



Große Kreisstadt Coswig

TEIL C – Begründung Bebauungsplan Nr. 69 „Wohngebiet Kiefernstraße“

Fassung vom 06.12.2021

Vorhabenträger/ Auftraggeber:	Wohnungsgenossenschaft Coswig/Sachsen eG. Pappelstraße 13a 01640 Coswig
Planungsträger:	Große Kreisstadt Coswig Karrasstraße 2 01640 Coswig
Bearbeitung B-Plan:	W.WERKplan GmbH Burgwartstr. 77a 01705 Freital Dipl.-Ing. Hardy Wolf Architekt VDA
Umweltplanung:	Schulz UmweltPlanung Schössergasse 10 01796 Pirna

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	4
2 Planungsanlass und -erfordernis	6
2.1 Planungsanlass und -erfordernis.....	6
2.2 Planverfahren	6
3 Standortbedingungen	8
3.1 Boden, Altlasten.....	8
3.2 Immission – Schall (Bahnlärm).....	8
3.3 Natur- und Artenschutz	9
4 Höherrangige überörtliche/ örtliche Planungen.....	10
4.1 Landesentwicklungsplan Sachsen – LEP 2013.....	10
4.2 Regionalplan – Oberes Elbtal/Osterggebirge – 2. Gesamtfortschreibung.....	11
4.3 Flächennutzungsplan.....	11
5 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	12
5.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	12
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	12
5.5 Flächen zur Abfallentsorgung.....	13
5.6 Festsetzungen zur Grünordnung.....	13
5.6.1 private Grünfläche - Kinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	13
5.6.2 Landschaftsgärtnerische Gestaltung	13
5.6.3 Anpflanzung von Bäumen.....	14
5.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	14
5.8 Maßnahmen zum Artenschutz	14
5.8.1 Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel	15
5.8.2 Anlage einer Hecke mit Krautsaum, Ansaat von Nachtkerze und Weidenröschen	15
5.8.3 Ausgleich für Verluste von Brutstätten	16
5.8.4 Umsetzen des höhlenreichen Einzelbaumes	16
5.8.5 Umsiedlung der Zauneidechse	16
5.9 Bedingte Festsetzungen (§9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	16
5.10 Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).....	16
6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	17
6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	17
7 Stadttechnische Erschließung	18
8 Hinweise.....	18
8.1 Kartengrundlage	18
8.2 Schutz der Vermessungspunkte und Grenzen	19
8.3 Archäologie.....	19
8.4 Bodenschutz, Altlasten	19
8.5 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht.....	19
8.6 Strahlenschutz	19
8.7 Grünordnerische- und Artenschutzrechtliche Hinweise	20
8.8 Niederschlagsentwässerung	20
9 Gestaltungsvorschlag	21
10 Plangrundlage	23
11 Flächenbilanz	23
12 Rechtsgrundlagen	23
13 Abbildungsverzeichnis.....	24
14 Anhang.....	25

1. Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich in rund 2 km Entfernung nordöstlich des Stadtzentrums von Coswig. Die Planfläche befindet sich als Brachfläche im bebauten Zusammenhang zwischen der K8017 „Moritzburger Straße“ und der Straße „An der Lockwitz“. Nördlich des Plangebietes und jenseits der Straße „An der Lockwitz“ befindet sich der „Lockwitzbach“. Im Westen des Plangebietes befindet sich in rund 150m Entfernung die Bahnlinie Dresden-Berlin. Das Gebiet ist von Straßen mit bestehender Doppel-, Reihen- und Einzelhausbebauung umgeben. Im Süden befindet sich der Seniorenwohnpark Coswig als größere bauliche Anlage. Das Plangebiet wird über eine Wohnstraße – Kiefernstraße – nördlich gelegen und zwischen der Siedlerstraße und Niederauer Str. gelegen, erschlossen.

Das Plangebiet kann von der bestehenden Infrastruktur am Standort profitieren – Nahversorgung und ÖPNV (Bushaltestpunkt Siedlerstraße) befinden sich in rund 500m Entfernung und Bildungseinrichtungen befinden sich in fünf bzw. 15 Minuten fußläufiger Entfernung.



Abbildung 1 – Lage des Plangebietes in Coswig - geoportal.sachsen.de, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, April 2021

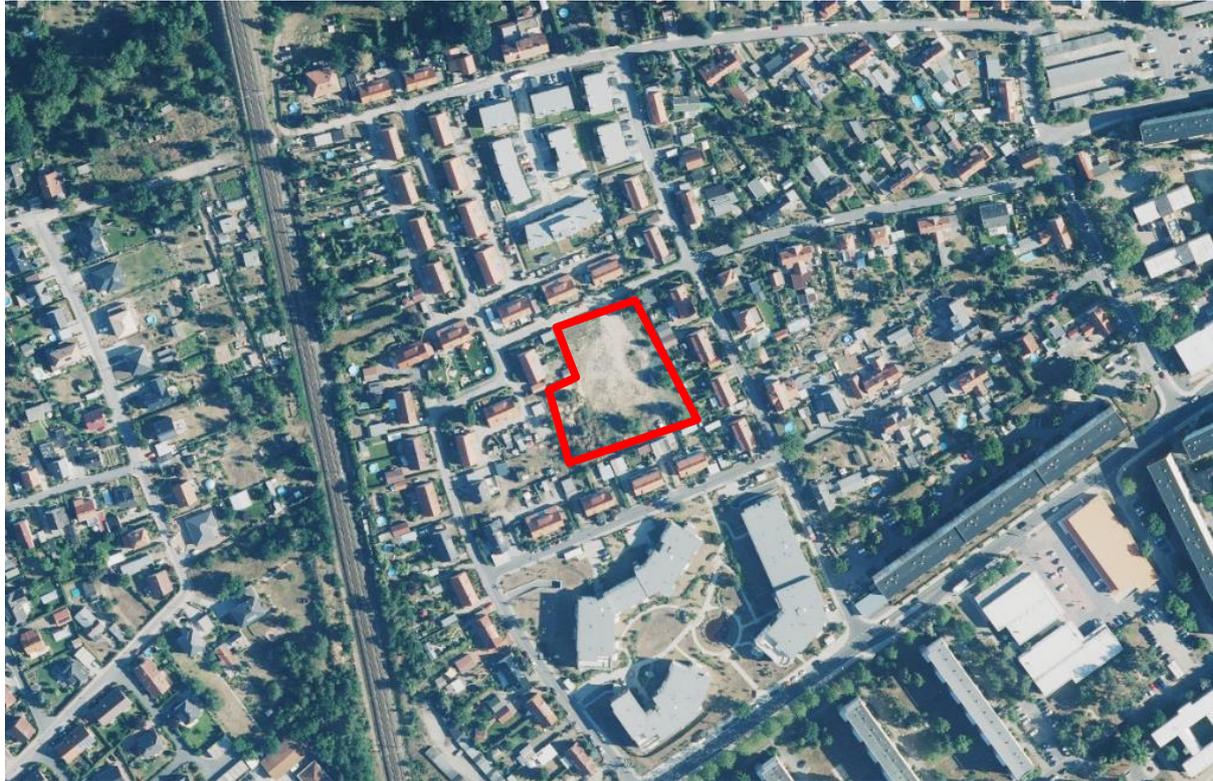


Abbildung 2 - Lage des Plangebietes - geoportal.sachsen.de, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, April 2021

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 586/42 der Gemarkung Coswig/Sa. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von rund 4.560m².

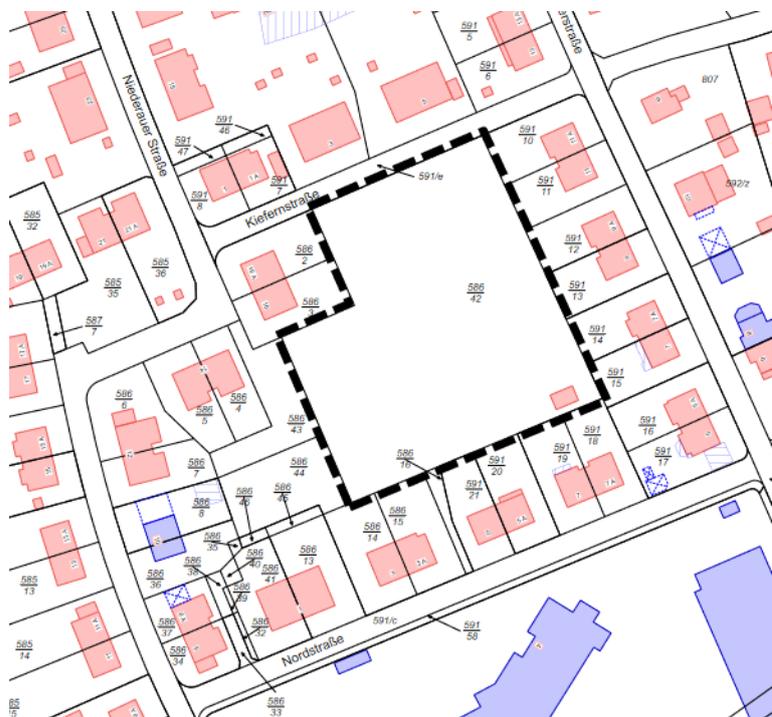


Abbildung 3 Geltungsbereich- VO/0159/20/SRB-Plan Nr 69 Wohngeb.
Kiefernstraße, Stadt Coswig, Dezember 2020

2 Planungsanlass und -erfordernis

2.1 Planungsanlass und -erfordernis

Das Bebauungsplanverfahren wird durchgeführt, um eine innerstädtische Brachfläche baulich zu entwickeln. Dabei wird eine Fläche ausgewählt, die sich in zumutbarer Entfernung von Nahversorgung und ÖPNV befindet. Es wird dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen (§1 Abs. 5 BauGB) und ein Zersiedeln der Landschaft ausgeschlossen. Die Fläche ist als Wohnbaufläche bereits Teil des Flächennutzungsplans der Großen Kreisstadt Coswig. Das Ziel der Entwicklung ist die Schaffung von familiengerechtem Wohnraum durch die Wohnungsgenossenschaft Coswig/Sachsen e.V.

Die Stadt Coswig rechnet gemäß der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes (rechtswirksam mit öffentlicher Bekanntmachung vom 20.03.2021) mit einer steigenden Bevölkerungszahl von rund 2% bis zum Jahr 2030.¹ Demnach wird mit einem Ergänzungsbedarf von 221 Wohnungen bis 2030 gerechnet (S34), der durch 40% durch Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau ergänzt werden soll.² Dementsprechend wird das Gebiet „Innenhof Kiefernstraße“ als W 5 mit Mehrfamilienhausbebauung im Flächennutzungsplan als Potenzialfläche aufgeführt.³

Unter Beachtung der Anforderungen an den Klima- und Artenschutz, sollen am Standort vier Mehrfamilienhäuser in zeitgemäßem Wohnstandard entstehen.

2.2 Planverfahren

Der Stadtrat der Stadt Coswig hat am 03.02.2021 in öffentlicher Sitzung mit Beschluss Nr. VO/0159/20/SR die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.02.2021 im Coswiger Amtsblatt Nr. 02/2021 veröffentlicht.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 i.V.m. § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Aufgrund der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Größe des Plangebietes wird der Bebauungsplan gemäß § 13a Absatz 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, den Angaben welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat am 23.06.2021 mit der Beschluss-Nr. VO/0201/21/SR den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 18.05.2021/ redaktionell ergänzt 02.06.2021 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.

¹ vgl. Begründung zur 1. Gesamtfortschreibung FNP Stadt Coswig, rechtswirksam mit öffentlicher Bekanntmachung vom 20.03.2021, S. 19 – Grundlage für die Bevölkerungsentwicklung ist die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen

² vgl. Begründung zur 1. Gesamtfortschreibung FNP Stadt Coswig, rechtswirksam mit öffentlicher Bekanntmachung vom 20.03.2021, S. 35

³ vgl. Begründung zur 1. Gesamtfortschreibung FNP Stadt Coswig, rechtswirksam mit öffentlicher Bekanntmachung vom 20.03.2021, S. 37

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes i. d. F. vom 18.05.2021/ redaktionell 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. 18.05.2021/ redaktionell 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, Karrasstraße 2, 01640 Coswig öffentlich ausgelegen.

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 ausgelegen.

Bedingungen zur Anwendung des §13a BauGB

Die zulässige Grundfläche beträgt gemäß §19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000m²:

Rechnerischer Nachweis:

Geltungsbereich : 4.561 m²

Verkehrsflächen: 304 m²

Max. Grundflächenzahl (GRZ II): 0,60

Zul.Grundfläche = (Bauland - Verkehrsflächen) *max. Grundflächenzahl
= (4.561 m² - 304 m²) * 0,60

Zul. Grundfläche = 2.554,20 m²

Es handelt sich bei der Gebietsentwicklung um ein Wohngebiet im Innenbereich, welches gemäß UVPG keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erzeugt.

Es liegen durch den Bebauungsplan keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten „Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“ vor.

Weiterhin besteht keine Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz.

3 Standortbedingungen

3.1 Boden, Altlasten

Für das Plangebiet wurde durch das Baugrundbüro Dr. Matthias Mocosch, Dipl.-Geol. im März 2021 ein Baugrundgutachten angefertigt (Anhang 1). Die Bohrungen wiesen einen Bodenaufbau aus Mutterboden (bis 40 cm unter GOK⁴), und Fein- bis Mittelsand (ab 0,40 m unter GOK) auf.

Es wurde kein aufstauendes Sickerwasser im Gründungsbereich angetroffen und der Grundwasserspiegel befindet sich im Normalzustand bei rund 19 – 21 m.

Eine Versickerung ist in vertikalen Bauwerken mit Filterzone ab 0,5m möglich.

Das Plangebiet ist laut aktuellen Erkenntnissen nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) kartiert.

3.2 Immission – Schall (Bahnlärm)

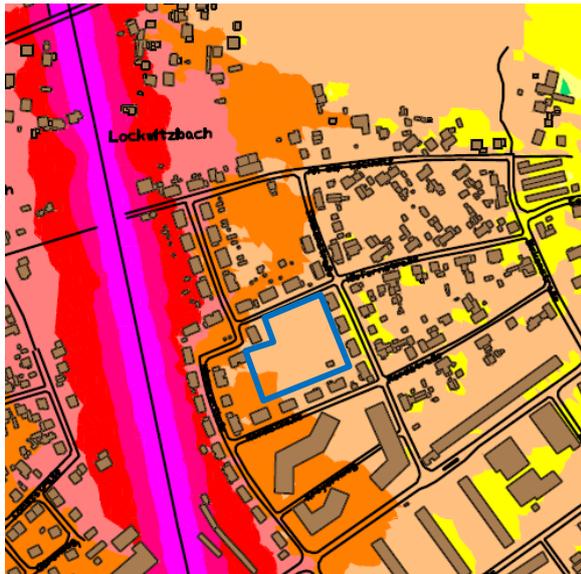
Das Plangebiet befindet sich in rund 100m Entfernung zur Bahnlinie Dresden-Berlin. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN4109 können anhand des Lärmaktionsplans (Stufe II) der Stadt Coswig mit den zugehörigen Rasterkartierungen abgeschätzt werden. Der Lärmaktionsplan Stufe II der Stadt Coswig in der Fassung der Fortschreibung vom 09.11.2018/ redaktionell ergänzt 15.03.2019 wurde am 17.04.2019 durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig beschlossen und im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht.

Auf Grundlage der kartierten Schallpegel, befinden sich die Nord- und Westfassaden im Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel = 61 – 65 dB) und die Süd – und Ostfassaden im Lärmpegelbereich II. (maßgeblicher Außenlärmpegel = 56 – 60 dB)

Um die Immissionsrichtwerte nach Beiblatt 1 DIN 18005, Teil 1 für die Gebietseinstufung als allgemeines Wohngebiet einzuhalten⁵, sind passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Zur Sicherstellung des ausreichenden Schallschutzes in den Wohngebäuden sind deshalb die Außenbauteile im Lärmpegelbereich II mit einem bewerteten Gesamtschalldämmmaß ($R'_{w,erf}$) von 30 dB und jene im Lärmpegelbereich III mit einem bewerteten Gesamtschalldämmmaß ($R'_{w,erf}$) von 35 dB auszuführen.

⁴ Geländeoberkante

⁵ Orientierungswert tags = 55 dB(A), nachts = 45 dB(A)



Rasterdarstellung L-DEN		
Min. Pegel [db(A)]	Max. Pegel [db(A)]	Farbe
0.000	35.000	■
35.000	40.000	■
40.000	45.000	■
45.000	50.000	■
50.000	55.000	■
55.000	60.000	■
60.000	65.000	■
65.000	70.000	■
70.000	75.000	■
75.000	80.000	■
80.000	130.000	■

Rasterdarstellung L-Night		
Min. Pegel [db(A)]	Max. Pegel [db(A)]	Farbe
0.000	35.000	■
35.000	40.000	■
40.000	45.000	■
45.000	50.000	■
50.000	55.000	■
55.000	60.000	■
60.000	65.000	■
65.000	70.000	■
70.000	75.000	■
75.000	80.000	■
80.000	130.000	■

Abbildung 5 - Rasterlageplan L-DEN; Stadtverwaltung Coswig; Lärmaktionsplan Stufe II in der Fassung der Fortschreibung vom 09.11.2018/ redaktionell ergänzt 15.03.2019 beschlossen am 17.04.2019

Abbildung 4 - Rasterlageplan L-Night, Stadtverwaltung Coswig; Lärmaktionsplan Stufe II in der Fassung der Fortschreibung vom 09.11.2018/ redaktionell ergänzt 15.03.2019 beschlossen am 17.04.2019

3.3 Natur- und Artenschutz

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anhang 2) durch das Büro Schulz Umwelt Planung wurde geprüft, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange führen kann. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden generelle Begehungen des Untersuchungsgebietes durchgeführt.

Nachweise an streng geschützten Arten liegen für das Vorkommen von Brutvögeln und die Zauneidechse als Anhang IV Art FFH-RL vor.

Es sind Maßnahmen durchzuführen, um Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten zu vermeiden sowie um die vom Vorhaben betroffenen ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang ununterbrochen zu gewährleisten.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden die im Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungs- Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen.⁶

4 Höherrangige überörtliche/ örtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan Sachsen – LEP 2013

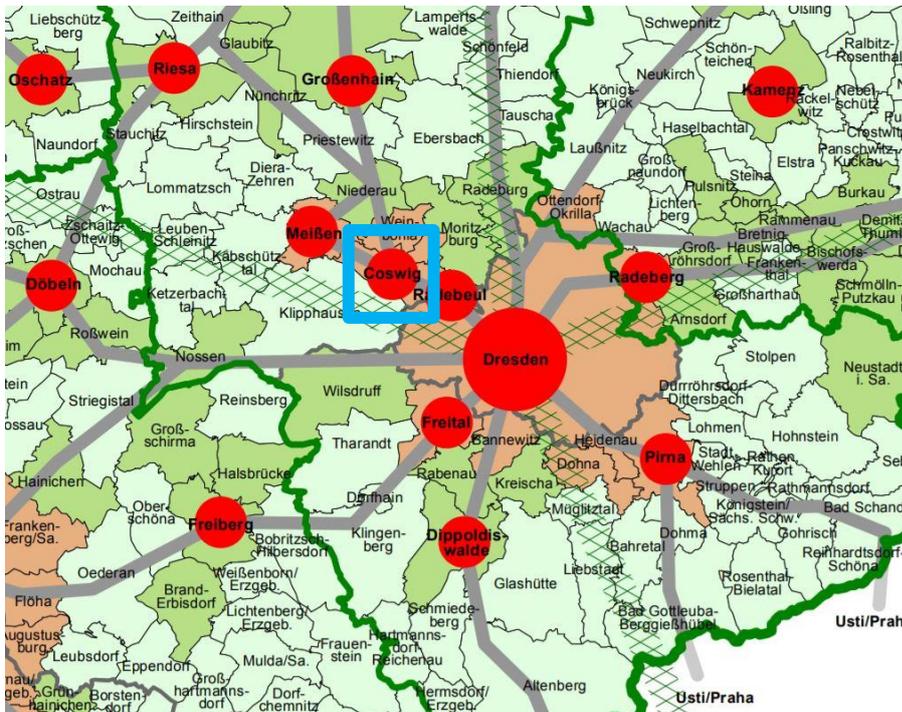


Abbildung 6 - Auszug aus dem LEP - Karte 1 Raumstruktur

Der Landesentwicklungsplan (LEP) zeigt Coswig als Mittelzentrum im Verdichtungsraum (LEP 1.2 Raumkategorien, Karte 1 - Raumstruktur). Die Stadt Coswig befindet sich gemäß LEP auf der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen Dresden – Radebeul – Coswig – Großenhain – Berlin sowie Dresden – Radebeul – Coswig – Meißen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kann Meißen der Erfüllung des Grundsatz G.1.2.1 nachkommen:

G 1.2.1 – „Die Verdichtungsräume sollen in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden.“

Dazu sollen

- Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie der Städtebau so erfolgen, dass verdichtungs- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen vermieden beziehungsweise abgebaut,

- durch Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert, - die Zusammenarbeit in den

⁶ siehe Begründung Pkt. 5,6 – 5.8 ; 8.7 und Plan: I - Pkt. 6 – 8 ; III – Pkt. 7

Stadt-Umland-Räumen der Zentralen Orte intensiviert sowie - die Vernetzung mit den ländlichen Teilräumen weiter ausgebaut werden.“(LEP 2013 – Textteil, S. 24)

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung (LEP Kap. 2.2) entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes den folgenden Zielen:

Z 2.2.1.3 „Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.“

Z 2.2.1.9 „Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.“

Z 2.2.1. 10 „Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.“

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Zusammenhang der Stadt Coswig und ist in zumutbarer Entfernung mit allen notwendigen Infrastruktureinrichtungen versorgt. Die Entwicklung fußt auf dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und die Notwendigkeit der Neuausweisung wurde bereits dort durch die Bevölkerungsprognose begründet. Durch die Lage der innerstädtischen Brache können erhebliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen werden. Die Belange des Artenschutzes wurden in einem zugehörigen Gutachten geprüft und notwendige Eingriffe beschrieben und ausgeglichen damit Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

4.2 Regionalplan – Oberes Elbtal/Osterzgebirge – 2. Gesamtfortschreibung

Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans (RPL) Oberes Elbtal/Osterzgebirge zeigt Coswig ebenso als Mittelzentrum im Verdichtungsraum (vgl. RPL Karte 01 Raumnutzung). Auch hier wird die überregional bedeutsame Verbindungsachse nach dem LEP durch Coswig dargestellt.⁷

Der Regionalplan folgt bezüglich der Siedlungsentwicklung dem LEP – die raumordnerischen Ziele gleichen sich und wurden damit bereits in 3.1 diskutiert.

Das Plangebiet befindet gemäß der Karten 03 und 14 im Sichtexponierten Elbtalbereich mit 7-40 Sichtfeldern. Durch die Festlegung von maximalen Gebäudehöhen wird sich die Neubebauung an den Bestand der umliegenden Straßen anpassen. Es ist also von keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Sichtachsen auszugehen.

4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Coswig⁸ ist die Planfläche als potenzielle Wohnbaufläche W5 für Mehrfamilienhausbebauung enthalten (§ 1 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO).

Die Fläche ist von weiteren Wohnbauflächen umgeben.

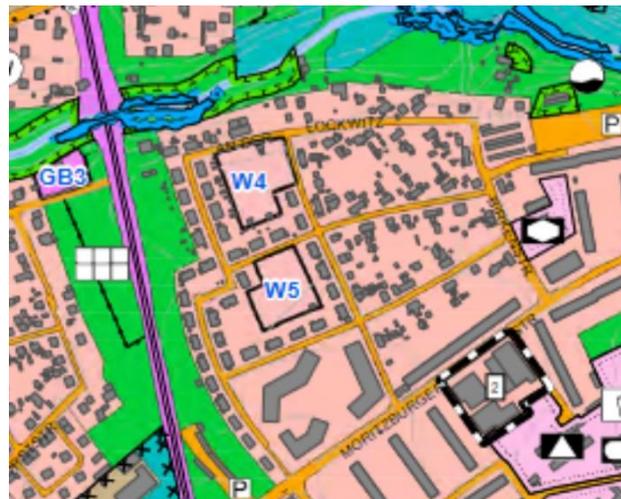


Abbildung 7 – Ausschnitt aus der Planzeichnung des FNP 1. Gesamtfortschreibung FNP Stadt Coswig, rechtswirksam mit öffentlicher Bekanntmachung vom 20.03.2021

⁷ vgl. auch Karte 2 „Raumnutzung“ RPL

⁸ 1. Gesamtfortschreibung FNP Stadt Coswig, rechtswirksam mit öffentlicher Bekanntmachung vom 20.03.2021

5 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Das Gebiet soll überwiegend dem Wohnen als Mietwohnungen in Mehrgeschossbauweise dienen und wird deshalb als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt. Das Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von zusätzlichem Wohnbauland für Mehrfamilienhäuser. Mit der Ausweisung ordnet sich das Gebiet in die umgebene und vom FNP vorgegebene Gebietskategorie.

Aufgrund dessen sind folgende in §4 Abs.2 BauGB genannte Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude, (Nr.1)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (Nr. 3)

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 genannten Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und die in §4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen ausnahmsweisen Nutzungen sind unzulässig. Sie entsprechen nicht dem angestrebten Gebietscharakter, weil sie u.a. zu viel Publikumsverkehr in das Gebiet ziehen würden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §17 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet mit einer nach Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

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.

Diese Festlegungen entsprechen dem umliegenden Gebietscharakter. Der Schwerpunkt bei der Gestaltung soll dabei eher auf der „Unterbauung“ mit Wahrung von oberflächlichem Grün auf Tiefgaragen liegen als auf der oberflächlichen Bebauung durch Stellplätze. Die Überschreitung der GRZ dient somit vorrangig der Realisation der begrünten Tiefgaragen.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird als Mindest- und Höchstmaß durch Planeintrag festgesetzt (§20 BauNVO). Es sind zwei bis drei Vollgeschosse orientierend an der Bestandsbebauung an Siedler-, Nord- und Kiefernstraße zugelassen. Dabei wird das dritte Vollgeschoss bauordnungsrechtlich als Staffelgeschoss festgesetzt.

Die maximale Oberkante der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß durch Planeintrag festgesetzt (§18 BauNVO). Bezugsebene ist NHN. Die Gebäude orientieren sich in Ihrer Höhe an der Umgebungsbebauung – die Oberkante der baulichen Anlage (Attika) soll die Firsthöhen der umgebenden Bebauung nicht überschreiten. Haustechnische Anlagen zur Erzeugung von Solarthermie sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen weil diese nicht als landschaftsprägende Bauteile wahrgenommen werden.

Die Oberkante des Fertigfußbodens wird außerdem, zur besseren Einordnung innerhalb des Bestands, vorgegeben. Diese orientiert sich höhenmäßig an den bestehenden Geländehöhen an der südlichen Flurstücksgrenze.

Das Baufeld Nummer vier wird mit seiner maximalen Oberkante und der Oberkante Fertigfußboden fast einen Meter niedriger festgesetzt als die Baufelder eins bis drei. Grund dafür ist die höhenmäßige Abstufung der Baumassen zum westlich befindlichen Einfamilienhaus.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die bebaubaren Bereiche werden gemäß §23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Baulinie gibt die Lage in der Flucht der bestehenden Umgebungsbebauung an der Kiefernstraße vor. Die Baugrenzen orientieren sich in Ihrer Größe an den notwendigen Gebäudegrößen für den kleinen Mehrgeschosswohnungsbau für je zwei Wohnungen auf der Geschossebene.

Die Gebäudestellung orientiert sich an der Kiefern- und Niederauer Straße. Weiterhin erfolgt die Festsetzung um eine optimale Ausnutzung von Sonnenlicht und natürlicher Belüftung zu gewährleisten. Baugrenzen werden ausreichend groß dimensioniert, um kleine Mehrfamilienhäuser am Standort realisieren zu können.

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 (Abstellschuppen, Carports, Gartenhäuser u.ä.) außerhalb der Baufelder ist unzulässig. Bauliche Nebenanlagen wie Gartenhäuser sind, aufgrund der Errichtung von Gebäuden mit Mietwohnungen nicht notwendig. Notwendige Abstellmöglichkeiten (u.a. auch für Fahrräder) werden in den Kellergeschossen zur Verfügung stehen.

Es wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern gemäß §22 Abs.1 BauNVO festgesetzt, um in den Baufeldern freistehende Gebäude mit Grenzabständen einzuordnen.

5.4 Verkehrsflächen- und Anlagen

Das Gebiet wird über eine neu zu errichtende private Erschließungsstraße von der Kiefernstraße im Innern erschlossen. Die Straße wird als gemischte Verkehrsfläche mit 5,50 m Breite ausgelegt. Die Kurvenradien werden mit dem Bemessungsfahrzeug der Feuerwehr geplant. Ein Einfahren von Müllfahrzeugen in das Gebiet ist nicht vorgesehen. Dafür wird eine Müllauffstellfläche an der Kiefernstraße festgesetzt. Diese ist, gemäß der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu den Einfriedungen⁹, dreiseitig zu begrünen.

Ein Fußweg zur Niederauer Straße als schnelle Verbindung, wird planzeichnerisch festgesetzt.

Flächen für Nebenanlagen - Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Baufelder werden durch die Ausweisung von zwei Flächen für Tiefgaragen verbunden. Dementsprechend wird ermöglicht einen Großteil der notwendigen Stellplätze in hauszugehörigen Tiefgaragen unterzubringen.

Weiterhin werden auch Flächen für das oberirdische Parken und somit barrierefrei planzeichnerisch festgesetzt.

5.5 Flächen zur Abfallentsorgung

Der Müllstandort für das Plangebiet wird an der Ausfahrt der Erschließungsstraße zur Kiefernstraße angeordnet. Das Einfahren des Müllfahrzeuges ist nicht geplant. Dementsprechend kann im Plangebiet auf große Versiegelungen durch einen entsprechend dimensionierten Wendehammer verzichtet werden. Weiterhin sollen so die zukünftigen Anwohner vor Verkehrslärm durch die Müllfahrzeuge geschützt werden. Der Müllstandort ist, gemäß der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu den Einfriedungen¹⁰, dreiseitig zu begrünen.

5.6 Festsetzungen zur Grünordnung

5.6.1 private Grünfläche - Kinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Da am Standort Mehrfamilienhäuser für junge Familien entstehen sollen, ist ein Kinderspielplatz anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Verwendung von giftigen oder stark dornigen/ stacheligen Pflanzen ist im direkten Umfeld des Spielplatzes nicht zulässig.

5.6.2 Landschaftsgärtnerische Gestaltung

Die nicht überbaubaren Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kies- und Schottergärten ist untersagt.

⁹ Siehe Pkt. 6.1; D

¹⁰ Siehe Pkt. 6.1; D

5.6.3 Anpflanzung von Bäumen

Zur Durchgrünung des Wohngebietes sind 15 Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Dabei sind zur Durchmischung mindestens zwei groß- und vier mittelkronige Arten zu verwenden.

Pflanzliste 1: Baumpflanzungen

- Crataegus laevigata Echter Rotdorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Fraxinus ornus Blumen-Esche
- Liquidambar styracilua Amberbaum
- Malus sylvestris Wild-Apfel
- Pyrus pyraister Wild-Birne
- Prunus Padus Gewöhnliche Traubenkirsche
- Prunus serrulata Japanische Blütenkirsche
- Prunus, Malus, Pyrus (Obstgehölze - u.a. Kirsche, Pflaume, Apfel, Birne)
- Quercus robur „Fastigiata“ Säulen-Eiche
- Sorbus aria Echte Mehlsbeere
- Styphnolobium japonicum Schnurbaum

Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mindestens 14-16 cm Stammumfang, mit Ballen

5.6.4 Anpflanzung von Hecken an Parkplätzen

Zur weiteren Durchgrünung und Abschirmung der Parkplätze, sind diese dreiseitig mittels mind. 0,5 m breiten Laubgehölzhecken (Feldahorn oder Hainbuche) einzufassen.

5.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind der Müllaufstellplatz, Fußwege und Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material (Bsp. Ökopflaster) vorzusehen. Ausgenommen sind Wege zur barrierefreien Erschließung oder Behindertenparkplätze.

Die Befestigung der Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb der privaten Grundstücke sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Der im Baugrundgutachten (Anhang 1) nachgewiesene Schichtenaufbau eignet sich um das Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern. Niederschlagswasser ist zu sammeln und im Vorhabengebiet je Wohnhaus über Rigolen oder Sickerschächte dezentral zu versickern.

Das anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraße ist im Straßenbaukörper über Rigolen oder Sickerschächte zu versickern.

Die Festsetzungen sollen zur Gewährleistung der natürlichen Bodenfunktion beitragen und den Grundwasserspiegel durch Versickerung schonen. Da das Oberflächenwasser auf dem Grundstück verbleibt und nicht in die Kanalisation eingeleitet wird, wird Verdunstungskühlung ermöglicht. Dies wirkt sich positiv auf das vorherrschende Mikroklima aus.

5.8 Maßnahmen zum Artenschutz

Aufgrund der Untersuchungen am Standort (Anhang 2) werden folgende Minimierungs- und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

5.8.1 Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel

Dunkle Flugkorridore, Nahrungshabitate- und Ruhestätten stellen im innerstädtischen Bereich wichtige Rückzugsmöglichkeiten für störungsempfindliche Tierarten dar. Durch die Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel können erhebliche Störungen im Plangebiet vermieden werden. Insgesamt ist die Beleuchtung der Gebäude, Wege und Plätze auf ein Minimum zu reduzieren. Geeignet sind vor allem LED-Lampen, die im Vergleich zu Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen eine geringere Anziehung nachtaktiver Insekten verursachen. Bei der Verwendung von LED-Leuchten sollte eine relativ „warme“ Lichtfarbe („warmweiß“ mit unter 3.300 K) zum Einsatz kommen. Um ein unnötiges Abstrahlen von Laternen oder Gebäudebeleuchtungen in die Landschaft zu vermeiden, sollte die Aufstellhöhe der Lampen möglichst niedrig sein und eine horizontaler bzw. nach oben abstrahlender Lichtpegel vermieden werden. Mehrere energieschwache niedrige Lampen sind grundsätzlich besser geeignet als wenige energiestarke Lampen auf hohen Masten. Die Lichtquellen sollten geschlossen und abgeschirmt auf den zu beleuchtenden Bereich gebündelt werden. Durch Bewegungsmelder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte sollte die Beleuchtungsdauer und Intensität auf ein Mindestmaß reduziert werden.

5.8.2 Anlage einer Hecke mit Krautsaum, Ansaat von Nachtkerze und Weidenröschen

Durch die Bebauung der derzeit freien Fläche, die einen deutlich krautigen Wuchs aufweist, gehen wertvolle Strukturen für bodenbrütende Arten verloren. Deshalb 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.

Aufgrund der Nähe zum Kinderspielplatz kommen nur ungefährliche/ungiftige und nur mäßig dornige Arten zur Auswahl in Frage.

Pflanzliste 2: Heckenpflanzung

- | | |
|------------------------|--------------------------|
| • Acer campestre | Feld-Ahorn |
| • Carpinus betulus | Hainbuche |
| • Cornus mas | Kornelkirsche |
| • Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| • Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |
| • Rosa rugosa | Kartoffelrose |
| • Rosa canina | Hundsrose |
| • Rosa glauca | Hechtrose |
| • Rosa pimpinellifolia | Bibernellrose |
| • Rosa majalis | Zimtrose |
| • Viburnum latanus | Wolliger Schneeball |

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

Vor der Hecke wird ein 0,5m breiter Krautsaum angelegt. Säume sind wichtige Verbindungskorridore für zahlreiche Tierarten.

Als Ausgleich für den Verlust des Nachtkerzenbestandes¹¹ werden im Krautsaum zu 50% Nachtkerze (*Oenothera biennis*) und Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*) angesät.

Gemäß Maßnahmenübersicht ist der neue Bestand in den Saumbereich der anzulegenden Hecke anzuzüchten, damit die potentiellen Habitate des streng geschützten Nachtkerzenschwärmers (*Proserpinus proserpina*) im räumlichen Zusammenhang weiterhin zur Verfügung stehen. Daher soll auch die wichtige Futterpflanze Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*) mit eingesät werden.

¹¹ Anhang 2 – Karte 1

Die Anpflanzung ist mit der UNB abzustimmen.

Die Saumpflege erfolgt durch regelmäßige Teilflächenmahd im zeitigen Frühjahr im einjährigen Turnus. Die Bereiche mit Nachtkerze und Weidenröschen sind von einer Mahd auszuschließen.

Das Mahdgut ist nach der Mahd von der Fläche abzutransportieren.

5.8.3 Ausgleich für Verluste von Brutstätten

Durch den Verlust von Habitaten für höhlen-, halbhöhlen- und nischenbrütende Vogelarten und dem Abriss der Gartenhäuser als für diese Gilde potenziell nutzbarer Habitate sollen im neuen Wohngebiet an den Bestandsbäumen, Brutvogelnisthilfen angebracht werden. Exemplarisch wird folgender Kasten der Firma Schwegler zur Anbringung an Gehölzen genannt:

- 8 x katzen- und mardersichere Nisthöhle 3SV mit Fluglochweite \varnothing 34 mm

Bei der Anbringung der Kästen ist auf eine Mindesthöhe von 3m, freie Anflugmöglichkeiten und eine Ausrichtung in westlicher, östlicher oder südlicher Richtung zu achten. Die Installation der Nisthilfen hat unter Aufsicht einer fachkundigen Person möglichst bis zum Beginn der Rückbaumaßnahmen zu erfolgen, spätestens jedoch bis Mitte März des Folgejahres.

5.8.4 Umsetzen des höhlenreichen Einzelbaumes

Der im Untersuchungsraum befindliche höhlenreiche Einzelbaum¹² ist nach §21 SächsNatSchG gesetzlich geschützt. Die Fällung des Baumes darf nur erfolgen, sofern eine Genehmigung durch die zuständige Naturschutzbehörde erfolgt ist. Der Baum ist bodennah zu fällen und auf das Investor eigene Flurstück 919 der Gemarkung Coswig zu bringen. Dort ist er als stehendes Totholz zu erhalten und gegen mögliches Umstürzen zu sichern.

5.8.5 Umsiedlung der Zauneidechse

Um baubedingte Tötungen oder Verletzungen der streng geschützten Tiere zu vermeiden müssen die Tiere vor Beginn der Bauarbeiten aus dem Baufeld evakuiert und umgesiedelt werden. Die Umsiedlung wird dabei während der gesamten Aktivitätsperiode der Tiere vorgenommen, um möglichst die gesamte Population einschließlich der Schlüpflinge einzufangen. Die Tiere sind in einen geeigneten Ersatzlebensraum auf dem Investor eigenen Flurstück 585/30 der Gemarkung Coswig zu verbringen.

Um zu verhindern, dass Zauneidechsen aus den angrenzenden Flächen (Gärten) in das Baufeld einwandern, ist vor Beginn der Umsiedlung ein Reptilienschutzzaun um das Plangebiet herum zu stellen. Der Zaun bleibt bis zur Realisierung des Bauvorhabens stehen und wird anschließend abgebaut.

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

Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind erst nach Aufhebung geltender Eingriffsverbote für durch das BNatSchG geschützte Populationen (Zauneidechse) zulässig. Vor Eingriff muss die Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde vorliegen und die daran geknüpften Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durchgeführt sein. (Umsiedlung der Zauneidechsenpopulation)

5.10 Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung von Solarenergie vorzusehen.

¹² Anhang 2 – Baum 14, Baumliste und Karte

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

A - Staffelgeschoss

Das dritte Vollgeschoss ist als Staffelgeschoss zu errichten, indem an mindestens drei Fassadenseiten die Außenwände (gemessen von der Außenkante der darunterliegenden Außenwand) um mindestens 80cm zurückspringen müssen.

Bei den Baufeldern Nr. 1 - 3 beträgt das Mindestmaß des Zurückspringens an der Nord-Ost Fassade mindestens 1,40 m.

In dieser Richtung grenzt die Nachbarbebauung der Siedlerstraße an und die Festsetzung soll den Abstand des obersten Geschosses zu den Bestandsgebäuden erhöhen. An den weiteren Grenzen zu Fremdgrundstücken befinden sich die Gebäude in größerem Abstand. Das Baufeld vier hat ebenso einen größeren Abstand zur Nachbargrenze (als eins bis drei) und wird bereits in seiner Höhe der Oberkante gegenüber den anderen verkleinert.

B – Dächer

Die Gesamtheit der Dachflächen der Gebäude im Baugebiet sind als extensive Gründächer auszuführen oder mit Solarthermie zu belegen. Dächer mit Solarthermieanlagen 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. (Voraberechnung in die Traglast der Decken, Vorhaltung von Leerrohren für Installationen etc.)

Aufgrund der anzunehmenden hohen statischen Belastung durch die Kombination aus Gründächern mit Solaranlagen, wird von der Festsetzung einer Mindestsubstratstärke für die Gründächer abgesehen. Weiterhin kann so der Dachaufbau und die Attika gegenüber der bestehenden Bebauung niedrig gehalten werden.

Die Dächer der Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen.

C – Fassaden

Aufgrund des umgebenden Ortsbildes der Bestandsgebäude, sind Putzfassaden, Holzverkleidungen und Verblendmauerwerk zulässig. Matte Metall- oder Kunststoffverkleidungen sind als großflächige Platten an Erkern und im Bereich der Staffelgeschosse zulässig um die Fassaden differenzierter gestalten zu können. Unzulässig ist dabei die Gestaltung mit hoch reflektierenden oder spiegelnden Metallplatten. Außerdem ist die Gestaltung reflektierender Materialien ausgeschlossen.

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 Kollisionsrisikios an großflächigen Glasflächen zu achten. Generell sollten Glasscheibenkonstruktionen jeglicher Art eine Durchsicht auf die dahinterliegende Landschaft vermeiden. Dies kann gewährleistet werden, wenn auf verglaste Eckbereiche, transparente Balkongeländer und Glaskorridore verzichtet wird. Des Weiteren wird empfohlen anderweitige Materialien, wie geriffeltes, geripptes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes oder beklebtes Glas zu verwenden. Das Bekleben der Glasfassaden mit Greifvogelattrappen wird nach dem derzeitigen Wissensstand als weniger wirksame Alternative gesehen. Darüber hinaus wird empfohlen generell auf Spiegelfassaden und Glas mit hohem Reflexionsgrad in Nachbarschaft zu Bäumen und Sträuchern zu verzichten, da durch die Spiegelung nicht vorhandene Habitatstrukturen vorgetäuscht werden.

Als anerkannter Standard gilt derzeit die Broschüre der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (2012) „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“.

D – Einfriedungen

Aufgrund der ortstypischen Gestaltung sind, Zäune mit senkrechter Lattung oder Stabgitterzäune mit max. 3 cm Sockel und geschlossene Einfriedungen aus Betonwerksteinen zulässig. Außerdem ist eine Einfriedung durch Hecken aus heimischen Laubgehölzen möglich.

Die vorgenannten Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Müllplätze sind mindestens dreiseitig mit einer Hecke aus Feldahorn oder Hainbuche als Sichtschutz einzufassen (Mindesthöhe von 1,80m).

7 Stadttechnische Erschließung

Die Trinkwasserversorgung kann über einen zentralen Übergabeschacht an der Ost-Ecke des Plangebietes an der Kiefernstraße sichergestellt werden. Ebenso kann das Abwasser über ein Pumpenbauwerk an der Kiefernstraße entsorgt werden. Die WAB Coswig (Wasser Abwasser Betriebsgesellschaft mbH) plant derzeit den grundhaften Ausbau der Bestandsleitungen in der Kiefernstraße. Das Plangebiet wird dabei bei Dimensionierung und Planung mit einbezogen. Es wird erwartet, dass der Ausbau im Herbst 2021 fertig gestellt werden kann. Ein entsprechender Erschließungsvertrag zwischen der WAB Coswig und dem Vorhabenträger wird geschlossen.

Die Löschwasserversorgung wird über die neu zu errichtende Trinkwasserleitung und in diesem Zusammenhang errichtete Hydranten abgesichert, die sich im öffentlichen Straßenraum unmittelbar vor dem Grundstück und an der Kreuzung Kiefernstraße/Siedlerstraße befinden werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass alle Forderungen zur Bereitstellung von Löschwasser über eine Dauer von 2 Stunden mit 48 m³ je Stunde erfüllt werden. Die exakte Planung der Hydrantenlage erfolgt durch die WAB Coswig mbH.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt dezentral auf dem Plangebiet über Versickerungsanlagen.¹³

Die Wärmeversorgung kann über das bestehende Fernwärmenetz der Technischen Werke Coswig (TWC) sichergestellt werden. Im Südosten des Plangebietes befindet sich bereits eine bestehende Fernwärmestation. Diese soll im Zuge der Überplanung abgebrochen und in verlegt werden. Dazu wird ein Erschließungsvertrag zwischen den TWC und dem Erschließungsträger geschlossen. Weiterhin werden Leitungsrechte für die Fernwärmeleitungen als Grunddienstbarkeiten im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Versorgung mit Elektroenergie kann durch bestehende Leitungen der Stadtwerke Elbtal GmbH in der Kiefernstraße gesichert werden. Der Versorger wird dazu in die Erschließungsplanungen einbezogen und ggf. notwendige vertragliche Regelungen getroffen.

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz kann durch bestehende Leitungen von PrimaCOM in der Kiefernstraße gesichert werden. Der Versorger wird dazu in die Erschließungsplanungen einbezogen und ggf. notwendige vertragliche Regelungen getroffen.

Die Müllentsorgung erfolgt an der Kiefernstraße. Dafür wird eine Müllauffstellfläche zur Verfügung gestellt. Ein Einfahren von Müllfahrzeugen in die Privatstraßen im Plangebiet ist nicht vorgesehen.

8 Hinweise

8.1 Kartengrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage eines digitalen Kartenausuges (PDF) im Maßstab 1:1000 aus dem Liegenschaftskataster des Kreisvermessungsamtes Meißen erstellt.

¹³ siehe dazu auch Pkt. 5.7

8.2 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.

8.3 Archäologie

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

Vor Beginn von Bodeneingriffen 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 auszugraben und zu dokumentieren (Grabung 2).

Die Vorschriften des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) sind zu beachten.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden.

Bodenfunde (auffällige 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 Bodendenkmale entdeckt werden ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte 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).

8.4 Bodenschutz, Altlasten

Das Plangebiet ist laut aktuellen Erkenntnissen nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) kartiert.

Bei baulichen Arbeiten bekannt werdende Altlasten bzw. selbst verursachte schädliche Bodenveränderungen sind gemäß § 13 Abs. 3 Sächs-KrWBodSchG unverzüglich dem Landratsamt, Kreisumweltamt, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen und die Arbeiten bis zur Feststellung der Kontamination und Festlegung der erforderlichen Maßnahmen einzustellen.

8.5 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

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

8.6 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/m³ 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.

8.7 Grünordnerische- und Artenschutzrechtliche Hinweise

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Großsträuchern (ausgewachsen höher als 5 m) 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 Gehölzbeseitigungen in der Sperrfrist (01. März bis 30. September) bedarf es der Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde, eine ökologische Baubegleitung kann dann im Bedarfsfall hinzugezogen werden, § 39 Abs. 5 BNatSchG.

Nach Gehölzschutzsatzung geschützte Gehölze auf den angrenzenden Grundstücken, deren Schutzbereiche in das Gebiet des Bebauungsplans reichen, sind bauzeitlich gemäß DIN 19820 zu sichern.

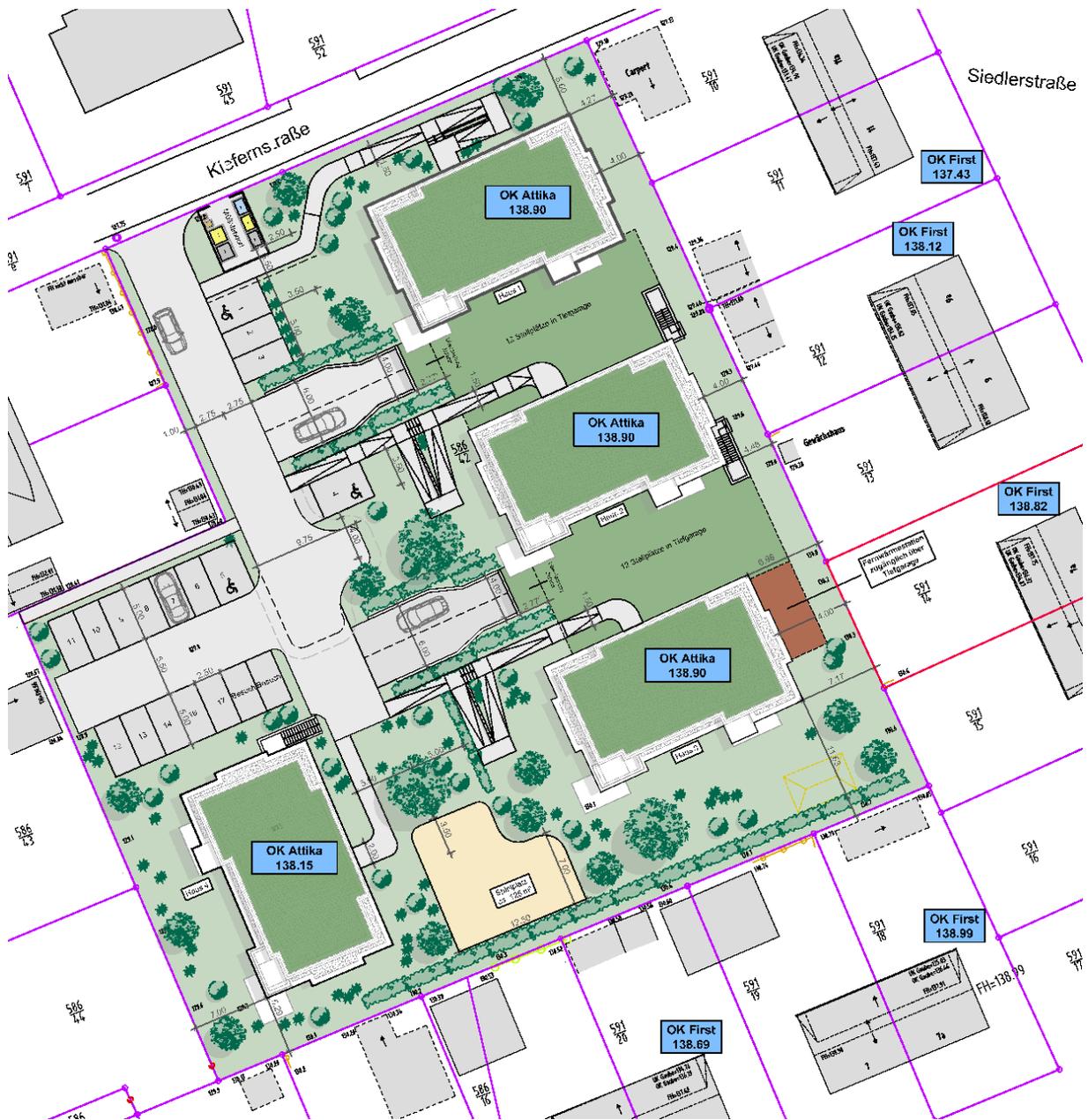
Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die Baustelleneinrichtung sollte grundsätzlich so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahrwege vorsehen. Des Weiteren ist auf alle nicht notwendigen Erdbewegungen zu verzichten. Bei dem Anlegen von Baugruben 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 minimieren. Baumaßnahmen außerhalb von Gebäuden zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang sind zu vermeiden. Da Insekten durch Lichtquellen angezogen werden, ist auf nächtliche Bauaktivitäten zu verzichten.

8.8 Niederschlagsentwässerung

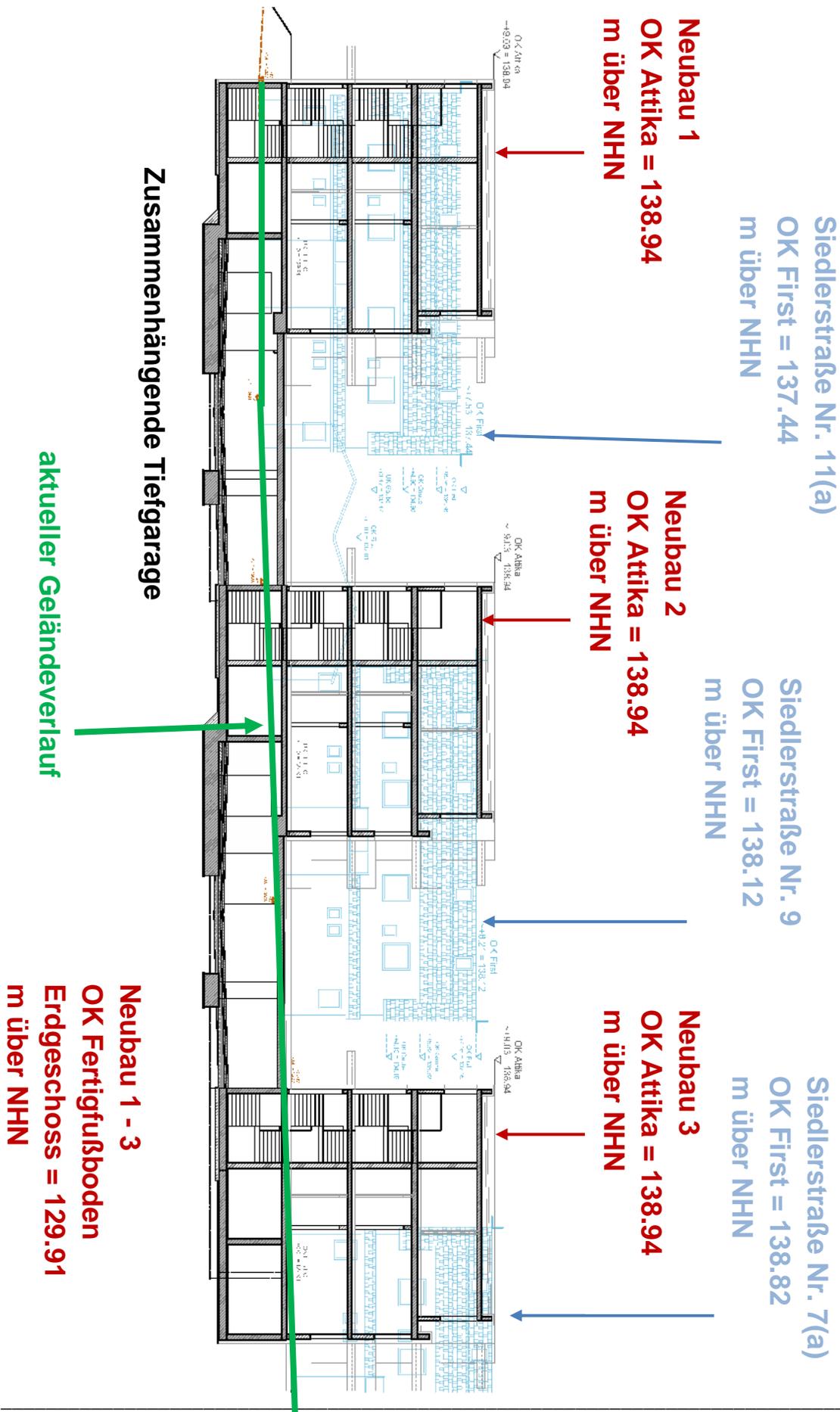
Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Benutzung von Gewässern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG.

9 Gestaltungsvorschlag



Lageplan

Schnitt durch Baufelder 1 - 3



10 Plangrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf einer Plangrundlage eines öffentlich bestellten Vermessers mit den Angaben der Grenzen aus dem Datenbestand des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen erstellt.

11 Flächenbilanz

Fläche	m ²	%
Allgemeines Wohngebiet	3.629	80
davon Stellplätze/Tiefgaragen	899	20
davon Baufeld	1.169	25
Grünflächen	233	5
Müllaufstellfläche	26	0,5
Verkehrsfläche	304	6,5
Verkehrsflächen bes. Zweckb.	369	8
GESAMT	4.561	100

12 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 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) 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. Mai 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G 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-KrWBodSchG - Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

StrlSchG - 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

StrlSchV - Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4645) geändert worden ist

TA Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), Geändert durch Verwaltungsvorschrift 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

Lärmaktionsplan Stufe II in der Fassung der Fortschreibung
vom 09.11.2018/ redaktionell ergänzt 15.03.2019 beschlossen am 17.04.2019

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S.582)

FNP - 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coswig, rechtswirksam mit öffentlicher Bekanntmachung vom 20.03.2021

13 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 – Lage des Plangebietes in Coswig - geoportal.sachsen.de, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, April 2021	4
Abbildung 2 - Lage des Plangebietes - geoportal.sachsen.de, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, April 2021	5
Abbildung 3 Geltungsbereich- VO/0159/20/SRB-Plan Nr 69 Wohngeb. Kiefernstraße, Stadt Coswig, Dezember 2020	5
Abbildung 4 - Rasterlageplan L-Night, Stadtverwaltung Coswig; Lärmaktionsplan Stufe II in der Fassung der Fortschreibung vom 09.11.2018/ redaktionell ergänzt 15.03.2019 beschlossen am 17.04.2019.....	9
Abbildung 5 - Rasterlageplan L-DEN; Stadtverwaltung Coswig; Lärmaktionsplan Stufe II in der Fassung der Fortschreibung vom 09.11.2018/ redaktionell ergänzt 15.03.2019 beschlossen am 17.04.2019.....	9
Abbildung 6 - Auszug aus dem LEP - Karte 1 Raumstruktur	10
Abbildung 7 – Ausschnitt aus der Planzeichnung des FNP 1. Gesamtfortschreibung FNP Stadt Coswig, rechtswirksam mit öffentlicher Bekanntmachung vom 20.03.2021 .	11

14 Anhang

1 Bodengutachten

2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung