



PLANZEICHENERKLÄRUNG
gem. Planzeichenverordnung (PlanZV) von 1990

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA1	Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA 1	§ 4 BauNVO
WA 2Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
0,4	Grundflächenzahl, z.B. 0,4	§ 19 (1) BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. 2	§ 20 (1) BauNVO

BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
a	Abweichende Bauweise	§ 22 (4) BauNVO
—	Baulinie	§ 23 (2) BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
↔	Hauptgebäudeorientierung (Firstrichtung)	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

—	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, Begünstigte:	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
G	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit	
FL	Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger WA 2 und Versorgungsträger	
—	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB

—	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 (5) BauNVO
—	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
GGa	Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgaragen	

II. NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSSCHUTZ (§ 9 (6) BauGB)

D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 (6) BauGB
---	--	---------------

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

58	Flurstücksnummer	
—	vorhandene Flurstücksgrenzen	
—	vorhandene Gebäude	
5,00	Bemaßung in Meter, z.B. 5,00 m	

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise

WA1	II
2Wo	
0,4	a

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 1 (6) BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.		
I.2	Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) Die Traufhöhe wird auf mind. 5,80 m und max. 6,00 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Höhenbezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK-FEG). Der Erdgeschossfußboden darf maximal 0,25 m über der gemittelten Höhe der zugeordneten, fertig ausgebauten Erschließungsfläche am angegebenen Lagebezugspunkt liegen.		
	Baufeld	zugeordnete Erschließungsfläche	Lagebezugspunkt
	WA 1	Hauptstraße	mittig zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie
	WA 2	gebietsinterne Anliegerstraße (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)	mittig zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der westlichen Grenze der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche
	WA 3	Jaspisstraße	mittig zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie

- I.3. Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Die festgesetzte abweichende Bauweise in WA 1 ist wie folgt definiert: Es sind nur Einzelhäuser mit einer Breite von max. 8 m und einer Mindestlänge von 12 m zulässig. In einem Abstand von mind. 8 m von der Straßenbegrenzungslinie sind im Rahmen der zulässigen GRZ zusätzlich untergeordnete, eingeschossige Anbauten zur Erweiterung der Hauptnutzungen im Erdgeschoss der Gebäude bis zu einer Größe von max. 50 m² zulässig. Die festgesetzte abweichende Bauweise in WA 2 ist wie folgt definiert: Es sind nur Baukörper mit einer Länge von mind. 18 m und max. 21 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand nach SächsBO ist einzuhalten.
- I.4. Zulässigkeit von Garagen und Carports (§ 12 (6) BauNVO)
Innerhalb der WA 1 und 3 sind Garagen und Carports mind. 6 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
- I.5. Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 (1) S.3 BauNVO)
Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind eingeschränkt wie folgt: Je Baugrundstück ist nur ein Gartengerätehaus bis zu einer Fläche von max. 15 m² zulässig. Innerhalb der WA 1 und 3 sind die zulässigen Gartengeräte- oder Gewächshäuser mind. 12 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
- I.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Grundstückszufahrten und Stellplätze sowie die Anliegerstraße sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- I.7. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (§ 9 (1a) Satz 2 BauGB)
Den Allgemeinen Wohngebieten WA 1–3 wird als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Pflanzungsbereichs die Pflanzung einer Gehölzgruppe in der Elbaue Sörnwitz auf dem Flurstück 668a der Gemarkung Sörnwitz zugeordnet.

- I.8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken (§ 9 (1) 25a BauGB)
Auf den privaten Grundstücken ist je 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (Hellei, 3 x verpflanzt, mit Ballen, H=200-250 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (lokaltypische Sorten, 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 8-10 cm) zu pflanzen. Zu verwenden sind folgende Arten:
- | | | |
|---------------------|---|--------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Acer pseudoplatanus | - | Bergahorn |
| Betula pendula | - | Sandbirke |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Malus domestica | - | Apfel |
| Prunus avium | - | Süßkirsche |
| Prunus cerasus | - | Sauerkirsche |
| Prunus domestica | - | Zwetschge |
| Prunus communis | - | Birne |
| Quercus robur | - | Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche |
| Sorbus torminalis | - | Elsbeere |
| Tilia cordata | - | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | - | Sommerlinde |
| Ulmus carpinifolia | - | Feldulme |

Zu erhaltende Gehölze können angerechnet werden. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.

- I.9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Straßenverkehrslärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Die Außenhaut der Wohngebäude in den Baufeldern WA 1 und WA 3 ist so auszubilden, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für die festgesetzten Lärmpegelbereiche entspricht:

Bereich	Fassaden/ Außenbauteile	Lärmpegelbereich
WA 1	straßenzugewandter Giebel	V
	Nord- und Südfassaden	IV
WA 3	Nord-Süd- und Ostfassade	IV
	Westfassade	III

Die Fenster von Daueraufenthaltsräumen in den tabellarisch bezeichneten Fassaden sind mit öf-nungsunabhängigen Lüftungseinrichtungen zu versehen. Es sind Fenster mit mind. Schallschutz-klasse 3 zu verwenden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 89 SächsBO

- II.1. Dächer
(1) Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von 45° - 48° in WA 1 und von 38° - 45° in WA 2 zulässig. In WA 3 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° - 45° sowie Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 35° zulässig. Die Dachdeckung ist mit Dachziegeln oder Dachsteinen aus gebranntem Ton oder Beton in natur-roter bis rotbrauner Färbung ohne Glasur vorzunehmen. Solaranlagen sind bis zu einer Fläche von max. 50 % der zugehörigen Dachfläche zulässig.
(2) Als Dachaufbauten sind nur Schiepgiebeln mit senkrechten Seitenwänden zulässig. Die Länge al-ler Dachaufbauten einschl. Dachflächenfenster darf max. 1/3 der darunter liegenden Gebäude-wand betragen. Der Abstand zum Ortsgang darf 1,50 m nicht unterschreiten und muss zum First und zur Traufe mind. drei Dachziegelreihen betragen. Für Dachaufbauten ist dasselbe Einde-ckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden.
(3) Dachanschnitte und Unterbrechungen der Trauffinie sind in WA 1 nicht zulässig. In WA 2 und WA 3 sind sie nur auf der straßenabgewandten Gebäudesite zulässig.
(4) Reihenhäuser und Doppelhäuser sind in Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und Eindeckung, in Art und Farbe je Baukörper einheitlich auszuführen.
(5) Die Dachüberstände sind an den Traufseiten auf max. 0,30 m und an den Giebelseiten auf max. 0,10 m beschränkt.
(6) Die Dachneigung von Anbauten, Garagen und Nebenanlagen muss mind. 15° betragen.

- II.2. Fassaden
(1) Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind als Putzfassaden mit einem Remissionswert von 50% bis 80% auszuführen. Nebengebäude sind auch aus Holz zulässig.
(2) Fassadenverkleidungen sind nur aus Holz zulässig. In WA 1 und WA 3 sind sie auf max. 50 % der Fassadenfläche beschränkt.
(3) Die Baukörper von Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern) sowie die Gemeinschafts-garage sind mit einheitlicher Fassaden- und Farbgestaltung auszuführen.

- II.3. Garagen, Carports und sonstige Bauteile
(1) Die Zufahrten zu den Garagen und Carports in WA 1 und WA 3 sind so anzulegen, dass sie als Stellplätze genutzt werden können.
(2) Satellitenanlagen sind je nach Anbringungsort in der Farbe der Fassade bzw. dem Dach anzupassen.

- II.4. Einfriedungen, Abfallbehälter
(1) In WA 1 und WA 3 sind straßenseitige Einfriedungen nur als einfache Holzzäune mit senkrechter Latung, als Naturstein- oder verputzte Mauern zulässig. In WA 2 sind straßenseitige Einfriedungen nicht zulässig.
(2) In WA 1 und WA 3 sind zwischen den Grundstücken als Einfriedungen nur Laubgehölzhecken, Holzzäune mit senkrechter Latung, Naturstein- oder verputzte Mauern zulässig.
(3) Ein Anstrich der Zäune ist nur in ortstypischen, gedeckten Farben zulässig. Ein weißer Anstrich ist nicht zulässig.
(4) Abfallbehälter und Wertstoffsammlerbehälter sind mit begrüntem Sichtschutz zu versehen.
- II.5. Sonstige Bauelemente
(1) In die Giebel eingerückte Balkone und Loggien sind nicht zulässig.
(2) In WA 1 sind Anbauten, Erker und Balkone an der Straßenfassade zur Hauptstraße nicht zulässig.

III. HINWEISE

- III.1. Bodenschutz
Das im Zuge des Erdaustrahubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Erdaustrub ist getrennt nach Bodenarten (Oberboden, Unterboden, mineralischer Untergrund) zu erfassen, zwischenzulagern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Nach § 202 BauGB ist der Oberboden im Bereich der Baumaßnahmen zu Beginn der Bauarbeiten abzuschieben und zu sichern. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten.
- III.2. Altlasten
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt oder verursacht, sind diese ge-mäß § 10 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) unverzüglich den zuständigen Behörden (Umweltamt des Landratsamtes Meißen und Staatliches Umwelt-chemat Radebeul) mitzuteilen. Insbesondere bei Berührung oder Anschnitt von Kontaminationsher-den (z.B. verdeckte Deponien, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralölrinnen, Verkipfung von Chemikalien u.a.) im Zuge von Erd- oder sonstigen Bauarbeiten sind sofort die Maßnahmen zu ergreifen, die eine Gefährdung und/oder Kontaminationsverschleppung ausschließen.
- III.3. Archäologie
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Ar-chäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Satzung der Stadt Coswig zum Bebauungsplan Nr. 51
NÖRDLICHE HAUPTSTRASSE

Aufgrund der § 233 und 244 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2414) i. V. m. § 10 BauGB in der bis 19. Juli 2004 gültigen Fassung sowie des § 89 (1) Nrn 1, 4 und (2) der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 200) sowie des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 18. März 2003 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 55, ber. Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt 2003, Seite 159), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig vom 29.06.2005 und Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplans Nr. 51 'Nördliche Hauptstraße', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

- Teil A. Planzeichnung
bestehend aus: Rechtsplan mit integrierten gründerischen Festsetzungen (Fassung vom 13.04.2005)
- Teil B. Text
Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen zur Baugestaltung gem. § 89 SächsBO sind in der Planausfertigung enthalten.

Coswig, 30.06.2005

Reichenbach
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Coswig am 31.03.2004 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 02.02.2005 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ordnungsgemäß bekannt gemacht.
2. BÜRGERBETEILIGUNG
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand am 20.04.2004 statt.
3. ENTWURFSBILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat hat am 26.01.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 17.01.2005 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung v. 17.01.2005 hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2005 bis einschließlich 18.03.2005 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.02.2005 ordnungsgemäß bekannt gemacht worden.
5. PLANVERFAHREN GEM. § 13 BAUGB
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde geändert, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt wurden. Für den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung i.d.F. v. 13.04.2005 wurde ein Planverfahren gem. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Zur Beteiligung der betroffenen Bürger gem. § 13 Nr. 2 BauGB hat der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. v. 13.04.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2005 bis einschließlich 20.05.2005 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.04.2005 ordnungsgemäß bekannt gemacht worden.

Coswig, den 03.08.2005
Der Oberbürgermeister

KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Der katastermäßige Bestand wird als richtig bescheinigt.

Großenhain, den 18. Juli 2005
Leiter des Staatlichen Vermessungsamtes

ABWÄGUNG

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.06.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Coswig, den 03.08.2005
Der Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan i.d.F. vom 13.04.2005, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 29.06.2005 vom Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig als Satzung beschlossen. In gleicher Sitzung wurde die Begründung gebilligt.

Coswig, den 03.08.2005
Der Oberbürgermeister

GENEHMIGUNG

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der Plangenehmigungsbehörde vom 22.09.05 (AZ: 611-621.41/011-04-Cos) - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Coswig, den 28.10.2005
Der Oberbürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungserändernden Beschluss des Stadtrates vom 22.09.05 erfüllt. Das wurde mit Verfügung der Plangenehmigungsbehörde vom 22.09.05 bestätigt.

-Coswig, den.....
-Der Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Coswig, den 28.10.2005
Der Oberbürgermeister

INKRAFTTRETEN

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.10.2005 ordnungsgemäß bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 21.10.2005 in Kraft getreten.

Coswig, den 28.10.2005
Der Oberbürgermeister



Übersicht Flurkarte (ohne Maßstab)

STADT COSWIG



BEBAUUNGSPLAN
'NÖRDLICHE HAUPTSTRASSE'

RECHTSPLAN
Stand: 13.04.2005
Gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Meißen vom 27.09.2005
AZ : 611-621.41/ 011- 04 - Cos
Meißen, 27.09.2005