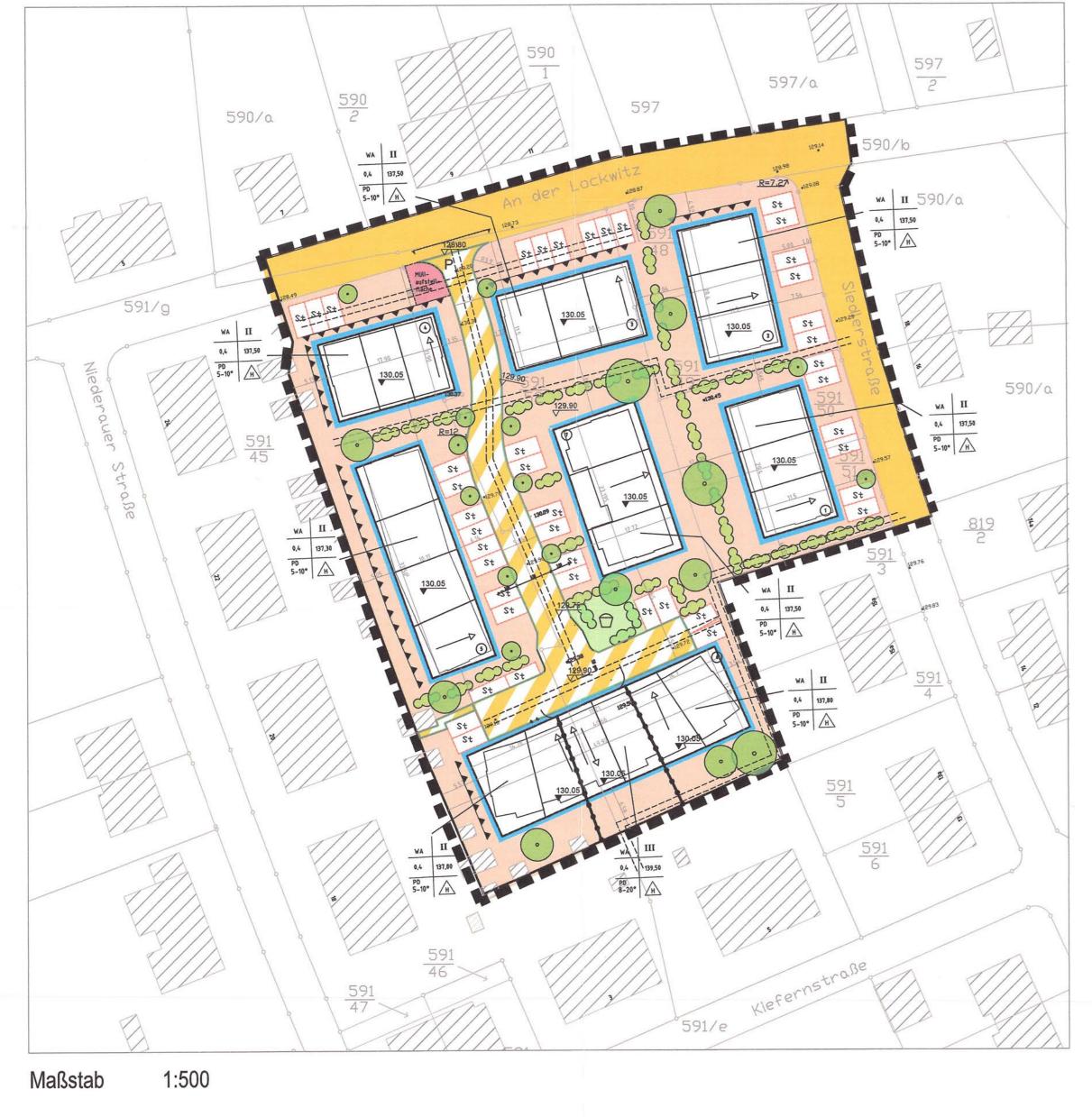


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 64 "Junges Wohnen im Spitzgrund" Coswig



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (BauGB, BauNVO,

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

Zahl der festgesetzten Vollgeschosse als Höchstmaß

Dachneigung

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Baugrenze

4.EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF; FLÄCHEN FÜR SPORT- & SPIELANLAGEN (§ 5 Abs. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Müllaufstellfläche

5.VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

Fußgängerbereich

Privatstraße

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

PLANUNG, NUTZUNGSREGLUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung Baum/Gehölz



Anpflanzung Hecke (einheimische Laubgehölze)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Flächen zum Schutz gegen schädliche Lärmpegelbereiche bis Stufe IV

mit Leitungsrechten belastete Fläche (Fernwärme, Trinkwasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation)

Höhe OK FFB geplante Bebauung über NHN in m Geländehöhe geplant über NHN in m

Geländehöhe vorhanden über NHN in m

Baufeldnummer

8. HINWEISE

Flurstücksnummer der Gemarkung Coswig

Flurstücksgrenzen der Gemarkung Coswig Vorhandene Bebauung

9. ERLÄUTERUNGEN

Nutzungsschablone

(WA) |II/III 0,4 138,00

 WA Allgemeines Wohngebiet - II/III Zahl der Vollgeschosse - 0.4 GRZ Grundflächenzahl

Hausgruppe

beachten. Die archäologische Relevanz des Vorhabenfeldes belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem unmittelbaren Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (bronzezeitliches Gräberfeld [D-59080-03]).

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 und 12 BauGB, § 6 -23 BauNVO)

Art der zulässigen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1, § 12 Abs.3 BauGB, §4 BauNVO) 1.1 Im Vorhabengebiet (Allgemeines Wohngebiet) sind Wohngebäude zulässig. Ebenso zulässig sind die nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind die in § 4 (3) Nr. 3 BauNVO genannten Verwaltungen, wenn sie sich auf Bürotätigkeiten beschränken, die innerhalb der Wohnungen ausgeführt werden können und sie nicht mit störendem Publikumsverkehr verbunden sind.

1.2 Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig. (§1 Abs.5

Die nach § 4 (3) Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Maß der zulässigen Nutzung (9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 -21 BauNVO)

2.1 Das Maß der zulässigen Nutzung ist gemäß WA mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. 2.2 Beschränkte Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 9Abs. 1 Nr. 1BauGB; § 19 Abs. 4 Satz 3 und § 17 Abs.2 Satz 1 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten zu den

Stellplätzen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. 2.3 Die maximale Gebäudehöhe über NHN in m wird durch eine Planeintragung festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO).

2.4 Einschränkung der Zulässigkeit von Carports (§ 23 Abs.5 BauNVO): Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22, 23 BauNVO)

3.1 In den Baufeldern wird eine offene Bauweise festgesetzt. 3.2 Vorsprünge über die festgesetzten Baugrenzen sind für Balkone und Loggien usw. bis zu 2,00 m Tiefe zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §23 Abs. 2 BauNVO).

3.1 Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Einfriedungen für Müllbehälter) sind je WE außerhalb des Baufeldes bis zu 10 m² bzw. bis zu 25 m³ umbauten Raum zulässig. Stellplätze und ihre Zufahrten sind auch außerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig. Terrassen sind bis zu einer Größe von 15m² je Wohneinheit zulässig. Ausgeschlossen sind Anlagen für Kleintierhaltung (§ 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO).

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

4.1 Es werden im Gebiet folgende Maßnahmen festgesetzt:

M1 Landschaftsgärtnerische Gestaltung

Die Privatgärten werden in den nichtüberbauten Flächen als Rasenflächen gestaltet. Den Mietern ist es gestattet, kleine, im Mietvertrag vorgesehene Bereiche als Hausgarten zu gestalten und Sträucher zu pflanzen.

Die nicht befestigten Freiflächen in den Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

M2 Baumpflanzungen, Anpflanzungen

Für das Wohngebiet sind 23 anzupflanzende kleinkronige einheimische Laubbäume gem. Planeintrag vorgesehen. Zur Auswahl stehen Zweigriffiger Weißdorn, Schlehe, Wildapfel, Wildbirne, Salweide, Japanische Blüten-Kirsche sowie Ertragsobstbäume.

M3 Abgrenzung der Baufelder

Die Baufelder werden, ebenso wie der Spielplatzbereich durch Heckenanpflanzungen voneinander abgegrenzt. Als Hecken sind Laubhecken vorgesehen.

4.2 Versickerung des Niederschlagswassers

Niederschlagswasser ist zu sammeln und im Vorhabengebiet je Wohnhaus über Rigolen, bestenfalls unter den Parkplätzen, zu versickern. Die oberirdischen Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen durch die Verwendung von Ökopflaster oder anderen, teildurchlässigen Materialien.

5 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Die erforderlichen Luftschalldämmmaße von Außenbauteilen innerhalb des dargestellten Lärmpegelbereiches IV werden It. Schallimmissionsprognose dimensioniert: Die Fenster werden als SSK 4 ausgeführt und müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von 40dB aufweisen. Die Rolladenkästen und Lüftungselemente müssen eine Normschallpegeldifferenz von mind. 45 dB aufweisen. Für alle zum Schlafen vorgesehenen Räume sind schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 89

Die Fassaden der Gebäude sind durch Vor- und Rücksprünge angemessen zu gliedern. Traufen dürfen maximal 0,60 m, Ortgänge maximal 0,40 m vor der Fassade vorstehen.

Sind mit ortstypischen Elementgliederungen - vertikal gegliedert und mit Sockelhöhen von max. 25 cm auszuführen.

Geschlossene Einfriedungen sind mit max. 1,20m Höhe und aus verputzem Mauerwerk oder Betonwerksteinen zulässig. Müllstandorte dürfen auch mit geschlossenen oder durchbrochenen Platten in gedeckten Farben abgegrenzt werden.

Laubgehölzhecken und Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,20m Höhe zulässig.

III HINWEISE

1. Kartengrundlage

Der Bebauungsplan wurde im Maßstab 1:1.000 auf dem aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreisvermessungsamtes des Landkreises Meißen erstellt. 2. Schutz der Vermessungs- und Grenzpunkte

Bei der Umsetzung der Planung sollten gefährdete Grenzmarken durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gesichert werden SächsVermG). Eine Gefährdung der im Planungsgebiet vorhandenen Lage- und Höhenfestpunkte ist dem

Landratsamt Meißen, Kreisvermessungsamt unverzüglich mitzuteilen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird empfohlen, aktuelle Auskünfte zum geodätischen Festpunktnetz einzuholen.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Dazu wird rechtzeitig vor Baubeginn eine Grabungsvereinbarung geschlossen.

Die ausführenden Firmen sind darüber zu informieren, dass gemäß § 20 SächsDSchG Meldepflicht sowie Erhaltungs- und Sicherungspflicht von Bodenfunden besteht. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Bei baulichen Arbeiten bekannt werdende Altlasten bzw. selbst verursachte schädliche Bodenveränderungen sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG unverzüglich dem Landratsamt Meißen, Kreisumweltamt, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen und die Arbeiten bis zur Feststellung der Kontamination und Festlegung der erforderlichen Maßnahmen einzustellen.

5. Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSVERMERK

2 O. Aug. 2018

2 0, Aug. 2018

2 0, Aug. 2018

Bei Durchführung von Bodenaufschlüssen sind die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht entsprechend der einschlägigen rechtlichen Grundlagen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Planung von baulichen Anlagen ist eine notwendige Baugrunduntersuchung durchzuführen.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat am 14.03.2018 mit der Beschluss-Nr.

VO/0429/18/SR die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss

wurde ortsüblich am 24.03.2018 im Coswiger Amtsblatt Nr. 04/2018 bekannt gemacht.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. VERMERK ÜBER FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren durchgeführt. In Anwendung des § 13

Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung verzichtet.

4. VERMERK ÜBER ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

VO/0444/18/SR den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 16.03.2018/geä. 05.04.2018 mit

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes i. d. F. vom 16.03.2018/geä. 05.04.2018

wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit

Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. 16.03.2018/geä. 05.04.2018 mit seiner Begründung hat

Die Planunterlagen haben auch auf der Internetseite des Landesportals des Freistaates Sachsen

Schreiben vom 02.05.2018 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung

in der Zeit vom 08.05.2018 bis einschließlich 08.06.2018 im Bürgerbüro der Stadtverwaltung

unter www.buergerbeteiligung.sachsen.de sowie auf der Internetseite der Stadt Coswig

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat die während des Beteiligungsverfahren

abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger

öffentlicher Belange am 15.08.2018 geprüft und mit Beschluss-Nr. VO/0484/18/SR über sie

beschlossen. Das Ergebnis wurde den Einwendern mit Schreiben vom 21.08.2018 mitgeteilt.

werden können, am 28.04.2018 im Coswiger Amtsblatt Nr. 05/2018 bekannt gemacht.

seiner Begründung gebilligt und nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat am 18.04.2018 mit der Beschluss-Nr.

öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Coswig, Karrasstraße 2, 01640 Coswig öffentlich ausgelegen

www.coswig.de ausgelegen.

5. ABWÄGUNGSVERMERK

2 0, Aug. 2018

Coswig, den

2. VERMERK ÜBER DIE BETEILIGUNG DER RAUMORDNUNG

8. AUSFERTIGUNGSVERMERK

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

2 O. Aug. 2018 Coswig, den

9. BEKANNTMACHUNGSVERMERKE

Der Beschluss der Satzung wurde mit dem Hinweis auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am 22.08.2018 im Coswiger Amtsblatt Nr. 11/2018 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 2 und 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 215 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen i.S.d. § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 und Abs. 4 BauGB sowie auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 4 Abs. 4 SächsGemO hingewiesen.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses als Satzung in Kraft.

2 4. Aug. 2018

SATZUNG

über den vorhabenbezogenn Bebauungsplan Nr. 64 "Junges Wohnen im Spitzgrund" vom 16.03.2018/geä. 05.04.2018/redaktionell ergänzt 12.07.2018

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.04.2004 (BGBI, IS, 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBI. I S. 2193) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 2014 (SächsGVBI, S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (SächsGVBI. S. 626), hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig in seiner Sitzung am 15.08.2018

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Junges Wohnen im Spitzgrund" bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt (Beschluss-Nr. VO/0485/18/SR).

(bestehend aus Rechtsplan, in der Fassung vom 16.03.2018/geä. 05.04.2018/redaktionell ergänzt 12.07.2018

sind in der Planausfertigung enthalten

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen zur Baugestaltung gem. § 89 SächsBO

Coswig, 16,08.2018

Oberbürgermeister



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64 "Junges Wohnen im Spitzgrund" RECHTSPLAN

-Satzung -Fassung

Planverfasser:

05.04.2018; redaktionell ergänzt am 12. 07.2018 Änderung vom

Auftraggeber: Wohnungsgenossenschaft Coswig/Sachsen eG Pappelstraße 13 a 01640 Coswig

Stadtverwaltung: Große Kreisstadt Coswig Karrasstraße 2 01640 Coswig

WERKplan GmbH

DIPL.- ING. HARDY WOLF ARCHITEK VDA

Burgwartstraße 77a, 01705 Freital, Tel. 0351/6505115, Fax 0351/6505116

- 138.00 max. Firsthöhe über NHN in m - PD Dachart - Pultdach - DN maximal zulässige Dachneigung

Es sind die Vorschriften des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) zu

2 0, Aug. 2018 Coswig, den Der Oberbürgermeister

6. VERMERK ÜBER SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat den Bebauungsplan i. d. F. vom 16.03.2018/geä. 05.04.2018/redaktionell ergänzt 12.07.2018 mit Beschluss-Nr. VQ/0485/18/SR am 15.08.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

2 0, Aug. 2018 Coswig, den

2 O, Aug. 2018

Coswig, den

7. GENEHMIGUNGSVERMERK Der Bebauungsplan bedurfte nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Der Oberbürgermeister

Der Oberbürgermeister