

# STADT COSWIG

## **BEBAUUNGSPLAN 'NÖRDLICHER TEIL LUTHERSTRASSE'**

### **BEGRÜNDUNG**

Stand: 13.04.2005



INHALT

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
1.1	Allgemeines	4
1.2	Landes- und Regionalplanung	4
1.3	Flächennutzungsplanung	5
1.4	Ziele der Stadtkernsanierung/ Neuordnungskonzept	6
1.5	Planungserfordernis und Planungsziele	7
<b>2</b>	<b>RECHTSLAGE/ PLANVERFAHREN</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>PLANGEBIET</b>	<b>8</b>
3.1	Lage in der Stadt	8
3.2	Abgrenzung und Größe des Plangebietes	9
3.3	Topografie und Beschaffenheit des Geländes	9
3.4	Vorhandene und angrenzende Nutzungen	9
3.5	Vorhandene Verkehrserschließung und Infrastruktur	10
<b>4</b>	<b>PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>11</b>
4.1	Baugebiete, Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.2	Verkehrserschließung	12
4.3	Ruhender Verkehr	12
4.4	Ver- und Entsorgung	13
4.5	Grünflächen	13
4.6	Belange von Natur und Landschaft	13
4.7	Altlasten	14
4.8	Immissionsschutz	14
4.9	Gestalterische Festsetzungen	15
<b>5</b>	<b>HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNGEN</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>GUTACHTEN</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>20</b>

# **1 GRUNDLAGEN**

## **1.1 Allgemeines**

Die Stadt Coswig liegt zwischen der Landeshauptstadt Dresden und der Stadt Meißen an der Elbe und hat ca. 22.621 Einwohner (Stand: 31.12.2003, Hauptwohner). Coswig gehört dem Landkreis Meißen an und ist nach den Zielvorstellungen des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2003 als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Die Stadt verfügt über ein landschaftlich attraktives Umland mit hervorragenden Naherholungsmöglichkeiten und naturnahen Freizeitangeboten. Südlich der Stadt verläuft die Elbe und im Norden schließen sich die durchgrünten Elbhänge an.

Coswig ist Anfang des 12. Jahrhunderts als Rundplatzdorf entstanden. Bronzezeitliche Grabfunde weisen auf eine bereits vorgeschichtliche Besiedlung hin. Gegen Ende des 19. Jahrhunderts entwickelte sich das Acker- und Weinbaudorf zu einem Industrieort. 1939 erhielt Coswig als Zusammenschluss mehrerer Dörfer die Stadtrechte.

In den 1960er und 1970er Jahren fanden umfangreiche Stadterweiterungen statt. Mit der Ansiedlung zahlreicher Industriebetriebe wurden auch große Wohngebiete entwickelt. In der Ortsmitte haben sich Teile des historischen Dorfkerns gut erhalten. Insbesondere im nördlichen Abschnitt der Hauptstraße ist die historische Siedlungsstruktur mit Dreiseithofanlagen noch gut ablesbar. Im südlichen Teil des Zentrums hat sich dagegen auch gründerzeitliche Bebauung mit typischen Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern und Stadtvillen etabliert. Der gesamte Bereich beidseits der Hauptstraße stellt heute das attraktive Zentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Rathaus und Bürgerhaus dar.

Coswig verfügt seit 1929 über eine Straßenbahnverbindung nach Dresden. Darüber hinaus ist die Stadt über die S-Bahnlinie Dresden - Meißen sowie eine direkte Straßenverbindung nach Dresden bzw. Meißen sehr gut angebunden.

Die Stadt Coswig beabsichtigt, für den nördlichen Teil der Hauptstraße im Stadtzentrum einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Flächen sind Bestandteil des Sanierungsgebietes und liegen zur Zeit brach. Ziel der Planung ist es, ein innerstädtisches Wohngebiet für junge Familien zu entwickeln und dabei die an dieser Stelle typische giebelständige Bebauung zu ergänzen und weiterzuführen. Im Entwurf zum Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

## **1.2 Landes- und Regionalplanung**

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 ist die Stadt Coswig als Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt Dresden ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung als zentraler Ort hat die Stadt Coswig die Aufgabe, ihre eigene Entwicklung unter Berücksichtigung des regionalen Kontextes zu steuern. Zentrale Orte bieten aufgrund der Konzentration von Gewerbe, Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen gute Voraussetzungen für eine erweiterte Siedlungstätigkeit. Die Siedlungsentwicklung im Verdichtungsraum soll auf die Bereiche der Achsen und insbesondere auf Orte mit schienengebundenem ÖPNV-Anschluss konzentriert werden. Mit der Lage der Stadt Coswig an der überregionalen Verbindungsachse Dresden – Leipzig und ih-

rem guten Bahnanschluss nach Dresden und Meißen ist sie für eine Weiterentwicklung ihrer Siedlungsstruktur prädestiniert.

Bis zur Anpassung des seit 2001 rechtskräftigen Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge an den Landesentwicklungsplan 2003 gilt die zentralörtliche Einstufung Coswigs als Mittelzentrum fort. Die Stadt ist als Siedlungsbereich bzw. -schwerpunkt an der Entwicklungsachse Dresden-Meißen-Leipzig dargestellt. Aufgrund des bis 2015 zu erwartenden weiteren Bevölkerungsrückganges in der Region fordert der Regionalplan von den Zentralen Orten Maßnahmen zur Stabilisierung ihrer Bevölkerungszahlen. Eine weitere Abwanderung kann nur durch Attraktivitätssteigerung der Kommunen z.B. durch das Schaffen von Arbeitsplätzen und guten Wohnqualitäten verhindert werden.

In der Umsetzung der Vorgaben des Regionalplans sind die zur Bereitstellung von angemessenem Wohnraum für alle Einkommensgruppen notwendigen räumlichen Voraussetzungen zu schaffen. Um ein ausgewogeneres Wohnungsangebot zu erreichen, muss die Stadt Coswig aufgrund des vorhandenen hohen Anteils an Geschosswohnungsbau vor allem individualisierte Wohnformen entwickeln.

Für das Plangebiet selbst werden im Regionalplan keine Aussagen getroffen.

### **1.3 Flächennutzungsplanung**

Die Stadt Coswig erarbeitet derzeit ihren Flächennutzungsplan. Der Entwurf wurde im Verlauf der Planung mehrfach öffentlich ausgelegt und in Folge der vorgetragenen Stellungnahmen weiterentwickelt. Nach der öffentlichen Auslegung im Herbst 2003 erfolgte zeitgleich zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans eine weitere Überarbeitung insbesondere zur Berücksichtigung der raumordnerischen Belange. Im geänderten Entwurf vom 30.09.2004 wurden die Neuausweisungen der Wohnbauflächen in Anpassung an die aktualisierte Bevölkerungs- und Wohnbedarfsprognose von ca. 19,85 ha in der vorangegangenen Fassung auf eine Gesamtgröße von ca. 13,45 ha reduziert. Die Neuausweisung von Bauflächen beschränkt sich damit zum großen Teil auf die Bauflächen, für die bereits rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen oder Planverfahren eingeleitet sind. Die neuerliche Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfes erfolgte vom 15.11. - 15.12.2004.

Folgende örtliche Zielsetzungen für die weitere Planung im Stadtgebiet lagen dem Flächennutzungsplan zugrunde:

- Stabilisierung der Bevölkerungszahl durch Bereitstellung von preiswertem und hochwertigem Wohnbauland unter Minimierung des Erschließungsaufwandes,
- funktionelle Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur, vor allem im Einzugsbereich bestehender Infrastruktureinrichtungen und des ÖPNV,
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung - Entwicklung teilerschlossener innerstädtischer Bauflächen und ehemals gewerblich genutzter Flächen vor Neuerschließung,
- Wahrung landschaftlicher Reize.

Das Plangebiet 'Nördliche Hauptstraße' befindet sich in zentraler Lage im Stadtgebiet Coswig. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist es als Wohnbaufläche dargestellt, in der Umgebung

des Plangeltungsbereiches sind ebenfalls Wohnbauflächen ausgewiesen. Mit der Entwicklung von Wohnnutzungen auf den derzeit brachliegenden innerstädtischen Flächen entlang des nördlichen Abschnitts der Hauptstraße wird den allgemeinen Zielen der Raumordnung entsprochen, gleichzeitig sollen die hier bestehenden städtebaulichen Mißstände behoben werden. Die Siedlungsstruktur wird weiterentwickelt und vervollständigt. Integrierte Wohnstandorte in innerstädtischen Lagen wie dieser können durchaus zu einem positiveren Image der Stadt und damit zu einer Bevölkerungsstabilisierung beitragen.

#### **1.4 Ziele der Stadtkernsanierung/ Neuordnungskonzept**

Nach den Zielen des Neuordnungskonzeptes des Sanierungsgebietes 'Innenstadt' sowie des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Coswig soll der vorhandene Ortskern attraktiv gestaltet und in der Innenstadt ein breites Wohnangebot für junge Familien geschaffen werden. Wesentliches Ziel des Sanierungskonzeptes ist die Revitalisierung des Stadtzentrums mit der Ausprägung von nachhaltigen Handels- und Dienstleistungsstrukturen sowie Wohnnutzungen um eine ‚Grüne Mitte‘, in der wiederum auch die Verwaltungs- und Kultureinrichtungen der Stadt angesiedelt sind.

Seit Beginn der Stadtkernsanierung Anfang der 90er Jahre des 20. Jahrhunderts konnten bereits große Teile dieser Zielstellung realisiert werden.

Als 'Rückgrat' des historischen Ortskerns übernimmt die Hauptstraße bereits traditionell die Aufgaben einer Stadtmitte. Sie wurde im Verlauf der letzten zehn Jahre mithilfe der Stadtkernsanierung weiter entwickelt und gestärkt.

Während der südliche Straßenabschnitt bis zum Wettinplatz vorrangig von einer Mischung von kleinteiligem Handel und Wohnen ausgestattet ist, hat sich daran anschließend der Bereich bis zur Straßenbahn mit einer größeren Konzentration von Handelseinrichtungen herausgebildet. Diese Entwicklung setzte bereits in der ersten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts ein und ersetzte die hier einstmals vorhandene kleinteilige Baustruktur größtenteils mit größeren Wohn- und Geschäftshäusern. Damit hat sich dieser Straßenabschnitt als eigentliches 'Zentrum' herausgebildet. Im Sinne des o.a. Neuordnungskonzeptes wurde diese Entwicklung mit dem Bau des Rathauscenters mit ca. 1.040. m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, der Verlagerung des Rathauses und dem inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplan 'Hauptstraße/ Zentrum', der die Voraussetzungen für weitere ca. 1.650 m<sup>2</sup> Handels- und Dienstleistungsflächen schafft, weiter gefördert. Gleichzeitig wurde mit dem neuen Rathaus, dem Veranstaltungszentrum 'Börse' und dem Bürgerpark die grüne, kulturelle Mitte in unmittelbarer Nähe geschaffen.

Nördlich der Straßenbahn hat sich die traditionelle, aus dörflichen Strukturen entwickelte Baustruktur mit giebelständigen Häusern fast durchgängig erhalten. Die kleinteilige Struktur bedingt, dass Handel und Gewerbe hier nur in kleinteiliger Form vorzufinden sind. Diese aus städtebaulicher Sicht besonders wertvolle historische Struktur soll zur Wahrung der lokalen Identität nach dem Neuordnungskonzept unbedingt erhalten werden. Daher sind hier auch nur kleinteilige Lückenschließungen unter Aufnahme der traditionellen Hofstrukturen vorgesehen. Eine Ausweitung großflächiger Handelsnutzungen in diesen Bereich ist mit der angestrebten Kleinteiligkeit nicht verträglich und wegen des bestehenden Flächenangebots in der zentralen Lage auch nicht erforderlich. Das Neuordnungskonzept sieht für die Flächen nördlich der Straßenbahn deshalb

vor allem die Entwicklung individueller Wohnungsangebote vor, die mit kleinteiligen Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen durchmischt werden können. In diesem Sinne sollen brachliegende Grundstücke durch Umnutzung und Neubebauung zur Nachverdichtung im Zentrum beitragen, damit sich die Coswiger Stadtmitte insgesamt als attraktiver Lebensraum für Wohnen, Handel und Öffentlichkeit weiter etabliert. Mit der Lage des Plangebietes innerhalb des Sanierungsgebietes entspricht die Entwicklung eines Wohnstandortes am nördlichen Ende der Hauptstraße den Zielen der Stadtkernsanierung.

### **1.5 Planungserfordernis und Planungsziele**

Angrenzend an den Bebauungsplan ‚An der Börse‘ ist beabsichtigt, den nördlichen Bereich der Hauptstraße in einem Bebauungsplanverfahren neu zu ordnen und zu einem attraktiven innerstädtischen Wohngebiet zu entwickeln.

Das Plangebiet ‚Nördliche Hauptstraße‘ liegt zu beiden Seiten der Hauptstraße und befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes. Der nördliche Bereich der Hauptstraße ist seit Jahren durch städtebauliche Missstände charakterisiert. Leerstehende Gebäude, Baulücken und Bungalows in zweiter Reihe prägen das Bild. Ein Großteil der Flächen im Plangeltungsbereich ist derzeit durch Garten- und Brachflächen sowie leerstehende Gebäude gekennzeichnet.

Um hier die traditionell giebelständige Bebauung entlang der Hauptstraße fortzuführen und in dieser Form für Eigenheimbebauung zu sichern, wird der Bebauungsplan ‚Nördliche Hauptstraße‘ aufgestellt. Eine Bebauung der Flächen wäre derzeit nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) auch ohne Bebauungsplan möglich. Die Durchführung eines Planverfahrens ist dennoch notwendig, um die Durchsetzung der Sanierungsziele zu sichern sowie eine städtebauliche Ordnung und gestalterische Qualität an diesem innerstädtischen Standort zu gewährleisten.

Die Baustruktur innerhalb des Plangebietes soll sich am Bestand im südlich angrenzenden Bereich der Hauptstraße orientieren. Neben dem zu erhaltenden, denkmalgeschützten Wohnstallhaus Hauptstraße 39 sind 3 weitere zweigeschossige, giebelständige Bauten westlich und zwei östlich der Straße vorgesehen. Im hinteren Bereich sollen 6 Reihenhäuser in zwei Hausgruppen in Anlehnung an die Form des historisch an dieser Stelle vorhandenen Scheunengürtels errichtet werden. Die Bebauung mit Einfamilien- und Reihenhäusern soll an die ehemalige Hofstruktur erinnern und sich an die noch erhaltenen Anwesen mit ihren kleinteiligen Holzfenstern und den steilen Satteldächern anpassen. Die Grundstücke an der Hauptstraße verfügen jeweils über Gartenflächen und eine eigene Zufahrt. Für die hinterliegenden Grundstücke werden die Stellplätze konzentriert angeordnet. Über einen Privatweg, der zugleich als Feuerwehrumfahrt dient, werden die Gebäude in der zweiten Reihe erschlossen. Dank der innenstadtnahen Lage sind Versorgungseinrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel sehr gut erreichbar.

Die Chancen der Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes Hauptstr. 39 werden durch die Attraktivierung des Umfeldes verbessert. An der Ecke Jaspisstraße könnte ein Einzel-, Doppel- oder Mehrfamilienhaus das vorhandene, leerstehende Wohn- und Geschäftshaus ersetzen.

Mit dem für nächstes Jahr geplanten Umbau der Hauptstraße und den zukünftig zu realisierenden Verkehrsberuhigungsmaßnahmen kann sich der Gesamtbereich perspektivisch zu einem attraktiven innerstädtischen Wohnbereich entwickeln.

## **2 RECHTSLAGE/ PLANVERFAHREN**

Am 31.03.2004 hat der Stadtrat Coswig den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das 0,64 ha große Plangebiet gefasst. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde mit einer Bürgerversammlung am 20.04.2004 im Rathaus Coswig durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (Stand: 17.01.2005) gem. § 3 (2) BauGB, die der Stadtrat der Stadt Coswig am 26.01. beschlossen hat, erfolgte vom 14.02. bis zum 18.03.2005. Die Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 (2) und 4 (1) BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung.

Im Ergebnis der vorgetragenen Stellungnahmen der Fachbehörden, insbesondere zu der externen Ausgleichsmaßnahme, wurde eine nochmalige Überarbeitung des Planentwurfs erforderlich. Dabei wurden die externe Ausgleichsmaßnahme überarbeitet, die Zuordnungsfestsetzung entsprechend der Lage des Plangeltungsbereichs im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet modifiziert sowie diverse redaktionelle Planänderungen vorgenommen.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf (Stand: 13.04.2005) wurde gem. § 13 BauGB mit den betroffenen Fachbehörden sowie im Rahmen einer verkürzten öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 29.04. bis zum 20.05.2005 mit den berührten Bürgern abgestimmt.

In seiner Sitzung am 29.06.2005 hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig die Abwägung zu den im Planverfahren vorgetragenen Stellungnahmen vorgenommen und den Bebauungsplan 'Nördliche Hauptstraße' als Satzung beschlossen. In gleicher Sitzung wurde die vorliegende Begründung gebilligt (redaktionell nach Satzungsbeschluss ergänzt)

## **3 PLANGEBIET**

### **3.1 Lage in der Stadt**

Das Bebauungsplangebiet 'Nördliche Hauptstraße' liegt beidseits der Hauptstraße am nördlichen Rand des Stadtzentrums von Coswig. Es gehört zum verdichteten Innenstadtbereich und ist von einer traditionellen, kleinteiligen Bebauungsstruktur umgeben, die vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird. Südlich des Plangebiets befinden sich die zentralen Einrichtungen der Stadt (u.a. Rathaus, Veranstaltungszentrum Börse, Museum, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten)

Die durch das Gebiet führende Hauptstraße stellt eine wichtige Verbindungsstraße innerhalb Coswigs dar. Sie führt vom Bahnhof durch das Stadtzentrum und gabelt sich im Plangebiet in Richtung Moritzburg und nach Weinböhla auf. Entlang der Hauptstraße konzentrieren sich Handels- und Versorgungseinrichtungen.

Dank der integrierten Lage im Innenstadtbereich von Coswig sind vom Plangebiet aus alle wichtigen Einrichtungen der Stadt (Rathaus, Bahnhof) und zur Versorgung der Bevölkerung sehr gut erreichbar. Über die Straßenbahnlinie 4 der Dresdner Verkehrsbetriebe, deren Haltestelle fußläufig zu erreichen ist, besteht eine gute Anbindung nach Weinböhla bzw. nach Radebeul und weiterführend in die Landeshauptstadt Dresden. Vom Bahnhof Coswig aus bestehen S-Bahn-Anbindungen nach Dresden bzw. Meißen.



### **3.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Coswig südlich der Einmündung von Weinböhlaer Straße und Moritzburger Straße in die Hauptstraße. Es wird begrenzt:

- im Süden vom Flurstück 55 auf westlicher Seite der Hauptstraße und von Flurstück 67 östlich der Hauptstraße
- im Westen von dem Bebauungsplangebiet 'An der Börse'
- im Norden von der Jaspisstraße auf westlicher Seite der Hauptstraße und von Flurstück 64/1 östlich der Hauptstraße
- im Osten durch die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 68/1 und 68/2.

Das Plangebiet befindet sich auf den Flurstücken 57/1, 57/2, 57/a, 57/b, 58, 65 und 66 sowie einen Teil des Flurstücks 97/11 der Gemarkung Coswig. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,64 ha.

### **3.3 Topografie und Beschaffenheit des Geländes**

Der Planungsraum gehört naturräumlich zur Elbtal-Niederterrasse der Dresdner Elbtalweitung, die sich von Meißen bis Pirna erstreckt. Im Bereich des Plangebietes ist die Fläche nahezu eben mit einer Höhe von ca. 110 m üNN.

Die Dresdner Elbtalweitung ist Teil einer über Hunderte von Kilometern verfolgten Bruch- und Schwächezone der Erdkruste, welche die paläozoisch gefalteten Gesteinsformationen des Erzgebirgsblocks von den Graniten der Lausitz trennt. Die glaziale Überformung in den verschiedenen Kaltzeiten (Elster-, Saale-, und Weichselkaltzeit) im Tertiär hat zur Talbildung auf verschiedenen Niveaus geführt. Die Höhenabstufung der Elbtalweitung ergibt sich aus den glazialen Abflusssinnen und den Auf- und Umlagerungen während der Zwischenkaltzeiten.

In der Elbtalweitung stehen in der Regel mehrere Meter mächtige Sande an, die von sandigen Kiesen unterlagert werden. Der Planungsraum gehört zum Bereich der Talsande, die vorherrschenden Bodenarten sind Sand bzw. anlehmiger Sand. Durch Überbauung und Versiegelung, aber auch durch Bodenbewegungen und Gartenarbeit ist der Boden in großen Teilen des Plangebietes anthropogen überprägt.

Aufgrund der guten Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden tritt natürliche Staunässe im Bereich des Plangebietes kaum auf. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer, die Entfernung zur Elbe als größerem Fließgewässer beträgt ca. 1,5 km. Die Voraussetzungen zur Grundwasserneubildung sind günstig.

### **3.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen**

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Gartenland genutzt oder liegt brach und stellt sich als Baulücken in der durchgängigen Bebauung entlang der Hauptstraße dar. Auf den Flurstücken 57/a und 57/1 befinden sich leerstehende Wohngebäude sowie mehrere Schuppen in unterschiedlichem baulichen Zustand. Auf den Flurstücken 57/b und 57/2 stehen Gartenlauben. Die Flächen östlich der Hauptstraße sind unbebaut. Innerhalb des Plangebietes gibt es einen teilweise dichten Gehölz- und Baumbestand.

Auf dem Flurstück 57/1 ist ein unter Denkmalschutz stehendes Einzelgebäude vorhanden. Es handelt sich dabei um das Wohnstallhaus sowie das Seitengebäude eines ehemaligen Dreiseithofes (gebaut 1801) an der Hauptstraße 39.

Die meist zweigeschossigen Gebäude auf den umgebenden Flurstücken entlang der Hauptstraße werden zu Wohnzwecken genutzt. In den Erdgeschossen finden sich zudem Einzelhandelsgeschäfte und Büroflächen. Die Hauptstraße ist eine wichtige Einkaufsstraße in Coswig, deren Flair stark durch die traditionelle, giebelständige Bebauungsstruktur bestimmt wird. Unweit südlich des Plangebietes befindet sich das Veranstaltungszentrum Börse.

Auf den westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen ist die Realisierung des Bebauungsplanes 'An der Börse' mit Wohnnutzungen in Doppel- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen, derzeit aber noch nicht begonnen.

### **3.5 Vorhandene Verkehrserschließung und Infrastruktur**

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung durch die S 84 im Verlauf der Hauptstraße in zwei Bereiche gegliedert. Angrenzend an den westlichen Planbereich verläuft im Norden die Jaspisstraße. Ein Teil der vorgesehenen Bebauung kann direkt von diesen beiden Straßen aus erschlossen werden, für die Erschließung der hinterliegenden Bauplätze ist eine Verbindung notwendig. Die Anbindung an alle erforderlichen Medien kann ebenfalls von der Hauptstraße und der Jaspisstraße aus erfolgen.

Die Hauptstraße wurde im Herbst 2004 grundlegend saniert und verkehrsgerecht ausgebaut. Aufgrund des erneuerten Fahrbahnbelags hat sich damit die Lärmbelastung für die Anlieger der Hauptstraße erheblich verbessert. Eine weitere Entlastung ist mit dem Bau der geplanten westlichen Umgehungsstraße von Coswig zu erwarten. Für die Hauptstraße ist nachfolgend ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen, der auch aufgrund der dann erwarteten weiteren Verringerung des Verkehrslärms auf den anliegenden Grundstücken zu einem erheblichen Anstieg der Wohnqualität und der Attraktivität des Standortes führen wird. Über die Hauptstraße ist das Plangebiet direkt an das Stadtzentrum und den Bahnhof sowie weiterführend nach Weinböhla, Moritzburg und Dresden angebunden. Dank der Lage in der unmittelbaren Stadtmitte von Coswig ist die infrastrukturelle Situation des Plangebietes ausgezeichnet. In fußläufiger Entfernung befinden sich alle wichtigen Versorgungseinrichtungen, Läden und Geschäfte mit hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten. Das Rathaus, zwei Schulen, ein Kindergarten, das Veranstaltungszentrum Börse, ein Jugendclub und das Museum sind unweit der nördlichen Hauptstraße zu finden. Weiterhin befinden sich in unmittelbarer Nähe zwei Kirchen sowie zwei Gemeindezentren. Die geplante Wohnbebauung profitiert damit von hervorragenden Standortqualitäten.

## 4 PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 4.1 Baugebiete, Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coswig sieht den Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche vor. Die Bauflächen des Plangeltungsbereiches werden demzufolge als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden jedoch die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund des in der Regel großen Platzbedarfs für derartige Einrichtungen und zur Wahrung des angestrebten Gebietscharakters ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan sieht neben der Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes Hauptstraße 39 eine Bebauung mit insgesamt fünf Einzelhäusern und einem Einzel-, Doppel- oder Mehrfamilienhaus an den vorhandenen Straßen sowie zwei Hausgruppen mit insgesamt sechs Reihenhäusern im hinterliegenden Bereich vor.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wodurch ein Einfügen der geplanten Bebauung in die Struktur des Bestandes erreicht werden soll. In WA 1 wird die Gebäudekubatur mit einer Breite von max. 8 m bei gleichzeitiger Mindestlänge von 12 m dimensioniert. Die entstehende langgestreckte Baukörperform entspricht den Proportionen der traditionell in diesem Gebiet vorhandenen Hofgebäude, die sie sich auch südlich an das Plangebiet anschließen. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke werden im Rahmen der zulässigen GRZ auch untergeordnete, eingeschossige Anbauten bis zu einer Größe von max. 50 m<sup>2</sup> an die Hauptgebäude zugelassen, um etwa den Anbau eines Wintergartens, einer kleinen Werkstatt o.ä. zu ermöglichen. Diese Regelung trägt auch der durchaus erwünschten Durchmischung des Wohngebietes mit Kleingewerbe oder Dienstleistungen Rechnung.

In WA 2 wird die Gebäudelänge auf mind. 18 m und max. 20 m eingegrenzt, um somit in dem durchgehenden Baufeld die Realisierung von zwei Reihenhäusern zu sichern. Sie sollen sich in ihrer Form an den historischen Scheunengürtel hinter den der Straße zugewandten Hofgebäuden anlehnen und als Abgrenzung gegenüber dem benachbarten Baugebiet wirken.

In WA 3 ist in Fortsetzung der benachbarten Bebauung an der Jaspisstraße die Realisierung eines Einzel-, Doppel- oder Mehrfamilienhauses vorgesehen; hier wird deshalb die offene Bauweise festgesetzt.

Der seitliche Grenzabstand nach Sächsischer Bauordnung ist in allen Allgemeinen Wohngebieten einzuhalten.

Die Geschossigkeit wird als zwingend zweigeschossig festgesetzt, um an diesem innerstädtischen Standort ein einheitliches Erscheinungsbild im Einklang mit der bestehenden Bebauung zu gewährleisten. Die Traufhöhe wird in Anlehnung an die Höhen des Bestandes auf 5,80 m bis 6,00 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens begrenzt. Zusätzlich wird eine Sockelausbildung von max. 0,25 m über dem jeweiligen mittleren Straßenniveau zugelassen. So wird der Charakter der historischen Bebauung an der Hauptstraße und der Scheunenbebauung auch in den neu zu errichtenden Gebäuden weitergeführt. Das kleinstädtische Flair der Hauptstraße findet in der neuen Bebauung seine Fortführung und Ergänzung.

Im gesamten Plangebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig, um die relativ knappen Grundstücke ihrer innerstädtischen Lage entsprechend verdichtet bebauen und nutzen zu können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in WA 1 zur Hauptstraße hin durch Baulinien festgelegt, um eine durchgängige Bauflucht zum öffentlichen Raum hin zu erhalten. In WA 2 und WA 3 werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

In WA 1 und WA 3 sind je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten einschließlich Einliegerwohnung zulässig. Damit soll die mögliche Gebäudegröße beschränkt und der kleinteilige Charakter des Coswiger Stadtzentrums bewahrt werden.

Die Firstrichtung ist in WA 1 nur quer zur Hauptstraße und in WA 2 längs zur Anliegerstraße zulässig, um eine Struktur in Anlehnung an die traditionelle Form von Hauptgebäude mit querstehender Scheune zu erzielen und damit städtebaulich die Umgebung zu ergänzen. In WA 3 wird die Firstrichtung sowohl längs als auch quer zur Straße zugelassen.

Nebenanlagen sind in allen WA nur bis zu einer Größe von max. 15 m<sup>2</sup> je Grundstück zulässig, um den für Wohnnutzungen wünschenswerten Freiraumbezug auf den Grundstücken zu sichern sowie die Flächenversiegelung zu minimieren. Zur Sicherung des geplanten Stadtbildes sollen sie mind. 12 m von der Straße zurückgesetzt werden.

#### **4.2 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Hauptstraße bzw. über die Jaspisstraße. Die meisten Grundstücke können direkt von diesen beiden Straßen aus erreicht werden. Die Anbindung der Reihenhäuser in WA 2 soll durch eine Anliegerstraße erfolgen, die zwischen Hauptstraße und Jaspisstraße verlaufen wird. Sie ist nur für die hinterliegenden Grundstückseigentümer sowie für Rettungsfahrzeuge vorgesehen und entsprechend sparsam auf 4 m Breite dimensioniert. Die Anliegerstraße soll als Mischverkehrsfläche ausgebildet und zur Minimierung der Versiegelung im Plangebiet wasserdurchlässig befestigt werden. Es ist vorgesehen, die Anliegerstraße aus südlicher Richtung von der Hauptstraße aus zu befahren und im Norden auf die Jaspisstraße zu verlassen.

Da die Anliegerstraße keinen öffentlichen Durchgangsverkehr aufnehmen soll, wird sie als Privatweg konzipiert. Die Fläche ist daher mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des rückwärtigen Baufeldes WA 2 und der Versorgungsträger dargestellt.

#### **4.3 Ruhender Verkehr**

In WA 1 und WA 3 müssen für alle privaten Wohngrundstücke die notwendigen Garagen, Carports bzw. Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachgewiesen werden. Dabei sind die Garagen bzw. Carports an der Hauptstraße mind. 6 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Zur Minimierung der versiegelten Fläche soll jeweils die Zufahrt zu den Garagen und Carports so angelegt werden, dass sie als Stellplatz genutzt werden kann.

Für die Grundstücke in WA 2 sind Gemeinschaftsgaragen im Süden der Anliegerstraße vorgesehen.

Öffentliche Parkplätze sind entlang der Hauptstraße vorhanden.

#### **4.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung mit allen erforderlichen Medien (Wasserversorgung, Gasversorgung, Energieversorgung, Telekommunikation) kann aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes problemlos in Anbindung an die vorhandenen Netze realisiert werden. Die Entwässerung erfolgt ebenfalls in das vorhandene System über einen Mischkanal und wurde im Zuge der Straßenerneuerung bereits vorbereitet.

Die Trinkwasserleitung in der Hauptstraße wurde 2004 neu verlegt und damit wurden auch ausreichend Feuerlöschhydranten vorgesehen, so dass die geforderte Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h nach DVGW Regelwerk W 405 im Bedarfsfall als Grundschutz aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung steht.

Die Gasversorgung kann über eine Niederdruckgasleitung DN 200 PE in der Hauptstraße und eine Niederdruckgasleitung DN 150 PE in der Jaspisstraße erfolgen.

Ein Anschluss an das Fernwärmesystem ist in diesem Bereich der Hauptstraße nicht möglich, da die Straße bereits ohne Fernwärme neu ausgebaut wurde.

Da die Anliegerstraße nur sparsam und mit dem unbedingt notwendigen Querschnitt für Rettungsfahrzeuge ausgebaut werden soll, ist eine regelmäßige Nutzung durch die Müllabfuhr nicht vorgesehen. Die Bewohner der rückwärtigen sechs Reihenhäuser müssen ihre Müllcontainer daher an den Abfuhrtagen an einen Standplatz an der Haupt- oder Jaspisstraße bringen. Die genaue Lage des Standplatzes wird im Rahmen der Straßenausbauplanung festgelegt.

#### **4.5 Grünflächen**

Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen oder privaten Grünflächen ausgewiesen.

#### **4.6 Belange von Natur und Landschaft**

Aus Sicht von Natur und Landschaft ist die Überplanung der Brach- und Gartenflächen nicht als problematisch anzusehen, da keine wertvollen Biotopbestände in Anspruch genommen werden<sup>1</sup> und sich das Plangebiet im verdichteten Zentrumsbereich der Stadt Coswig befindet. Die Einbindung des Wohngebietes in die vorhandene Siedlungsstruktur ist in dieser innerstädtischen Lage aus grünordnerischer Sicht problemlos möglich.

Der Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt im wesentlichen durch die unvermeidliche Flächenversiegelung und damit einhergehenden Bodenverlust sowie durch Verluste an Gehölzbeständen infolge einer Bebauung der Flächen. Zwar wirkt sich der Rückbau der brachgefallenen Gebäude, Schuppen, Gartenlauben und sonstigen versiegelten Flächen positiv auf die Ausgleichsbilanz sowie auf die Atmosphäre im Plangebiet aus. Infolge der Bebauung und damit Neuversiegelung der Flächen verbleibt in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung jedoch ein Defizit. Zur Kompensation des geplanten Eingriffs ist eine Maßnahme außerhalb des Plangebietes durchzuführen. Hierfür ist vorgesehen, auf dem Grundstück 668a der Gemarkung Sörnewitz, das sich im Eigentum der städtischen WAB GmbH befindet, eine Gehölzgruppe zu pflanzen. Da diese

Fläche im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe liegt, ist hierfür nach den Regelungen des § 100 SächsWG eine Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Nach dem Grünordnungsplan ist vorgesehen, hochstämmige Gemeine Eschen in unregelmäßiger Anordnung zu pflanzen. Die geplante Art der Bepflanzung stellt kein Abflusshindernis dar, da die Gehölze überschwemmbar sind und mit ausreichenden Abständen angeordnet werden. Der Befreiungsantrag wird parallel gestellt.

Die Durchführung der Maßnahme wird gem. § 1a BauGB durch einen entsprechenden Vertrag gesichert und im Rahmen der Erschließung bzw. Bebauung des Gebietes durchgeführt. Da es sich bei einer externen Ausgleichsmaßnahme in einem Sanierungsgebiet nach § 147 (2) BauGB um eine Ordnungsmaßnahme handelt, obliegt die Durchführung der Maßnahme der Stadt Coswig.

Als Maßnahme zur Eingriffsvermeidung und -minimierung wird die wasserdurchlässige Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und der Anliegerstraße festgesetzt. Der Erschließungsaufwand kann durch die Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen stark reduziert werden.

Auf den privaten Grundstücken sind zum Ausgleich des Verlustes an Gehölzbestand je 100 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind zudem zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen, um den ökologischen Wert der Flächen zu erhöhen und gleichzeitig ein angenehmes Wohnumfeld zu schaffen. Für die Gestaltung der privaten Freiflächen sind über die festgesetzten Baumpflanzungen hinaus im Grünordnungsplan eine Vielzahl von Anregungen und Pflanzlisten enthalten.

#### **4.7 Altlasten**

Für das Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) des Landkreises Meißen eingetragen. Das Plangebiet liegt ebenfalls nicht in einer radioaktiven Verdachtsfläche des Altlastenkatasters des Bundesamtes für Strahlenschutz.

#### **4.8 Immissionsschutz**

Das geplante Bebauungsgebiet wird durch Straßenverkehrslärm der S 84 auf den Abschnitten Hauptstraße und Weinböhlauer Straße beeinflusst. Um die zu erwartenden Lärmimmissionen abschätzen und erforderliche Schallschutzmaßnahmen ermitteln zu können, wurde ein Schallgutachten erarbeitet<sup>2</sup>.

Die Berechnungen zeigen, dass es durch den Verkehrslärm im Plangebiet zu zum Teil erheblichen Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte nach DIN 18005 kommt. Auch unter Berücksichtigung der Realisierung der geplanten Westlichen Umgehungsstraße in Coswig, die zu einer Entlastung der Hauptstraße führt, werden die Orientierungswerte an den straßennahen Gebäudeseiten überschritten.

Aufgrund der städtebaulichen Struktur kommen aktive Lärmschutzmaßnahmen im Plangel-

---

<sup>1</sup> Schulz UmweltPlanung, Glashütte (2004):

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 'Nördliche Hauptstraße' Coswig.

<sup>2</sup> Umweltplanungsbüro Deuse (2004): Lärmprognose Bebauungsplan 'Nördliche Hauptstraße' Coswig. Diera.

tungsbereich nicht in Betracht.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden daher passive Lärmschutzmaßnahmen in den betroffenen Baufeldern WA 1 und WA 3 festgesetzt. Die Außenbauteile der Gebäude müssen demnach so ausgeführt werden, dass sie den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 entsprechen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile liegen in den Lärmpegelbereichen III bis V.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Aussenlärmpegel	Bewertetes Schalldämmmaß der Aussenbauteile $r'_{w, res}$	
		Wohn- und Schlafräume	Büroräume
III	61 – 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66 – 70 dB(A)	40 dB	35 dB
V	71 – 75 dB(A)	45 dB	40 dB

Daher müssen Lärmschutzfenster mindestens der Klasse 3 eingebaut werden. Die Fenster von Daueraufenthaltsräumen sind an den bezeichneten Fassaden mit öffnungsunabhängigen Lüftungseinrichtungen zu versehen. Schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer sollten auf die straßenabgewandte Seite der Gebäude gelegt werden.

Mit der Berücksichtigung der aktuellen Wärmeschutzverordnung werden für die Außenwände in der Regel Werte von 35 - 40 dB erreicht. In Abhängigkeit von der konkreten Objektplanung müssen darüber hinausgehende Maßnahmen für die betroffenen Fassaden getroffen werden müssen.

Auf den Grundstücken bestehen ausreichende Möglichkeiten, auf der straßenabgewandten Seite lärmgeschützt gelegene Freisitze anzulegen. Darüber hinaus ist es typischer Bestandteil der Baustruktur an der Hauptstraße, dass die straßenseitige Einfriedung zwischen den Gebäuden aus einer höheren Naturstein- oder Putzmauer mit Toreinfahrt besteht. Solche Einfriedungen sind auch im Plangebiet zulässig (s.u.), so dass auf diese Weise weitere individuelle Schutzmöglichkeiten für die Aussenwohnbereiche bestehen.

Es ergeben sich somit keine anderen Bedingungen als für den ansonsten auch nach § 34 BauGB bebaubaren unbeplanten Innenbereich. Der Bebauungsplan für das Plangebiet dient insofern vorrangig der Umsetzung der gestalterischen Zielvorstellungen der Stadtkernsaniierung und Stadtbildpflege für diesen Teil des Zentrums.

#### **4.9 Gestalterische Festsetzungen**

Auf der Grundlage des § 89 SächsBO werden gestalterische Festsetzungen getroffen. Sie sollen dazu beitragen, dass unter Wahrung individueller Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb des Baugebietes und unter Berücksichtigung der bestehenden umgebenden Bebauung ein Gesamteindruck einheitlicher Formsprache entsteht.

##### Dachgestaltung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind in Anlehnung an die historischen Bebauungsformen der Hofgebäude mit dahinter liegendem Scheunengürtel für die Hauptbaukörper

ausschließlich Satteldächer zulässig. Die mögliche Dachneigung wird in WA 1 auf einen Spielraum zwischen 45° und 48° eingegrenzt, um eine steile Dachausbildung entsprechend der regionalen Bautypologie an dieser prominenten Stelle zu erzielen und damit das Ortsbild zu bewahren. Der Spielraum zur Ausbildung der Dächer der Reihenhäuser in WA 2 ist mit 38° bis 45° entsprechend großzügiger. Für den Baukörper in WA 3 ist neben einem Satteldach mit einer Neigung von 38° bis 45° auch die Ausführung eines Walmdaches mit einer Neigung von 30°-35° zulässig, da in der Umgebung an der Jaspisstraße ebenfalls Walmdächer vorhanden sind. Aufgrund der regionalen Bautradition sollen an allen Gebäuden im Plangeltungsbereich die Dachüberstände an den Traufseiten maximal 0,30 m und am Giebel maximal 0,10 m betragen. Um einen harmonischen Gesamteindruck auch im Zusammenhang mit dem Stadtzentrum von Coswig zu erhalten, wird im gesamten Plangebiet die Dacheindeckung in ihrer Art, Materialität und Farbe beschränkt. Aufgrund der günstigen Ausrichtung zur Sonne werden aber auch Solaranlagen auf den dafür geeigneten Dachseiten bis zu 50 % der Fläche zugelassen. Die Ausführungsmöglichkeiten von Dachaufbauten, Dachflächenfenstern, Dacheinschnitten und jeglichen Unterbrechungen der Trauflinie werden zum Erreichen einer harmonischen Gesamtwirkung innerhalb des Baugebietes beschränkt.

#### Fassadengestaltung

Die Fassaden sind wie in der Gegend üblich als Putzfassaden auszuführen. Für die Farbgestaltung wurden Remissionswerte festgesetzt, die nicht Farb- sondern nur Helligkeitswerte beschränken und so ein reines Weiß und sehr dunkle Farben ausschließen. Erläuterungen dazu finden sich im Anhang. Darüber hinaus werden bis zu einem Anteil an der Fassade von 50% auch Holzfassaden zugelassen, die ebenfalls regional typisch sind.

#### Garagen, Carports und zusätzliche Bauteile

Hier werden Regelungen zur Gestaltung von Garagen und Carports sowie der Anpassung von Satellitenanlagen getroffen. Zur Vermeidung unnötiger Versiegelung sind die Zufahrten zu Garagen und Carports so anzulegen, dass sie als Stellplätze genutzt werden können.

#### Einfriedungen, Abfallbehälter

Die Vielfalt der Einfriedungen wird auf Holzzäune mit senkrechter Lattung, Natursteinmauern und verputzte Mauern beschränkt, um dem Wohngebiet und den Straßenräumen einen Charakter zu geben, der sich in die Umgebung einfügt. Zwischen den Grundstücken sind zusätzlich auch Laubgehölzhecken zulässig. Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind mit einem begründeten Sichtschutz zu versehen, damit diese sich im öffentlichen Raum unterordnen.

Mit diesen Festlegungen soll im Plangebiet aufgrund seiner innerstädtischen Lage eine durchgängige Gestaltung und Detailausbildung unterstützt und damit eine charaktervolle Atmosphäre geschaffen werden, die eine Identifikation der Bewohner mit ihrer unmittelbaren Umgebung fördert. Das Einfügen der geplanten Bebauung in den historischen Kontext des Stadtzentrums von Coswig soll gesichert werden.



## 5 HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNGEN

Auf dem Rechtsplan finden sich Hinweise zum Umgang mit Mutterboden, Altlasten und Bodenfunden bzw. archäologischen Grabungen im Vorfeld, die von den Fachbehörden vorgetragen wurden und bei den Bauarbeiten zu beachten sind.

Darüber hinaus wurden von den Fachbehörden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nachfolgende Hinweise zur Beachtung bei der Realisierung des Baugebiets gegeben:

### Archäologie

Nach § 14 SächsDschG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der künftige Bauträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen wird in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten. Die Festsetzung des vereinbarten Erstattungsbetrages erfolgt durch das Regierungspräsidium. (Schreiben des Landesamtes für Archäologie v. 11.02.2005)

### Ausgleichsmaßnahme – Leitungsschutz

Ein vorhandener öffentlicher Abwasserkanal DN 750/500 B kreuzt das Flurstück 668a Gemarkung Sörnewitz. Folgende Schutzmaßnahme ist daher zu beachten: Es wird für diesen Kanal ein Schutzstreifen von 6,00 m horizontal festgelegt, der von jeglicher Bepflanzung freigehalten werden muss, um eine Behinderung bei Betrieb und Instandhaltung durch Wurzelum- oder -einwuchs zu vermeiden und auch um die Zugänglichkeit jederzeit gewährleisten zu können. (Schreiben der Wasser Abwasser Betriebsges. Coswig mbH v. 14.03.2005)

### Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen

Die Löschwasserentnahmestelle muss in max. 300 m erreichbar sein. Die Abstände der Hydranten dürfen untereinander 120 m nicht unterschreiten. Die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) müssen der DIN 14090 entsprechen. Die Flächen sind für eine Achslast von mind. 10 t auszulegen. Die für die Feuerwehr benötigten Flächen dürfen in ihrer Breite, z.B. durch parkende Autos nicht eingeschränkt werden. (Schreiben d. Amtes für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen, LK Meißen v. 08.02.2005).

### Besonnung

Zur Sicherung ausreichender Besonnung der Wohnungen ist im Rahmen der Objektplanung für Wohngebäude die DIN 5034 zu beachten (Schreiben d. Gesundheitsamtes, LK Meißen v. 08.02.2005).

### Denkmalschutz

Alle Maßnahmen an dem Kulturdenkmal 'Hauptstraße 39 - Wohnstallhaus und Nebengebäude eines ehem. Dreiseithofes' sind rechtzeitig vor Beginn mit der Denkmalbehörde abzustimmen und genehmigen zu lassen. (Schreiben des Landkreises Meißen, Untere Denkmalschutzbehörde v. 15.03.2005)

### Elektroenergie/ Leitungsschutz

Bei Arbeiten in der Nähe der Leitungen ist darauf zu achten, dass die Lage der Kabel nicht verändert und eine Beschädigung derselben ausgeschlossen wird. Ablagerungen von Baumaterial bzw. Erdmassen auf der Kabeltrasse sind zu vermeiden. (Schreiben der Stadtwerke Elbtal, Elektroenergie, v. 25.02.2005)

### Gasversorgung/ Leitungsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Nähe von Versorgungsleitungen nur von Hand gearbeitet werden darf. Das gilt für den gesamten Bereich, in dem mit Leitungen gerechnet werden muss. Es sind die anerkannten Regeln der Technik (wie z.B. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien, UV-Vorschriften usw.) zu beachten. Eine Überbauung der Versorgungsleitung ist unzulässig. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu Gasleitungen einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Gasleitung vorzusehen und im Vorfeld abzustimmen.

Für die Versorgung des geplanten Wohngebietes wurden im Jahr 2004 teilweise Hausanschlusstutzen verlegt. Inwieweit die vorhandenen Stutzen genutzt werden können, kann erst an Hand eines konkreten Bebauungsplanes festgelegt werden. Die Hausanschlussleitung vom Haus Hauptstr. 41 ist zurückzubauen. (Schreiben der Stadtwerke Elbtal, Gas, v. 22.03.2005)

#### Telekommunikation/ Leitungsschutz

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-Com, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten. (Schreiben der Deutschen Telekom AG v. 24.02.2005)

#### Vermessungs- und Grenzmarken

Entsprechend § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungsgesetz - SächsVermG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Mai 2003 (SächsGVBl. S. 121), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (SächsGVBl. S. 245, 265) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere stellt es eine Ordnungswidrigkeit dar, unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einzubringen, zu verändern, unkenntlich zu machen oder zu entfernen. Eine Ordnungswidrigkeit oder der Versuch einer Ordnungswidrigkeit können mit einer Geldbuße geahndet werden. (§26 SächsVermG). Vermessungsmarken sind Raumbezugsfestpunkte (Punkte des Trigonometrischen Festpunktfeldes -TP), des Aufnahmepunktfeldes (AP) sowie des Nivellementpunktfeldes (NivP). (Schreiben des Staatl. Vermessungsamtes v. 11.03.2005)

#### Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Plangebietes ist nach dem Stand der Technik schadstoffarm/ -frei vorzusehen (Schreiben d. Gesundheitsamtes, LK Meißen v. 08.02.2005).

## **6 FLÄCHENBILANZ**

Gesamtfläche des Plangebietes:	ca.	6 400 m <sup>2</sup>	(100 %)
davon:			
Allgemeine Wohngebiete (WA):	ca.	5 050 m <sup>2</sup>	(79 %)
Verkehrsflächen:	ca.	1 130 m <sup>2</sup>	(17,5 %)
davon öffentliche Straße	ca.	450 m <sup>2</sup>	

## 7 VERFAHRENSVERMERK

Diese Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (3) i.V. § 3 (2) BauGB vom .....2005 bis zum .....2005 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der im Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am .....200.. durch den Stadtrat der Stadt Coswig als Begründung zum Bebauungsplan 'Nördliche Hauptstraße' gebilligt.

Coswig, den .....

.....

(Oberbürgermeister)

.....

(Stadtrat)

## 8 GUTACHTEN

- Umweltplanungsbüro Deuse, Diera (2004):  
Lärmprognose Bebauungsplan 'Nördliche Hauptstraße' Coswig.
- Schulz UmweltPlanung, Glashütte (2005):  
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 'Nördliche Hauptstraße' Coswig.

## 9 ANLAGEN

### Remissionswerttabelle

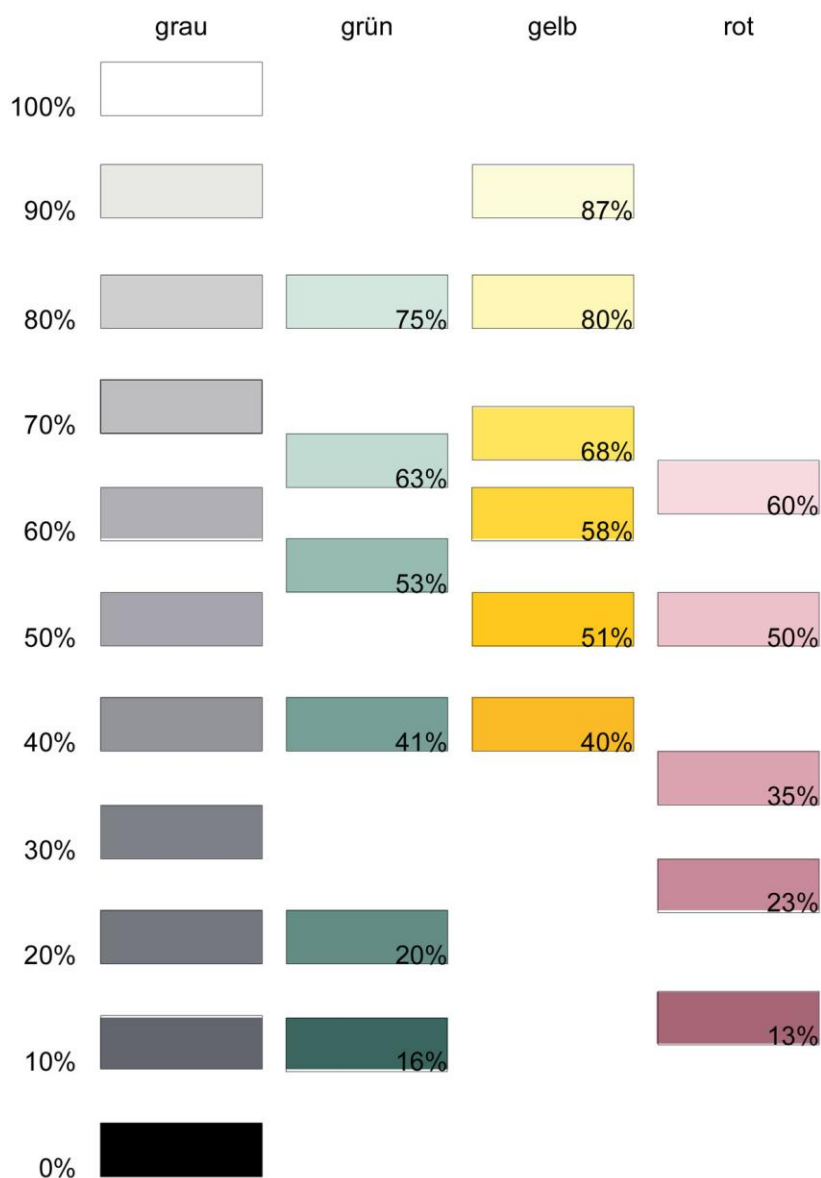
Remission = Zurückwerfen des Lichtes an undurchsichtigen Flächen

Der Remissionswert ist das Verhältnis der Leuchtdichte der remittierenden Fläche zu der Leuchtdichte einer vollkommen mattweißen Fläche

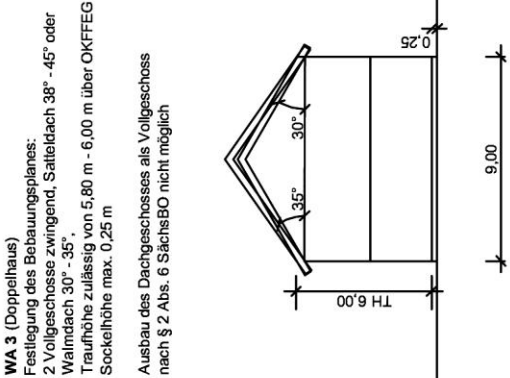
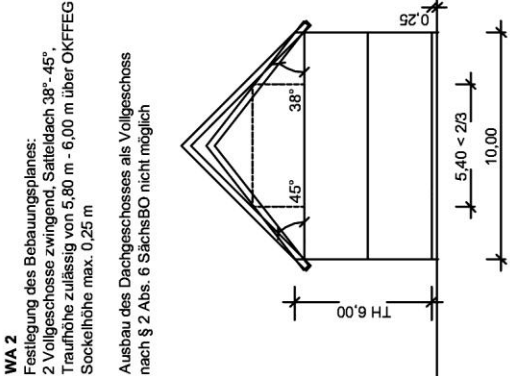
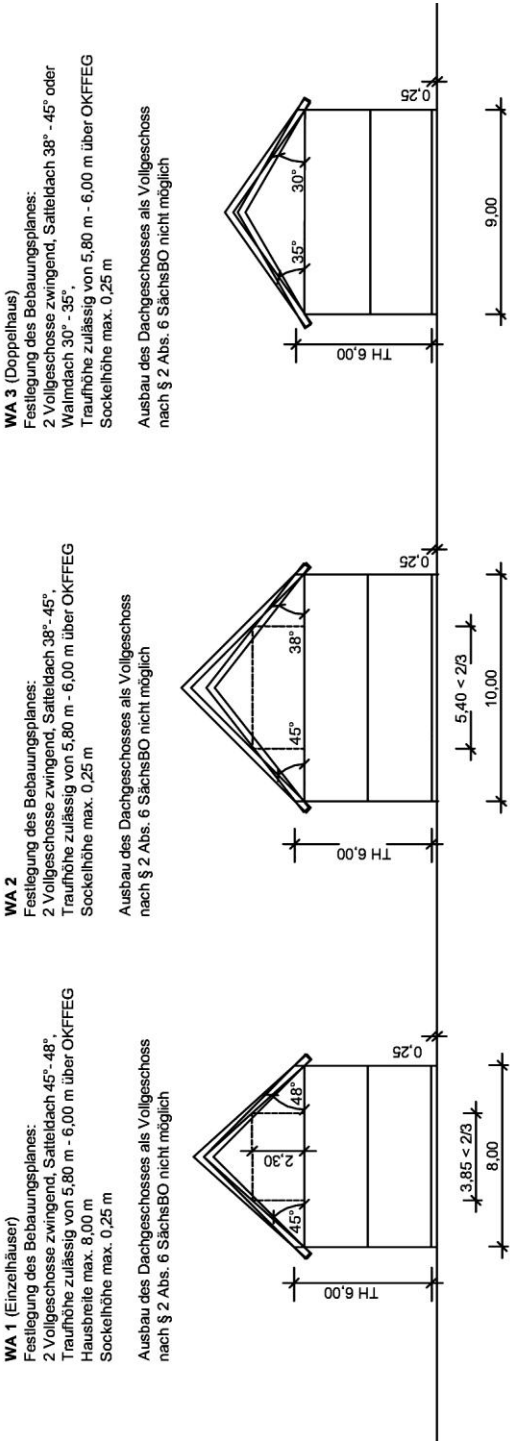
Das bedeutet, dass absolut weiße Flächen das Licht zu 100% zurückwerfen, völlig schwarze Flächen hingegen das Licht vollständig absorbieren (kein Licht zurückwerfen).

Zulässig sind nur Farbtöne mit einem Remissionswert von mindesten 50% und höchstens 80%  
 Farbtöne mit einem Remissionswert kleiner als 50% oder größer als 80% sind nicht zulässig.

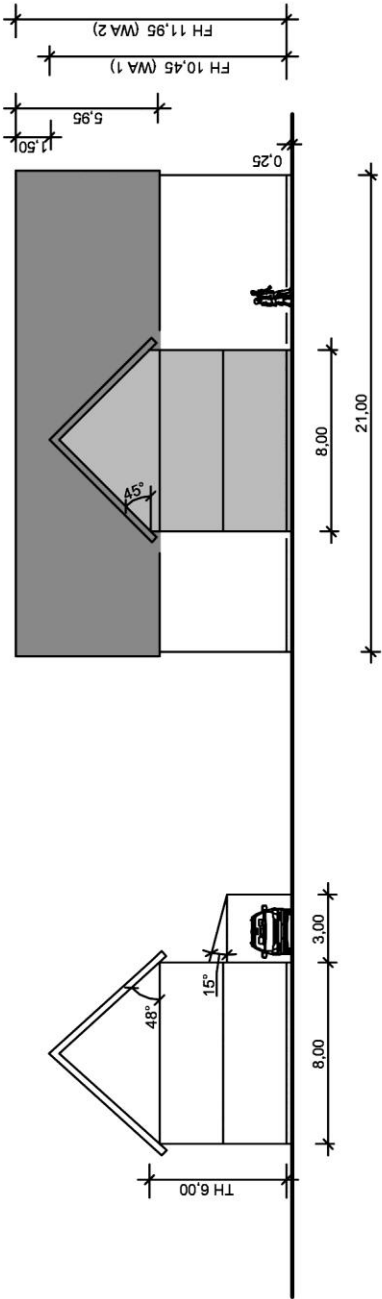
Remissionswerttabelle (Beispielfarben)



Bebauungsmöglichkeiten für zweigeschossige Bebauung



Beispiel: WA 1 mit angebauter Garage



Beispiel Höhenverhältnis, Ansicht westliche Straßenfront Hauptstraße:  
WA 1 Einfamilienhaus an Hauptstraße mit mind. Dachneigung von 45°  
WA 2 Gebäude in zweiter Reihe mit Dachneigung von max. 45° bei 11 m Gebäudetiefe