

# Bebauungsplan Nr. 69 "Wohngebiet Kieferstraße" Coswig



Übersichtskarte Coswig (Geoportail - Sachsenvermessung, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 04.2021)

Übersichtskarte Plangebiet (Geoportail - Sachsenvermessung, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 04.2021)



## TEIL A PLANZEICHNUNG

### I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 1 BauGB)

- 1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - WA Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§16-21 BauNVO)**
  - GRZ 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)
  - II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
  - OK 139,00 max. zulässige Oberkante der baulichen Anlage (OK) in m über NHN gem. Nutzungsschablone
- 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22, 23 BauNVO)**
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Baulinie (§23 Abs. 2 BauNVO)
- 4 Verkehrsflächen und -anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - private gemischte Verkehrsfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
  - P Parkplatz
  - Einfahrtsbereich
  - Straßenbegrenzungslinie
- 5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
  - Müllaufstellfläche
  - Fernwärmestation der Technischen Werke Coswig (in Tiefgarage)
- 6 Grünflächen, Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)**
  - Grünfläche - Zweckbestimmung privater Spielplatz
- 7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**
  - Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Zweckbestimmung: Hecke mit Saum, Ansaat Nachtkerze und Weidenröschen

### 7 Sonstige Festsetzungen

- 129,90 Geländehöhe Bestand in m über NHN
- 130,00 Geländehöhe geplant in m über NHN (§9 Abs. 3 BauGB)
- OK FFB 129,91 Oberkante Fertigfußboden geplant in m über NHN
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung Tiefgaragen
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Fernwärmeleitung Technische Werke Coswig
- Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
- Kennzeichnung der Fassaden an denen passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Bahnlärm notwendig sind
- II - Lärmpegelbereich 2 (56 bis 60 dB(A)) -> R<sub>w,ext</sub> = 30dB
- III - Lärmpegelbereich 3 (61 bis 65 dB(A)) -> R<sub>w,ext</sub> = 35dB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

### II BAUODNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

- Dachgestaltung**
  - FD Flachdach
- III BESTANDSANGABEN/HINWEISE**
  - 586 Grundstücksnummer der Gemarkung Coswig
  - 42 Flurstücksgrenzen der Gemarkung Coswig
  - Vorhandene Bebauung
  - Baufeld Nr. (1-4)

### NUTZUNGSSCHABLONE

Maß der baulichen Nutzung max. GRZ	Dachform
max. Oberkante der baulichen Anlage in m. ü. NHN	Geschossigkeit

## TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, § 6-23 BauNVO)

- 1 Art der zulässigen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO)**
  - 1.1 Im Vorhabengebiet (Allgemeines Wohngebiet) sind die in §4 Abs. 2 Nr. 1 genannten Wohngebäude zulässig. Ebenso zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - 1.2 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)
  - 1.3 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)
- 2 Maß der zulässigen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)**
  - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §17 BauNVO im WA mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
  - 2.2 Die zulässige GRZ darf gemäß §19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Tiefgaragen, Terrassen, Wege (bzw. befestigte Flächen), Stellplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
  - 2.3 Es sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse zu errichten. (§20 BauNVO)
  - 2.4 Die maximale Oberkante baulicher Anlagen wird in der Nutzungsschablone nach Höchstmaß festgesetzt. Bezugsebene ist NHN. Minimale Abweichungen sind bis maximal 10cm Höhe zulässig. Solarenergieanlagen sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.
  - 2.5 Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB) wird durch Planeintrag festgesetzt. Bezugsebene ist NHN. Minimale Abweichungen sind bis maximal 10cm Höhe zulässig.
- 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22, 23 BauNVO)**
  - 3.1 Im Baugelände wird eine offene Bauweise in Einzelhäusern festgesetzt.
  - 3.2 Die Errichtung von befestigten Flächen (Terrassen, Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätzen) ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. (§23 Abs. 5 BauNVO). Die Errichtung von Nebenanlagen nach §14 BauNVO (Abetelschuppen, Carports, Gartenhäuser u.ä.) außerhalb der Baufläche ist zulässig.
- 4 Flächen für Nebenanlagen - Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
  - Tiefgaragen sind nur in den planzeichnerisch gekennzeichneten Bereichen zulässig. Die Einfahrtsbereiche werden durch Planeintrag gekennzeichnet.
- 5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Schallschutz (i.V.m. TA Lärm)**
  - Die Dimensionierung der Außenbauteile an den gekennzeichneten Fassaden ist entsprechend DIN 4109 vorzunehmen. Für die Fassaden des Lärmpegelbereichs II sind die Außenbauteile mit einem bewerteten Gesamtschalldämmmaß (R<sub>w,ext</sub>) von 30 dB auszuführen. Für die Fassaden des Lärmpegelbereichs III sind die Außenbauteile mit einem bewerteten Gesamtschalldämmmaß (R<sub>w,ext</sub>) von 35 dB auszuführen.
- 6 Festsetzungen zur Grünordnung**
  - 6.1 private Grünfläche - Kinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - Es ist ein Kinderspielplatz anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Verwendung von glatten oder stark dornigen/ stacheligen Pflanzen ist im direkten Umfeld des Spielplatzes zu vermeiden.
  - 6.2 Landschaftsgärtnerische Gestaltung
    - Die nicht überbaubaren Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kies- und Schottergärten ist untersagt.
  - 6.3 Anpflanzung von Bäumen
    - Zur Durchgrünung des Wohngebietes sind 15 Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Davon mindestens zwei groß- und vier mittelkronige Arten.
    - Pflanzliste 1: Baumpflanzungen**

Crataegus aevigata	Echler Roldom	Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche	Liquidambar styraciflua	Amerbaum
Malus sylvestris	Pyrus pyralis	Wild-Birne	
Prunus Padus	Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus serotina	Japanische Blütenkirsche
Prunus, Malus, Pyrus (Obstgehölze - u.a. Kirsche, Pfäme, Apfel, Birne)	Säulen-Eiche	Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Styphnolobium japonicum	Schnurbaum		

Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mindestens 14-16 cm Stammumfang, mit Ballen
  - 6.4 Anpflanzung von Hecken an Parkplätzen
    - Die oberirdischen Stellplatzanlagen sind dreiseitig mittels mind. 0,5 m breiten Laubgehölzhecken (Feldahorn oder Hainbuche) einzufassen.
- 7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - 7.1 Minimierung der Versiegelung von Flächen
    - Innerhalb des Plangebietes sind der Müllaufstellplatz, Fußwege und Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material (Bsp. Ökopflaster) vorzusehen. Ausgenommen sind Wege zur barrierefreien Erschließung oder Behinderteneinrichtungen.
    - Die Befestigung der Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb der privaten Grundstücke sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
  - 7.2 Versickerung von Niederschlagswasser
    - Niederschlagswasser ist zu sammeln und im Vorhabengebiet je Wohnhaus über Rigolen oder Sickerschächte dezentral zu versickern. Das anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraße ist im Straßenbalken über Rigolen oder Sickerschächte zu versickern.
- 8 Maßnahmen zum Artenschutz**
  - 8.1 Außenbeleuchtung
    - Außerhalb von Gebäuden sind bei der Beleuchtung von Verkehrsflächen insensitioschone und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel einzusetzen. Das Beleuchtungsniveau ist auf das funktionale Notwendigste zu begrenzen. Die Lampenstandorte sind so zu wählen, dass angrenzende Bäume und Gehäusen nicht ausgeleuchtet werden. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.
  - 8.2 Anlage einer Hecke mit Krautsaum, Ansaat von Nachtkerze und Weidenröschen
    - Als Artenschutzmaßnahme für Vögel ist eine dreireihige Hecke mit Reihenabstand 0,8m und Pflanzabstand 1,0m anzulegen. Es sind mindestens fünf verschiedene Arten der Pflanzliste 2 vorzusehen. Die Arten sind gruppenweise zu pflanzen. Der Anteil von Kartoffel-Rose ist mit 30 % vorzusehen, die übrigen Arten sind in etwa zu gleichen Anteilen zu setzen. Der Grenzabstand zwischen Hecke und Nachbargrundstück beträgt mindestens 0,5m.
    - Pflanzliste 2: Heckenpflanzungen**

Acer campestre	Feld-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn	Rosa rugosa	Kartoffelrose
Rosa canina	Hundsrose	Rosa glauca	Hechtrose
Rosa pimpinifolia	Sternhahnenrose	Rosa majalis	Zimtrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

Qualität: Sträucher, zweimal verpflanzt, Höhe mindestens 60-100cm

Vor der Hecke wird ein 0,5 m breiter Krautsaum angelegt. Darin werden zu 50% Nachtkerze (Oenothera biennis) und Weidenröschen (Epilobium angustifolium) angelegt. Die Ansaat erfolgt mit dem Ansaat abzuholen.

### II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

- 1. Staffelfgeschoss**
  - Das dritte Vollgeschoss ist als Staffelfgeschoss zu errichten, indem an mindestens drei Fassadenseiten die Außenwände (gemessen von der Außenkante der darunterliegenden Außenwand) um mindestens 80 cm zurückspringen müssen.
  - Bei den Baufeldern Nr. 1 - 3 beträgt das Mindestmaß des Zurückspringens an der Nord-Ost Fassade mindestens 1,40 m.
- 2. Dachgestaltung**
  - Die Gesamtheit der Dachflächen der Gebäude des Baugeländes sind als extensive Gründächer auszuführen oder mit Solarenergieanlagen zu belegen. Dächer mit Solarenergieanlagen können als Kies- oder Bitumendächer gestaltet werden. Die Ausführung muss die Voraussetzungen einer "harten Bedachung" nach § 32 SächsBO erfüllen.
  - Die Dachflächen müssen baulich und technisch so ausgelegt werden, dass eine spätere Nachrüstung von Solarenergieanlagen ermöglicht werden kann. (Vorabrechnung in der Traglast der Decken, Vorhaltung von Leerrohren für Installationen etc.)
  - Die Dächer der Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen.
- 3. Fassadengestaltung**
  - Die Fassaden dürfen als Putzfassaden, mit Verkleidungen aus Holz oder mit Verblendmauerwerk gestaltet werden.
  - Metalloberflächen sind als reflektierende Oberflächen zu vermeiden. Spiegelflächen sind als reflektierende Oberflächen zu vermeiden.
  - Ausgeschlossen sind Verkleidungen aus reflektierenden Materialien.
  - Die Farbauswahl muss sich auf helle, gedeckte Farben beschränken, grelle Farben und reines Weiß sind nicht zulässig.
  - Bei der Fassadengestaltung ist auf die Vermeidung von Kollisionsrisiken an großflächigen Glasflächen zu achten. (Durchsicht und Spiegelung vermeiden; mattiertes-, geriffeltes-, geätztes Glas o.ä.)
- 4. Einfriedungen**
  - Zulässig sind Zäune mit senkrechter Lattung oder Stablatzröhren mit max. 3 cm Sockel und geschlossene Einfriedungen aus Betonwerksteinen.
  - Außerdem ist eine Einfriedung durch Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.
  - Die vorgenannten Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
  - Müllplätze sind mindestens dreiseitig mit einer Hecke aus Feldahorn oder Hainbuche einzufassen (Mindesthöhe von 1,80m).

### III HINWEISE

- 1 Kartengrundlage**
  - Der Bebauungsplan wurde auf einer Plangrundlage eines öffentlich bestellenden Vermessers mit den Angaben der Grenzen aus dem Datenbestand des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen erstellt.
  - Die Vorschrift des § 27 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) ist einzuhalten. Außerdem gilt §13 Abs. 2 Satz 4 SächsVermKatG in Verbindung mit § 4 Abs. 3 SächsVermKatG/VO.
- 2 Schutz der Vermessungs- und Grenzpunkte**
  - Bei der Umsetzung der Planung sollten gefelderte Grenzmarken durch einen öffentlich bestellenden 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 Festpunktzustand einzuholen.
- 3 Archäologie**
  - Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem nahen Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzgesetzes sind (bronzezeitliches Grabfeld [D-9000-03]).
  - Vor Beginn von Bodengriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Untersuchungen durchgeführt werden (Grabung 1). Gegebenenfalls auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszuarbeiten und zu dokumentieren (Grabung 2).
  - Die Vorschriften des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDschG) sind zu beachten.
  - Vor Beginn von Bodengriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden.
  - Bodenläufe sind inoffiziell Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie zu melden.
  - Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten Bodenmerkmale entdeckt werden ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die entdeckten Bodenmerkmale und die Entdeckungssituation sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern die zuständige Fachbehörde nicht mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§20 SächsDschG).
- 4 Bodenschutz, Altlasten**
  - Bei baulichen Arbeiten bekannt werdende Altlasten bzw. selbst verursachte schädliche Bodenveränderungen sind gemäß § 13 Abs. 3 Sächs-KWBoDSchG unverzüglich dem Landratsamt, Kreisumweltamt, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen und die Arbeiten bis zur Feststellung der Kontamination und Festlegung der erforderlichen Maßnahmen einzustellen.
- 5 Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht**
  - Bei Durchführung von Bodenaufschlüssen sind die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht entsprechend der einschlägigen rechtlichen Grundlagen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Planung von baulichen Anlagen ist eine notwendige Baugrunduntersuchung durchzuführen.
- 6 Strahlenschutz**
  - Lauf aktuellen Erkenntnissen liegt auf dem Gebiet keine erhöhte Radonkonzentration vor. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gesteinsarten 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 StrSchV (2) (§§ 153 -158 StrSchV (3)).
  - Der Zutritt von Radon muss durch eine fachgerechte Ausführung der erdberührten Bauteile und der Maßnahmen zum Feuchtschutz nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik verhindert werden.
- 7 Grünordnerische- und Artenschutzrechtliche Hinweise**
  - Bei Anpflanzungen von Bäumen und Großsträuchern (ausgewachsen höher als 5m) ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinbaren.
  - Bei Gehölzbestellungen in der Sperrfrist (01. März bis 30. September) bedarf es der Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde, eine ökologische Baubesetzung kann dann im Bedarfsfall hinzugezogen werden, § 39 Abs. 5 BNatSchG.
  - Nach Gehölzsetzung geschützte Gehölze auf den angrenzenden Grundstücken, deren Schutzbereiche in das Gebiet des Bebauungsplans reichen, sind bauteilgemäß gemäß DIN 19820 zu sichern.
  - Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Bauteile sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die Baustelleneinrichtung sollte grundsätzlich so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahrwege vorsehen. Des Weiteren ist auf alle nicht notwendigen Erdarbeiten zu verzichten. Bei dem Abtransport von Baumrücken und allen anfallenden Arbeiten sind Fallen für Kleintiere und Vögel zu vermeiden.
  - Baubedingte Beeinträchtigungen während der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Vögeln von April bis September sind durch die Beschränkung der Arbeiten auf die Tageszeiten zu mindern. Baumaßnahmen außerhalb von Gebäuden zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang sind zu vermeiden. Da Insekten durch Lichtquellen angezogen werden, ist auf nächtliche Bauaktivitäten zu verzichten.
- 8 Niederschlagswasserbeseitigung**
  - Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Benutzung von Gewässern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG.

### RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3798) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)
- SächsNatSchG - Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist
- SächsDschG - Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist
- SächsBO - Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist
- Sächs-KWBoDSchG - Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
- StrSchV - Strahlenschutzgesetz vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194) geändert worden ist
- StrSchV - Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4545) geändert worden ist
- TA Lärm - Sachte Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26. August 1998 (BMBI Nr. 26/1998 S. 503). Geändert durch Verwaltungsverordnung vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSVERMERK**
  - Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat am 03.02.2021 mit der Beschluss-Nr. VO/159/20/SR die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 13.02.2021 im Coswiger Amtsblatt Nr. 02/2021 bekannt gemacht.
  - 07. April 2022  
Coswig, den  
Der Oberbürgermeister
- 2. VERMERK ÜBER DIE BETEILIGUNG DER RAUMORDNUNG**
  - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
  - 07. April 2022  
Coswig, den  
Der Oberbürgermeister
- 3. VERMERK ÜBER FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEIT- 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.
  - 07. April 2022  
Coswig, den  
Der Oberbürgermeister
- 4. VERMERK ÜBER ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**
  - Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat am 23.06.2021 mit der Beschluss-Nr. VO/2012/1/SR den Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 18.05.2021/ reaktionell ergänzt 02.06.2021 mit seiner Begründung genehmigt 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 18.05.2021/ reaktionell ergänzt 02.06.2021 wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 03.07.2021 im Coswiger Amtsblatt Nr. 07/2021 bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.07.21 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 18.05.2021/ reaktionell ergänzt 02.06.2021 mit seiner Begründung hat in der Zeit vom 12.07.2021 bis einschließlich 12.08.2021 im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Coswig, Karlsruhstraße 2, 01640 Coswig öffentlich ausgelegt. Die Planunterlagen haben auch auf der Internetseite des Landesportals des Freistaates Sachsen unter www.buergerbeteiligung.sachsen.de sowie auf der Internetseite der Stadt Coswig www.coswig.de ausgelegt.
  - 07. April 2022  
Coswig, den  
Der Oberbürgermeister
- 5. ABWÄGUNGSVERMERK ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**
  - Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat die während des Beteiligungsverfahrens abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.03.2022 geprüft und mit Beschluss-Nr. VO/0238/21/SR über sie beschlossen. Das Ergebnis ist den Einwendern mitgeteilt worden.
  - 07. April 2022  
Coswig, den  
Der Oberbürgermeister
- 6. VERMERK ÜBER DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**
  - Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat am 05.01.2022 mit der Beschluss-Nr. VO/0257/21/SR den geänderten Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 06.12.2021 mit seiner Begründung genehmigt und nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
  - Gemäß §4a Abs. 3 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzenden Teilen abgegeben werden können und dass der Zeitraum der erneuten öffentlichen Auslegung auf die angemessene Frist von 14 Tagen verkürzt wird. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes i. d. F. vom 06.12.2021 wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Coswiger Amtsblatt Sonderausgabe vom 15.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.01.2022 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 06.12.2021 mit seiner Begründung stand in der Zeit vom 24.01.2022 bis einschließlich 07.02.2022 auf der Internetseite des Landesportals des Freistaates Sachsen unter www.buergerbeteiligung.sachsen.de sowie der Internetseite der Großen Kreisstadt Coswig https://www.coswig.de/oeffentliche-bekanntmachungen.html zur allgemeinen Einsichtnahme zur Verfügung. Diese Veröffentlichung im Internet ersetzt gemäß § 3 Absatz 1 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planischerhaltungs-gesetz - PlansiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I Nr. 11 vom 24.03.2021, S. 353), die Auslegung der Planunterlagen in der Stadt Coswig.
  - Gemäß § 2 Absatz 2 PlansiG wird ein zusätzliches Informationsangebot die Möglichkeit geboten, sich während der üblichen Dienstzeiten nach vorheriger Terminvereinbarung mit dem Fachbereich Bauwesen über die Entwurfsunterlagen zu informieren.
  - 07. April 2022  
Coswig, den  
Der Oberbürgermeister
- 7. ABWÄGUNGSVERMERK ZUR ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**
  - Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat die während des Beteiligungsverfahrens abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.04.2022 geprüft und mit Beschluss-Nr. VO/0272/21/SR über sie beschlossen.
  - 07. April 2022  
Coswig, den  
Der Oberbürgermeister
- 8. VERMERK ÜBER SATZUNGSBESCHLUSS**
  - Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat den Bebauungsplan i. d. F. vom 06.12.2021, mit Beschluss-Nr. VO/0272/21/SR am 06.04.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan genehmigt.
  - 07. April 2022  
Coswig, den  
Der Oberbürgermeister
- 9. GENEHMIGUNGSVERMERK**
  - Die Genehmigung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.
  - 07. April 2022  
Coswig, den  
Der Oberbürgermeister
- 10. AUSFERTIGUNGSVERMERK**
  - Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie der Planzeichnerklärung und Textteil (Teil B) wird hiermit ausfertigt.
  - 07. April 2022  
Coswig, den  
Der Oberbürgermeister
- 11. BEKANNTMACHUNGSVERMERKE**
  - Der Beschluss der Satzung wurde mit dem Hinweis auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstdauern von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, im Coswiger Amtsblatt, Sonderausgabe vom 16.04.2022, ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Widersprüche nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 2 und Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 215 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erreichen 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 in Kraft.
  - 15. April 2022  
Coswig, den  
Der Oberbürgermeister

## SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 69 „Wohngebiet Kieferstraße“ vom 06.12.2021

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.02.2022 (SächsGVBl. S. 134) hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig in seiner Sitzung am 06.04.2022 den Bebauungsplan Nr. 69 "Wohngebiet Kieferstraße" bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu genehmigt (Beschluss-Nr. VO/0272/21/SR).

Teil A Planzeichnung (bestehend aus Rechtsplan, in der Fassung vom 06.12.2021)  
Teil B Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen zur Baugestaltung gem. § 89 SächsBO sind in der Planausfertigung enthalten.  
Coswig, den 07.04.2022  
Thomas Schubert, Oberbürgermeister

**Große Kreisstadt Coswig**  
Stadtplanungamt  
Karlsruhstraße 2  
01640 Coswig

## Bebauungsplan Nr. 69 "Wohngebiet Kieferstraße" Coswig

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB)

Planzeichnung (A) und textliche Festsetzungen (B)  
Maßstab 1:500  
Rechtsplan in der Fassung der Satzung vom 06.12.2021

Vorhabenträger/Auftraggeber:  
Wohnungsgenossenschaft Coswig/Sachsen e.G.  
Pappelstraße 13a  
01640 Coswig

Planverfasser:  
**WERKplan GmbH**  
DIPL.-ING. HARDY WOLFF  
ARCHITECT VDA  
Burgwarthastraße 77a, 01705 Freital,  
Tel. 0351/650511, architekturplan@t-online.de