

BEBAUUNGSPLAN "Nr. 71 - Wohngebiet Elbgaustraße"
PLANZEICHNUNG TEIL A MIT INTEGRIERTEM GRÜNDUNGSPLAN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-111 BauNVO)

(WA) Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

0,4 max. zulässige Grundflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 1 und §19 BauNVO)

II Höhenfestsetzung der Wohngebäude im Baufeld

OK FB Erdgeschoss Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 Abs. 2 Nr. 3 und §20 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§22 BauNVO):

E nur Einzelhäuser zulässig

O offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO):

Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche (§23 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie, überbaubare Grundstücksfläche (§23 Abs. 2 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen:

Hauptfistrichtung Wohngebäude

4. Verkehrsflächen und -anlagen (§9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

5. Grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

private Grünfläche, Heckenpflanzung

Fläche für die Landwirtschaft

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

M 1 Maßnahme M 1

7. mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Nr. 6 BauGB)

8. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Fassaden, an denen Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) getroffen werden müssen, z.B. Fassaden mit dem Lärmpegelbereich III

Lärmpegelbereich III / III

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB, §89 Abs. 2 SächsBO)

SD, WD Satteldach, Walmdach

Dachneigung: 30° - 40°

Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Dachneigung

III. Nachrichtliche Übernahmen

festgesetztes Überschwemmungsgebiet

IV. Hinweise

1. Planzeichen der Kartengrundlage

Flurstücksgrenze, Grenzpunkt abgemarkt

Flurstücksgrenze, Grenzpunkt mit Katasternachweis nach §12 Abs. 2 SächsVermKat/GDVVO

Gebäudebestand

Flurstücks-Nr.

2. sonstige Planzeichen

Maßangabe in Metern

geplante Parzellierung

Erläuterung Nutzungsschablonen:

Erläuterung Nutzungsschablone:

WA 2	II	Bauflächentyp	Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4	E	Grundflächenzahl (GRZ)	Hauztup
o	SD, WD	Bauweise	Dachform
TH 4,70 m	30° bis 40°	Traufhöhe als Höchstmaß	Dachneigung
FH 8,00 m		Firsthöhe als Höchstmaß	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Satzung der Großen Kreisstadt Coswig über den Bebauungsplan Nr. 71 „Wohngebiet Elbgaustraße“ vom 18.03.2022/reduktional ergänzt 29.08.2022

Aufgrund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I Nr.14 S. 874) geändert worden ist, in Verbindung mit § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 134) hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig in seiner Sitzung am 28.09.2022 den Bebauungsplan Nr. 71 „Wohngebiet Elbgaustraße“ bestehend aus Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Teil A Planzeichnung (bestehend aus dem Rechtsplan in der Fassung vom 18.03.2022/reduktional ergänzt 29.08.2022)

Teil B Text Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen zur Baugestaltung gemäß § 89 SächsBO sind in der Planauferfertigung enthalten.

Coswig, 29.09.2022

Schubert

Obbürgermeister

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I Nr. 14 S. 874) geändert worden ist
- b) 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
- c) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- d) 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

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO)

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Höchstzahl der Vollgeschosse entsprechend Nutzungsschablonen und Planeintrag festgesetzt.

1.3 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §22 BauNVO)

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es können nur freistehende Gebäude errichtet werden. Zulässig sind Einzelhäuser. Doppelhäuser sind nicht zulässig. Die maximale Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus wird auf zwei begrenzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Wohngebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen und Baulinien in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Baulinie der Wohngebäude wird durch Baulinien festgesetzt. Garagen, Carports und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume müssen nicht an der straßenseitigen Baulinie errichtet werden.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit nachfolgend nicht anders bestimmt. Die Errichtung von Nebengebäuden ohne Aufenthaltsräume auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist auf eine Gesamtfläche von höchstens 16 m² je Grundstück begrenzt. Stellplätze und Zufahrten sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in der Anzahl von höchstens eins je Grundstück zulässig. Die Zufahrtsbreite wird auf ein Höchstmaß von 5 m je Grundstück begrenzt.

1.6 Stellplätze und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

In der überbaubaren Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebietes sind Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Baulinie und straßenseitiger Grundstücksgrenze sind Garagen und Carports nicht zulässig.

1.7 Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs. BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit nachfolgend nicht anders bestimmt. Die Errichtung von Nebengebäuden ohne Aufenthaltsräume auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist auf eine Gesamtfläche von höchstens 16 m² je Grundstück begrenzt. Stellplätze und Zufahrten sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in der Anzahl von höchstens eins je Grundstück zulässig. Die Zufahrtsbreite wird auf ein Höchstmaß von 5 m je Grundstück begrenzt.

1.8 Flächenbefestigungen

Die Befestigung der Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb des Plangebietes (mit Ausnahme des Gehweges) sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 (entsprechend DIN 1986-100 - Planung und Ausführung von Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) herzustellen.

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

Im Plangebiet wird der Primärenergiebedarf beheizter Gebäude mit einem Höchstwert von 55 % des maximal gesetzlich zulässigen Primärenergiebedarfs des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.

1.10 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im gesamten Bereich des Plangebietes sind bei Neubau und Sanierung von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_w res) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) gemäß DIN 4109 entsprechend des berechneten

Lärmpegelbereiches einzuhalten: Lärmpegelbereich I und II: Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches erf. R_w res = 30 dB

Lärmpegelbereich III: Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches erf. R_w res = 35 dB

Weiterhin wird auf die Beachtung des § 5 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) -Allgemeine Sorgfaltspflichten- hingewiesen. Daher sind dem Risiko angepasste bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser und den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmungen zu verhindern.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachgestaltung der baulichen Anlagen (§89 Abs. 1 SächsBO)

Es sind entsprechend Planeinschrieb folgende Dachformen, Dachneigungen und Dachfarben zulässig: Wohngebäude sind mit geneigtem Dach in einer Dachneigung von 30° - 40° entsprechend den Festsetzungen der Nutzungsschablonen auszubilden. Für die Wohngebäude sind geneigte Dächer als Satteldach und Walmdach zulässig. Die Dachdeckung ist in Dachziegeln oder Dachsteinen auszuführen. Der Farbton der Dachdeckung ist in rot bis rotbraun festgesetzt.

Garagen, Carports und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume können mit Flachdächern in einer Dachneigung von 0° bis 5° oder mit geneigten Dächern in einer Dachneigung von maximal 40° ausgebildet werden. Flachdächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Anlagen zur Solarenergienutzung auf Dächern sind zulässig.

2.2 Äußere Gestaltung der Gebäude (§89 Abs. 1 SächsBO)

Die Fassaden der Wohngebäude sind als verputzte Flächen auszuführen. Weiterhin sind Naturholzbekleidungen zulässig. Für die Farbgebung der verputzten Gebäudefassaden sind Farböne mit einem Remissionswert von 35 bis 85 zulässig. Naturholzbekleidungen sind naturfarben zu belassen oder farbig in einem Remissionswert von 35 bis 85 zu beschichten. Metallfassaden sowie Holzimitate sind an Gebäuden nicht zulässig. Klinkeroberflächen sind nur am Gebäudesockel zulässig.

2.3 Abfallbehälter und Einfriedungen (§89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Abfallbehälter sind mit einheitlichen Laubgefäßchen einzuräumen. Im Plangebiet sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen Einfriedungen in einer Höhe von maximal 1,50 m als Holzzaun, als Metallzaun, jeweils mit senkrechter Latting, oder als hinterplanter Stabgittermetallzaun anzuordnen. Zwischen den Grundstücken sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m über Gelände zulässig.

2.4 Geländegestaltung (Aufschüttungen und Abgrabungen)

Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der privaten Grundstücksfläche sind so zu gestalten, dass an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländehöhe bzw. das Höheniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche wiederhergestellt wird. Kies- oder Schotterflächen als Gartengestaltung sind untersagt.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Pflanzgebot

Als grünordnerische Maßnahme zum Schutz der nordöstlich der Feldzufahrt festgesetzten Wohnbauflächen vor Pflanzenschutzmaßnahmen auf der südwestlich der Feldzufahrt gelegenen Rebfläche ist eine Heckenpflanzung mit einer Breite von 2,00 m gemäß Pflanzliste 1 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen. Bei der Pflanzung ist auf geeignete Maßnahmen zum Wühlmausschutz des Wurzelbereiches zu achten.

Pflanzliste 1 (Hecke):

- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Haselstrauch
- Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
- Rhamnus cathartica Kreuzdorn
- Rosa canina Hundrose
- Rosa rugifolia Zornrose
- Rosa dumalis Vogesen- Rose
- Rosa elliptica Korbblütige Rose
- Rosa gallica Essig- Rose
- Prunus spinosa Schlehdorn
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Die vorgenannte Maßnahme ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Wohngebäude abzuschließen.

3.2 Maßnahme M1 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1a und Abs. 3 BauGB)

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist entsprechend §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an der rückwärtigen Grenze der Baugrundstücke eine Heckenpflanzung mit einer Breite von 5,00 m gemäß Pflanzliste 1 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen. Bei der Pflanzung ist auf geeignete Maßnahmen zum Wühlmausschutz der Wurzelbereiche zu achten.

Pflanzliste 1 (Hecke):

- abschrittweise auf den Stock setzen aller 12-15 Jahre, Zeitraum zwischen Anfang und Ende Februar (außerhalb der Brutzeiten)

4. Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Überschwemmungsfahrdgefährdete Gebiete - Risikogebiete (§9 Abs. 6a BauGB)

Gemäß § 74 Abs. 2 SächsDschG bedarf der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen, will von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

5. Hinweise

5.1 Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz

5.1.1 Lage im überschwemmungsfahrdgefährdeten Gebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020 ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes vorbeugender Hochwasserschutz (Grundsatz 4.1.4.7). Für diese Gebiete besteht bei Extremereignissen ein wenn auch relativ geringes Überschwemmungsrisiko.

5.1.2 Zu beachtende Informationen vor Planungsbeginn

Es wird die Verwendung einer hochwasserangepassten Bauweise und die Beachtung der Hochwasserschutzbibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge empfohlen. Der Leitfaden zur hochwasserangepassten Bauweise wurde im März 2015 vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit veröffentlicht und ist online abrufbar unter: https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2018-12_Hochwasserschutzbibel_8.Auflage.pdf

Zusätzlich ist der Begründung im Anhang A - Auflistung von hochwasserbeständigen (Bau-) Materialien

aus der Hochwasserschutzbibel des Bundesministeriums zur Information zukünftiger Bauherren beigefügt.

Weiterhin wird auf die Beachtung des § 5 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) -Allgemeine Sorgfaltspflichten- hingewiesen. Daher sind dem Risiko angepasste bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser und den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmungen zu verhindern.

5.1.3 Evaluierungsmöglichkeiten bei Hochwasser

Die Evaluierung der zukünftigen Anwohner erfolgt von der Elbgaustraße ausgehend über die Zschendorfer Straße Richtung Westen über extra dafür vorgesehene Evaluierungsflächen auf den Bosseweg zur Deutschen Bosel. Die Länge des Weges vom Plangebiet bis zum Evaluierungsbereich beträgt ca. 1,50 km.

5.2 Regelungen zum Niederschlagswasserabfluss

5.2.1 Objektspezifisches Gutachten

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten sind auf den einzelnen Baugrundstücken zur Beurteilung des Untergrundes für jede Versickerungsanlage Versickerungsversuche durchzuführen und in einem objektspezifischen Gutachten zu dokumentieren. Dabei sind bei der Bestimmung des geplanten Standortortes sowie bei der Berechnung für die Versickerungsanlage die geplanten und bestehenden Gebäude im unmittelbaren Umkreis zu berücksichtigen.

Das objektspezifische Gutachten sollte als Mindestanforderung folgenden inhaltlichen Umfang haben:

- Bestimmung der Versickerungsleistung in situ als Versickerungsversuch im Schurf
- Zusammenfassung der Ergebnisse des Versuchs
- objektspezifische Planungs- und Bauhinweise

Für eine weitere inhaltliche Ausgestaltung des objektspezifischen Gutachtens steht das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Abteilung 10 (Geologie) zwecks ggf. gewünschter fachlicher Hilfestellung zur Verfügung.

5.2.2 Beeinflussende Faktoren bei der Beurteilung der Versickerungsfähigkeit

- innerhalb der überschwemmungsfahrdgefährdeten Gebiete besteht bei Hochwasser die Möglichkeit von Grundwasserhochstand und daraus folgend eingeschränkte Versickerbarkeit
- eingeschränkte Versickerungsräume infolge der geplanten Bebauung
- hohe Wasserempfindlichkeit des Tallehns, die bei Wassersättigung zu einer Tragfähigkeitsminderung führt
- Schwächung des Baugrundes durch Wassersättigung infolge der Versickerungsanlage

5.2.3 Versickerung

Die Errichtung von Versickerungsanlagen richtet sich nach den Anforderungen des DWA-Arbeitsblattes A-138. Bei begründeten Anlagen zur Versickerung (Flächenversickerung, Mulden sowie Mulden-Rigolen-Versickerungen) sind bei den unterschiedlichen Bepflanzungsmöglichkeiten verschiedene Ausstattungen umzusetzen. Um sich einen Überblick zu verschaffen, wird das Merkblatt „Mit Pflanzen versickern“ der bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau empfohlen.

Es ist online abrufbar unter: http://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflege/dateien/merkblatt_mit_pflanzen_versickern.pdf

5.2.4 Versickerung in Mulden-Rigolen-Anlagen

Niederschlagswasserversickerungen in Mulden-Rigolen-Anlagen sind so zu errichten, dass Nachbargrundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden. Der entsprechende Platz muss auf dem jeweiligen Baugrundstück vorhanden sein.

5.3 Einschränkungen Grundwasserernutzung

Das Plangebiet liegt innerhalb einer bekannten großräumigen Grundwasserverunreinigung, verursacht durch den ehemaligen Industriestandort des Sömnitz (SALKA 8020653). Aufgrund der im Rahmen der Schadstoffuntersuchungen ermittelten erheblichen Belastungen des Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen wird die Verwendung des Grundwassers wie folgt ausgeschlossen:

- zur Bewässerung von Obst und Gemüse,
- zum Waschen von Obst und Gemüse,
- zum Trinken, Kochen, zur Zubereitung von Speisen und Getränken,
- zur Körperpflege und -reinigung,
- zum Befüllen von Schwimm- und Planschbecken,
- zum Reinigen von Gegenständen, die bestimmungsgemäß mit Lebensmitteln in Berührung kommen, z.B. Spülen von Geschirr,
- zum Reinigen von Gegenständen, die bestimmungsgemäß nur vorübergehend mit dem menschlichen Körper in Kontakt kommen, z.B. Wasche waschen,
- zur Verwendung für den Betrieb von Wärmepumpenanlagen, insbesondere der Anlagenart mit Förderung von Grundwasser (Wasser/ Wasser-Wärmepumpen).

Einschränkungen können zudem bei Versickerungsanlagen gegeben sein.

5.4 Pflanzenschutzmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen

Zum Schutz vor Immissionen aus Pflanzenschutzmaßnahmen benachbarter Rebflächen wird das Anlagen einer Heckenpflanzung wie unter Pfl. 1. der Festsetzungen dieser Satzung beschrieben auch für die südwestlich der Rebflächen gelegenen Wohnbauflächen empfohlen.

5.5 Altlasten

Werden im Rahmen einer Neubebauung oder Überbauung des Planungsgebietes zusätzlich ermittelte Altlastenverdachtsflächen berührt, so sind diese zu erkunden (§13 SächsBO, §3 Abs. 1 i.V.m. Anhang 1 Nr. 1 BBodSchV). Gegebenenfalls notwendige Arbeiten zur Sicherung/ Sanierung oder Entsorgung am jeweiligen Standort sind je nach Erheblichkeit der Schadstoffbelastung und der Art der vorgesehenen Nutzung zu veranlassen. Eine Wiederverfüllung mit offensichtlich durch wasser-, boden- oder gesundheitsgefährdende Stoffe verunreinigtem Erdaushub ist unzulässig.

5.6 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Freiräume zur Erhaltung und Gestaltung baugeschichtlich bedeutsamer Ortsbilder

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe zum historischen Dorfkern Sömnitz. Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung der unter historischen, baukulturellen, landschaftstypischen und städtebaulichen Aspekten bedeutsamen Ortsbilder der historischen Dorfkerns von Kötz, Sömnitz und Brockwitz hat die Stadt Coswig eine Gestaltungsfibel für diese Ortsorte erarbeitet. Für die Ortsorte werden erhöhte Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Freiräume gestellt. Es wird die Verwendung der Gestaltungsfibel für die Ortsorte Kötz, Sömnitz und Brockwitz empfohlen. Die Fibel ist seit April 2007 bei Bauentscheidungen in den betroffenen Ortsorten heranzuziehen und ist online abrufbar unter: http://www.coswig.de/service/bauen/pdf/Coswig_Gestaltungsfibel.pdf

5.7 Archäologie

Das Plangebiet befindet sich im Umfeld bekannter archäologischer Kulturdenkmale (neolithische Siedlung (D-59130-06), die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen der Erschließungs- und Baumaßnahmen müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden.

Nach § 14 Abs. 2 SächsDschG bedarf der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen, will von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

5.8 Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes sind anhand des mit Erlass des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft vom 24. Juni 2009 eingeführten Leitfadens „Bodenschutz in der Umweltpflichtung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ zu berücksichtigen. Demnach hat sich jeder der auf den Boden einwirkt so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz).

5.9 Bohrzanzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht

Gegenüber der Abteilung Geologie des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LULG) besteht für die Durchführung von Bodenaufschlüssen eine Bohrzanzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht. Ergebnisse von geologischen Untersuchungen (z.B. Baugrundergüchten) sind gemäß § 8 GeoDG (Geologiedatengesetz) stets der Abteilung 10 (Geologie) des LULG zu übergeben.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Coswig hat am 06.10.2021 in jeweils öffentlicher Sitzung mit Beschluss Nr. VO/0219/21/SR die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Wohngebiet Elbgaustraße“ und am 10.11.2021 mit Beschluss Nr. VO/0239/21/SR den Planentwurf in der Fassung vom 07.10.2021 gebilligt sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Coswig, den 29.09.2022

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 71 „Wohngebiet Elbgaustraße“ in der Fassung vom 07.10.2021 und Begründung haben vom 29.11.2021 bis 03.01.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Coswig, den 29.09.2022

Der Stadtrat der Stadt Coswig hat am 20.04.2022 in öffentlicher Sitzung mit Beschluss Nr. VO/0282/22/SR den geänderten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 71 „Wohngebiet Elbgaustraße“ in der Fassung vom 18.03.2022 und Begründung haben vom 08.05.2022 bis einschließlich 09.06.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Coswig, den 29.09.2022

Der geänderte Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 71 „Wohngebiet Elbgaustraße“ in der Fassung vom 18.03.2022 und Begründung haben vom 08.05.2022 bis einschließlich 09.06.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Coswig, den 29.09.2022