

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

1.1.1 Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) - Einzelhandel

Einzelhandelsbetriebe sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² (Coswiger Nachbarschaftsläden gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Coswig) zulässig.

1.1.2 Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) - Solaranlagen

Innerhalb des Mischgebietes sind Freiflächensolaranlagen nicht zulässig.

1.1.3 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb des Mischgebietes sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

1.2 Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO

1.2.1 Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie solche Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.2 Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) - Emissionskontingente

In den Gewerbegebieten (GE) und in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche, die in der nachfolgenden Tabelle festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK,tags}$ dB(A)	$L_{EK,nachts}$ dB(A)
GE 1	59	43
GE 2	60	50
GE 3	60	50
GEe 1	60	43
GEe 2	60	45

Hierfür sind die im schalltechnischen Gutachten für die Teilgebiete festgelegten Immissionskontingente L_{IK} einzuhalten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12.

Die Immissionsorte und Immissionskontingente sind der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.2.3 Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) - Einzelhandel

Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) stehen und die Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche maximal 10 % der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.

1.2.4 Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) - Solaranlagen

Innerhalb der Gewerbegebiete und der eingeschränkten Gewerbegebiete sind Freiflächensolaranlagen nicht zulässig.

1.2.5 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der Gewerbegebiete und der eingeschränkten Gewerbegebiete sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

1.2.6 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Bezugshöhe für die festgesetzten Gebäudehöhen wird die Höhe der fertig ausgebauten Erschließungsstraße festgesetzt, von der das jeweilige Grundstück erschlossen wird. Die Höhe wird dabei an den Schnittpunkten der Verlängerung des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie ermittelt.

Für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhe gilt

- bei Flachdächern die Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika
- bei geneigten Dächern die Höhe vom Bezugspunkt bis zur Oberkante des Dachaufbaus

2.2 Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf für Produktionsgebäude ausnahmsweise um bis zu 2,50 m überschritten werden, wenn die technische Gebäudeausrüstung dies erfordert (z. B. für Kranbahnen, Mischanlagen, Siloanlagen, Lüfter) oder Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien errichtet werden.

2.3 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

In dem Mischgebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nur zur Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

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

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die festgesetzte abweichende Bauweise ist wie folgt definiert: Die Länge und Breite der Gebäude darf 50 m überschreiten. Der seitliche Grenzabstand nach SächsBO ist einzuhalten.

4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Benutzung der Grünflächen als Arbeits-, Lager- oder Stellfläche ist unzulässig.

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

5.1 Maßnahmenfläche M 1 ‚Schmetterlingswiese‘ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 ist eine Schmetterlingswiese in Form eines arten- und blütenreichen Extensivgrünlandes zu entwickeln.

Auf der Fläche ist entsprechendes zertifiziertes Regiosaatgut (Mischung aus gebietsheimischen Wildkräutern/-gräsern) auszubringen. Das Mischungsverhältnis beträgt 65 % Kräuter, 35 % Gräser. Die Mischung besteht aus mindestens 10 Arten Gräsern und 20 Arten Kräutern. Alle Wildblumen- und Gräserarten müssen aus dem Produktionsraum 3 Mitteldeutsches Flach- und Hügelland (MD), Herkunftsregion 20 Sächsisches Löß- und Hügelland, stammen. Es dürfen ausschließlich Wildformen gesicherter gebietseigener Herkünfte mit dem Zertifikat „VWW Regiosaaten“ des Verbandes deutscher Wildsamen- und Wildpflanzenproduzenten e.V. oder „Regiozert“ des Verbandes deutscher Pflanzenzüchter e.V. Verwendung finden. Der Herkunftsnachweis mit Angaben zu Anbaubetrieb und Anbaufläche ist zu erbringen.

Die Pflege hat mit Staffelmahd zu erfolgen, ab dem 3. Jahr darf keine Herbstmahd (ab September) mehr erfolgen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

5.2 Flächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Befestigung von Fußwegen und Stellplätzen ist nur mit wasserdurchlässigem Aufbau zulässig. Stellplätze sind mit Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 30 % herzustellen.

5.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugebiete anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten, zu nutzen oder über geeignete Anlagen zu versickern.

5.4 Dachbegrünung / Sonnenenergienutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die Dächer von neu zu errichtenden Gebäuden sind jeweils mindestens zu 50 % extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 0,10 m betragen. Für die Begrünung ist eine Mischung aus geeigneten Arten zu verwenden. Alternativ sind auf jeweils mindestens 50 % dieser Dachflächen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zu errichten.

Eine Kombination ist möglich.

6 Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

6.1 Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen

6.1.1 Besatzkontrolle Fledermäuse und Gebäudebrüter im Zuge von Abrissarbeiten (kvM 1 / kvM 4)

Die Baufeldfreimachung und die damit verbundenen Abrissarbeiten von Gebäuden sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Der Gebäudebestand ist rechtzeitig vor Beginn der Baufeldfreimachung im September bzw. Oktober (vor Beginn der Abrissarbeiten) durch Fachgutachter auf Fledermausquartiere hin zu untersuchen. Sofern eine winterliche Quartiereignung einzelner Gebäude festgestellt wurde, sind die Abrissarbeiten zwingend von Fachgutachtern zu begleiten. Bestätigt sich die Nutzung von Gebäudestrukturen durch Fledermäuse (Sommer- und / oder Winterquartier), so ist der Verlust der Quartiere adäquat zu ersetzen.

Des Weiteren muss im Rahmen der Besatzkontrolle die Absuche nach Niststandorten von gebäudebewohnenden Höhlen- und Nischenbrütern ohne eigenen Nestbau durch Fachgutachter erfolgen. Diese stellt die Grundlage für die Ermittlung der Anzahl der bereitzustellenden Quartiere für Fledermäuse (CEF 1) und Nisthilfen für gebäudebewohnende Höhlen- und Nischenbrüter ohne eigenen Nestbau (CEF 2). Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde durchzuführen.

Sollte in begründeten Einzelfällen eine Baufeldfreimachung innerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit der Avifauna notwendig werden, sind vorsorglich die erfassten Höhlen zu verschließen, um eine Nutzung zu verhindern.

6.1.2 Baufeldfreimachung / Rodung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit der Avifauna (kvM 2)

Die Baufeldfreimachung im Bereich von Grünland, Ruderalfluren und Ackerflächen darf nur von Anfang September bis Mitte März erfolgen.

Sollte eine Baufeldfreimachung während der Brutzeit erforderlich werden, so ist im Rahmen der Vorortbegehung nachzuweisen, dass keine aktuellen Nester von der Baufeldfreimachung betroffen sind. Bei Vorhandensein von aktuellen Nachweisen hat die Baufeldfreimachung (Baubeginn) außerhalb der Brutzeiten zu erfolgen. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde durchzuführen.

6.1.3 Vermeidung der spontanen Wiederbesiedelung des geräumten Baufeldes (kvM 3)

Wenn nach der Baufeldräumung bzw. im weiteren Bauablauf Unterbrechungen im geplanten Bauablauf eintreten, sind unter fachlicher Begleitung der Umweltbaubegleitung (UBB) aktive Vergrümnungsmaßnahmen innerhalb des Baufeldes (sowie der Baustraßen und Zufahrten) durchzuführen.

6.1.4 Minimierung des Kollisionsrisikos von Vogelarten

In der Nähe zu landschaftlich geprägten Randbereichen sind verglaste Fassaden nur unter Berücksichtigung besonderer Maßnahmen gegen Vogelschlag zulässig.

6.1.5 Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche und fledermausgerechte Beleuchtungen mit Leuchtdioden (LEDs) mit warmweißer Farbtemperatur (keine kalt-weißen LEDs) zulässig. Die Leuchten müssen nach oben abgeschirmt sein, angrenzende Gehölzbestände dürfen nicht ausgeleuchtet werden. Es sind vollständig gekapselte Gehäuse gegen das Eindringen von Insekten zu verwenden.

6.1.6 Anstrahlen baulicher Anlagen

Das Anstrahlen baulicher Anlagen ist nur an den Straßenfassaden an der Fabrikstraße, der Köhlerstraße und der Cliebener Straße zulässig.

6.2 Artenschutz - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

6.2.1 Bereitstellung von Ausweichquartieren für Fledermäuse bei Verlust geeigneter Gebäudequartiere (CEF 1)

Bei Abriss von Gebäuden mit einem offensichtlichen Quartierstättenpotenzial für Fledermäuse sind vorgezogen neue Quartierstandorte bereitzustellen.

Der Gesamtbedarf an Ersatzquartieren wird während der Vorkontrolle (kvM 1) durch den Fachgutachter festgelegt. Gehen wochenstubengeeignete Gebäudequartiere verloren, beträgt das Ausgleichsverhältnis 1 : 3. Für Tagesverstecke bzw. Balzquartiere ohne Funktion als Wochenstuben- und / oder Winterquartier ist in der Regel kein Ersatz erforderlich.

Die Fledermauskästen sind an geeigneten, in räumlichem Kontakt zu Jagd- und Leitstrukturen stehenden Gebäuden anzubringen. Die Kompensation einschließlich Ort und Art ist unter Einbeziehung eines Fledermauskundlers im Voraus mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die artgerechte Ausführung ist zu überprüfen. Störungen im Zuge des Gebäudeerhalts (u. a. Fassadensanierungen) sind rechtzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.2.2 Bereitstellung von Nistgelegenheiten für Gebäudebrüter (CEF 2)

Für die Gebäudebrüter (Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter) sind nach Absprache mit der Fachbehörde vor Baubeginn Nisthilfen aufzuhängen. Die Anzahl dieser künstlichen Bruthöhlen orientiert sich an der Anzahl der durch den Abriss von Gebäuden betroffenen Bruthöhlen. Für jeden festgestellten und durch Gebäudeabriss betroffenen Höhlenstandort sind im räumlichen und funktionalen Zusammenhang, 3 künstliche Nisthilfen anzubringen. Diese sind für die Dauer von 10 Jahren zu unterhalten und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen. Die Nisthilfen sind als solche rechtlich zu sichern. Mit den Eigentümern der Gebäude ist eine entsprechende Vereinbarung darüber zu erzielen. Die Maßnahme ist vor Beginn der Abrissarbeiten durchzuführen.

6.3 Artenschutz - Kompensationsmaßnahme Zauneidechsenhabitate

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zusätzlich Strukturelemente für Zauneidechsen einzubringen. Es sind 9 Zauneidechsenhabitate in einer Entfernung von jeweils ca. 30 m einzubringen, die jeweils aus Kombinationen aus Stein-, Ast- und Stubbenmaterial sowie einer Sandschüttung auf der Südseite bestehen. Auf der Nordseite ist der zuvor ausgehobene Boden anzuschütten und mit dem für die Blühwiese für Schmetterlinge und andere Insekten vorgesehenen Regiosaatgut einzusäen. Weiterhin sind am Rande der Zauneidechsenhabitate einzelne Dornensträucher zu pflanzen. Zu verwenden sind Wild-Rosen (*Rosa arvensis*, *Rosa canina*).

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlich schutzbedürftigen Räumen sind entsprechend der nachstehend genannten Lärmpegelbereiche mit den resultierenden Schalldämm-Maßen (erf. $R'_{w,res}$) gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszuführen:

- an den straßenzugewandten Fassaden im Mischgebiet - Lärmpegelbereich IV und
- an den übrigen Fassaden - Lärmpegelbereich III

Ein Nachweis des passiven Lärmschutzes ist gemäß DIN 4109 im Rahmen der objektbezogenen Ausführungsplanung vorzulegen.

Die Immissionspegel sind der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

7.2 Lüftungseinrichtungen

Für Schlaf- und Kinderzimmer sowie Räume mit sauerstoffverzehrender Energiequelle sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

7.3 Grundrissorientierung

Besonders schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer sind an den straßenabgewandten Fassaden anzuordnen.

8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, mit Ballen) zu pflanzen. Die Bäume sind von Baumschulen aus der Region zu beziehen, ein entsprechender Herkunftsnachweis ist zu erbringen.

Für die Baumreihe entlang der Cliebener Straße ist Winter-Linde (*Tilia cordata*) zu verwenden.

Für die Baumreihe entlang der Erschließungsstraße sind Hochstämme von Feldahorn (*Acer campestre*) Stiel-Eiche (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) oder Baum-Hasel (*Corylus colurna*) zu verwenden.

Die Pflanzstreifen der Bäume sind dauerhaft zu begrünen. Es ist zertifiziertes Regiosaatgut (Mischung aus gebietsheimischen Wildkräutern/-gräsern) einzubringen. Der Herkunftsnachweis mit Angaben zu Anbaubetrieb und Anbaufläche ist zu erbringen. Der 2,00 m breite Pflanzstreifen ist gegen Überfahren zu schützen.

Abweichungen von den eingetragenen Standorten können parallel zur Straße zugelassen werden, um Grundstückszufahrten zu ermöglichen oder anderen technischen Erfordernissen nachzukommen.

8.1.2 Pflanzung von Hecken im Bereich der Baugebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen innerhalb der Baugebiete sind Hecken unter Verwendung von Sträuchern der nachfolgenden Pflanzliste 1 und Pflanzqualitäten:

Pflanzliste 1 Sträucher

Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>) (nicht in Feldhecke zu verwenden)
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Hecken-Rose	(<i>Rosa corymbifera</i>)
Lederblättrige Rose	(<i>Rosa rubiginosa</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Gewöhnliche Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Wolliger Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i>) (nicht in Feldhecke zu verwenden)
Weichsel-Kirsche	(<i>Prunus mahaleb</i>) (nicht in Feldhecke zu verwenden)

Pflanzqualitäten:

Kleinbäume: Heister mit Ballen, 3x verpflanzt, Höhe 200-250 cm

Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe 100-150 cm

Reihenabstand: 1,5 m

Abstand innerhalb der Reihe 1,0 m

Im Bereich von Straßenkreuzungen ist die Freihaltung der erforderlichen Sichtdreiecke zu berücksichtigen.

8.1.3 Pflanzung einer Feldhecke am süd- / westlichen Rand des Plangebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen am süd- / westlichen Rand des Plangebietes ist eine Feldhecke unter Verwendung von Sträuchern der Pflanzliste 1 und Bäumen der nachfolgenden Pflanzliste 2 und Pflanzqualitäten zu pflanzen.

Pflanzliste 2 Bäume

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wild-Apfel	(Malus sylvestris)
Wild-Birne	(Pyrus pyraeaster)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Winter-Linde	(Tilia cordata)

Pflanzqualitäten:

Bäume: Heister mit Ballen, 3x verpflanzt, Höhe 200-250 cm

Reihenabstand: 1,5 m

Abstand innerhalb der Reihe 0,8 - 1,3 m

Die Bäume müssen zudem den Bestimmungen des Forstvermehrungsgesetzes entsprechen. Die entsprechenden Herkunftsnachweise sind zu erbringen.

Der Anteil der Bäume ist gering zu halten: In einem Abstand von 50 m sind kleine Baumgruppen aus bis zu 5 Bäumen verschiedener Arten zu pflanzen. Die Feldhecke ist alle 10 - 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Aufwachsende Bäume sind zu entfernen.

8.1.4 Begrünung innerhalb der Gewerbegebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In den Gewerbegebieten GE 1, GEe 1, GE 2, GEe 2 und GE 3 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen von 20 % (GRZ 0,8)

- je angefangene 300 m² ein standortgerechter Laubbaum gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen sowie
- mindestens 20 % der Fläche mit Sträuchern der Pflanzliste 1 zu begrünen und im Übrigen mit einer artenreichen Kräuter-Gräsermischung einzusäen.

Die auf dem jeweiligen Grundstück zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume bzw. Gehölzflächen werden angerechnet.

8.1.5 Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tor- und Türöffnungen aufweisen, sind mit kletternden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro angefangene 3 m Länge einer Wandfläche ist eine Pflanze vorzusehen. Es sind entsprechend der Bodenverhältnisse und der konstruktiven Ausführung von Materialübergängen in der Fassadengliederung geeignete Arten der nachfolgenden Pflanzlisten 3 und 4 zu verwenden:

Pflanzliste 3 Selbstklimmer (ohne Rankhilfe)

Gemeiner Efeu	(Hedera helix)
Gewöhnliche Jungfernebe	(Parthenocissus inserta)
Fünffingriger Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
Dreispitziger Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata)

Pflanzliste 4 Gerüstklimber (mit Rankhilfe)

Gewöhnliche Waldrebe	(Clematis vitalba)
Garten-Geißblatt	(Lonicera caprifolium)

Wald-Geißblatt	(Lonicera periclymenum)
Pfeifenwinde	(Aristolochia macrophylla/tomentosa)
Klettertrompete	(Campsis radicans, C. x tagliabuana)

8.1.6 Umsetzung und Erhaltung

Die Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung auf dem jeweiligen Grundstück umzusetzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen I.5.1 M 1 ‚Schmetterlingswiese‘ und I.8.1.3 ‚Feldhecke‘ sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße umzusetzen.

8.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf der als Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Bepflanzungen und Gehölze während der Bauphase zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

9 Zuordnung Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (TF I.5.1 M 1 ‚Schmetterlingswiese‘ und I.8.1.3 Feldhecke) werden ausschließlich den Grundstücken zugeordnet, auf denen Eingriffe erst nach dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes vom 08.11.2019 erfolgen.

10 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

10.1 Umsetzung der Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach Bau der S 84 neu

Die festgesetzte Maßnahme M 1 ‚Schmetterlingswiese‘ ist

- im Bereich zwischen der südlichen Plangebietsgrenze und der nachrichtlich übernommenen Baufeldgrenze der S 84 neu sowie
 - innerhalb der mit einem Leitungsrecht L 1 zu belastenden Fläche
- erst nach der Fertigstellung der Neubaumaßnahme S 84 durchzuführen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur unterhalb des Dachabschlusses bzw. der Traufe zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 10 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Selbstleuchtende flächige Werbeanlagen sind nicht zulässig.

III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

1 Hochwasser-Risikogebiet (§ 78b Abs. 1 WHG) / Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (§ 75 Abs. 1 Nr. 1 SächsWG)

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Risikogebiet für Hochwasser gemäß § 78b Abs. 1 WHG.

Nach den Hochwassergefahrenkarten (Stand 2004 / 2005) können der nordöstliche sowie der südliche Bereich des Plangebietes bei Hochwasserereignissen

- mit niedriger Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 200 Jahre) bzw.

- mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 100 Jahre)

überflutet werden.

Die Gebiete sind im Sächsischen Wassergesetz § 75 Abs. 1 Nr. 1 SächsWG als **Überschwemmungsgefährdete Gebiete** klassifiziert (Gebiete, die erst bei Überschreiten eines Hochwassers, wie es statistisch einmal in 100 Jahren (HQ100) zu erwarten ist, überschwemmt werden).

Innerhalb von überschwemmungsgefährdeten Gebieten sind dem Risiko angepasste, planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser soweit wie möglich zu verhindern (§ 75 Abs. 5 SächsWG). Weiterhin sind bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmungen zu verhindern.

Nach den Gefahrenhinweiskarten können bei Extremhochwasser Wassertiefen

- von 2 - 4 m im nordöstlichen und südlichen Bereich und
- von 0,5 - 2 m im übrigen Bereich

auftreten.

IV Hinweise

1 Artenschutz - Baufeldfreimachung im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar

Die Baufeldfreimachung sowie die Fällung von Gehölzen ist nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

2 Archäologie

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld (bronzezeitliches Gräberfeld D-61040-22), eisenzeitliches Gräberfeld (D-59090-02), Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung (D-59090-07).

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Denkmalpflege Grabungen durchgeführt werden.

Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Für die Bodeneingriffe (§ 14 SächsDSchG) ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

3 Altlastenverdacht, Bodenschutz, Baugrund, Bergbau, Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht

Auf den gekennzeichneten Flächen (SALKA-Nr. 80200652, 80201218 und 80201322) wurde mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen. Aushubmaterial könnte zum Teil kontaminiert sein. Im Vorfeld sind daher entsprechende weiterführende Informationen bei der unteren Boden-schutzbehörde abzufragen.

Die Durchführung von projektbezogenen und standortkonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 wird empfohlen, um Planungs- und Kostensicherheit für die angestrebten Bauvorhaben zu erlangen und den Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, Grundwasserflurabstand) und zur Untergrundtragfähigkeit zu konkretisieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich das Planungsgebiet teilweise im Risikogebiet für Hochwasser gemäß § 78b Abs. 1 WHG befindet und flurnahe bis flurgleiche Grundwasserflurabstände vorhanden sein können.

Der Bauherr ist außerdem im Sinne von § 54 SächsBO i. V. m. § 4 BBodSchG verpflichtet, sich vor Beginn der Baumaßnahme mit der zuständigen Abfall- und Bodenschutzbehörde über die Verfahrensweise des Umganges mit Aushubmaterial abzustimmen (§§ 10 und 12 SächsABG). Die Verwertung bzw. Beseitigung von Aushubmaterial hat so zu erfolgen, dass die Entstehung schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Dazu sind § 7 BBodSchG in Verbindung mit §§ 9, 10 BBodSchG und die LAGA- Richtlinie einzuhalten.

Werden bei Erdarbeiten belastete Bodenstellen angetroffen, so ist der Bauherr nach § 10 Abs. 2 SächsABG verpflichtet, sofort die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zu konsultieren.

Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise (gern. § 3 SächsBO i. V. m. § 12 Sächs-ABG). Bei Aushubarbeiten und bei der Entfernung von Ablagerungen, Auffüllungen und Abbruchmaterial ist eine geordnete Entsorgung der kontaminierten Materialien durch eine baubegleitende Kontrolle zu sichern und die geordnete Entsorgung der kontaminierten Materialien für eine behördliche Prüfung zu dokumentieren.

Aufgrund des Altlastenverdachts ist das Aushubmaterial am Vorhabenstandort ggf. nicht einbaufähig. Die Anforderungen an den Umgang mit Bodenaushub / Bodenmaterialien ergeben sich aus dem geltenden Abfallrecht und bodenschutzrechtlichen Regelungen. Die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ sowie die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gemäß § 12 BBodSchV sind zu beachten und anzuwenden.

Außerdem sind die Anforderungen der DIN 19639 ‚Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben‘ zu beachten. Insbesondere die Flächen, auf denen Bepflanzungen oder Ansaaten geplant sind, sind vom Befahren durch Baufahrzeuge auszunehmen, um Bodenschäden zu vermeiden. Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontaminationen, Erosionen und Verdichtungen sowie sonstigen Devastierungen zu schützen.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. In der Umgebung des geplanten Vorhabens befinden sich die Restlöcher einer Lehmgrube / Ziegelei und einer Sandgrube. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung SächsHohlVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Es besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG (zuständige Behörde) nach § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG), zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten. Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

4 Hochwasserschutz / hochwasserangepasste Bauweise

Hinsichtlich der Ausführung von baulichen Anlagen in überschwemmungsgefährdeten Gebieten wird auf die Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (Stand: Dezember 2018) hingewiesen. Die hier aufgeführten Hinweise sollen helfen, im Rahmen der Eigenvorsorge gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vor, während und nach einem Hochwasser fundierte Entscheidungen treffen zu können, um Schäden zu vermeiden oder zu vermindern.

Es wird empfohlen, im gesamten Plangebiet alle baulichen Anlagen hochwasserangepasst auszuführen. Maßgeblich für die Bewertung des Überschwemmungsrisikos sind die aktuellen Hochwassergefahrenkarten der Elbe (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie).

5 Niederschlagswasserbewirtschaftung / Versickerung

Als Maßnahmen zur Rückhaltung und Reduzierung des zu verbringenden Niederschlagswassers sind insbesondere flächige Dachbegrünungen geeignet.

Zur Planung von Versickerungsanlagen wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 ‚Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser‘ und auf den zum Bebauungsplan erarbeiteten Geotechnischen Bericht zu den Versickerungsverhältnissen vom Büro IBU Coswig hingewiesen.

Auf Flächen mit nachweislich vorhandener Untergrundverunreinigungen / -kontamination sowie in Auffüllungen darf nicht versickert werden. Der Tallehm ist für eine Versickerung auf Grund seiner geringen Durchlässigkeit nicht geeignet. Steht im Bereich der Sohlen der zu planenden

Versickerungsanlagen noch Tallehm an, ist dieser bis zum Talsand durch stark durchlässige Kies-Sand-Gemische zu ersetzen.

Für die Niederschlagswasserversickerung ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein Nachweis der Kontaminationsfreiheit ist standortgenau zu erbringen.

6 Grundwasser - Messstellen und eingeschränkte Nutzung

Die im Plangebiet vorhandenen und im Rechtsplan als Hinweis dargestellten Grundwassermessstellen des Freistaates Sachsen sind zu erhalten.

Aufgrund der Lage im Abstrombereich des Altstandortes Glaswerk Neusörnewitz ist ausgehend von den bekannten Belastungen des Grundwassers mit PAK und BTEX eine Nutzung des Grundwassers zu Brauchwasser- und / oder Beregnungszwecken nicht bzw. nur eingeschränkt zulässig. Entsprechende Untersuchungen (Grundwasseranalysen) sind durch den Antragsteller im Rahmen des erforderlichen Wasserrechtsverfahrens auf eigene Kosten zu erbringen.

7 Radonschutz

Nach den dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie bisher vorliegenden Kenntnissen liegt das Plangebiet in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

8 Technische Regelwerke

Alle im Bebauungsplan genannten technischen Regelwerke können während der Sprechzeiten bei der Stadtverwaltung Coswig, Fachbereich Bauwesen / Stadtplanung, Karrasstr. 2 01640 Coswig eingesehen werden.