



**Große Kreisstadt Coswig**

---

**Satzung**  
**TEIL C – Begründung**  
**Bebauungsplan Nr. 65**  
**Wohngebiet „Grenzstraße West“ Coswig**

Vorhabenträger/  
Auftraggeber: Immobilienwert Sachsen AG  
Horst-Viedt-Straße 19  
01445 Radebeul

Stadtverwaltung: Große Kreisstadt Coswig  
Karrasstraße 2  
01640 Coswig

Auftragnehmer: W.WERKplan GmbH  
Burgwartstr. 77a  
01705 Freital

Dipl.-Ing. Hardy Wolf  
Architekt VDA

Projektplaner: W.WERKplan GmbH  
Burgwartstr. 77a  
01705 Freital

Dipl.-Ing. Hardy Wolf  
Architekt VDA

---

## Inhaltsverzeichnis

1. ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS .....	4
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN .....	6
2.1 Beschreibung des Plangebietes .....	6
2.2 Plangrundlagen .....	8
2.2.1 Landes- und Regionalplanung .....	8
2.2.2 Stadtplanung .....	9
2.3 Planverfahren .....	10
3. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION .....	12
4. ERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG .....	12
4.1 Verkehrserschließung .....	12
4.2 Ver- und Entsorgung .....	13
4.2.1 Versorgung mit Elektroenergie .....	13
4.2.2 Trinkwasserversorgung .....	13
4.2.3 Löschwasserversorgung .....	13
4.2.4 Entsorgung von Schmutzwasser .....	13
4.2.5 Entsorgung von Regenwasser .....	13
4.2.6 Entsorgung von Müll .....	14
5. BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN .....	15
5.1 Geltungsbereich .....	15
5.2 Art der baulichen Nutzung .....	15
5.3 Maß der baulichen Nutzung .....	15
5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	16
5.5 Verkehrsfläche .....	16
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	17
PFG1    Pflanzgebot 1 .....	17
PFG2    Pflanzgebot 2 .....	17
EG1 und EG2    Erhaltungsgebot 1 und 2 .....	17
5.7 Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen .....	18
5.7.1 Lärmimmissionen .....	18
5.7.2 Geruchsmissionen .....	18
5.8 Altlasten und Bodenschutz .....	18
5.9 Denkmalschutz .....	19
5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	19
5.10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	19
6. HINWEISE .....	20
6.1 Kartengrundlagen .....	20
6.2 Schutz der Vermessungspunkte und Grenzen .....	20
6.3 Strahlenschutz .....	20
7. FLÄCHENBILANZ .....	21
8. RECHTSGRUNDLAGEN .....	22

## **1. ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS**

Der Bebauungsplan resultiert aus der Zielvorgabe der Stadt Coswig den zukünftigen Wohnflächenbedarfen einer wachsenden Bevölkerung nachzukommen.

Der Wohnflächenbedarf der Stadt lässt sich außerdem an dem wachsenden Flächenbedarf je Person und dem Veränderungsbedarf infolge von Nachfragen der Bevölkerung nach differenzierten Wohnformen begründen.

Die Stadt Coswig wird in der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge von 2009 als Mittelzentrum auf der Achse zwischen dem Oberzentrum Dresden und dem Mittelzentrum Meißen geführt.

Im Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen vom 14.08.2013 ist Coswig als Mittelzentrum auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Meißen, Radebeul und dem Oberzentrum Dresden festgehalten und in der Raumstruktur des LEP als Verdichtungsraum festgelegt.

Als Mittelzentrum erfüllt die Stadt Coswig mit der Erschließung von Wohnbaupotenzialen den Grundsatz G 1.2.1 wobei „Verdichtungsräume“ in ihren Potentialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden.

Hierbei soll die Zielvorgabe Z.2.2.1.4 der Angliederung von neuen Wohnbaustandorten an die vorhandene Infrastruktur und die in Z.2.2.1.9 vorgegebene Vermeidung von Zersiedlung zu tragen kommen.

Der Bebauungsplan am Stadtrand Coswigs erfüllt die Vorgabe der Stadt „integrierte Ortsteile mit eigenem Charakter“ zu stärken, Brachflächen zu revitalisieren und die gute, vorhandene Infrastruktur zu nutzen.

Die Wohnbauflächenbedarfsprognose der Stadt verzeichnet ein besonderes Erfordernis an lockerer Einfamilienhausbebauung. Aufgrund dieses Bedarfs hat die Stadt Coswig in der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans (Vorentwurf) vom 31.08.2019 die Fläche des Bebauungsplans als neue Wohnbaufläche (W11) ausgewiesen.

Die Immobilienwert Sachsen AG plant die Errichtung von acht Gebäuden als Einzel- und Doppelhäuser auf vier Baufeldern. Die Bauleitplanung umfasst auch das Flurstück 263/4, die Entwicklung der Immobilie ist jedoch dem Eigentümer vorbehalten. Aufgrund der zeichnerisch und textlich festgesetzten Vorgaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubarer Grundstücksfläche wird auf die umgebende Bebauung eingegangen und das Ortsbild erhalten. Deshalb wird das Vorhaben entsprechend der in §34 BauGB beschriebenen Kriterien errichtet.

Die Planaufstellung erfolgt gemäß §8 Abs. 3 BauGB.

Die Erschließung ist nur für die straßenbegleitenden Grundstücksbereiche an der Grenzstraße gegeben - eine innere Erschließung, sowohl verkehrs- als auch versorgungstechnisch ist für drei Wohneinheiten in zwei Baufeldern erforderlich. Durch die geplante Verkehrserschließung wird auch das in der dritten Reihe befindliche, bestehende Gartenbaugewerbe erschlossen. Das Baurecht wird über ein Bebauungsplanverfahren geschaffen. Innerhalb des Verfahrens werden die Schadstoffimmissionen des nördlich gelegenen Industriegebietes geprüft und zum Schutz der künftigen Bewohner Festsetzungen getroffen.

Lärmimmissionsauswirkungen der nahe gelegenen Bahnstrecke, sowie des Industriegebietes im Norden werden erörtert und zum Schutz der künftigen Bewohner Festsetzungen getroffen.

Die Immobilienwert Sachsen als der Vorhabenträger möchte mit der Standortentwicklung dem Bedarf an innerstädtischem Wohnraum, insbesondere für junge Familien unter Ausnutzung der vorhandenen städtischen Infrastruktur, Rechnung tragen.

Die „IWS“ wird die vorhandenen Grundstücke bauträgerfrei entwickeln und anschließend durch Verkauf Familien die Möglichkeit bieten, ein Eigenheim in einem bereits voll erschlossenen Gebiet zu errichten.

## 2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 Beschreibung des Plangebietes

Übersichtskarte und Kennzeichnung des Standortes



Quelle: <https://geoportal.sachsen.de/> (03/2019)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am Rand des Coswiger Ortsteil Kötitz. Dieser wurde 1203 erstmals urkundlich erwähnt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes an der Grenzstraße, westlich der Romerstraße, liegt südwestlich der Innenstadt von Coswig – getrennt durch die Bahnstrecke 6363 Leipzig-Dresden. Es wird östlich durch Mehrfamilienhäuser aus den 20er- und 30er- Jahren an der Romerstraße begrenzt. Am südlichen und westlichen Rand des Gebietes befinden sich Gewächshausanlagen für den Erwerbsgartenbau. Im Norden sind unterschiedliche Einzelhandelsbetriebe ansässig. Rund 250 m nördlich des Gebietes befinden sich – durch die Staatsstraße S82 (Dresdner Straße) getrennt – gewerbliche Bauflächen (nach §1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO). Des Weiteren befindet sich die Grenze des festgelegten Überschwemmungsgebietes rund 100 m südlich des Gebietes.

Durch die Angliederung an einen funktionierenden, gut erschlossenen Ortsteil von Coswig, kann die Versorgung der zukünftigen Bewohner mit Gütern oder ÖPNV gesichert werden. Der Ortsteil verfügt über Bildungseinrichtungen (Oberschule, Kindertagesstätte, Sporthalle), und ein Kulturzentrum. Des Weiteren gibt es Freizeitangebote wie z.B. einen Badensee und der Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet der Elbe. Weitere Einrichtungen sind im Kerngebiet der Stadt Coswig erreichbar.

Die zu beplanende Fläche wird durch die Grenzstraße in zwei Bereiche getrennt und umfasst ca. 10.920 m<sup>2</sup>, wovon 1.043 m<sup>2</sup> Straßenfläche sind. Die zugehörigen Flurstücke sind in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Gemarkung	Flurstück	Fläche (m <sup>2</sup> )	davon öffentl. Straße
Kötitz	T.v.96/8	ca. 3.588	
Kötitz	96/3	2.380	
Kötitz	96/7	298	298
Kötitz	T.v.96/5	ca. 50	ca. 50
Coswig	268/1	31	31
Coswig	266/3	50	50
Coswig	263/5	33	33
Coswig	263/3	40	40
Coswig	264/6	48	48
Coswig	T.v.264/7	ca. 33	neu ca. 33
Coswig	261/3	224	224
Kötitz	131/1	236	236
Coswig	263/6	957	
Coswig	263/6	955	
Coswig	T.v.266/4	ca. 1.287	
Coswig	T.v.268/2	ca. 710	
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>		<b>ca. 10.920</b>	<b>ca. 1.043</b>

Das Gebiet liegt auf einer Höhe von 109.82 mNHN bis 108.95 mNHN, wobei es in Richtung Nordosten leicht abflacht. Es wurde ebenfalls für den Erwerbsgartenbau genutzt und wird derzeit als Brachfläche am Rand des Ortsteils bezeichnet, welche es zu vitalisieren bzw. revitalisieren gilt.

Die nicht zur Straßenverkehrsfläche gehörenden Flurstücke (ausgenommen 263/4) wurden von der „Immobilienwert Sachsen AG“, Horst-Viedt-Straße 19, 01445 Radebeul erworben. Das Flurstück 263/4 steht im Privateigentum.

Auf dem Bereich nördlich der Grenzstraße befinden sich erhaltenswerte Gehölze in Form von Lebensbäumen und einer gut gepflegten Hecke im Westen.

## **2.2 Plangrundlagen**

Die Plangrundlage bildet der Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landkreis Meißen als digitale Katasterkarte (PDF) im Maßstab 1:1000 .

### 2.2.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan 2013 ( LEP ) Sachsen vom 14.08.2013

In der Erläuterungskarte 2 zum LEP ist Coswig als Mittelzentrum auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Meißen, Radebeul und dem Oberzentrum Dresden festgehalten und in der Raumstruktur des LEP als Verdichtungsraum festgelegt.

Unter dem Grundsatz G 1.2.1 sollen „Verdichtungsräume“ in ihren Potentialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden.

Das geplante Vorhaben nutzt und stärkt die vorhandene Infrastruktur des Stadtgebietes von Coswig. Es nutzt für die Errichtung von neuen Wohnbauten einen brach liegenden Standort am Ortsrand und knüpft an vorhandene Bebauung an. Folglich erfüllt es die Ziele von 1.3.1, die Siedlungstätigkeit vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und zentrale Orte auszurichten.

Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2009, Karte 1

Die Stadt Coswig liegt auf der Achse zwischen dem Oberzentrum Dresden und Mittelzentrum Meißen und wird als Mittelzentrum im Verdichtungsraum geführt.



### 2.2.2 Stadtplanung

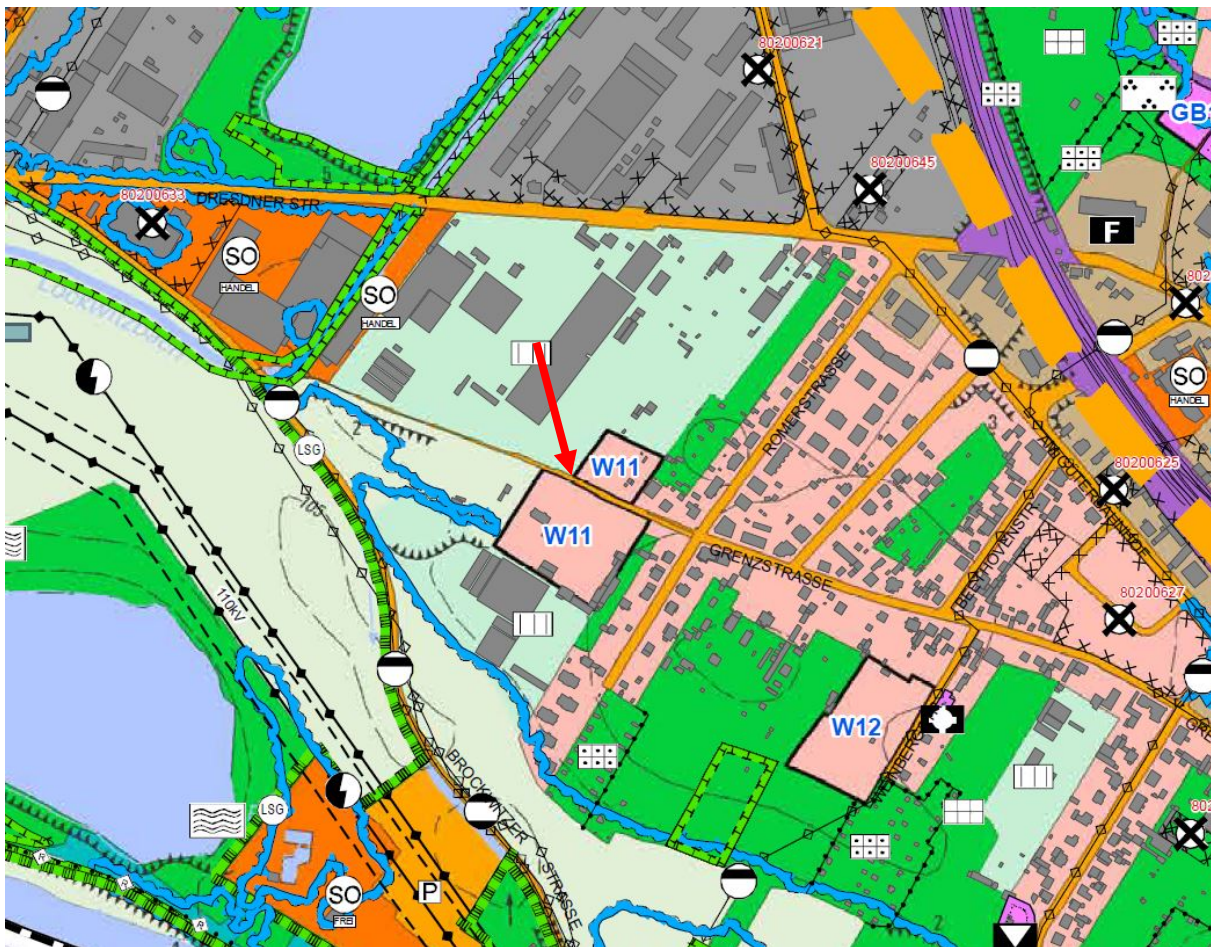
#### Flächennutzungsplan der Stadt Coswig im Vorentwurf der 1. Gesamtfortschreibung 31.08. 2018

#### Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Coswig vom 23.06.2006

Der Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Coswig wurde am 22.02.2006 durch den Stadtrat beschlossen und mit Bescheid vom 13.06.2006 genehmigt. Im Vorentwurf der 1. Gesamtfortschreibung vom 31. August 2018 wurde das Plangebiet als neue Wohnbaufläche, unter anderem aufgrund der regen Nachfrage nach Wohnbauland, ausgewiesen. Die Fläche wurde in der städtebaulichen Untersuchung für Potentialflächen für Wohnbebauung 2012 untersucht. Die Stadt Coswig möchte laut der 1. Fortschreibung des FNP „die vorhandene gut ausgebaute Infrastruktur und vor allem die Potentiale der Innenentwicklung nutzen“ (Stadt Coswig, Flächennutzungsplan 1. Gesamtfortschreibung, Vorentwurf, 31.08.2018, S. 35, Abschnitt 5.1.3, Zeile 4f.). Die zu beplanende Fläche wird als neue Wohnbaufläche W11 mit Einfamilienhausbebauung ausgewiesen.

Im FNP von 2006 war die Fläche noch als Grünfläche und teilweise Fläche für den Erwerbsgartenbau dargestellt.

Das Plangebiet grenzt an ein Hochwasserschutzgebiet an und befindet sich im sichtexponierten Elbtalgebiet.



Auszug aus der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplan (Vorentwurf) der Großen Kreisstadt Coswig

Quelle: [https://buerbeteiligung.sachsen.de/portal/download/datei/1062501\\_0/01\\_FNP\\_Coswig\\_Planzeichnung\\_180831.pdf](https://buerbeteiligung.sachsen.de/portal/download/datei/1062501_0/01_FNP_Coswig_Planzeichnung_180831.pdf) (03/2019)

---

## 2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird aufgrund von Lage und Größe des Planverfahrens gemäß §13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – durchgeführt. Es erfolgt das beschleunigte Verfahren nach §13a Abs. 2 und Abs. 3, Satz 1 BauGB. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf Grundlage von § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen und die Planung gemäß §13 Abs. 3, Satz 1 öffentlich ausgelegt.

Dieses Verfahren kann angewandt werden, da die vom Gesetzgeber vorgegeben Rahmendaten eingehalten werden (Planflächen kleiner als 10.000 m<sup>2</sup>) und vom geplanten Vorhaben keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter des UVPG ausgehen und die Verpflichtung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht.

Die zulässige Grundfläche, welche nach §19 Abs. 2 BauNVO ermittelt wird und sich aus dem rechnerischen Teil der festgelegten Grundflächenzahl der überbaubaren Flächen ergibt, beträgt hier rund 7.451 m<sup>2</sup>. Der §19 Abs. 3 BauNVO definiert die zulässige Grundfläche als „Fläche des Baugrundstücks (...), die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.“ Hierbei werden laut Absatz 4 die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche hinzugerechnet.

Folglich wird bei der Berechnung die erweiterte Grundflächenzahl des Bebauungsplanes von 0,45 herangezogen. Die Straßenflächen werden von der Gesamtfläche aufgrund der oben erläuterten Definition abgezogen.

### Rechnerischer Nachweis:

Geltungsbereich/Bauland: 10.920,00 m<sup>2</sup>  
Verkehrsflächen: 1.765,00 m<sup>2</sup>  
Max Grundflächenzahl: 0,45

Zul.Grundfläche = (Bauland - Verkehrsflächen) \*max. Grundflächenzahl  
= (10.920,00 m<sup>2</sup> - 1.765,00 m<sup>2</sup>) \* 0,45

**Zul. Grundfläche = 4.119,75 m<sup>2</sup>**

Die Maßgabe des § 13(b) von maximal 10.000 m<sup>2</sup> überbaubarer zulässiger Grundfläche wird somit eingehalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinträchtigt keine der in §1 Abs. 7 BauGB genannten Schutzgüter des Umweltschutzes.

7a) Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden durch die neue Bebauung aufgrund von fehlenden bestehenden Ökosystemen nicht beeinträchtigt.

7b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt – das nächste Gebiet befindet sich in rund 550m Entfernung an der Elbe.

- 
- 7c) Der Mensch und seine Gesundheit wird aufgrund der fachgerechten Entsorgung von Abfällen und Abwässern und der Vermeidung von Emissionen und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden nicht gefährdet.
  - 7d) Kulturgüter sind auf dem Baugebiet nicht vorhanden und werden folglich nicht beeinträchtigt.
  - 7e) Das Gebiet wird fachgerecht an die öffentliche Abwasserversorgung angeschlossen, eine Abfallentsorgung gesichert und Emissionen vermieden.
  - 7f) Die Verwendung erneuerbarer Energien und deren sparsame Nutzung werden durch die gesetzlichen Verordnungen (u.a. ENEV, EEWärmeG) auf Gebäudeebene geregelt.
  - 7g) Es werden durch den Bebauungsplan und seinen Geltungsbereich keine Landschaftspläne oder andere Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechtlichen Planungen überlagert.
  - 7h) Durch die Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern ist keine Überschreitung der Immissionsschutzgrenzwerte zu erwarten, außerdem greifen dort die Vorschriften der 1. BimSchV für die am Standort zum Einsatz kommenden Kleinf Feuerungsanlagen. Die umgebende Bebauung wird nicht in einem stärkeren Maß beeinträchtigt als durch ihre eigenen Anlagen.
  - 7i) Es sind keine Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen der Punkte a bis d zu erwarten.
  - 7j) Es ist durch die Bebauung mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern mit keinen schweren Unfällen oder Katastrophen zu rechnen. Die Anfälligkeit der Bebauung für Eintreten dieser vernachlässigbar klein.

Folglich gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3, es werden kein Umweltbericht und keine Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 erarbeitet.“

Die Große Kreisstadt Coswig hat mit der Immobilienwert Sachsen AG einen städtebaulichen Vertrag entsprechend des §11 BauGB zur Übernahme der Planungskosten für das Planverfahren abgeschlossen. Der städtebauliche Vertrag wird in der zweiten Vertragsstufe die Umsetzung des Bauvorhabens und dessen öffentliche Erschließung gemäß § 11 BauGB regeln.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 65 „Wohngebiet Grenzstraße West“ der Stadt Coswig wurde am 13.03.2019 durch den Stadtrat beschlossen (Beschluss Nr. VO/0545/19/SR) und die Aufstellung im Coswiger Amtsblatt 03/2019 vom 23.03.2019 bekannt gemacht.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat am 26.06.2019 mit der Beschluss-Nr. VO/0573/19/SR den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 24.05.2019 mit seiner Begründung gebilligt und nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes i. d. F. vom 24.05.2019 wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.07.2019 im Coswiger Amtsblatt Nr. 08/2019 bekannt gemacht.

---

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.07.2019 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. 24.05.2019 mit seiner Begründung hat in der Zeit vom 15.07.2019 bis einschließlich 15.08.2019 im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Coswig, Karrasstraße 2, 01640 Coswig öffentlich ausgelegen.

Die Planunterlagen haben auch auf der Internetseite des Landesportals des Freistaates Sachsen unter [www.buergerbeteiligung.sachsen.de](http://www.buergerbeteiligung.sachsen.de) sowie auf der Internetseite der Stadt Coswig [www.coswig.de](http://www.coswig.de) ausgelegen.

### **3. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**

Der Bebauungsplan nutzt die vorhandene Brachfläche am Rand der vorhandenen Siedlungsstruktur der Stadt Coswig im Ortsteil Kötitz. Die geplante Baustruktur orientiert sich an der umgebenden Bebauung im Osten, schafft jedoch auch durch die aufgelockerte Struktur einen fließenden Übergang zum anschließenden Naturraum des Elbtals. Die geplanten Gebäude sind in ihrer Form und Masse kleiner als die anschließende Bebauung an der Romerstraße und sollen sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Es wird eine Abrundung des Stadtrandes geschaffen. Die lockere und offene Bebauung gewährleistet einen großen Anteil an privaten Grünflächen im Geltungsbereich.

Die Grundstücke in der zweiten Reihe sowie der bestehende Gartenbaubetrieb im Süden der Grenzstraße erfordern eine Stichstraße zur verkehrstechnischen Erschließung.

### **4. ERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG**

#### **4.1 Verkehrserschließung**

Die Stadt Coswig plant den Ausbau der Grenzstraße im Geltungsbereich. Die Fahrbahn wird auf 5,50m Breite erweitert. Südlich wird bis zur Stichstraßeneinmündung ein Gehweg von 1,50 m Breite ausgebildet. Nördlich ist ein Randstreifen von 0,50 m Breite als Lichtraumprofil vorgesehen. Am Ende der Grenzstraße wird ein für Müllfahrzeuge geeigneter Wendehammer ausgebildet. Der Ausbau beginnt ab der Romerstraße und endet nach dem Wendehammer.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden zwei Stichstraßen als Privatstraßen zur inneren Erschließung festgelegt. Dies ist aufgrund der geringen Anzahl der Anlieger sowie einer nicht erforderlichen Aufnahme von allgemeinem Durchgangs- oder Zielverkehr möglich.

Für die Privatstraße Abschnitt P1 bilden die Anlieger eine Eigentümergemeinschaft dieser Straße, werden über diese erschlossen und sind für deren Unterhalt zuständig (Bauparzellen 1, 2, 3, 4, 6 und Rest-Flurstück 96/8). Für den südlichen Abschnitt P2 ist der Eigentümer des Rest-Flurstücks 96/8 verantwortlich. Die als Privatstraße P3 dargestellte Fläche dient der Erschließung des bestehenden Anwesens der Anlieger nördlich des Geltungsbereichs. Außerdem schafft Sie eine Abgrenzung zu den nord-westlich liegenden Feldern des Gartenbaubetriebs.

An die Flächen P2 und P3 werden keine Anforderungen bezüglich des Ausbaus o.ä. gestellt. Die Stichstraße P1 wird zur verkehrsberuhigten Nutzung mit den PKW der Anwohner angelegt und die östliche Schleppkurven zur Einfahrt von der „Grenzstraße“ nach RaSt06 für den Fall der Einfahrt mit einem Feuerwehrfahrzeug ausgelegt.

---

Der Begegnungsfall PKW-PKW kann mit der festgelegten Breite erfolgen. Der Begegnungsfall LKW-PKW ist ebenso möglich, jedoch nur ausnahmsweise zu erwarten und deshalb für die Dimensionierung nur bedingt relevant.

Die geringe Anzahl von anliegenden Grundstücken und die geringe Länge je Stichstraße ermöglichen den problemlosen Ausschluss der Einfahrt von Müllfahrzeugen in das Gebiet südlich der Grenzstraße.

Außerdem soll diese Festsetzung die Wohnqualität erhöhen und Lärm, sowie Gefahren minimieren.

## **4.2 Ver- und Entsorgung**

### 4.2.1 Versorgung mit Elektroenergie

Im Bereich der Grenzstraße befinden sich NS-Kabelanlagen der Stadtwerke Elbtal GmbH.

### 4.2.2 Trinkwasserversorgung

Die vorhandene Trinkwasserleitung in der Grenzstraße (ab Romerstraße) von 1910 wird durch die WAB Coswig im Zuge des Straßenausbaus ersetzt.

Der Erschließungsträger lässt für die Versorgung der Grundstücke eine Stichleitung in der Privatstraße für mehrere Häuser errichten. In den Häusern sind Trinkwasserzähler anzuordnen und entsprechende Leitungsrechte in die Grundbücher einzutragen.

### 4.2.3 Löschwasserversorgung

Ein öffentlicher Hydrant DN80 (H059/12) befindet sich vor dem Flurstück 266/4 – dieser kann jedoch aufgrund seines Alters, Zustandes und der Inkrustierungen der angebotenen Trinkwasserleitung zur Zeit den Standort nicht mit der erforderlichen Menge an Löschwasser versorgen. Voraussetzung für die vorgeschriebene Bereitstellung der Menge an Löschwasser laut DVGW Regelwerk 405 (48m<sup>3</sup>/h) ist die geplante Erneuerung der Trinkwasserleitung durch die WAB Coswig in der Grenzstraße.

Ein weiterer, funktionsfähiger Hydrant befindet sich an der Kreuzung Romerstraße/Grenzstraße – in 119 m Entfernung. Dieser kann ebenfalls zur Sicherung der Löschwasserversorgung genutzt werden.

### 4.2.4 Entsorgung von Schmutzwasser

Aktuell befindet sich in der Grenzstraße von der Romerstraße kommend ein Mischwasserkanal DN 150 PCV-U der WAB Coswig. Dieser wird aufgrund der mangelnden Größe zugunsten eines Kanals DN 200 ab der Romerstraße durch die WAB Coswig ersetzt.

Der Erschließungsträger lässt für die Entsorgung der Grundstücke eine Stichleitung und eine Pumpanlage in der Privatstraße für mehrere Häuser errichten.

### 4.2.5 Entsorgung von Regenwasser

Das vom Baugrundbüro Dipl.-Ing. (FH) Michael Glaser (Bergstraße 71, 01833 Dürröhrsdorf-Dittersbach OT Elbersdorf) erstellte Baugrundgutachten zeigt eine grundstücksbezogene Versickerung von Niederschlagswasser als möglich. Es wurden zwei Kleinrammbohrungen im Umfeld des Straßenneubaus (BS 1/19 und BS2/19) und zwei auf den künftigen Baugrundstücken (BS 3/19 und 4/19) getätigt. Die gefundenen Baugrundsichten zeigten sich wie folgt:

Nr. Schicht	Tiefe
01 Mutterboden	ca. 0,3 – 0,8 m u. GOK
02 Flussand	ca. 1,5 – 2,5 m u. GOK.
03 Tallehm	ca. 1,5 – 2,5 m u. GOK. .

Die Schichten 01 und 02 zeigten sich als sehr gut versickerungsfähig, Schichtenwasser wurde in der Schicht des Tallehm aufgefunden. Der Bemessungswasserstand wurde bei rund 1,20 m u. GOK. (BS 1/19 und BS 2/19) bzw. 1,0 m u. GOK (BS 3/19 und BS 4/19) festgestellt. Für die Bohrungen 3 und 4 auf den Baufeldern wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert ( $k_f$ ) von  $8,7 \cdot 10^{-5}$  m/s (BS 3/19) bzw.  $1,1 \cdot 10^{-4}$  m/s (BS 4/19) festgestellt.

Folglich ist eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser in den ersten beiden Schichten möglich.

Es bieten sich nur oberflächennahe Systeme zur Niederschlagswasserbeseitigung wie z.B. offene Mulden, Mulden-Rigolen-Versickerungen, eine Rohrrigole oder flache Sickertunnel an. Bei Rohrrigolen oder Sickertunneln darf die UK maximal 0,8m unter der Oberkante der Geländeoberfläche liegen und für die Frostsicherheit muss eine ausreichende Überschüttung vorgesehen werden.

Ist eine Versickerung unter Einhaltung der technischen Regeln auf dem Einzelgrundstück nicht möglich, ist eine Zisterne mit mindestens 4m<sup>3</sup> und einem Notüberlauf in die Kanalisation zu errichten.

Die Straßenentwässerung für die Privatstraße P1 wird dabei durch den Erschließungsträger errichtet und beantragt.

Für die hausweise Entwässerung und deren Beantragung sind die künftigen Parzellenbesitzer verantwortlich. Dabei ist ein Mindestabstand zum Gebäude von 5,0m + ggf. Einbindetiefe KG aufgrund von eventueller Überstaugefahr von Bauwerken und Nachbargrundstücken zu beachten.

Es wird empfohlen, das Regenwasser vor der Versickerung in Zisternen zu sammeln und zu nutzen.

#### 4.2.6 Entsorgung von Müll

Die neu zu errichtende Privatstraße südlich der Grenzstraße wird nicht für die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen ausgelegt. Dies soll eine lärmgeminderte und für Kinder sichere Zone im Inneren des Gebietes gewährleisten. Der anfallende Müll wird hausnah in den entsprechenden Tonnen gesammelt und die Bewohner verpflichtet diese an den ausgewiesenen Tagen der Entleerung zur Sammelstelle an der Grenzstraße zu bringen. Diese wird ausreichend groß dimensioniert und entsprechend ausgebaut.

Die nördlichen Bewohner bringen die Müllbehälter auf ihrem Grundstück an die Grenzstraße. Die Wendeanlage auf der Grenzstraße ist für die gesicherte Befahrbarkeit mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug bemessen.



---

## 5. BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

### 5.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Flurstücke der Gemarkung Coswig 263/4, 263/6 und Teile von 266/4, 268/2. Außerdem das Flurstück 96/3 und Teile von 96/8 der Gemarkung Kötitz. Weiterhin gehören die Teile der öffentlichen Straßenfläche Flurstück 268/1, 266/3, 263/5, 263/3, 264/6, 261/3 und Teile von 264/7 der Gemarkung Coswig und Nr.96/7, 131/1 und Teile von 96/5 der Gemarkung Kötitz dazu.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,092 ha.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Es handelt sich nach Festsetzung um ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach §4 BauNVO.

Die Festsetzung leitet sich aus der umgebenden Bebauung an der Romerstraße ab. Dort sind ebenso Wohnhäuser zu finden. Aufgrund der Lage weiter am Rand ordnet sich die Bebauung in ihrer Größe und Art den größeren Bauvolumen an der Romerstraße unter.

Ziel ist es, ein störungsfreies Wohngebiet für Familien zu schaffen. Aus diesem Grund werden wenig störende und das Gebiet bereichernde Zwecke zugelassen und stark störende Betriebe und Wirtschaften ausgeschlossen.

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr.1 BauNVO genannten Wohngebäude. Ebenso zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

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

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Rechtsplan werden die obere Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die überbaubaren Flächen für Gebäude, Erschließung, Zufahrten, Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Mit den festgesetzten der Kennzahlen entspricht das Plangebiet dem zulässigen Maß GRZ 0,3 der Überbauung gem. der in der BauNVO festgelegten Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete. Die zulässige Grundfläche darf ausnahmsweise für Anlagen des ruhenden Verkehrs, für Nebenanlagen und die Erschließung bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden.

Geschossigkeit und Gebäudehöhen entsprechen der Bebauung der Umgebung. Die Höhenentwicklung wird begrenzt und durch Bezugspunkte dem landschaftsraum entsprechend entwickelt mit dem Ziel eine angemessene Maßstäblichkeit zu entwickeln.

---

Begrenzt wird die Bebauung im WA1 auf eine maximale Traufhöhe von 6,50 m. In den WA 2 wird eine maximale Traufhöhe von 6,90m festgelegt. Die Traufhöhe ist dabei der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses. Diese (OK FFB Erdgeschoss) ist definiert durch die gemittelte Höhe der Oberkante der Straßenfläche im Bereich der Verlängerung der straßenzugewandten Gebäudeachsen und darf noch maximal 30 cm darüber liegen.

#### **5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand von Coswig-Kötitz wird zur Gewährleistung eines harmonischen Übergangs von Bebauung zum Landschaftsraum der Elbe und der gartenbaulich genutzten Fläche eine aufgelockerte Baustruktur gesichert. Dazu wird die Zulässigkeit von Einzelhäusern in offener Bauweise im südlichen Teil der Grenzstraße festgelegt. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs sind in zwei Baufeldern Doppel- und Einzelhäuser zulässig, sowie die Bebauung mit einem Einzelhaus im östlichen Baufeld.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen und Baulinien in den Planzeichnungen genau festgelegt.

Im Sinne der Zuwegung ist die Anordnung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten und Garagen/Carports auch außerhalb der Bauflächen zulässig. Im Bereich der festgelegten Baulinien sind Garagen und Carports hinter diesen Baulinien anzuordnen. Für die homogene Entwicklung und die Freihaltung des unmittelbaren Straßenraumes müssen Garagen und Carports an der Grenzstraße in mindestens fünf Metern Entfernung im Grundstück angeordnet werden und an der Privatstraße in mindestens vier Metern Entfernung.

#### **5.5 Verkehrsfläche**

Die Fahrbahn der Grenzstraße bis zum Ende des Wendehammers sowie der Wendehammer, werden nach dem Ausbau asphaltiert. Der Gehweg wird mit Betonpflaster befestigt. Ebenso wird die private Stichstraße P1 im Süden mit Betonpflaster befestigt. Den Übergang bildet ein Tiefbord an deren Zufahrt.



---

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

### PFG1 Pflanzgebot 1

Der Geltungsbereich schließt am südlichen Rand auf Flurstück 96/8 mit einem 3 m breiten Pflanzstreifen ab. Dieser ist mit heimischen Sträuchern, Büschen und Bodendeckern laut zu gestalten, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen. Um eine ausreichende Dichte des Pflanzstreifens zu gewährleisten, wird eine Pflanzdichte von mindestens 1 Gehölz pro 1,0 m<sup>2</sup> festgelegt.

Das Anpflanzen hat so zu erfolgen, dass die Wuchshöhe gestaffelt von Nord nach Süd erreicht wird. Zur Auswahl stehen:

### Sträucher, Zwergsträucher und Heckenpflanzen

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
- Rosa rugosa (Kartoffel-Rose)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Crataegus monogyna – (Weißdorn)

### PFG2 Pflanzgebot 2

Pro Parzelle ist pro angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm 16-18 cm Stammumfang anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen. Zur Auswahl stehen:

### Heimische Laubbäume und Standortgerechte Obstbaumarten

- Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Malus sylvestris (Wildapfel)
- Pyrus pyraster (Wildbirne)
- Salix caprea (Salweide)
- Prunus serrulata (Japanische Blüten-Kirsche)
- Ertragsobstbäume (standortgerechte, heimische Arten)

### EG1 und EG2 Erhaltungsgebot 1 und 2

Im Geltungsbereich befinden sich zwei erhaltenswerte Heckenstrukturen, welche im Plan mit EG 1 und EG 2 gekennzeichnet werden. Sie gliedern vorhandene Grundstücksstrukturen und EG1 grenzt zusätzlich den entstehenden Wohnstandort von den bestehenden Feldern des Gartenbaubetriebs im Westen ab. Aufgrund ihres guten Zustandes und ihrer wichtigen Funktion sind diese Hecken durch ihre Grundstückseigentümer zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen.

Die Hecke des EG 1 nimmt einen Vorbehaltsstreifen von 1 m Breite ein und darf wegen einer möglichen Verschattung des westlichen Feldes die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

## 5.7 Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

### 5.7.1 Lärmimmissionen

Die rund 500 m östlich befindliche Bahnstrecke Leipzig-Dresden emittiert laut Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes einen täglichen Schallpegel von unter 55 db(A) und einen nächtlichen Schallpegel von 45 - 50 db(A). Die Grenzwerte des Allgemeinen Wohngebietes (WA) liegen laut TA Lärm bei 55 db(A) am Tag und 40 db(A) in der Nacht. Demnach wird der Grenzwert nur in der Nacht überschritten.

Zum Schutz der zukünftigen Bewohner werden Fenster mindestens der Schallschutzklasse 3 festgelegt. Dies gewährleistet eine ausreichende Minderung des Schallpegels in den Innenräumen sowie ein störungsfreies Wohnen.

### 5.7.2 Geruchsmissionen

Für das Vorhabengebiet besteht eine Vorbelastung aus dem bestehenden Sondergebiet - Produktion im Nordwesten. Dort befindet sich ein Betrieb zur Herstellung von Reibbelägen. Der Schutzradius von solchen Anlagen beträgt laut Abstandserlass 2007 des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen mindestens 300m. Im nördlichen Bereich der Grenzstraße liegen die Nordwest Ecken der Flurstücke 268/2, 266/4 und 263/6 innerhalb dieses Schutzradius.



Quelle: Google Maps -04/19

Es sind aufgrund der vorwiegenden Südwest- bis Westwindstömungen am Standort keine Geruchsbelästigungen oder erhöhte Konzentrationen von Schadstoffen, die die festgelegten Grenzwerte der TA Luft überschreiten, zu erwarten.

Im Falle einer Inversionswetterlage wird darauf hingewiesen, dass es zu zeitlich begrenzter Geruchsbelastung kommen kann. In diesen Zeiten ist darauf zu achten, die Fenster möglichst geschlossen zu halten, um die Innenraumluft zu schützen.

Inversionswetterlagen treten außerdem vorwiegend im Winter auf – wo die Lüftungsaktivität der Bewohner generell geringer ist und die Menschen sich vorwiegend im Innenraum aufhalten. Zusammengefasst ist die Belastung durch das Bremsenwerk – auch in den hauszugehörigen Freiräumen im Sommer - als zumutbar einzustufen.

## 5.8 Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Altlastenstandorte bekannt.

Der Bodenschutz spielt auch im vereinfachten und beschleunigten Bauleitverfahren nach § 13a BauGB eine wichtige Rolle. Der vorhandene Mutterboden ist für den Wiedereinbau zu sichern und nach Vorschriften zur Lagerung von Mutterböden zwischen zu lagern.

---

Für die Planung von Versickerungsanlagen ist ein Baugrundgutachten zu erstellen und eine Bemessung nach Berechnung des anfallenden Niederschlages, der zur Versickerung gebracht werden soll, vorzunehmen.

Sollten im Zuge der Baugrunderkundung Verdachtsmomente hinsichtlich von Altlasten oder Ablagerungen entstehen, wird eine vertiefende Untersuchung vorgenommen.

## **5.9 Denkmalschutz**

Bisher gibt es keine Erkenntnisse auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet. Werden bei den Bau- und Erschließungsarbeiten Bodenfunde entdeckt, so sind diese entsprechend des SächsDSchG meldepflichtig. Auf der Planzeichnung Teil B wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. des § 20 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) hingewiesen.

## **5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Als wesentlicher Teil der städtebaulichen Gestaltung tragen Festsetzungen zu Art und Gestaltung der Bebauung in Anlehnung an die umgebende Bebauung bei. Dabei ist die Zielsetzung ein möglichst homogenes Gebiet zu schaffen, welches sich gut in die Umgebung einfügt.

### 5.10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### A - Dächer

Sind zum Zwecke der städtebaulichen Einordnung in den planzeichnerisch festgesetzten Bereichen als geneigte Dächer - Sattel-, Zelt-, und Walmdächer auszuführen. Dabei ist für die Satteldächer eine Neigung von 35° bis 45° zulässig. Für die Zelt- und Walmdächer ist die Neigung auf 25° bis 35° beschränkt. Die Richtung des Firsts wird durch einen Planeintrag festgelegt. Die Auswahl der Farben soll sich auf Rot- bis Brauntöne und anthrazitfarben beschränken. Foliendächer und Bahnendeckungen aus Bitumen sind unzulässig. Metalldeckungen aus farblich beschichteten Blechen in gedeckten Farben werden zugelassen.

Gauben sind als Einzelgauben zulässig. Die Gesamtbreite der Einzelgauben in einer Dachfläche darf 2/3 der Länge der Hauptdachfläche nicht überschreiten.

Die Dächer der Nebenanlagen sind als Pult- oder Flachdächer zulässig und dürfen begrünt werden. Solaranlagen müssen in mindesten einem Meter Abstand zum Ortgang angeordnet werden.

#### B - Fassaden

Die Gebäude sind mit hellen Putzfassaden oder Verblendmauerwerksfassaden auszuführen. Es sind nur helle, gedeckte Fassadenfarben zulässig. Nicht zulässig sind grelle, leuchtende Farben sowie reines Weiß.

Fassadenverkleidungen mit Holz sind zulässig. Nicht zulässig sind Verkleidungen mit Kunststoff, Metall und reflektierenden Materialien.

### C - Unbebaute Freiflächen

Freiflächen der Grundstücke, die nicht als wasserdurchlässige Zufahrten, Zuwegungen oder Stellplätze genutzt werden, sind zu begrünen und zu unterhalten damit ein grüner Charakter des Gebietes erzielt bzw. erhalten wird. Wege, Stellplätze und Müllstandorte sollen zum schonenden Umgang mit Bodenversiegelung in wasserdurchlässigem Material/Aufbau gestaltet werden.

Die Anlage von Kiesgärten ist unzulässig.

### D - Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke sind als Zäune mit senkrechter Lattung oder als Stabgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zu gestalten. Ebenso zulässig sind Laubgehölzhecken bis maximal 1,20 m Höhe. Hecken sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

## **6. HINWEISE**

### **6.1 Kartengrundlagen**

Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage eines digitalen Kartenausdruckes (PDF) aus dem Liegenschaftskataster des Kreisvermessungsamtes Meißen erstellt.

### **6.2 Schutz der Vermessungspunkte und Grenzen**

Vor der Umsetzung der Planung werden alle relevanten Grenzmarken durch einen öffentlich bestellten Vermesser aufgenommen und dokumentiert. Schutzwürdige Grenzpunkte werden markiert.

Vor Beginn der Bauarbeiten werden vom Vermessungsingenieur aktuelle Auskünfte zum geodätischen Festpunktnetz eingeholt.

### **6.3 Strahlenschutz**

Auf dem Gebiet liegt laut aktuellen Erkenntnissen keine erhöhte Radonkonzentration vor. 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.

Der Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für die Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen muss eingehalten werden (§§ 121 – 132 StrlSchG (2)/ §§ 153 -158 StrlSchV (3)).

Der Zutritt von Radon muss durch eine fachgerechte Ausführung der erdberührten Bauteile und der Maßnahmen zum Feuchteschutz nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik verhindert werden.

## 7. FLÄCHENBILANZ

<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
<b>Bauflächen</b>	2.728	25
<b>Pflanzflächen</b>	295	3
<b>Straßenfläche öffentlich</b>	1.145	10
<b>Straßenfläche privat</b>	620	6
<b>sonst. Gemeinschaftsflächen</b>	6	0,001
<b>private Grünflächen</b>	6.126	56
<b>GESAMT</b>	10.920,00	100

---

## 8. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB)  
i.d.F der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90)  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)
- **Sächsische Bauordnung** (SächsBO)  
i.d.F der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG)  
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), Zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.5.2019 I 706
- **Sächsisches Naturschutzgesetz** (SächsNatSchG)  
vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge – Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG**  
Vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1274, 27. Mai 2013), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I, 2017/Nr. 52, S. 2771)
- **Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz**  
(Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)
- **Sächsische Gemeindeordnung**  
i. d. F. der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. Juli 2019 (SächsGVBl. S. 542) geändert
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen**  
vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)
- **Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/ Osterzgebirge in der Fassung**  
vom 19.11.2009, ( SächsABl.AAz. Nr. 47 vom 19.11.2009)
- **Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/ Osterzgebirge in der Fassung**  
vom 24.05.2019
- **Flächennutzungsplan der Stadt Coswig**  
vom 22.06.2006, sowie der Vorentwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplan i.d.F vom 31.08.2018