeld Funde früherer Besiedlung aus der Jungsteinzeit, welche für den Bebauungsplan keine Rolle spielen. [7]

Der Anger (Bereich zwischen Dresdner Straße und Niederseite) war ursprünglich ein Grünbereich, auf welchem in historischen Karten einzelne Gebäude (u.a. Kirche und Schule) sowie mehrere Teiche zu sehen sind.

Die Brockwitzer Kirche existierte bereits 1205, als Brockwitz dem Kloster St. Afra gestiftet wurde. 1637 erfolgten nach Zerstörungen während des 30-jährigen Krieges Erneuerungen an der Kirche. Der Westturm der Kirche blieb in alter Form erhalten. 1737 erhielt die Kirche ihr heutiges Aussehen. Damals wurde u.a. das gesamte Holzwerk neu errichtet und ein hölzerner Turm auf den Renaissanceunterbau aufgesetzt. [7]

Das Vorhandensein von Brockwitz mit der Ober- und der Niederseite dokumentiert bereits eine Karte aus dem 16. Jahrhundert.

[Ur-Öder (Teil II), 1586-1634, Blatt 226: Gegend um Brockwitz, einsehbar bei der Sächsischen Landesbibliothek – Staats- und Universitätsbibliothek Dresden]

Im Laufe seiner Geschichte war Brockwitz von mehreren Unglücken betroffen. 1854 vernichtet ein Brand ein Drittel des gesamten Dorfes [Tafel vor Ort]. 1845, 1940, 2002 und zuletzt 2013 gab es Hochwasserereignisse mit großen Schäden. (Hochwasser siehe Kap. 1.3.7)

Das **Ortsbild** der Oberseite in Brockwitz wird noch heute geprägt von giebelständigen Wohnhäusern, welche in einer leicht bewegten Bauflucht stehen. Sie sind Teil relativ großer Zwei- und Dreiseitenhöfe.

Der nordwestliche Teil der Ortslage stellt ein ehemals eigenständiges Dorf dar, welches ab 1839 mit Brockwitz zusammenging, und gehört zur Gemarkung Clieben. Die Höfe des ehemaligen Dorfes Clieben stehen gegenüber der Dresdner Straße zurückversetzt (Bildung eines eigenen Dorfanfers).

Die Niederseite von Brockwitz besteht aus kleineren Zweiseitenhöfen. Eine Karte aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts zeigt die Niederseite nahezu komplett bebaut – nur die Grundstücke der heutigen Fl.-Nr. 25 und 22 waren un bebaut. Die zur Straße giebelständigen Gebäude bilden auf dieser Darstellung eine Bauflucht, die zur Landschaft traufständigen Scheunen schließen die Bebauung ab.

[Karte der Elbe und der Hochwasserbereiche in Sachsen, Elbstromkarte von Brockwitz, 1820-1833, einsehbar bei der Sächsischen Landesbibliothek – Staats- und Universitätsbibliothek Dresden]

Im mittleren Bereich der Niederseite Nr. 10b, 12, 14, 16, 16a, 18 und 18a sowie 26 ist die historische Struktur der traufständigen Wohnhäuser aufgebrochen. Die Wohnhäuser auf diesen Grundstücken sind deutlich jüngerer Datums und gegenüber der überlieferten Bauflucht in die Grundstückstiefe - z.T. hinter die rückwärtige Baugrenze der historischen Bebauung – zurückversetzt; sie liegen damit auch deutlicher im überschwemmungsgefährdeten Bereich.

1.4.3 Naturraum

Der Regionalplan (Karte A des Anhangs zum Regionalplan) ordnet Brockwitz in den Naturraum der Dresdner Elbtalweitung ein (Quelle: Naturraumeinheiten, Landschaftsfunktionen und Leitbilder am Beispiel von Sachsen, Flensburg, 2002, Herausgeber: Günter Haase und Karl Mannsfeld). Brockwitz liegt nahe der Elbe im nordwestlichen Teil des Elbtalkessels, am Südrand der Nassau. Sehr mildes Klima ermöglicht hier den Anbau wärmeliebender Obstkulturen.

Die Flächen südlich der Ortslage gehören zum Landschaftsschutzgebiet „Elbtal zwischen Dresden und Meißen mit linkselbischen Tälern und Spaargebirge“.

1.4.4 Räumliche Ausstattung

Bei Bearbeitungsgebiet handelt es sich um eine zusammenhängende dörfliche Bebauung mit einer Überbauung (GRZ) von durchschnittlich 0,6 bis 0,8. Der Bebauungsplan erfasst zudem Teile der südlich an die geschlossene Bebauung anschließenden Garten- und Wiesenflächen, die traditionell für Obst- und Gemüseanbau für den Eigenbedarf genutzt wurden. Weiter zum Elbtal hin schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

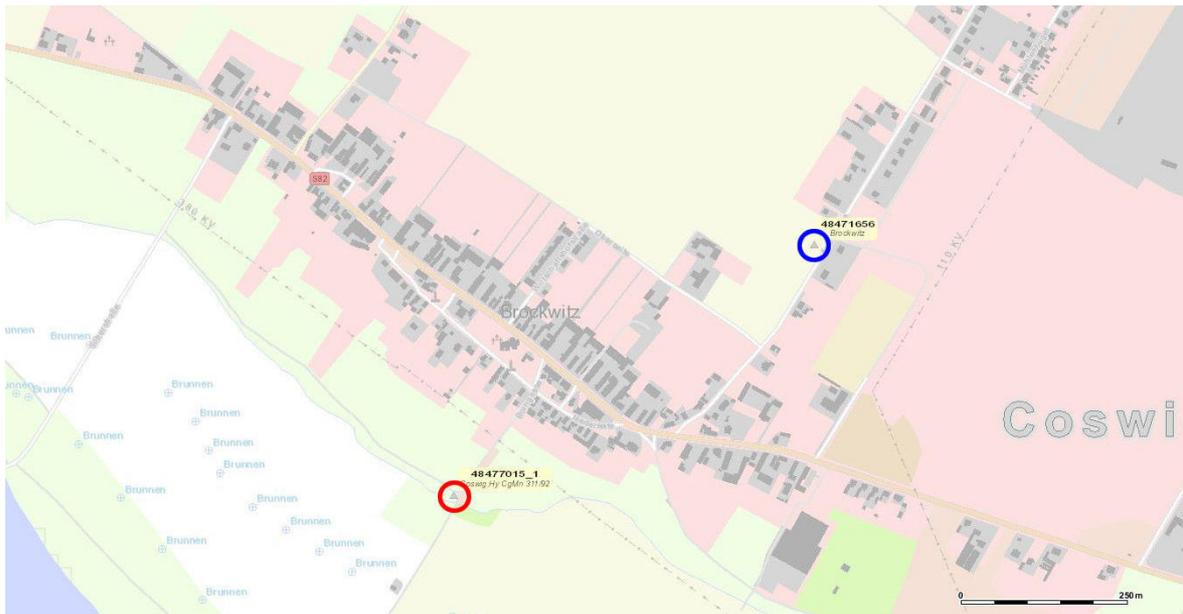
1.4.5 Geologie / Baugrund

Aus geologischer Sicht ist im Plangebiet oberflächlich eine maximal 2 m mächtige Löss- und Lösslehm-Schicht verbreitet, die in ihrer Mächtigkeit durch anthropogene Auffüllungen reduziert oder ersetzt sein kann. Darunter stehen ca. 20 m bis 22 m mächtige, eiszeitliche Sande und Kiese an. Diese werden partiell von ca. 1 m bis 2 m mächtigen Schluffschichten unterbrochen. Die eiszeitlichen Kiessande stellen den obersten Grundwasserleiter im Sinne eines Porengrundwasserleiters dar.

1.4.6 GrundwasserGrundwasser

Der Grundwasserstand in Brockwitz ist abhängig vom Wasserstand der Elbe und den Niederschlagsverhältnissen. In Folge von starken Niederschlägen und hohen Wasserständen bei Hochwasser kommt es zu einem deutlichen Anstieg des Grundwassers, welcher über einen Zeitraum von mehreren Wochen oder Monaten bestehen bleiben kann. Daher erfolgt diesbezüglich eine regelmäßige Auswertung der Grundwasserstände.

In Brockwitz gibt es zwei Grundwassermessstellen, beide befinden sich außerhalb des Plangebietes.



Karte: Lage der Grundwassermessstellen, Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Die **Messstelle 48471656** befindet sich westlich der Auerstraße (etwa in Höhe des Sportplatzes), ca. 1.150 m vom Elbufer entfernt.

Der Grundwasserflurabstand liegt hier im Normalfall zwischen 4,0 und 5,0 m unter der Geländeoberkante (Geländehöhe 107,34 m HN).

Das Grundwasser stieg in Folge des Hochwasserereignisses im Juni 2013 von ca. 3,95 m auf 3,14 m unter Gelände an, also um etwa 80 cm. Dabei gab vom 2.6.2013 bis 6.6.2013 (also ab 5 Tage vor dem Passieren des Scheitels) einen Grundwasseranstieg um ca. 40 cm. Bis zum 29.6.2013 (also in den folgenden 3 Wochen) stieg das Grundwasser um weitere 40 cm auf den Stand von 3,14 m unter Gelände. Danach sank das Grundwasser relativ kontinuierlich und erreichte Ende November (also etwa ein halbes Jahr nach dem Hochwasserereignis) wieder den Stand von 3,95 m unter Gelände.

Die **Messstelle 48477015_1** befindet sich an der Borngasse in Höhe des Lockwitzbaches, reichlich 500 m vom Elbufer entfernt, und wird stark von den Wasserständen der Elbe beeinflusst.

Der Grundwasserflurabstand liegt hier im Normalfall bei ca. 3,0 m bis 3,5 m unter Gelände (Geländehöhe 102,8 m HN).

Das Grundwasser lag zwischen August und Dezember 2012 bei ca. 3,0 m unter Gelände, stieg danach an und lag vor dem Hochwasserereignis vom Juni 2013 bei ca. 2,0 m unter Gelände. Ab Ende Mai stieg der Grundwasserstand stark an: Die Messung vom 6.6.2013 ergab 2,93 m über Gelände – die Messstelle wurde überflutet. Das Grundwasser sank dann bis Anfang März 2014 auf ca. 3,0 m unter Gelände.

Auch Mitte Januar 2011 war die Messstelle überflutet – um 0,78 m in der Spitze.

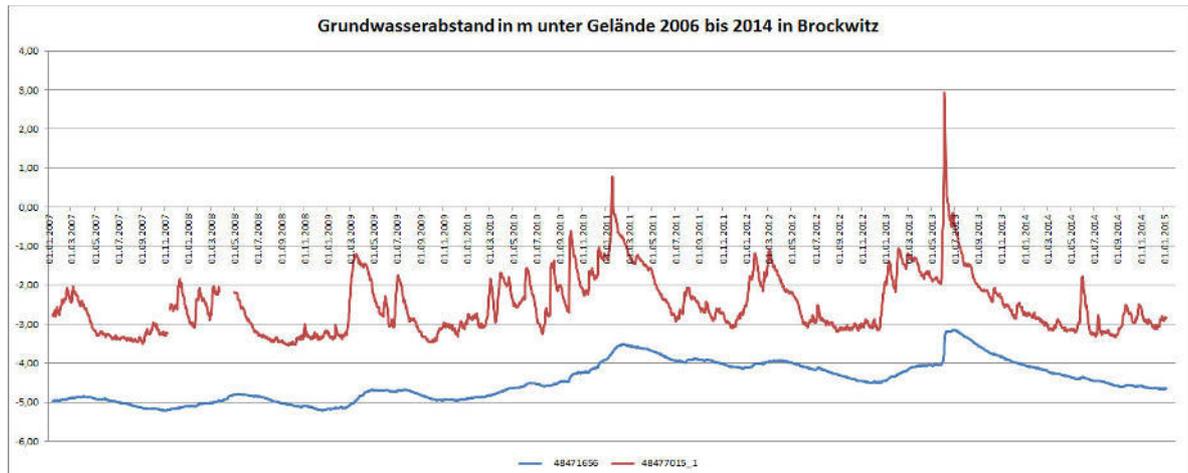


Diagramm: Grundwasserabstand in m unter Gelände 2006 bis 2014 in Brockwitz, eigene Auswertung der unter www.umwelt.sachsen.de online bereitgestellten Daten,

blau: Messstelle 48471656 (Sportplatz)

rot: Messstelle 48477015_1 (Borngasse)

1.4.7 Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Südwestlich grenzt der im Friedewald entspringende Lockwitzbach an das Plangebiet an, welcher sich in zwei Arme teilt und zum einen bei Kötitz und zum anderen in Sörnwitz in die Elbe mündet. Das rechte Elbufer selbst befindet sich in ca. 700 m Entfernung zur Niederseite.

1.4.8 Hochwasser

Brockwitz liegt in ca. 700 m Entfernung nordöstlich der Elbe. Bei starken Hochwasserereignissen der Elbe ist der Ort regelmäßig betroffen und in Teilen überschwemmt.

Hierbei lassen sich zwei Ursachen unterscheiden: zum einen Winter- und Frühjahrshochwasser, gespeist von Schmelzwasser und Regen, zum anderen Sommerhochwasser, gespeist durch großflächige Starkregen. [6]

Durch Hochwasservorhersagen ergibt sich eine Reaktionszeit, in welcher eine gewisse Vorsorge möglich ist. Jedoch ist die Standzeit des Wassers relativ lang – die bauliche Vorsorge muss darauf abgestellt sein.

Eine besondere Situation bildeten in der Vergangenheit Eishochwasser. Langanhaltende Kälte führte zunächst zu einer Eisdecke auf der Elbe. Erwärmung und Regenfälle ließen das Eis brechen. Große Eisbarrieren stauten sich vor Hindernissen wie Brücken und Untiefen und führten zu einem Rückstau des Wassers. Wasseranstieg und –rückgang verlief sehr meist rasch. [6]

Der nächste elbaufwärts gelegene Pegel ist Dresden am Elbkilometer 55,6.

Die Niederseite von Brockwitz liegt etwa in Höhe des Elbkilometers 75,5 bis 76,0.

Der nächste elbabwärts gelegene Pegel ist Meißen am Elbkilometer 82,2.

Hochwasserlinien HQ 20/25, HQ 50, HQ 100 und HQ 200/300, Extremhochwasser

Im Rahmen der Erstellung des Hochwasserschutzkonzeptes der Elbe wurden Linien für die Ausbreitung des Hochwassers für bestimmte Wiederkehrintervalle erstellt. Gefahrenkarten verweisen in Abhängigkeit der potenziellen Wasserstände auf die Intensität und Merkmale der damit verbundenen Gefahren.

Bereits Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 20/25 Jahren (**HQ 20/25**) überfluten die Straße Niederseite mit den Gebäuden der Niederseite 4 bis 36. Der Wasserstand beträgt teilweise bereits zwischen 0,5 m und 2,0 m (mittlere Intensitätsstufe), d.h. Menschen und Tiere sind außer-

halb von Gebäuden stark, innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet. Es entstehen Sachschäden an Gebäuden.



Gefährdung bei HQ 20/25

*Gefahrenkarten für Ortslagen,
www.umwelt.sachsen.de,
Mai 2016*

Von einem Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 50 Jahren (**HQ 50**) ist nahezu die gesamte Straße Niederseite mit den elbseitigen gelegenen Gebäuden überflutet.



Gefährdung bei HQ 50

*Gefahrenkarten für Ortslagen,
www.umwelt.sachsen.de,
Mai 2016*

Das Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (**HQ 100**) liegt der Ausweisung des Überschwemmungsgebietes zugrunde. Beim HQ 100 werden im Plangebiet auch Teile der elbseitigen Bebauung an der Dresdner Straße überschwemmt. Große Teile der Niederseite weisen einen Wasserstand von 0,5 m bis 2,0 m auf (mittlere Intensitätsstufe). Um die Gebäude der Niederseite 6 bis 32 steht das Wasser teilweise komplett über 2,0 m hoch (hohe Intensitätsstufe). Menschen und Tiere sind auch innerhalb von Gebäuden stark gefährdet. Es entstehen erhebliche Schäden an Gebäuden bis zur plötzlichen Gebäudezerstörung.



Gefährdung bei HQ 100

*Gefahrenkarten für Ortslagen,
www.umwelt.sachsen.de,
Mai 2016*

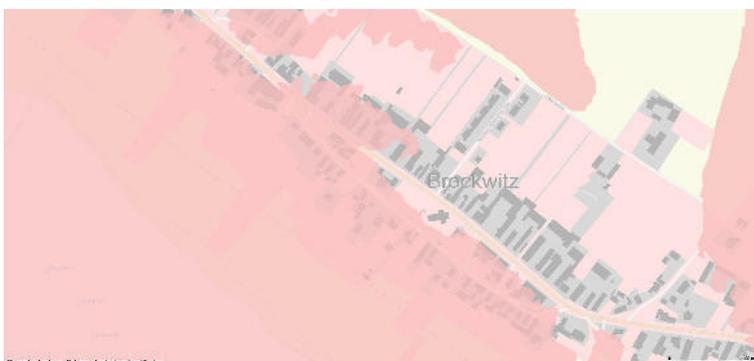
Beim Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 200/300 Jahren (**HQ 200/300**) werden auch Teilbereiche nordöstlich der Dresdner Straße in Brockwitz überschwemmt werden. In großen Teilen der Niederseite wird ein Wasserstand von über 2,0 m erwartet.



Gefährdung bei HQ 200/300

*Gefahrenkarten für Ortslagen,
www.umwelt.sachsen.de,
Mai 2016*

Im Falle eines **Extremhochwassers** wäre das Plangebiet des Bebauungsplanes vollständig vom Hochwasser betroffen.



Gefährdung bei einem Extremhochwasser

*Gefahrenkarten für Ortslagen,
www.umwelt.sachsen.de,
Mai 2016*

[Quelle: Gefahrenkarten für Ortslagen, Karten und Hinweise, www.umwelt.sachsen.de]

Wasserspiegellagen im Berechnungsmodell HQ 100

Im Plangebiet sind folgende Wasserspiegellagen bei HQ 100 zu erwarten (angegeben ist der jeweils höchste Wert im Abschnitt):

| Abschnitt | | Wasserspiegellage HQ 100 |
|-----------|---|--------------------------|
| 1 | Niederseite 44 bis 30 | 107,00 mNN |
| 2 | Niederseite 28 bis 12 | 106,95 mNN |
| 3 | Niederseite 10b bis Dresdner Straße 213 | 106,90 mNN |
| 4 | Dresdner Str. 213 bis 225 | 106,85 mNN |

Die voraussichtlichen Wasserspiegellagen entstammen dem Hochwasserschutzkonzept der Elbe und gelten für ein Hochwasserereignis mit statistischem Wiederkehrintervall von 100 Jahren. Die Wasserspiegellagen wurden für die Flussmitte berechnet.
[Zuarbeit Untere Wasserbehörde per Mail am 28.10.2014]

Die Wasserspiegellagen sind nicht im aktuellen Höhensystem DHHN92 mit der Einheit mNHN angegeben, sondern im heute veralteten Höhensystem DHHN12 mNN. Die Differenz der Höhensysteme liegt zwischen -80 mm und +42 mm, im Durchschnitt bei 4 mm. Diese Größenordnung ist für den vorliegenden Fall vernachlässigbar gering.

Vergangene Hochwasserereignisse in Brockwitz

Im März / April 1845 ereignete sich ein Eishochwasser, nachdem die Elbe zugefroren war. Bei diesem Hochwasser war selbst die heutige Stadtmitte Coswigs überflutet.

Die letzten großen Sommerhochwasser vom September 1890, August 2002 und Juni 2013 wurden durch großräumige Starkregenereignisse hervorgerufen.

Winter-/ und Frühlingshochwasser in Folge der Schneeschmelze sind häufiger aufgetreten, jedoch (abgesehen vom Eishochwasser 1845) mit geringeren Wasserständen als die genannten drei Sommerhochwasser.

Folgende Wasserstände konnten für das Plangebiet recherchiert werden. Sie wurden zum Zeitpunkt des Hochwasserereignisses bzw. nachträglich anhand von Hochwassermarken ermittelt.

| Ab-schnitt | Straße / Hausnummer | Wasserstand in mNHN | | | |
|------------|---|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------|
| | | 1845 | 1890 | 2002 | 2013 |
| 1 | Niederseite 44, * Scheune *** UK Fensterbank Altbau | | | 107,33 * 107,53 *** | |
| | Niederseite 34 | | | 107,19 * 107,19 *** | - 106,68 *** |
| | Niederseite 32 | | | 107,17 * 107,16 *** | - 106,65 *** |
| 2 | Dresdner Str. 201 | | | 107,31 * | |
| | Niederseite 22 | | 106,36 * 106,33 ** | 107,24 * 107,22 ** | |
| | Niederseite 14 | | | Marke vorh. | |
| 3 | Mahnmal Dresdner Straße | | | 107,13 * | |
| | Dresdner Str. 209, Rück-seite | 107,20 * 107,26 ** | | - 107,18 ** | |
| | Niederseite 2 | | | 107,54 *** | |
| 4 | | | | | |

* Messung zum Hochwasserereignis bzw. anhand der Hochwassermarken
Quelle: Stadtverwaltung Coswig

** Quelle: www.umwelt.sachsen.de,
Interaktive Karte und Kartenübersicht der Hochwassermarken [aufgerufen am 13.5.2016]

*** Quelle: Datenauszug der Hochwassermarken,
Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 13.5.2016

In den Jahren 1845 und 2002 kam es zu den Hochwasserereignissen mit den höchsten Wasserständen in Brockwitz. An den Hochwassermarken am Nebengebäude der Dresdner Straße 209 wird ersichtlich, dass die Wasserstände 1845 und 2002 nahezu gleich waren. (Die Marke von 2002 wurde ca. 10 cm unter der Marke von 1845 angebracht).



*Hochwassermarken
1845 und 2002
am Nebengebäude
der Dresdner Straße 209*

Die 1845 bzw. 2002 tatsächlich erreichten Wasserstände liegen ca. 0,30 m bis ca. 0,35 über den Werten des Berechnungsmodells für das HQ 100.

Die Karte der Anlage 2 zeigt, welche Gebäude vom letzten Hochwasserereignis 2013 betroffen waren. In den vier zurückgesetzten Gebäuden an der Niederseite stand das Erdgeschoss 1,30 m bis 2,50 m unter Wasser. Die Gebäude entlang der Dresdner Straße im Plangebiet hatten bis zu 1,40 m Wasser im Keller.

Am Pegel Dresden wurde 2013 der Wasserstand erreicht, mit welchem das HQ 50 definiert wird. Auch wenn sich das Hochwasser lokal verschieden ausbreitet, kann grob davon ausgegangen werden, dass es sich 2013 um ein Hochwasser mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 50 Jahren handelte.

1.5 Mögliche Hochwasserschutzmaßnahmen und ihre Auswirkungen auf die Ortsgestalt

Brockwitz ist bereits über 1.000 Jahre alt (Ersterwähnung im Jahr 1013). Die Auswirkungen von Hochwassern haben sich im Laufe der Geschichte jedoch verändert. Das sich bei jedem Hochwasser in den Vorländern absetzende Schwemmgut bildet Ablagerungen, der Rückhalteraum der Aue und die mögliche Durchflussmenge (Querschnittsveränderung) werden dadurch reduziert bzw. schwinden und die Überschwemmungen in den am Rand der Auen gelegenen Siedlungen nehmen zu. Die Ursache hierfür liegt in der Lage der Ortschaft Brockwitz. Schwemmgut und Geschiebe lagern sich ab, wenn die Fließgeschwindigkeit abnimmt. Dies ist insbesondere vor und nach den Gebirgsdurchschnitten der Fall. Brockwitz liegt in einer Ebene, nach dem Böhmisches Mittelgebirge mit der Sächsischen Schweiz und vor dem Spaargebirge bei Meißen.

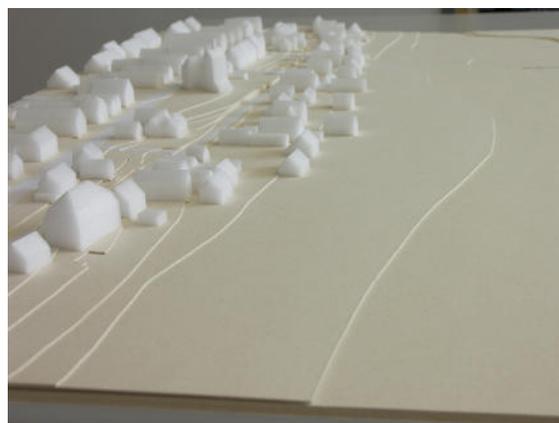
Im Folgenden sollen verschiedene Varianten des Schutzes der Bebauung vor Hochwasser dargestellt werden, welche im Vorfeld und parallel zum Verfahren des Bebauungsplanes untersucht wurden.

Die Einwohner der Niederseite wurden durch verschiedene vor Ort stattfindende Informationsveranstaltungen einbezogen. Im Ort ist die „Interessenvereinigung Hochwasserschutz Brockwitz Niederseite“ aktiv.

Im Rahmen der Untersuchung und Variantenfindung eines geeigneten Hochwasserschutzes entstand in Coswig ein städtebauliches Modell im Maßstab 1:500, welches im Folgenden zur Veranschaulichung abgebildet wird.

1.5.1 Nullvariante mit Gebäudeschutz

Ohne Schutzmaßnahmen im Außenraum würde sich ein potenzielles Hochwasser wieder im bebauten Bereich der Niederseite Brockwitz ausbreiten.



Modell Hochwasserschutzkonzept - Bestand [9]

Maßnahmen

Nach § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, „im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“

Mögliche bauliche Vorsorgemaßnahmen an den vorhandenen Grundstücken und Gebäuden können sein [2]:

- Schutz vor eindringendem Wasser
(z.B. Sicherung von Tür- und Toröffnungen mit Dammbalken, Einfassung und Umschließung des Grundstückes mit Mauern oder kleinen Erdwällen (Möglichkeit im Außenbereich und Über-

schwemmungsbereich stark eingeschränkt!), Abdichtung der Außenwände;
Diese Maßnahmen sind nur sinnvoll, wenn ausreichender Schutz vor in den Keller oder das Erdgeschoss eindringendem Grundwasser und Rückstauwasser aus der Kanalisation besteht)

- Maßnahmen gegen Wasserdruck auf Gründungssohle (Auftrieb) und Seitenwände (ggf. Flutung des Kellers mit sauberem Wasser)
- Schutz vor eindringendem Kanalisationswasser (Rückstau)
- Sicherung von Heizöltanks

Die tatsächlich anwendbaren Maßnahmen sind von der Bauweise des vorhandenen Gebäudes und den örtlichen Gegebenheiten abhängig. Dabei ist auch der Grundwasserstand zu beachten.

Da im Falle eines Hochwassers die Grundstücksflächen und die Zufahrtstraße überschwemmt sind und die medientechnische Ver- und Entsorgung der Gebäude nicht mehr erfolgen kann, müssen die Gebäude trotzdem evakuiert werden. Potenziell vom Hochwasser betroffene Etagen müssten leer geräumt werden, um die Schäden zu minimieren. Für die betroffenen Bewohner ist die Bereitstellung von Notunterkünften erforderlich.

Potenzielle Schäden

Trotz getroffener Vorsorgemaßnahmen wird es bei Hochwasserereignissen wie 2002 und 2013 zu starken bis sehr starken Schäden an Gebäuden und Grundstücken durch das Hochwasser kommen (Schlamm, Treibgut, durchnässte Wände). Die Gebäude sind zusätzlich durch ansteigendes Grundwasser gefährdet.

Bei der Niederseite handelt es sich größtenteils um historische Gebäude, zum Teil um Einzeldenkmale, an denen bauliche Vorsorge nur eingeschränkt möglich ist und insbesondere das Eindringen von aufsteigendem Grundwasser in die unteren Geschosse nicht verhindert werden kann.

Ortsgestalt

Durch bauliche Vorsorgemaßnahmen an bestehenden Gebäuden wird es zu vergleichsweise geringen Veränderungen am Ortsbild kommen.

Perspektivisch steht jedoch zu befürchten, dass für den vom Hochwasser besonders stark betroffenen Bereich keine Eigentümer gefunden werden können, die diese ständigen Gefahren und immer wieder zu beseitigenden Schäden auf sich nehmen, in die Erhaltung der potenziell gefährdeten Gebäude investieren und die Grundstücke aufgeben werden.

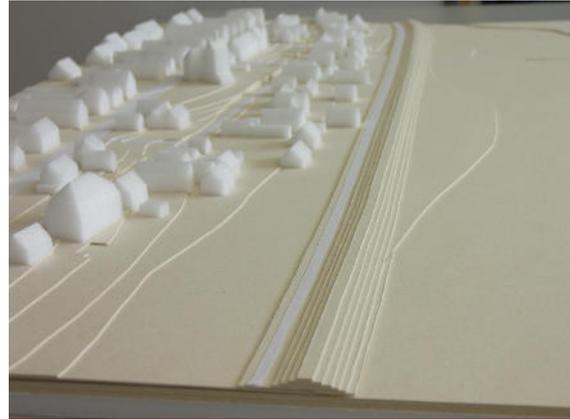
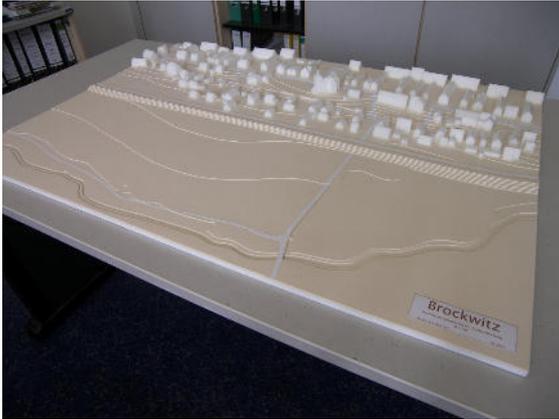
Die Bebauung der Niederseite Nr. 6 bis 38 war von vergangenen Hochwasserereignissen stark betroffen und steht langfristig in Frage. Die Gebäude prägen jedoch das Ortsbild maßgeblich.

Fazit

Früher war die Aufgabe der Siedlungsplätze bzw. Baugrundstücke durch die Bewohner üblich, wenn der wiederkehrende Kampf gegen die Folgen des Hochwassers die Kräfte überstieg. Ein derartiges Szenario kann heute ablaufen, wenn die Gebäudeversicherer nach Schäden kündigen und neue Versicherungen gegen Hochwasserschäden, wenn überhaupt, nur unter unwirtschaftlichen Bedingungen zu erhalten sind.

1.5.2 Deich

Ein technischer Hochwasserschutz für Brockwitz wäre mit Errichtung eines Deiches gegeben.



Modell Hochwasserschutzkonzept - Deich [9]

Maßnahme

Für Brockwitz kommt ein Deich in Form eines Erdwalles, ggf. teilweise auch mit Spundwand, in Frage. Zur Minimierung der Inanspruchnahme von Retentionsraum würde der Wall dicht hinter dem äußersten Gebäude eingeordnet werden. Am dem Ort zugewandten Deichfuß würde ein befahrbarer, befestigter Deichverteidigungsweg angelegt werden. Im Ernstfall steht er den Hilfskräften bei der Sicherung des Deiches zur Verfügung. Diese Maßnahmen greifen stark in die Gartenflächen hinter den Gebäuden ein, die traditionell insbesondere mit Obstbäumen bestanden sind. Dies bedeutet sowohl Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild, in den Umgebungsschutz als auch in den Biotop- und Artenschutz.

Im Hochwasserfall sind weitere technische Maßnahmen erforderlich, um hinter dem Deich ansteigendes Grundwasser abzupumpen.

Potenzielle Schäden

Technische Anlagen des Hochwasserschutzes werden für ein bestimmtes Hochwasserereignis bemessen. Bei Überschreiten des Bemessungsereignisses oder anderen negativen Einflüssen kann es zu einem Versagen der Schutzanlage kommen (z.B. Überströmung, Deichbruchstelle).

In diesem Fall wären kurzfristige Notevakuierungen erforderlich. Die dann entstehenden Schäden wären sehr hoch, da sich die Bewohner in Sicherheit wähnen und z.B. auch Erdgeschosse bewohnen und dort hochwertige Einrichtungen betroffen sind. Die Schäden sind bei Überströmung genauso, wie sie ohne Deich entstanden wären. Bei Deichbruch sind die Schäden wesentlich größer.

Ortsgestalt / Umgebungsschutz

Der Deich vor der Niederseite beeinflusst die Ansicht des Ortes vom Elbraum. Ein starker Eingriff wäre in den Baumbestand notwendig. Je nach Standort sind die Gebäude vom Elbufer oder der gegenüber liegenden Seite nicht oder nur deren oberer Teil zu sehen.

Fazit

Im Zeitalter der Industrialisierung ist der Bau von Deichen erprobtes Mittel, um Siedlungen vor Hochwasser zu schützen. Jedoch erfolgt hierfür im Voraus eine Kosten-Nutzen-Betrachtung. Der kostspielige Deichbau lohnt sich nur, wenn viele Menschen vom Hochwasserereignis betroffen und durch den Deich geschützt sind.

Die Priorisierung von erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen durch den Freistaat Sachsen erfolgt nach den Kriterien

- Schadenspotenzial,
- Verletzlichkeit von Leib und Leben, Verteidigbarkeit, Folgegefahren (Vulnerabilität),
- Kosten-Nutzen-Verhältnis,

- wasserwirtschaftliche Effekte (Retention bzw. Hochwasserabfluss).

Seitens des Freistaates Sachsen wird die Errichtung des Deiches in Brockwitz mit niedriger Priorität eingeordnet und auch langfristig nicht umgesetzt. Das geschätzte Schadenspotenzial wurde auf 665 T€, die Gesamtkosten für die Erreichung des Schutzziels HQ100 auf 1.333 T€ beziffert. [3]

Zu den Baukosten kommt später ein hoher Instandhaltungsaufwand hinzu.

Eine Einschätzung der Umweltverträglichkeit eines evtl. Deichbaus ist nicht bekannt.

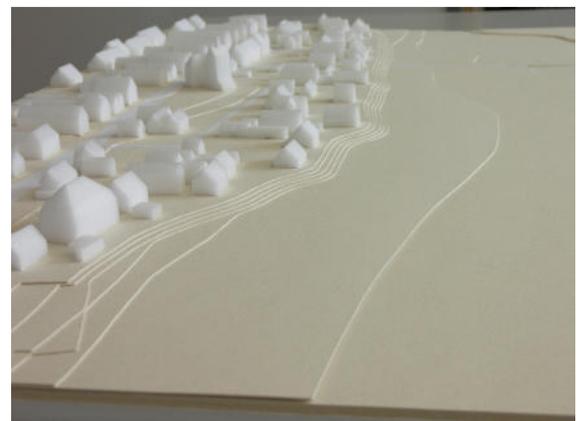
1.5.3 Gebäudeanhebungen mit Geländeauffüllung

Der für Brockwitz verfolgte Lösungsansatz ist, dem Hochwasser durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden zu begegnen. Dazu sollen bestehende Gebäude so verändert werden, dass die Wohnräume und empfindlichen Nutzungen aus der Höhenlage des HQ 100 heraus verlagert sind. Dies ist möglich durch:

- Gebäudeanhebungen
Bestehende Gebäude werden mit hydraulischen Pressen angehoben und neu gegründet. Die Methode der Gebäudeanhebung wird derzeit in Bergbaufolgelandschaften praktiziert, um die Gebäude aus dem wieder ansteigenden Grundwasser heraus zu heben.
- Aufstockung / Teilaufstockungen
Bei der Aufstockung wird das jetzige Erdgeschoss nicht mehr für Wohnzwecke genutzt und soll nur noch für Nebennutzungen dienen. Alle Hauptnutzungen verschieben sich nach oben. Dazu ist es erforderlich, das Dach auszubauen (Gauben) bzw. anzuheben (Einordnung eines Dremfels oder einer zusätzlichen Etage).
- Ersatzneubau
Es sind Ersatzbauten in hochwasserangepasster Bauweise möglich, insbesondere für Gebäude, welche zu stark in den Landschaftsraum gerückt wurden. Diese Gebäude fügen sich derzeit nicht ins historische Ortsbild der straßenbegleitenden traufständigen Bebauung ein, sie liegen oft tiefer und sind stärker vom Hochwasser betroffen.

Wenn langfristig die Hebung aller potenziell stark vom Hochwasser betroffenen Gebäude der Niederseite erfolgen würde, könnte im Anschluss das gesamte Gelände zwischen und um die Häuser einschließlich der Straße aufgefüllt werden. Langfristiges Ziel ist die Sicherung vor dem HQ 100. Die Umverlegung von Medien zur Ver- und Entsorgung des Gebietes sowie die Höhenänderung der Erschließungsstraße bedürfen gesonderter Untersuchungen.

Bei Gebäudeanhebungen wird kein Retentionsraum in Anspruch genommen, wohl aber für die (spätere) Geländeauffüllung. Hier muss eine hydrologische Betrachtung des Durchflusses für einen größeren Abschnitt der Elbe erfolgen – analog der Vorgehensweise beim Deichbau – ein Ausgleich des Retentionsraumes ist nur im Gesamtzusammenhang leistbar.



Modell Hochwasserschutzkonzept – Gebäudeanhebung und Geländeauffüllung [9]

Ortsbild

Gebäudeanhebungen haben Auswirkungen auf das Ortsbild. Gebäudeanhebungen allein - ohne Anschüttungen - würden quasi unter der Traufe dreigeschossige Gebäude entstehen lassen. Das Orts- und Straßenbild und das Maß der baulichen Nutzung werden verändert. Durch einzelfallbezogene Entscheidungen kann für jedes Gebäude ermittelt werden, ob eine Gebäudeanhebung oder eine Aufstockung des Dachgeschosses das Erscheinungsbild maximal zweigeschossiger Gebäude besser ablesbar macht. So können Beeinträchtigungen des Ortsbildes minimiert werden.

Auch das Umfeld der hochwassersicher errichteten Kirche verändert sich. Blickt man derzeit vom Kirchhof zur Bebauung der Niederseite, meint man, auf eingeschossige Gebäude und deren Dächer zu sehen. Das Straßenniveau der Niederseite liegt etwa 2,5 bis 3,0 m niedriger als der Kirchhof. Nach Anhebung der Gebäude werden höhere Gebäude wahrgenommen.

Die Ansicht des Ortes vom Elbraum verändert sich ebenfalls. Die Gebäude werden die Kirche stärker verdecken. Durch Visualisierungen wurde jedoch aufgezeigt, dass die Dominanz der Kirche erlebbar bleibt. Zweigeschossige Gebäude sind die typische Bebauung der Elbdörfer. Der Ortsrand, schon heute in großen Teilen landschaftsgestalterisch unbefriedigend, müsste durch Bepflanzung verstärkt begrünt werden. Entsprechende Festsetzungen wären dann im Zusammenhang mit der Geländeanhebung zu treffen und sind nicht Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes.

Fazit

Die Genehmigungsfähigkeit für Gebäudeumbau (Hebung, Aufstockung) bzw. die Möglichkeit eines Ersatzneubaus mit höherer (weil hochwasserangepasster) Lage des Erdgeschossfußbodens und des Daches werden im vorliegenden Bebauungsplan verfolgt, da sie den Bürgern von Brockwitz die Möglichkeit geben, sich aktiv und wirksam gegen negative Auswirkungen von Hochwasserereignissen zu schützen.

Es wird jedoch erst durch die Geländeauffüllung erreicht, dass die Bewohner im Fall eines Hochwassers ihre Häuser nicht verlassen müssen. Es tritt potenziell kein Schaden am Gebäude auf.

Ein weiterer Vorteil einer späteren Geländeanhebung ist, dass die potenziellen Schäden im Fall einer Überschreitung des Bemessungshochwassers minimal sind – es werden absehbar höchstens die Erdgeschossfußböden geringfügig überschwemmt. Zudem ist das Ansteigen des Hochwassers prognostizierbar, für die Bewohner sogar beobachtbar und Vorkehrungen (Evakuierung des Mobiliars) sind rechtzeitig möglich.

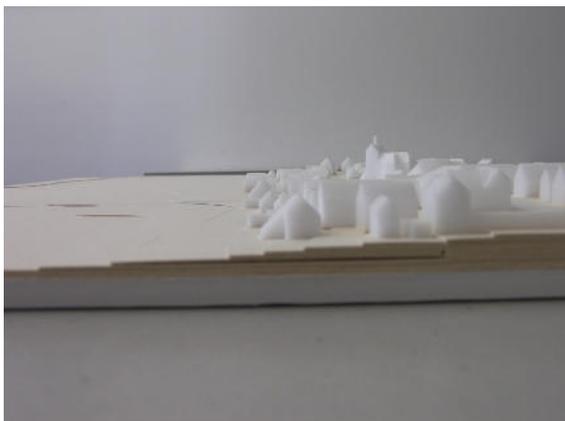
Auch das Grundwasser, welches bei einem Hochwasser zeitlich verzögert mit ansteigt, würde keine oder geringere Schäden zur Folge haben.

Gebäudeumbauten und die spätere Geländeauffüllung erfordern das Einverständnis und die Beteiligung der Eigentümer. Hochwasserschutz ist eine öffentliche Aufgabe, welche in Brockwitz auf neue Art erfüllt werden kann. Es ist zu wünschen, dass die bestehenden öffentlichen Förderprogramme entsprechend angepasst bzw. erweitert werden.

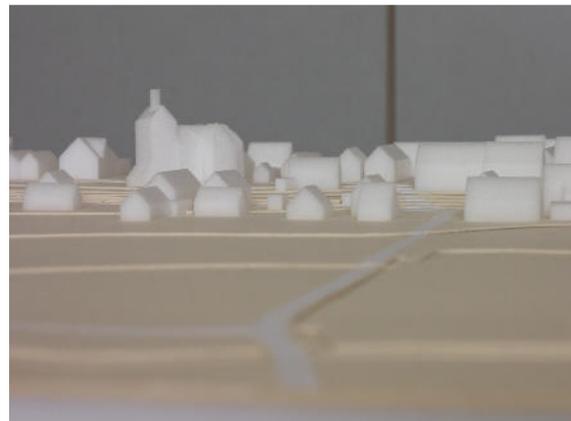
Durch die geplanten Maßnahmen erhält das über 1.000 Jahre alte Dorf Brockwitz eine Perspektive für die Zukunft.

Geländeauffüllungen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Sie sind nach § 78 Abs. 1 Nr. 6 WHG als Erhöhung der Geländeoberfläche untersagt. Vor Umsetzung ist eine wasserrechtliche Zulassung nach § 78 Abs. 4 WHG zu beantragen. Die Machbarkeit von Geländeauffüllungen und damit verbundene hydrologische Untersuchungen sind Gegenstand des Forschungsprojektes Haushebung in Ueberschwemmungsgebieten am Beispiel des Elbe-Dorfes Brockwitz (HUEBro) - siehe Kapitel 1.5.5.

1.5.4 Variantenvergleich am Modell



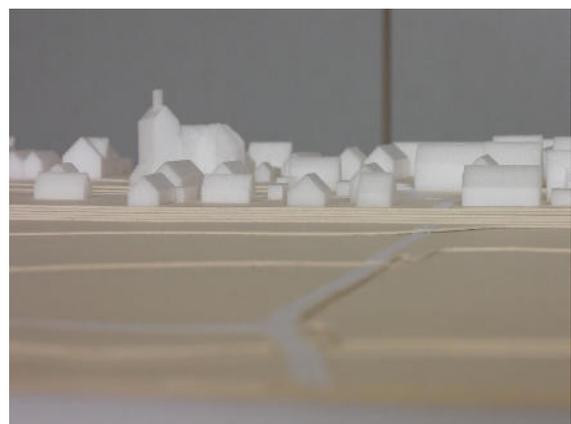
Bestand



Deich



Gebäudeanhebung und Geländeauffüllung [9]



1.5.5 Forschungsprojekt Haushebung in Überschwemmungsgebieten am Beispiel des Elbe-Dorfes Brockwitz

Coswig initiierte mit dem Hochwasserschutzprojekt für Brockwitz das Forschungsprojekt „Haushebung in Ueberschwemmungsgebieten am Beispiel des Elbe-Dorfes Brockwitz“ (HUEBro), welches als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) gefördert und vom Projektträger Jülich unterstützt wird. Gemeinsam mit Wissenschaftlern anerkannter Hochschulen wird die Machbarkeit des Projektes zu den Themen Hydrologie, Denkmalschutz, Stadtplanung und Umweltschutz näher untersucht.

Potenzielle Fördermöglichkeiten für die spätere Umsetzung werden auch von den Ergebnissen des Forschungsprojektes abhängen.

Zunächst sollen die ersten Maßnahmen zur höhenmäßig veränderten Einordnung der Gebäude über den Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht werden. Der vorliegende Bebauungsplan trifft keine Regelungen zur Geländeanhebung, da dies v.a. aus wasserrechtlichen Gründen (Entzug von Retentionsraum) und nachbarschaftsrechtlichen Belangen momentan nicht genehmigungsfähig bzw. durchführbar wäre.

Die Möglichkeiten der Beseitigungen der Auffüllungen im Vorland zur Verbesserung des Durchflusses werden unabhängig vom Bebauungsplan durch die Stadt im Zusammenhang mit dem o.g. Forschungsprojekt geprüft.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplanes ist die langfristige Erhaltung der Grundstücksbebauung auf der Niederseite und damit des historisch gewachsenen Dorfes Brockwitz durch die rechtliche Legitimierung von privaten baulichen Hochwasserschutzmaßnahmen. Durch die Möglichkeit baulicher Umgestaltungsmaßnahmen soll die regelmäßig von Hochwasserereignissen betroffene Niederseite als Wohnstandort attraktiv bleiben bzw. wieder attraktiv werden. Langfristiges Ziel soll es weiterhin sein, einen Beitrag zu leisten, die historische Baustruktur des Angerdorfes zu sichern.

Es ist ausdrücklich nicht Ziel dieses Bebauungsplanes, Baurecht für neue Flächen herzustellen, sondern innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches durch die rechtliche Absicherung der geringfügigen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (Erhöhung der zulässigen Trauf – und Firsthöhen) die sensiblen Nutzungen aus dem vom Hochwasser bedrohten Bereich „heraus zu heben“. Dabei soll durch unterschiedliche Festsetzungen gewährleistet werden, dass die typische Ortsstruktur (Giebelstellung, „lebendige Baulinie“, Übergang zur Landschaft durch Traufstellung der Nebengebäude am Ortsrand...) bewahrt wird.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan erfolgt keine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, da dies nicht Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist und diesbezüglich kein Regelungsbedarf besteht.

Der Bebauungsplan wird somit als einfacher Bebauungsplan erstellt (§ 30 Abs. 3 BauGB).

Die Zulässigkeit von Vorhaben bezüglich der Art der baulichen Nutzung richtet sich allein nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot).

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl bzw. der absoluten Größe der Grundflächen baulicher Anlagen sowie durch die Festsetzung von baulichen Höhen (Höhe des Erdgeschossfußbodens, Traufhöhe) bestimmt.

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt, da dies der Ortstypik entspricht und diese mit dem Bebauungsplan nicht geändert werden soll.

Da in den textlichen Festsetzungen nichts anderes bestimmt wurde, darf die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50 vom Hundert, also bis 0,8, überschritten werden.

Da einige Höfe über enge, bereits historisch stark überbaute Grundstückssituationen verfügen, ist die Einhaltung der Grundflächenzahl nicht immer möglich. In begründeten Fällen kann daher einem Antrag auf Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes stattgegeben werden.

Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen:

Für einzelne Grundstücke (in denen die Bebauung im Bestand hinter der historischen Ortskante zurückliegt) wird die maximal zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festgesetzt. Die zulässige Grundfläche berücksichtigt die Grundfläche der bestehenden Gebäude. Eine bauliche Erweiterung ist nicht Ziel des Bebauungsplanes.

Diese Festsetzungen dienen dazu, die weitere Verfestigung der weit hinter die Baulinie gerückten Bebauung in diesen einzelnen Grundstücken möglichst zu vermeiden und einen Anreiz zu schaffen, bei einem Ersatzneubau wieder in die Reihe der historischen Baustruktur zu bauen.

Höhe des Erdgeschossfußbodens:

Durch Festsetzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens sollen die Eigentümer in die Lage versetzt werden, die Gebäude im Sinne privater Hochwasservorsorge mit dem jetzigen Erdgeschossfußboden aus dem potenziell überschwemmten Niveau heraus anzuheben.

Dazu wurde zeichnerisch eine Höhe des Fertigfußbodens Erdgeschoss als Mindestmaß festgesetzt.

Der Festsetzung wurde die Wasserspiegellage bei HQ 100 zu Grunde gelegt, welche für das Plangebiet in vier Abschnitten in Flussmitte ermittelt wurde. (Werte siehe Kap. 1.4.8)

Die prognostizierte Wasserspiegellage bei HQ 100 wurde mit den tatsächlichen Wasserständen im Plangebiet verglichen, welche zu den Hochwasserereignissen vor Ort gemessen wurden bzw. welche sich aus den an der Niederseite angebrachten Hochwassermarken ergeben. (Werte siehe Kap. 1.3.7) Die tatsächlichen (maximal gemessenen) Hochwasserstände lagen zwischen 30 cm und 35 cm über den prognostizierten Wasserspiegellagen.

Zur Festsetzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens wurden den prognostizierten Wasserspiegellagen 60 cm addiert. Dieser Sicherheitswert gewährleistet, dass auch das Deckenpaket bei einer Wiederholung des höchsten dagewesenen Hochwassers trocken bliebe.

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens wurde als Mindestmaß festgesetzt, weil es dem jeweiligen Bauherren freisteht, einen höheren Sicherheitswert anzusetzen. Zur Begrenzung der Gesamthöhe der Gebäude im Sinne eines geschlossenen Ortsbildes wurde zusätzlich in den Baufeldern jeweils eine Traufhöhe als Höchstmaß festgesetzt.

Die als Mindestmaß festgesetzte Höhe des Erdgeschossfußbodens liegt für die straßenbegleitenden Gebäude der Niederseite bis ca. 2,3 m über dem jetzigen erdgeschossigen Fußbodenniveau, für die zurückgesetzten Gebäude mehr.

Die Nummerierung der Baufelder (1 bis 4) erfolgte elbabwärts und berücksichtigt die mit dem Gefälle des Flusses abschnittsweise Verringerung der Wasserspiegellage und der damit verbundenen Mindesthöhen für den erdgeschossigen Fußboden.

Traufhöhe:

Die Festsetzung einer baufeldbezogenen maximalen Traufhöhe dient ebenfalls der Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Benachbarte Gebäude haben im Bestand zwar eine geringfügig voneinander abweichende Traufhöhe, in Bezug zum Erdgeschossfußboden jedoch ein etwa ähnliches Höhenniveau der Traufe.

Die Traufhöhe wird (analog § 6 Abs. 4 SächsBO) als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

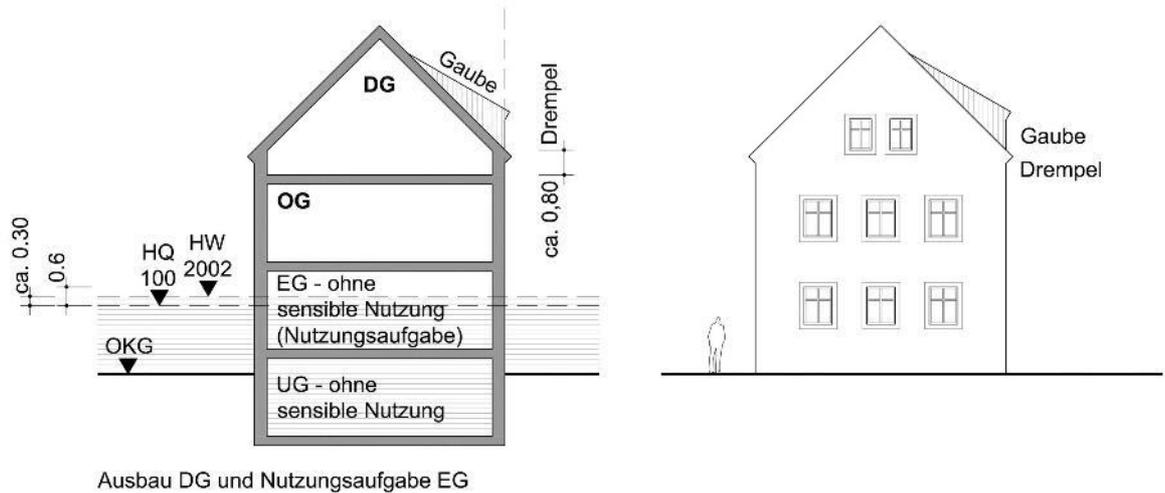
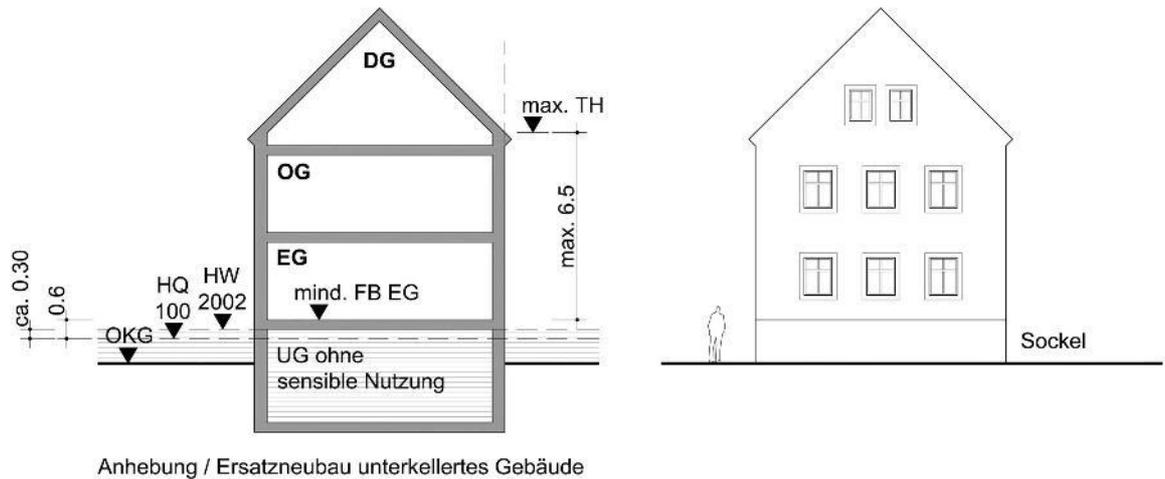
Für die entlang der Baulinie stehenden Hauptgebäude wurde entlang der Niederseite eine Traufhöhe (TH) festgesetzt, welche maximal 6,5 m über der Mindest-Fußbodenhöhe des Erdgeschosses (FB EG) liegt. Bei Ausnutzung der Mindestfußbodenhöhe (FB EG) und der maximalen Traufhöhe (TH) sind zweigeschossige Gebäude mit Raumhöhen von ca. 2,5 m bis zu ca. 2,8 m möglich.

Werden (wie an der Dresdner Straße 219) ehemalige Scheunen mit Hauptnutzungen versehen, so gilt für diese zurückgesetzten Gebäude eine um 2,50 m verringerte Traufhöhe. Dies entspricht der Ortstypik der niedrigeren Scheunen am Ortsrand.

Die in den Baufeldern 2b, 2c, 2d und 3a zulässigen Traufhöhen sind geringer und berücksichtigen ausschließlich die Anhebung der bestehenden Gebäude.

Für die übrigen Baufelder wurde keine Traufhöhe festgesetzt. Für Neubauten orientiert sich diese nach § 34 BauGB an der Umgebung.

Die Festsetzung der Traufhöhe dient dazu, die Veränderungen des Ortsbildes zu steuern und die Beeinflussung der Sichtbeziehung zur dominanten Kirche zu minimieren.



Prinzipschnitte und -ansichten baulicher Hochwasservorkehrungen mit Erläuterung der Höheneinordnung der Gebäude

Bestandsschutz:

Vorhandene Gebäude genießen Bestandsschutz, solange keine entsprechenden baulichen Maßnahmen vorgenommen werden.

Nur bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben, welche eine Höhenänderung der Traufe oder des Firstes bezüglich der Oberkante des Geländes beinhalten, sind für den Erdgeschossfußboden und die Traufe die festgesetzten Höhen maßgeblich (textliche Festsetzung I.1.3.). Eine Anwendung bei bauantragspflichtigen Veränderungen ohne Höhenänderungen, wie dem nachträglichen Einbau von Gauben ohne Erhöhung des Drempels, wäre unangemessen. In diesem Sinne ist die Regelung eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Gleiches gilt für die Zahl der Vollgeschosse mit sensibler Nutzung: Das Pfarramt Niederseite 2 besitzt zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Mansarddach. Das Gebäude genießt Bestandsschutz. Städtebaulich stellt es eine Dominante dar; seine Nutzung und Lage am unbebauten Teil des Angers heben es ebenso hervor.

2.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen AnlagenBauweise:

Entsprechend der Ortstypik wird für die dörfliche Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Baufelder 1b und 1c des Angers wurden in der Gründerzeit in der Regel ohne seitliche Grenzabständen errichtet. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise für diesen Bereich folgt dieser Besonderheit. § 22 BauNVO sieht vor, dass auch in der geschlossenen Bauweise ein seitlicher Grenzabstand möglich ist, wenn die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Baulinien / Baugrenzen:

Zum öffentlichen Straßenraum werden Baulinien festgesetzt, da dies dem typischen Erscheinungsbild des Ortes entspricht. Für die dörfliche Struktur von Brockwitz ist eine bewegte Bauflucht typisch, d.h. die Gebäude stehen mit ihrer Vorderkante in wechselndem Maße leicht hinter der Bauflucht. Dem wird die Festsetzung gerecht, dass die Hauptgebäude bis 3,0 m hinter der Baulinie errichtet werden dürfen.

Zu den hinteren bzw. untergeordneten Rändern werden Baugrenzen festgesetzt. Die rückwärtige Linienführung der Baugrenze entlang der Niederseite berücksichtigt die hofbildenden, rückwärtigen Nebengebäude (Scheunen).

Stellung der baulichen Anlagen:

Zur Sicherung des typischen Ortsbildes werden Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen getroffen. (textliche Festsetzungen 2.2.1., 2.2.2. und 2.3.3.)

Für die Ober- und Niederseite von Brockwitz sind die Stellung der vorderen Wohn- und Auszugshäuser an der Straße und mit Giebel zur Straße (mit dem First quer zur Straße/Baulinie) sowie die Ausrichtung der rückwärtigen Scheunen mit der Traufe zum Ortsrand (mit dem First parallel zur Straße) prägend. Im mittleren Abschnitt der Niederseite (Nr. 10b bis 18a) ist diese Typik verloren gegangen, soll im Fall von Ersatzneubauten jedoch wieder entstehen.

Die Baufelder des Angers sind meist traufständig bebaut, ebenso der Abschnitt am unbebauten Anger zwischen Dresdner Straße 213 und Niederseite 4. Die textlichen Festsetzungen sichern hier die vorhandene Prägung.

Einige Bestandsgebäude weichen von der textlich festgesetzten Giebel- bzw. Traufständigkeit ab. Bei geplanter Gebäudeanhebung oder einem Umbau des Bestandsgebäudes genießt das Gebäude Bestandsschutz, da die Veränderung der Firstrichtung unverhältnismäßig wäre. Bei Neubauhvorhaben soll die Giebel- und Traufständigkeit wie im Bebauungsplan festgesetzt und der Ortstypik entsprechend realisiert werden.

2.2.4 Zufahrten und Stellplätze, Nebenanlagen und GaragenNebenanlagen und Garagen

Abweichend von § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ist die Fläche des Grundstückes, welche durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt wurde (Baufeld). Carports zählen baurechtlich zu den Garagen.

Nebenanlagen dürfen nicht vor der straßenseitigen Gebäudekante (Straßenfassade) des Hauptgebäudes stehen. Diese Festsetzung dient der Bewahrung der überlieferten Baustruktur des Dorfes. (textliche Festsetzung 2.3.4.)

Zufahrten und Stellplätze

Zufahrten und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, d.h. innerhalb der von Baulinien und Baugrenzen umfassten Flächen (Baufelder), zulässig. Dies verhindert eine Befestigung und potenzielle Versiegelung des angrenzenden Landschaftsraumes.

Abweichend davon dürfen zu den Grundstücken der Baufelder 2b, 2c, 2d und 3a zugehörige Zufahrten und Stellplätze auch außerhalb der Baufelder angelegt werden. Da die bestehenden Ge-

bäude hinter der historischen Ortskante (der hinteren / südwestlichen Grenze des Baufeldes 2a) zurückliegen, wird damit die Erschließung der Baufelder sichergestellt. Zufahrten und Stellplätze dürfen jedoch nicht hinter der südwestlichen Baugrenze der Baufelder 2b, 2c, 2d und 3a angelegt werden, um das Überschwemmungsgebiet, den Landschaftsraum und die Ortsansicht von außen nicht zu beeinträchtigen.

Den Baufeldern 2b, 2c, 2d und 3a zugeordnete Garagen und Carports können innerhalb der Baufelder im vorderen Bereich realisiert werden.

2.2.5 Anpflanzen von Bäumen

Die textlich festgesetzte Maßnahme zur Anpflanzung eines großkronigen Baumes dient der Eingrünung des südwestlichen Ortsrandes und des ehemaligen Angers. Der baumbestandene Ortsrand bildet gemeinsam mit der dominanten Kirche die aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten geschützte Ansicht des Ortes von der Elbaue, ist Teil des Umgebungsschutzes der Kirche. Bei Aufstockung oder Anhebung bestehender Gebäude bzw. einem Neubau verändert sich das überlieferte Ortsbild. Bäume beeinflussen das Ortsbild positiv, tragen zu einem einheitlichen Erscheinungsbild bei.

Ortstypische Laubbaumarten sind z.B. Linde, Eiche, Esche, Feldahorn, Weide, Europäische Schwarzpappel und Erle.

Ist bereits ein großkroniger Laubbaum vorhanden, kann auf die Anpflanzungen eines weiteren Baumes verzichtet werden.

2.2.6 Abweichende Abstandsflächen

Die dörfliche Struktur von Brockwitz zeigt die Typik, dass die Hauptgebäude der genannten Baufelder mit einer Längsseite grenzständig errichtet wurden. Um Neubauten in dieser Typik zu ermöglichen, wurde eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen.

Bei Unterschreitung der nach § 6 SächsBO bestimmten Abstandsflächen sind Belange des Brandschutzes gesondert zu betrachten.

Die bestehenden Gebäude weisen Öffnungen in den entlang der Grundstücksgrenze stehenden Gebäudewänden auf. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Öffnungen ausnahmsweise zulässig sind, wenn die ausreichende Belüftung und Belichtung der Aufenthaltsräume (z.B. durch geeignete Raumaufteilung) anderweitig nicht gewährleistet werden kann (§ 47 Abs. 2 SächsBO) und alle Bestimmungen des baulichen Brandschutzes gemäß Sächsischer Bauordnung nachweislich erfüllt werden.

Nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 SächsBO ist die Ausbildung einer Brandwand entbehrlich, wenn ein Abstand von mindestens 5,0 m zu bestehenden und künftigen Gebäuden gesichert ist. Die genannten Bedingungen müssen beide erfüllt sein.

Der erforderliche Mindestabstand zu bestehenden Gebäuden ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen (Brandschutznachweis). Durch Eintragung einer Baulast (alternativ einer Grunddienstbarkeit) ist rechtlich zu sichern, dass dieser Abstand auch künftig von Bebauung freigehalten wird (§ 2 Abs. 12 SächsBO).

Kann der geforderte Mindestabstand nicht gesichert werden, kann mittels Brandschutzkonzept eine einzelfallbezogene Lösung erarbeitet werden. Anderenfalls ist eine Brandwand auszuführen.

2.2.7 Bedingte Zulässigkeit baulicher Nutzung

Die Gebäude der Niederseite 10b bis 18 stehen hinter der historischen Baulinie, die Gebäude der Niederseite 10b, 12, 16 und 18a hinter der rückwärtigen Ortskante. Stadtgestalterisches Ziel ist es, das historische Ortsbild mit seiner Bauflucht zu bewahren. Die Baulinie sichert dieses Ziel auch für den mittleren Abschnitt der Niederseite. Die Bebauung im Baufeld 2a ist für die markierten Grundstücke erst zulässig, wenn die hinter der rückwärtigen Ortskante zurückstehenden Gebäude abgerissen sind. Der Abbruch des rückwärtigen Gebäudes muss innerhalb einer Frist von 6 Monaten

nach Anzeige der Nutzungsaufnahme des vorderen Gebäudes erfolgen. So wird den Bewohnern während der Bauphase der Verbleib auf dem Grundstück und der Umzug aus dem alten in das neue Gebäude ermöglicht.

Langfristig wird das Ziel verfolgt, diese Bebauung durch Gebäude entlang der Baulinie zu ersetzen. Dadurch kann die historische Ortstypik wiederhergestellt und der Zersiedelung in den Landschaftsraum und in potenzielle Überschwemmungsflächen entgegengewirkt werden.

Die derzeitige Grundstücksteilung gibt der Niederseite 10b keine Möglichkeit, ein Hauptgebäude an der Baulinie zu errichten. Die zeichnerisch festgesetzte Ausweisung der bedingten Zulässigkeit baulicher Nutzungen berücksichtigt eine mögliche spätere Grundstücksneuordnung in diesem Bereich, die der Ortstypik entspräche.

2.2.8 Besondere bauliche Vorkehrungen zum Hochwasserschutz

Für das Plangebiet wurden abschnittsweise Mindesthöhen für den Fertigfußboden des Erdgeschosses (FB EG) festgesetzt. In Gebäudeteilen bzw. Geschossen unterhalb dieser festgesetzten Höhen dürfen keine sensiblen Nutzungen angeordnet werden. Sensible Nutzungen umfassen Aufenthaltsräume (Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind) sowie wasseranfällige technische Gebäudeausrüstungen (Stromverteilerkästen, Heizungsanlagen etc.). [2, Kapitel 7.4.]

Die Einordnung sensibler Nutzungen oberhalb des Bemessungshochwassers (HQ 100) dient dem Ziel potenzielle bauliche Schäden und Wertverluste infolge von Überschwemmung zu minimieren.

Terrassen und Treppenzugänge oberhalb der Geländeoberfläche müssen in aufgeständerter Art ausgeführt werden, um die Ausbreitung des Hochwassers, den Retentionsraum, nicht zu beeinträchtigen. Maßgeblich ist die Geländeoberfläche zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes.

2.2.9 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper, Dächer und Fassaden dienen der Bewahrung und typischen Gestaltung des Ortsbildes von Brockwitz. Sie sind auf die Gestaltungsfibel abgestimmt, welche 2007 für die Ortsteile Kötitz, Sörnewitz und Brockwitz aufgestellt wurde.

Es wird festgesetzt, dass die Baukörper der Hauptgebäude so auszubilden sind, dass das Erscheinungsbild zweigeschossiger Gebäude mit eventuell auch ausgebautem Dachgeschoss gewahrt wird bzw. entsteht. Die Festsetzung dient der Erhaltung des Ortsbildes, welches u.a. durch die Zweigeschossigkeit der Hauptgebäude mit Dachgeschoss und Satteldach geprägt wird. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob ein Gebäude angehoben werden kann oder ob das Dach durch den Aufbau eines Drempels aufgestockt werden kann.

Der Sockel ist in der Regel als solcher ablesbar, wenn sich der Fußboden des Erdgeschosses nicht höher als 1,40 m über dem Gelände bzw. Straßenniveau befindet. Es ist zu vermeiden, dass der Eindruck dreigeschossiger Gebäude unter der Traufe entsteht.

Das Dachgeschoss ist in der Regel als solches erkennbar, wenn der Drempel maximal 0,80 m über dem Fußbodenniveau des Dachgeschosses und die Trauflinie nicht höher als die Sohlbank der giebelseitigen Dachgeschossfenster liegen.

Für das Ortsbild typisch und festgesetzt sind Putzfassaden. Fachwerkkonstruktionen mit verputzten Gefachen sowie partielle Holzverschalungen des Giebeldreieckes an der Wetterseite (typische Form ist die senkrechte Stulpschalung mit Kriechern und Deckern) sind der Putzfassade untergeordnet und zulässig.

Über die Gestaltungsfibel hinaus wurden Festsetzungen getroffen, die die Gestaltung von Fassaden betreffen, die zum öffentlichen Straßenraum gerichtet sind und nach Gebäudeanhebungen sehr hohe Sockel aufweisen.

Zur Gliederung von Fassadenbereichen, welche einen Abstand der Unterkante der Fensteröffnung (Sohlbank) zur Geländeoberkante von ca. 1,20 m bis 2,00 m aufweisen, genügt in der Regel ein farbig abgesetzter Sockel.

Um höhere Sockel gestalterisch in das Ortsbild einzubinden sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Dies können z.B. sein:

- Fassadenbegrünung ohne Rankhilfen
- Fassadenbegrünung mit Rankhilfen (Senkrechte Holzspaliere oder senkrechte Edelstahldrähte)
- Anlegen von schmalen Pflanzbeeten vor der Fassade mit einer Bepflanzung, die mindestens eine sichtbare Höhe von 1,00 m erreicht.
- Gestaltung des Sockelbereiches mit unregelmäßigem Natursteinmauerwerk, z.B. Sandstein, Pläner

2.3 Nutzung der Freiflächen

Die Flächen außerhalb der Baugrenzen und Baulinien stehen, abgesehen von den Zufahrten und Stellplätzen der Baufelder 2b, 2c, 2d und 3a, für bauliche Nutzung nicht zur Verfügung und sind Freiräume und Grünflächen.

Die Baugrenze sichert die Unverbaubarkeit dieser Grundstücksbereiche.

2.4 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Dresdner Straße und die Niederseite. Alle Grundstücke verfügen über eine gesicherte Erschließung.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche ist nicht erforderlich, da die Erschließung nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes ist. Die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie grenzt den öffentlich genutzten Straßenraum ab. Sie entspricht dem Bestand und ist nicht immer identisch mit den Grundstücksgrenzen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist medienseitig voll erschlossen.

2.6 Hochwasserschutz

Der Belang des Hochwasserschutzes wurde bisher für die Niederseite von Brockwitz nicht gelöst. Im Falle eines von Hochwasser, das HQ 50 erreicht bzw. überschreitet, besteht für große Teile des Plangebietes eine mittlere bzw. starke Gefährdung von Menschen und Tieren und für die Gebäudesubstanz Zerstörungsgefahr. Der Anlass und Zweck des vorliegenden Bebauungsplanes ist, eine baurechtliche Grundlage zur ausreichenden baulichen Eigenvorsorge für die Eigentümer der Gebäude zu schaffen.

2.6.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich zum überwiegenden Teil innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Nach § 78 WHG dürfen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten keine bzw. nur ausnahmsweise neue Baugebiete ausgewiesen werden. Der vorliegende Bebauungsplan behandelt ein Gebiet, welches seit Jahrhunderten bereits baulich genutzt wird. Er weist keine neuen Baugebiete aus und erweitert die gegenwärtig zulässige überbaubare Fläche nicht. Durch die mit dem Bebauungsplan zulässige Gebäudehebung oder -aufstockung wird das Überschwemmungsgebiet nicht beeinflusst, beansprucht keinen zusätzlichen Retentionsraum.

Überschwemmungsgebiete

Überschwemmungsgebiete mit striktem Beachtungsanspruch für die Bauleitplanung:

Ein Großteil der Bebauung des Plangebietes liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe. Dieses ist ein Überschwemmungsgebiet nach § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG. Gebiete wie die-

ses, welche statistisch einmal in 100 Jahren überschwemmt werden, sind kraft Gesetzes (§ 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG) festgesetzt. Es bedarf keiner weiteren Rechtsverordnung.

Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG u.a.

- die Ausweisung **neuer** Bauflächen, sowie
 - die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach § 30 BauGB (d.h. im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)
- untersagt.

Das Überschwemmungsgebiet wurde im Rechtsplan nachrichtlich übernommen.

Überschwemmungsgebiete mit Abwägungsrelevanz für die Bauleitplanung:

Überschwemmungsgebiete sind nach § 76 Abs. 1 WHG u.a. auch Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen werden. Unter [1] und [5] werden diese „Faktische Überschwemmungsgebiete“ genannt. Da diese nicht durch eine bestimmte statistische Häufigkeit oder das Bestehen gewisser nachteiliger Hochwasserfolgen begrenzt sind, kann der Anwendungsbereich über die festgesetzten Überschwemmungsgebiete hinausgehen [5].

Das Bau- und Planungsverbot nach § 78 Abs. 1 WHG gelten für die Faktischen Überschwemmungsgebiete nicht.

Gemäß § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete „in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.“

Dem faktischen Überschwemmungsgebiet wurde Rechnung getragen, indem bei der Festsetzung der Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses bzw. des untersten Geschosses mit sensibler Nutzung nicht die Wasserspiegellage des HQ 100 (=Überschwemmungsgebiet) berücksichtigt wurde, sondern die 2002 tatsächlich erreichte Wasserspiegellage. Diese lag ca. 0,30 m über der für das HQ 100 errechneten Wasserspiegellage. Die festgesetzte Höhe des Fertigfußbodens liegt wiederum 0,30 m über der höchsten erreichten Wasserspiegellage, damit die Deckenkonstruktion komplett aus dem potenziell überschwemmten Bereich des höchsten dagewesenen Hochwassers herausgehoben ist.

2.6.2 Wasserrechtliche Genehmigung

Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes sind bauliche Maßnahmen (Errichtung, Änderung) und Nutzungsänderungen von Anlagen weiterhin bauantragspflichtig (und nicht genehmigungsfreigestellt). Bei Lage der baulichen Anlage im Überschwemmungsgebiet wird die Untere Wasserbehörde im Zuge der Bearbeitung des Bauantrages zur Erlangung einer wasserrechtlichen Genehmigung einbezogen.

Es ist zu beachten, dass nach § 61 SächsBO verfahrensfreie Bauvorhaben einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen können.

2.6.3 Hochwasserangepasste Bauweise

Zur Vermeidung und Minimierung von Schäden durch Hochwasser ist eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich. Dazu sind Vorkehrungen gegen Auftrieb, Wasserdruck und Eisdruck vorzusehen. Die Beachtung der jeweils aktuellen Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit wird empfohlen (siehe Quellenverzeichnis [2]).

Mögliche Maßnahmen sind folgende (nicht abschließend):

Schutz des Gebäudes:

- Abdichtungs- und Schutzmaßnahmen am Gebäude zur Verhinderung des Eindringens von Wasser ins Gebäude (teilmobile oder mobile Hochwasserschutzwände wie Dammbalken, Schotts, druckdichte Fenster und Türen), wenn ausreichender Schutz gegenüber eindringendem Grundwasser und Rückstauwasser aus der Kanalisation besteht und die Standsicherheit gewährleistet ist (Auftriebssicherheit ist zu beachten)

- Schutz der Fundamente gegen Unterspülung
- bei Neubauten: Bau ohne Keller
- bei Neubauten: Bauwerksabdichtung als weiße/schwarze Wanne mit drucksicherer Außenwanddurchführung

Gebäudekonstruktion:

- Vermeidung von Hohlräumen in der Konstruktion z.B. durch Verwendung von Vollziegeln (gebrannte Vollziegel, Kalksandsteine) an Stelle von Hohlziegeln
- Bau von Terrassen auf Stelzen
- Anordnung von Gebäudeöffnungen oberhalb des potenziell überschwemmten Bereiches

Verwendung geeigneter Baumaterialien:

- Verwendung wasserbeständiger bzw. wasserunempfindlicher Baustoffe; alternativ Optimierung der Konstruktion, so dass eine spätere Renovierung mit möglichst geringem Zeit- und Materialwert möglich ist
- keine Verwendung von organischen Baumaterialien
- für Neubauten: Gebäudeunterbaupolster aus wasserbeständigen, natürlichen Brechkorngemischen, frei von quellfähigen Materialien und frei von Recyclingmaterialien mit Ziegel-/ Gipsanteilen
- für Neubauten: erosions sichere Bauweise, z.B. durch Umhüllung des Polsters mittels Geotextil
- Verzicht auf Holzbaustoffe im potenziell überschwemmten Bereich
- Verwendung extrudierter Polystyrol-Hartschaumplatten (XPS), Schaumglas zur Wärmedämmung
- keine Verwendung von Faserdämmstoffen (Mineralwolle, Holzweichfaserplatten, Zelluloseflocken, pflanzliche Faserdämmstoffe)
- Verwendung geeigneter Putze: kapillaraktive Putze z.B. Kalkputz
- keine Verwendung gipsgebundener Baustoffe wie Calciumsulfatestriche (früher Anhydritestriche), Gipsputze oder Gipsfaserplatten
- Verwendung geeigneter Anstriche: Kalk- oder Mineralfarben an Stelle von Dispersionsfarben
- Einsatz geeigneter Fußbodenmaterialien im potenziell überschwemmten Bereich: z.B. Gussasphaltestrich auf Schaumglasdämmung mit in Bitumen ausgegossenen Randstreifen

Angepasste Anordnung und Verlegung der Technik / Haustechnik:

- Ausweichen:
 - Verzicht auf Ölheizungsanlagen
 - Anordnung der Technik / Haustechnik (Heizungsanlage, Stromverteilerkasten) in hochwasserfreie Gebäudeebene
- Anpassen:
 - Verwendung von Heizöltanks, welche dem Wasserdruck bei auftretendem Hochwasser standhalten
 - Sicherung von Öffnungen von Heizöltanks (Einfüllstutzen, Belüftung) und des Heizungssystems vor eindringendem Wasser und vor Auslaufen von Heizöl
 - Sicherung von Heizöltanks vor Aufschwimmen (leerer Tank = kritischer Lastfall)
 - Verlegung von Kabeln in abgedichteten Leerrohren
 - Anordnung der elektrischen Installation hoch über dem Fußboden
 - getrennte Abschaltbarkeit / Sicherung von Stromkreisläufen im potentiell überschwemmten Bereich
 - Vermeidung von Kanalrückstau durch den Einbau eines Rückstauverschlusses

Einige Maßnahmen entstammen der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB). Der Broschüre können weitere Maßnahmen zur baulichen Vorsorge entnommen werden.

2.6.4 Evakuierung

Derzeit ist die Situation so, dass bei einem Hochwasser HQ 20/25 die ersten Erdgeschosse geflutet werden. Die Keller sind je nach Bauweise eher betroffen. Die Beräumung der Keller und in der

Folge der Wohnräume erfolgt in Eigeninitiative der Bewohner. Die Stadtverwaltung kann je nach Leistungsfähigkeit hierbei mit unterstützen. Bewährt hat sich hier der Einsatz von Überseecontainern (ISO-Container), die schnell per Kran auf- und abgeladen werden können. Die Unterbringung der Bewohner erfolgt in Pensionen, Gästewohnungen oder in Privatquartieren.

Da sich bedingt durch die Überflutung eine lange Bauzeit für die Wiederherstellung der Bewohnbarkeit der Wohnräume ergibt, ist die Evakuierung der Bewohner im Hochwasserfall auf Dauer keine langfristige Lösung – daher sind die Wohnräume entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes hochwassergerecht 60 cm oberhalb des errechneten HQ 100 anzuordnen (vgl. 2.2.2).

2.7 Umweltschutz

2.7.1 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet „Elbtal zwischen Dresden und Meißen mit linkselbischen Tälern und Spaargebirge“

Südwestlich an das Plangebiet anschließend befindet sich das durch Rechtsverordnung von 2007 vom Landkreis Meißen festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „Elbtal zwischen Dresden und Meißen“.

Gebietscharakter:

„Das Landschaftsschutzgebiet folgt der Elbe von der weiträumigen Talweitung bei Dresden bis zum Beginn des Durchbruchtales bei Meißen und umfasst den überwiegend in Südost-Nordwest-Richtung verlaufenden Elbestrom mit naturnahen Auenbereichen, den südwestlich anschließenden, stark reliefierten Plateaubereich mit Steilhängen und tief eingeschnittenen Kerb- und Kerbsohlentälern sowie den markanten rechtselbischen Höhenzug des Spaargebirges. Das wärmebegünstigte, in Talsohlenbereichen jedoch kaltluftgefährdete Landschaftsschutzgebiet ist Bestandteil der Naturräume Dresdner Elbtalweitung und Mittelsächsisches Lößhügelland und reicht von Wilsdruff bis in das Mulde-Lößhügelland hinein.“

Schutzzweck:

„Schutzzweck ist die Erhaltung und Wiederherstellung eines repräsentativen Ausschnittes der Kulturlandschaft des Elbtales und des angrenzenden Randbereiches des Lößhügellandes zwischen Dresden und Meißen mit jeweils überregionaler Bedeutung. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft und der Erholungswert sind in ihrer Gesamtheit zu erhalten und wiederherzustellen.“

[Verordnung des Landkreises Meißen zur Änderung der Angrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Nassau“ und zur Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Elbtal zwischen Dresden und Meißen mit linkselbischen Tälern und Spaargebirge“ vom 27. September 2007]

Landschaftsschutzgebiet „Nassau“

Nordöstlich der Oberseite von Brockwitz beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Nassau“.

„Schutzzweck ist die Erhaltung der letzten zusammenhängenden markanten unbesiedelten Offenlandschaft innerhalb der von Dresden bis Meißen nahezu vollständig städtisch überprägten Elbaue, insbesondere vor dem Hintergrund ihrer Funktion als bedeutsame Fläche im überregionalen Biotopverbund.“

[Verordnung des Landratsamtes Meißen zur Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Nassau“ vom 18. Mai 1995]

Vom Bebauungsplan gehen keine Beeinträchtigungen der Landschaftsschutzgebiete aus. Die bauliche Nutzung der Grundstücke wird gegenüber dem Bestand nicht erhöht oder vergrößert. Die Festsetzung einer Baugrenze südwestlich der Niederseite hilft vielmehr, die bauliche Entwicklung in diese Richtung zu begrenzen und das Landschaftsschutzgebiet des Elbtales zu bewahren.



Landschaftsschutzgebiete um Brockwitz

*Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie,
www.umwelt.sachsen.de,
Mai 2016*

Natura 2000-Gebiete werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt (siehe Kap. 1.2.4.).

2.7.2 Artenschutz

Pflanzen

Beim Plangebiet des Bebauungsplanes handelt es sich um ein bestehendes bebautes Gebiet. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Überbaubarkeit flächenmäßig nicht erhöht.

Die bebauten Flächen nur eine untergeordnete Bedeutung für die biologische Vielfalt. Durch die derzeitige (und durch den Bebauungsplan flächenmäßig nicht erweiterte) bauliche Nutzung ist mit dem Vorkommen von geschützten Pflanzen nicht zu rechnen. Es wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben keine artenschutzrechtliche Relevanz in Bezug auf geschützte Pflanzenarten hat. Für die Flora des bestehenden Gebietes ergeben sich keine Veränderungen.

Tiere:

Auf Grund der bestehenden baulichen Nutzung der Fläche ist nicht mit dem Vorkommen störungsempfindlicher Arten zu rechnen. Es sind keine erheblichen Störungen, Schädigungen bzw. erheblichen Beeinträchtigungen von relevanten Arten und somit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Wild lebende Tier- und Pflanzenarten werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

2.7.3 Immissionsschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden nur indirekt zusätzliche Emissionen begründet (Immissionen während der Bauphasen der Gebäudeumbauten), die jedoch nach derzeitigen Kenntnissen nicht zu Konflikten führen werden. Schutzbedürftige Nutzungen (Immissionsstandorte) befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe des Gebietes.

2.7.4 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenstandorte bekannt.

2.8 Denkmalschutz

Hochbauliche Denkmale

Im Plangebiet sind folgende hochbauliche Denkmale vorhanden:

- | | | | |
|---|---------------------|--------------------|---|
| - | Dresdner Straße 216 | Fl.-Nr. 11/3 | Gasthof mit Saalanbau |
| - | Dresdner Straße 219 | Fl.-Nr. 8/1 | Wohnhaus und Seitengebäude eines Dreiseitenhofes |
| - | Niederseite | Fl.-Nr. 179 | Mord- und Sühnekreuz |
| - | Niederseite 2 | Fl.-Nr. 12/1, 12/2 | Pfarrhaus, mit seitlicher Hofeinfahrt (mit zwei Torpfeilern), Pfarrgarten |
| - | Niederseite 24 | Fl.-Nr. 26 | Wohnhaus und Toreinfahrt eines Bauernhofs |
| - | Niederseite 28 | Fl.-Nr. 29 | Wohnhaus, Scheune, Torpfeiler und Einfriedung eines Bauernhofs |
| - | Niederseite 30 | Fl.-Nr. 30 | Wohnhaus und Toreinfahrt eines Bauernhofs |
| - | Niederseite 40 | Fl.-Nr. 35/1 | Wohnstallhaus und Torpfeiler eines Dreiseitenhofes |

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich folgendes Denkmal:

- | | | | |
|---|---------------------|-------------|--|
| - | Dresdner Straße 203 | Fl.-Nr. 149 | Sachgesamtheit Dorfkirche und Kirchhof Brockwitz |
|---|---------------------|-------------|--|

Die Kulturdenkmale wurden nachrichtlich in den Plan übernommen. Auf der Planzeichnung wurde darauf hingewiesen, dass bauliche Maßnahmen an Kulturdenkmälern nach § 12 Abs. 1 SächsDSchG der denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Umgebungsschutz

Die Kirche von Brockwitz wirkt als Landmarke weit in den Landschaftsraum. Vor allem durch die Kirche unterliegt die gesamte Bebauung der Niederseite zusätzlich dem Umgebungsschutz (§ 2 Abs. 3 Nr. 1 SächsDSchG). Da sämtliche baulichen und landschaftsgestaltenden Veränderungen für das Erscheinungsbild dieses Kulturdenkmals von erheblicher Bedeutung sind, sind alle Bau- und Baumaßnahmen an den o.g. Einzeldenkmälern sowie Baumaßnahmen an der Hülle der Gebäude des Plangebietes nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG genehmigungspflichtig.

Dieser Hinweis wurde auf die Planzeichnung aufgenommen.

Durch die enorme Höhenlage der Kirche und das derzeit hinter dem Friedhof zur Niederseite abrupt abfallende Geländeniveau wird die Kirche auch nach Haushebungen und der langfristig avisierten Geländeangleichung als Landmarke wirken und von den Gebäuden der Umgebungsbebauung nicht unverhältnismäßig verdeckt werden.

Erscheinungsbild des Ortskerns

Das Erscheinungsbild des Ortskerns wird sich durch die Anhebung von Gebäuden verändern. Bei Umsetzung des langfristigen Zieles der Anhebung aller Gebäude und Auffüllung des Geländeniiveaus ist darauf zu achten, dass alle Gebäude sowie wesentlichen landschaftsgestaltenden Elemente (Nebenanlagen, Straßen, Mauern, Gärten) eines baulichen Zusammenhanges (Hofes) in ihrer Höhenabstufung jeweils um die gleiche Differenz analog dem Bestand anzuheben bzw. wiederanzulegen sind.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist eine solche Maßnahme nicht umsetzbar, da die Hofeinfahrten und die Zugänge der Nebengebäude an das bestehende Geländeniveau gebunden sind. Eine Anhebung des Geländeniiveaus ist derzeit durch die nicht ausgleichbare Inanspruchnahme von Retentionsraum und durch die vorgegebene Höhenlage der Erschließungsstraße nicht umsetzbar. Sollte die Geländeanhebung zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein, ist auf eine Hebung der aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten wertvollen Nebenanlagen hinzuwirken.

Durch eine Hebung der Gebäude in einem engen Zeitraum würde der Umgebungsschutz der Kulturdenkmale und das Erscheinungsbild des Ortes geringfügiger beeinflusst werden, Blick- und Wirkungsbeziehungen der Kulturdenkmale innerhalb des überkommenen Ortsbildes blieben erhalten. Aus dem Bebauungsplan kann jedoch keine Verpflichtung für die Eigentümer abgeleitet werden, die Gebäude tatsächlich anzuheben.

Bodendenkmale

Das Plangebiet überdeckt folgende archäologische Denkmale ganz oder teilweise:

| Denkmal-ID | Beschreibung |
|------------|---|
| D-59090-01 | Historischer Ortskern (Mittelalter) + Siedlungsformen (Steinzeit) + Sonstiges (unbekannt) |
| D-59090-03 | Gräber (Jungbronzezeit) |
| D-59100-01 | Historischer Ortskern (Mittelalter) |
| D-59090-04 | Steinmale (Mittelalter) |

Der Rechtsplan verweist unter IV.2.1. auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen, die Erfordernis einer denkmalrechtlichen Genehmigung bei baulichen Maßnahmen mit Bodeneingriffen und die Meldepflicht von Bodendenkmalen gemäß § 20 SächsDSchG.

2.9 Brandschutz

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf erhöht sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht und kann weiterhin gedeckt werden.

Zufahrten, Zugänglichkeit und Flächen für die Feuerwehr

Die Zufahrt der Feuerwehr ist über die Verkehrsflächen der Dresdner Straße und der Niederseite gegeben. Eventuell erforderliche Zufahrten, Zugänge und Flächen auf den baulich genutzten Grundstücken sind unter Berücksichtigung der geltenden Vorschriften durch die Bauherren zu erbringen.

2.10 Radonschutz

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vor.

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

Die Richtlinie der EU (Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates, vom 05.12.2013) nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dessen Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden. In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden.

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.

Für Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz steht die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zur Verfügung.

4 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Art. 4 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.7.2009 (BGBl. S. 2585), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Art. 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. I S. 229), das zuletzt durch Art. 4 des Gesetzes vom 02.04.2014 (SächsGVBl. S. 234) geändert worden ist

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2014 (SächsGVBl. S. 146), die zuletzt durch Art. 18 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) 2013 vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal vom 19.11.2009

5 Quellenverzeichnis

- [1] Bautätigkeit in Überschwemmungsgebieten;
Gemeinsame Handlungsempfehlung des Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) und des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren (SMI); Mai 2011
online verfügbar unter www.umwelt.sachsen.de
- [2] Hochwasserschutzfibel Objektschutz und bauliche Vorsorge;
Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Juli 2013
aktualisierte Fassung verfügbar vom März 2015;
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
online verfügbar unter www.bmub.bund.de
- [3] Ergebnisse der landesweiten Priorisierung von Hochwasserschutzmaßnahmen;
Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft; 30.11.2005
- [4] Hochwasserschutzkonzept Nr. 1 / Elbe, Regierungsbezirk Dresden, Strom-km 0,0 (Landesgrenze) bis Strom-km 123,8, Gefahrenkarte der Großen Kreisstadt Coswig;
HGN Hydrogeologie GmbH, Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen, Dresden; 31.12.2006
- [5] Hochwasserschutz und Bauplanungsrecht, Arbeitshilfe zu Restriktionen und Spielräumen bei der Ausweisung von Baugebieten und der Vorhabenzulassung in Überschwemmungsgebieten;
G. R. Bosch & Partner GmbH, Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg; November 2009
- [6] Homepage www.undine.bafg.de, zuletzt aufgerufen am 24.09.2014
- [7] Brockwitz;
Herausgeber: Karrasburg Museum Coswig, 2007, Texte: Anke Käßler
- [8] Stadt Coswig, Gestaltungsfibel für die Ortsteile Kötitz, Sörnwitz und Brockwitz, 15.03.2007
online verfügbar unter www.coswig.de/service/bauen/pdf/Coswig_Gestaltungsfibel.pdf
- [9] Modell Hochwasserschutzkonzept - Gebäudeanhebung, M. 1:500, Martin Lier & Olaf Lier, 03/2015

6 Anlagen

Anlage 1: Analyse des Ortsbildes, Originalmaßstab 1:1.000, 16.12.2016

Anlage 2: Auswertung Hochwasserschäden 2013, Originalmaßstab 1:1.000, 16.12.2016



Analyse Ortsbild

- Gebäude mit Hauptnutzung
- Gebäude mit Nebennutzung
- 2+D Geschossigkeit der Gebäude
- Einzeldenkmal
- Gebäude in Giebelstellung
- Gebäude in Traufstellung
- Bereich der Gebäudevorderkanten (Baulinie)
- Grünfläche des Angers
- angrenzende Freiflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Einfacher Bebauungsplan
Nr. 61 "Brockwitz Niederseite"**

Anlage 1: Analyse des Ortsbildes

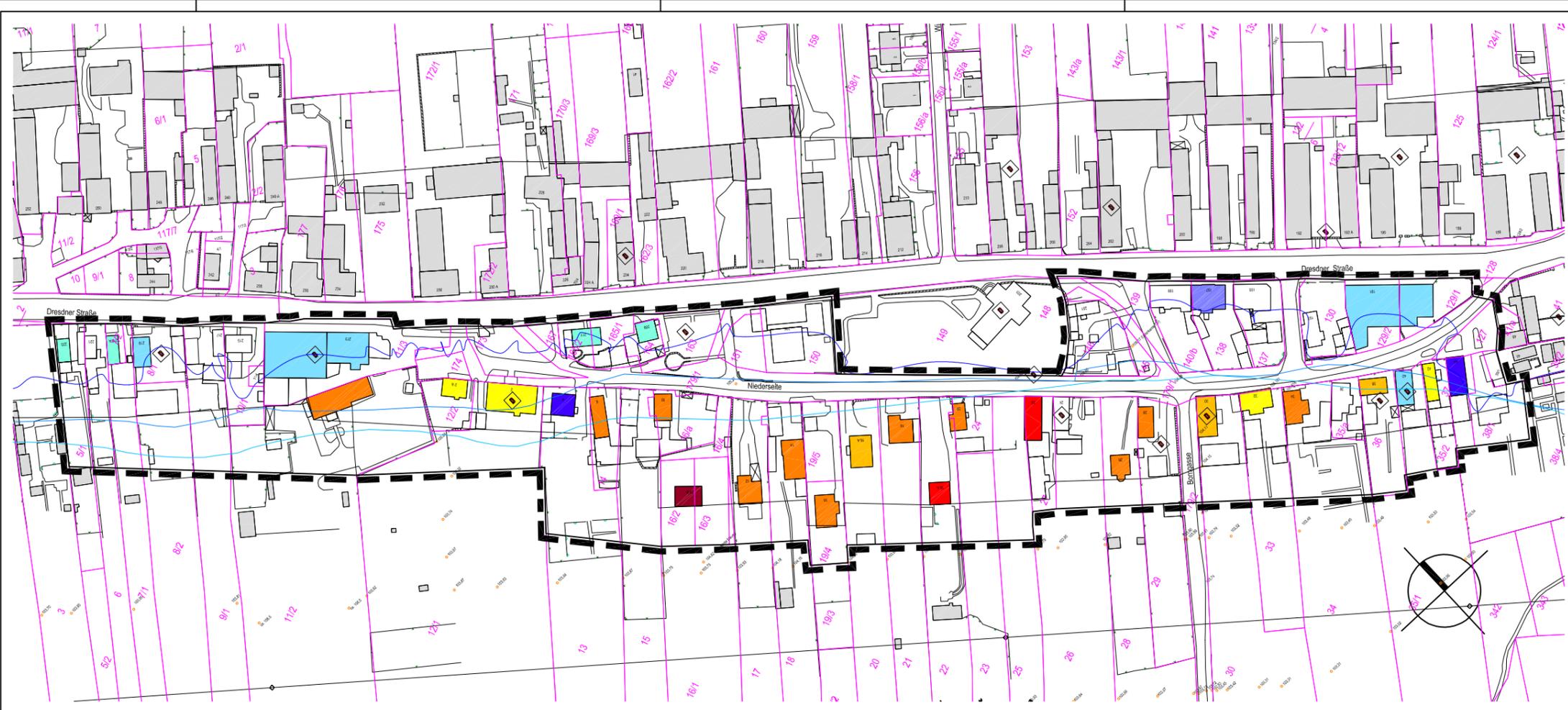
16.12.2016 Maßstab M 1:1.000 A3-Ausdruck als
unmaßstäbliche
Verkleinerung

Auftraggeber:
Große Kreisstadt Coswig
Karrasstraße 2
01640 Coswig

Auftragnehmer:
Dr. Barbara Braun:



dr. braun & barth freie architekten dresden
Bürogemeinschaft für Architektur, Stadt- und Dorfplanung
Tharandter Straße 39, 01159 Dresden, Tel. 0351/427 97 30, Fax 0351/427 97 39, Mail: architekten@braun-barth.de



**Auswertung Hochwasserschäden 2013
Wasserstand über Fußboden im Gebäude**

- bis 50 cm im Keller
- über 50 cm - 100 cm im Keller
- über 100 cm - 150 cm im Keller
- über 150 cm - 200 cm im Keller
- über 200 cm im Keller

- bis 50 cm im Erdgeschoss
- 50 cm - 100 cm im Erdgeschoss
- 100 cm - 150 cm im Erdgeschoss
- 150 cm - 200 cm im Erdgeschoss
- über 200 cm im Erdgeschoss
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Einfacher Bebauungsplan
Nr. 61 "Brockwitz Niederseite"**

Anlage 2: Auswertung Hochwasserschäden 2013

16.12.2016 Maßstab M 1:1.000 A3-Ausdruck als
unmaßstäbliche
Verkleinerung

Auftraggeber:
Große Kreisstadt Coswig
Karnasstraße 2
01640 Coswig

Auftragnehmer:
Dr. Barbara Braun:



dr. braun & barth freie architekten dresden
Bürogemeinschaft für Architektur, Stadt- und Dorfplanung
Tharandter Straße 39, 011159 Dresden, Tel. 0351/427 97 30, Fax 0351/427 97 39, Mail: architekten@braun-barth.de