



PLANTEIL A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

- WA** Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- GRZ 0,4 zulässige Grundflächenzahl
TH 6,50 m max. zulässige Traufhöhe
FH 9,50 m max. zulässige Firsthöhe
OK 12,50 m max. zulässige Oberkante
ZWVG zulässige Dachform: Zeltdach, Walmdach, Flachdach
22°/35° zulässige Dachneigung
III max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
IV Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- Bauweise**, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - ED nur Einzelhäuser zulässig
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Verkehrsfächchen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrt Tiefgarage
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Höherliegende Oberkante Fahrbahnkante (DHN 92)
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Elektrizität
Gas
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - GC Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gemeinschaftsplatz
 - O öffentliche Grünfläche
- Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Fläche mit Pflanzgebot (PFG 1, PFG 2, PFG 3)
 - Erhaltung von Bäumen

Baumkataster

Nummer im Rechenplan	Nummer Baumkataster	Baumart	Stammumfang (cm)	Kronendurchmesser (m)
1	1	Eiche	2,2	ca 10,0
2	4	Rotholz	2,2	ca 10,0
3	7	Rotholz	2,2	ca 10,0
4	18	Aln	0,6	ca 6,0
5	18	Aln	0,6	ca 6,0
6	19	Birne	0,6	ca 6,0
7	19	Birne	0,6	ca 6,0
8	27	Birne	0,6	ca 7,0
9	20	Birne	0,6	ca 6,0
10	20	Aln	0,6	ca 7,0
11	127	Aln	0,6	ca 7,0
12	74	Birne	1,3	ca 8,0
13	66	Kirsche	0,9	ca 7,0
14	69	Birne	0,6	ca 7,0
15	70	Kirsche	1,5	ca 8,0
16	97	Kirsche	0,9	ca 8,0
17	100	Birne	1,3	ca 8,0

- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gemeinschaftsplatz
 - öffentliche Grünfläche
- Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Fläche mit Pflanzgebot (PFG 1, PFG 2, PFG 3)
 - Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsfahrgänge (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Mit Leistungszug zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungszonale
- Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**
 - festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Elbe
 - Überschwemmungsgefährdetes Gebiet der Elbe (Extremhochwasser), Grenze des Überschwemmungsgefährdeten Gebietes "HQ 2007"
- Nutzungsabstände**
 - Baugabe: Zahl der Vollgeschosse
 - Grundfläche: Höhe der baulichen Anlagen
 - Bauweise: zulässige Dachform und -neigung
- Hinweise**
 - bestehende Flurstücksgrenze
 - bestehende Flurstücknummer
 - bestehende Geländeoberfläche
 - Parzellierungsvorschlag
 - Vermaßung der Festsetzungen
 - Gebäudebestand

PLANTEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2016 (BGBl. I S. 1722)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 30)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1.2 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind außerdem Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke unzulässig.

1.1.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind der Versorgung des Gebietes dienende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke sowie Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.4 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO; § 9 Abs. 3 BauGB)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (H) gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 18 BauNVO - nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

1.2.2 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO

1.2.2.1 Unterer Bezugspunkt: Unterer Bezugspunkt der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen ist die jeweilige Sockelhöhe. In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Sockelhöhe (= Oberkante Erdgeschossfertigfußboden) auf maximal 0,40 m über dem Bezugspunkt begrenzt.

Bezugspunkt für die Festsetzung der Sockelhöhe in den Allgemeinen Wohngebieten ist die gemittelte Höhe der Verkehrsfläche an der Grenze des Baugrundstückes zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Grenze der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie.

1.2.2.2 Obere Bezugspunkte: Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachaußenhaut.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante Attika.

1.2.3 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 19 BauNVO - nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (Z) gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 20 BauNVO - nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Überschreitung der festgesetzten Z durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO - nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand. Die Länge der Hauptbaukörper darf 14 m an der der öffentlichen Straße zugewandten Seite nicht überschreiten.

1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bzw. Baulinien bestimmt.

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäude Teile wie Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke dürfen folgende Größen nicht unterschreiten: Im allgemeinen Wohngebiet WA 1: 800 m². Im allgemeinen Wohngebiet WA 2: 550 m². Im allgemeinen Wohngebiet WA 3: 600 m².

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze und Garagen nur in unterirdischen Garageschossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Nebengebäude oberhalb der Geländeoberfläche unzulässig.

Im allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Nebengebäude und Garagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geringerer Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgartenbereich) unzulässig.

1.5.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Nebengebäude und Garagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geringerer Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgartenbereich) unzulässig.

1.5.4 Außengeräte von Wärmepumpen und Lüftungsanlagen müssen zur Straßenseite hin ausgerichtet werden.

1.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 3 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist im 4. Vollgeschoss nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

1.6.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

1.7 Verkehrsfächchen, Anschluss andere Flächen an die Verkehrsfächchen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB)

1.7.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche - nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

Die Höhenlage der Planstraße A ist entsprechend Eintrag in der Planzeichnung im Höhenbezug DHH-N 92 festgesetzt.

1.7.2 Anschluss an vorhandene Verkehrsfächchen Die nordöstliche, südöstliche und südwestliche Geltungsbereichsgrenze ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Tiefgaragen, für die in der Planzeichnung die Lage der Einfahrtbereiche festgesetzt ist, sind über einen oder mehreren dieser Einfahrtbereiche an die Verkehrsfächchen anzuschließen.

Ein Anschluss der Baugrundstücke mit Ein- und Ausfahrten an die Költzer Straße und deren Kreuzungsbereiche ist für die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche unzulässig.

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten wird der Kreis der Begünstigten wie folgt bestimmt:

1.8.1 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) Die Fläche ist mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger, der Eigentümer, Nutzer und Besucher der an die Költzer Straße angrenzenden Baugrundstücke sowie mit einem Gleichrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

1.8.2 Fläche mit Leitungsrecht 1 (LR 1) Die Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

1.8.3 Fläche mit Leitungsrecht 2 (LR 2) Die Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Abwasserleitungen zu belasten.

1.8.4 Eine Bepflanzung der Flächen LR 1 und LR 2 mit fachverzelndem Gehölzen sowie die Errichtung von Einfriedungen und Flächenbefestigungen sind zulässig.

1.9 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

1.9.1 Die festgesetzte Fläche für die Gemeinschaftsfahrgänge GTGA 1 ist den Grundstücken Am Güterbahnhof zwischen den beiden Anbindepunkten der Planstraße A zugeordnet.

1.9.2 Die festgesetzte Fläche für die Gemeinschaftsfahrgänge GTGA 2 ist den Grundstücken Am Güterbahnhof und Költzer Straße östlich der Planstraße A zugeordnet.

1.9.3 Die festgesetzte Fläche für einen Gemeinschaftskinderplatz ist dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 zugeordnet.

1.10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.10.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Gästezimmer) so weit wie möglich an zu den maßgeblichen Verkehrserschließungen (Straßen und Schienen) abgewandten Fassaden der geplanten Wohnbebauung anzuordnen.

1.10.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind für schutzbedürftige Räume Schallschutzelemente vorzusehen, die wenigstens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (Ssk III) genügen. Für die schutzbedürftigen Räume an denjenigen Fassaden, die den Verkehrserschließungen zugewandt sind, sowie für die beiden seitlichen Fassaden sind hinsichtlich der darüber hinausgehenden Anforderungen detaillierte Nachweise durch den Architekten auf der Grundlage der Ergebnisse der vorliegenden Schallimmissionsprognose beizubringen, um den Schutzanspruch in folgenden Lärmpegelbereichen zu gewährleisten:

Lage	Orientierung	Geschosse	Lärmpegelbereich	Tag	Nacht
Gebäude Am Güterbahnhof	zur Straße Am Güterbahnhof	alle Geschosse	IV	V	
Gebäude Költzer Straße mit Ausnahme des Eckgebäudes Költzer Straße / Grenzstraße	zur Költzer Straße im orientierten SÜ-Fassade	seitliche Fassaden	III	IV	
	zur Költzer Straße im orientierten SÜ-Fassade	Zwerggeschosse	IV	V	
	zur Költzer Straße im orientierten SÜ-Fassade	Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, weiteres Gesch.	IV	IV	
Eckgebäude Költzer / Grenzstraße	zur Grenzstraße im orientierten SÜ-Fassade	Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss	III	III	

Für die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume an den genannten Fassaden der Wohngebäude sind zusätzlich schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

1.10.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist für die zur Tages- und/oder Nachtzeit schutzbedürftigen Räume der Wohngebäude der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 (Ssk III) vorzusehen.

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

1.11.1 Begrenzung der Bodenversiegelung Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten oberhalb der Geländeoberfläche nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schottersteinen oder Plaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

1.11.2 Bereitstellung von Ausweichquartieren für Fledermäuse und Nistkästen für Höhlenbrüter

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange sind an den vorhandenen Altbäumen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie auf dem Grundstück Villa Theresia, Flurstück 175/1 der Gemarkung Költz im Zuge der Baumfällung, spätestens vor Beginn der auf die Fällung folgenden Fortführungsperiode (Ende Februar), für jede zerstörte Baumhöhe bzw. für jedes zerstörte Fledermaus-/Spalten-/Kavität-Fledermauskasten bzw. künstliche Nisthöfen für Baumhöhlenbrüter anzubringen.

Die Anzahl und Art der zu schaffenden Ersatzquartiere und Nistkästen wird im Zuge der Baumkontrolle durch den Gutachter festgelegt und richtet sich nach der Art und Anzahl der betroffenen Höhlen oder Spaltenquartiere. Die festgelegte Kästenart und Anzahl ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Für jede verloren gehende Hölhle bzw. für jedes verloren gequartier ist mindestens 1 Fledermauskasten und 1 Nistkasten für Höhlenbrüter an geeigneten Bäumen bzw. an Gebäudeteilen im B-Plangebiet bzw. im Umfeld des Vorhabens anzubringen.

1.11.3 Bereitstellung von Ausweichhabitaten für Reptilien

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange ist auf im westlichen Teilbereich des Flurstücks 35a der Gemarkung Neucoswig eine Fläche als Ersatzhabitat für die Zaunwischschnecke und die Schlingentatter herzustellen bzw. sind vorhandene Reptilienhabitate zu optimieren.

Es ist ein Lebensraum zu schaffen bzw. aufzuvorbereiten, der die für die Zaunwischschnecke und Glattratter essenziellen Teilhabitate enthält (u.a. Sonn- und Versteckstrukturen, Elablagplätze, Winterquartiere, Gebüsche, offene, schütter bewachsene Flächen). Wichtig ist die kleinräumige Strukturierung des Habitats.

Die Einschätzung der Qualität und Quantität der Ausweichhabitate darf durch einen Antragspezialisten zu erfolgen. Für die Glattratter und die Zaunwischschnecke sind jeweils separate Ausweichhabitate bereitzustellen.

Die Ersatzhabitate müssen bereits vor dem Abfangen der Reptilien vollumfänglich funktionsfähig sein. Erforderliche Pflegemaßnahmen in den Ersatzhabitaten sind dauerhaft regelmäßig durchzuführen.

1.11.4 Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherstellung der Belange des Artenschutzes

1.11.4.1 Einschränkung der Zellen für Baufeldreimachung Die Fällung von Bäumen, die Rodung von Gehölzbeständen, das Abräumen von Vegetationsbeständen sowie der Abbruch von Betonflächen und das Abräumen von Materiallagerräumen (Sandanhäufungen) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

1.11.4.2 Kontrolle der zu fallenden Bäume auf Fledermausquartiere Unmittelbar vor der Fällung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans alle zu fallenden Bäume auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen (Winterquartiere) zu kontrollieren. Die Fallarbeiten von Bäumen mit Höhlen und Spaltenquartieren sind unter fachlicher Anleitung und Begleitung eines Fledermausexperten durchzuführen. Die Baumkontrolle ist unter Angabe der verloren gehenden Fortführungs- und Ruhestätten gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

Im Fall des Vorhandenseins von besetzten Fledermausquartieren bzw. in Baumhöhlen ruhender Vögel muss mit der zuständigen Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise (z. B. Bergung der Tiere und Überwinterung in geeigneten Räumen) abgestimmt werden.

1.11.4.3 Kontrolle der zu fallenden Laubbäume auf Vorkommen des Eremiten Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind alle Bäume mit Baumhöhlen unmittelbar vor bzw. im Zuge der Fällung durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen des Eremiten zu überprüfen. Die Baumkontrolle ist unter Angabe der verloren gehenden Fortführungs- und Ruhestätten gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

Bei Besatzverdacht sind die Bäume nach Vorgaben des Fachgutachters zu fällen (z.B. durch stückweises Absetzen).

Vorgefundene Tiere bzw. ihre Entwicklungsformen sowie ggf. die sie beherbergenden Strukturen (Stämme oder Teile davon) sind zu bergen und in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde an eine geeignete Stelle umzusetzen.

1.11.4.4 Abfangen und Umsetzen von Reptilien vor der Baufeldreimachung Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind vor Baufeldreimachung und Baubeginn Zaunwischschnecken und Glattratter (soweit möglich) zu fangen und in die Ausweichhabitate gemäß Festsetzung 1.11.3 zu verbringen.

Das Abfangen ist durch nachweislich Fachkundige in der vor der Baufeldreimachung liegenden Vegetationsperiode über mehrere Aktivitätsperioden der Arten durchzuführen.

1.12 Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.12.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pfg 1: private Grünfläche Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung pfg 1 sind insgesamt 6 Laubbäume der Pflanzenauswahlliste A (Pflanzenqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm) zu pflanzen.

Darüber hinaus sind auf der Fläche insgesamt 15 Sträucher der in der Pflanzenauswahlliste B aufgeführten Arten (Pflanzenqualität: 3 - 4 Triebte bzw. 2 x v., h 60 - 80 cm) zu pflanzen.

Pfg 2: Fläche für Gehölzpflanzung Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung pfg 2 sind insgesamt 10 Laubbäume der Pflanzenauswahlliste A (Pflanzenqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm) zu pflanzen.

Darüber hinaus sind auf der Fläche insgesamt 50 Sträucher der in der Pflanzenauswahlliste B aufgeführten Arten (Pflanzenqualität: 3 - 4 Triebte bzw. 2 x v., h 60 - 80 cm) zu pflanzen.

Pfg 3: Fläche für Bepflanzung im Vorgartenbereich Auf jeder im Plan gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung pfg 3 sind in regelmäßiger Anordnung 4 Solitärsträucher der Pflanzenauswahlliste C mit einer Wuchshöhe von mindestens 150 cm (Pflanzenqualität: Solitär, 4 x v., h 100 - 125 cm) zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche darf durch Haulungsgänge und Feuerwehrlinien unterbrochen werden.

Pfg 4: Anpflanzung straßenbegleitender Einzelbäume An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind auf den Baugrundstücken Laubbäume folgender Arten zu pflanzen:

Entlang Planstraße A:
Zierfeme Pyrus calleryana 'Chanticleer', Pflanzenqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm.

Entlang der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) im Baugbiet WA 1:
Mehlbere Sorbus aria, Pflanzenqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm.

Vom festgesetzten Standort darf in Ausnahmefällen seitlich um bis zu 2 m abgewichen werden. Der Abstand der Baumstandorte zur Straßenbegrenzungslinie von 1,5 m ist zu wahren einzuhalten.

5.1 Anpflanzung von Laub- oder Obstbäumen auf den Baugrundstücken In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist auf den Baugrundstücken je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum der Pflanzenauswahlliste A (Pflanzenqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 10-12 cm) zu pflanzen.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind nach Pflanzgebot 4 zu pflanzende Bäume sowie vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an die Qualität entsprechen.

5.2 Dachbegrünung Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die Dachflächen von Hauptgebäuden über dem obersten Geschoss extensiv zu begrünen.

5.3 Begrünung Tiefgaragen Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die mit Tiefgaragen unterbauten Freiflächen mit Ausnahme der Haulungsgänge dauerhaft zu begrünen.

5.4 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Lageplan zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch Laub- oder Obstbäume der Pflanzenauswahlliste A zu ersetzen. Der Umfang und die Qualität der Ersatzpflanzungen werden im jeweiligen Einzelfall nach der Gehölzschutzsatzung der Stadt Coswig entschieden. Bei Baummaßnahmen im Wurzelraum sind Wurzelstutzmaßnahmen vorzusehen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

2.1.1 Dächer / Staffelfachschosse Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind für