

- Verfahrensmerkmale**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 27.08.97. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 18.09.97 erfolgt.
Coswig, den 06.05.99
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Coswig, den 06.05.99
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.09.97 zur Angabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Coswig, den 06.05.99
 - Der Stadtrat hat am 27.08.97 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Coswig, den 06.05.99
 - Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung (Teil C) haben in der Zeit vom 28.08.97 bis zum 28.10.97 während der üblichen Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.09.97 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Coswig, den 06.05.99
 - Der katastermäßige Bestand am 01.01.94 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Coswig, den 06.05.99
 - Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.02.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Coswig, den 06.05.99
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) wurde am 25.02.97 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
Coswig, den 06.05.99
 - Der Stadtrat hat am 25.11.98 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Coswig, den 06.05.99
 - Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung (Teil C) haben in der Zeit vom 14.12.98 bis zum 08.01.99 während der üblichen Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 03.12.98 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Coswig, den 06.05.99
 - Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31.03.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden (1. Nachtrag zur Abwägung).
Coswig, den 06.05.99
 - Die Satzungsänderung erfolgt am 31.03.99.
Coswig, den 06.05.99
 - Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 21.06.1999, AZ: 51-25/11-20-60 Coswig 16/1 mit Hinweisen erteilt.
Coswig, den 22.03.01

Bebauungsplan "Coswig - Forststraße"

Der Bebauungsplan "Coswig - Forststraße" besteht aus:
Teil A: Planzeichnung
Teil B: Textliche Festsetzungen
Teil C: Begründung

Gesetzliche Grundlagen:
• Baugesetzbuch (BauGB)
• Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 22.04.1993
• Planzonenverordnung (PlenZVO 90) i.d.F. vom 18.12.1990

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- In Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 6. BauGB darf die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden höchstens 2 betragen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 festgesetzt.
- Für die Höhe der baulichen Anlagen sind Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) bestimmend. Als Höchstmaß werden festgesetzt: TH = 4,20 m über Bezugspunkt FH = 9,50 m über Bezugspunkt
Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) vor dem Gebäude.
Die Traufhöhe (TH) entspricht der Höhe vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt von Außenwandfläche und Dachfläche.
- Das Höchstmaß der Grundflächenzahl der Wohngebäude GRZ = 0,4
- Das Höchstmaß der Geschossflächenzahl der Wohngebäude GFZ = 0,8

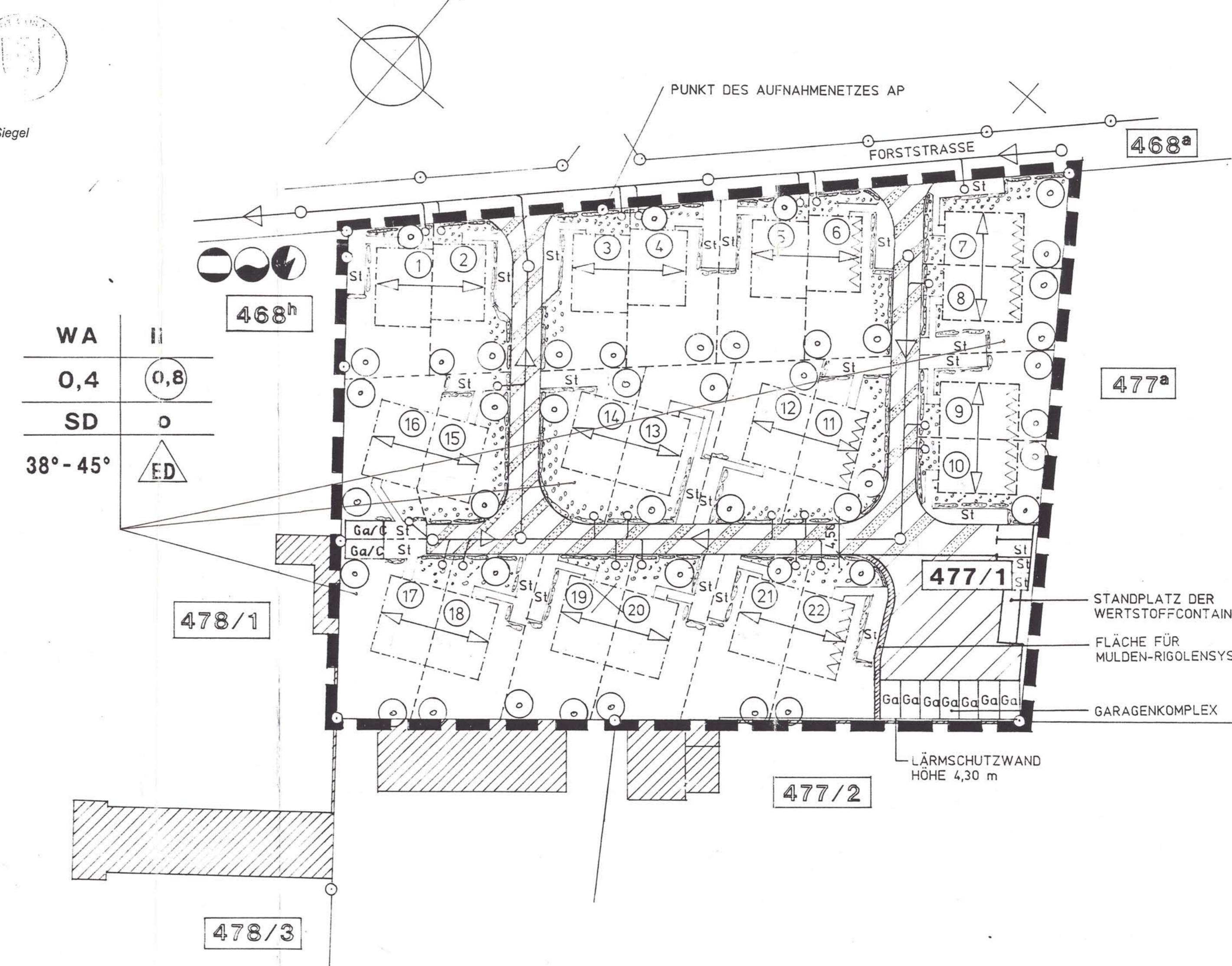
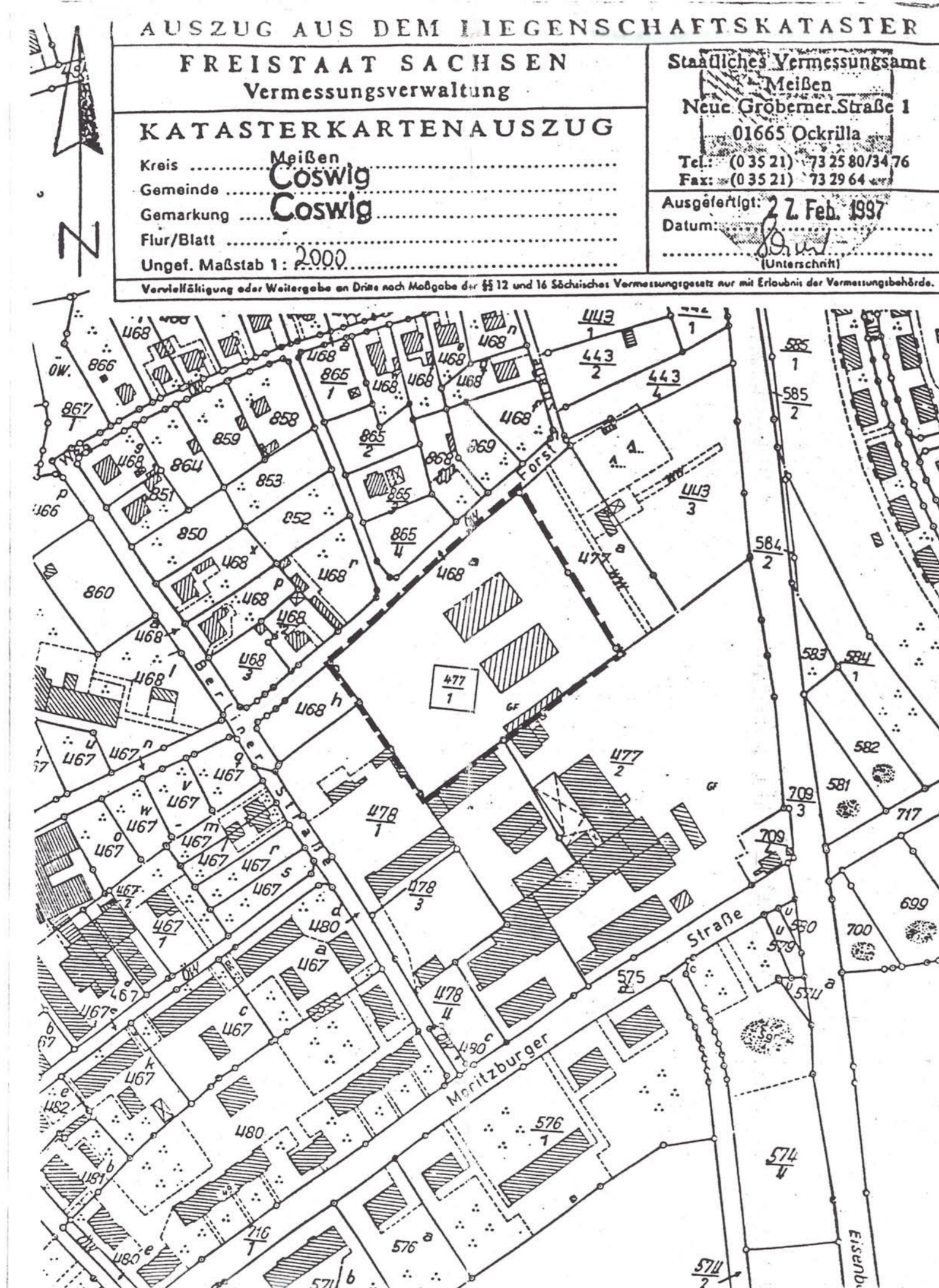
Satzung der Stadt Coswig über den Bebauungsplan Wohnungsbaustandort "Forststraße"

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), § 1 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 63 der sächsischen Bauordnung (SächsBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.1994 (SächsGVBl. S. 375), wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat der Stadt Coswig vom 25.02.1998 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan "Forststraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung (Teil C), erlassen:

- Teil A - Planzeichnung
bestehend aus Rechtsplan mit integriertem Ordnungsplan (Fassung vom 03.02.1998) geänderte Fassung vom 01.03.99
- Teil B - Text
die textlichen Bestimmungen sind in der Planausfertigung enthalten.
geänderte Fassung vom 01.03.99
- Teil C - Begründung
geänderte Fassung vom 01.03.99

Coswig, 05.03.1998

Reichenbach
Oberbürgermeister



WA	ii
0,4	0,8
SD	o
38° - 45°	ED

3. Bauweise

- Es wird offene Bauweise vorgeschrieben.
- Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Die Firstrichtung und die Stellung der baulichen Anlagen ergeben sich aus Teil A des Bebauungsplanes.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

5. Verkehrsflächen

Im gesamten Baugelände wird die Anliegerstraße mit Asphaltbelag ausgeführt. Sie ist als Einbahnstraße und verkehrsberuhigter Bereich auszuweisen. Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt über ein Mulden-Rigolensystem.

6. Stellplätze, Garagen und Carports

- Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach § 43 VwV-SächsBO und sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Stellplätze sind generell nicht zu versiegeln, sondern mit wettig verlegtem Pflaster, Rasengittersteinen o.ä. zu befestigen.
- Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Die Garagen des Garagenkomplexes sind einheitlich, eingeschossig, ohne Unterkellerung, mit Flachdach zu errichten.

7. Höhe des Erdgeschosfußbodens

Die Erdgeschosfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude darf höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) vor dem Gebäude.

8. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem Teil A des Bebauungsplanes. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß den grünordnerischen Festsetzungen zu begründen.

9. Anforderungen an das Baugrundstück

Die Größe der Baugrundstücke ergibt sich aus dem Teil A des Bebauungsplanes. Sie muß mindestens 280 m² betragen.

10. Lärmschutz

Die Fensterverglasungen der Gebäude ist entsprechend der Darstellung im Teil A des Bebauungsplanes auszuführen.

11. Versickerung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser der Dachentwässerung wird auf den Grundstücksflächen versickert.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gebäude

- Dachform:
- Satteldach mit einer Neigung von 38° bis 45°
- Dachaufbauten / Dachanschnitte:
- sind nach folgender Maßgabe zulässig: Dachgauben als Einzelgaube mit einem Mindestabstand zum Ortgang und zur Hausinnenwand von 1,25 m
- Unterbrechungen der Traufe im Bereich der Gauben sind zulässig
- Dachanschnitte sind unzulässig
- Kniestock:
- die Ausbildung eines Kniestockes ist bis zu einer konstruktiven Höhe von 1,00 m zulässig
- Dachendeckung:
- nur Hartdacheindeckungen in rot-, brauner oder anthrazitfarbener Tönung
- Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind zulässig
- Doppelhäuser:
- sind hinsichtlich der Dachneigung, Kniestockhöhe, Material und Farbe der Dachendeckung, Fassadengestaltung, F-Isolier- und Gesimmsausbildung einheitlich zu gestalten.
- Stellplätze, Garagen und Carports
- sind nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Einfriedigungen:
- sind auf der entlang der Grundstücksgrenze festgelegten Vorgartenlinie als Holzaketten- oder Drahtgitterzaun mit geschweiften Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,10 m zulässig. Jägerzäune sind unzulässig.
- Standplätze für Müllbehälter:
- Je Wohnort ist ein Müllbehälter 120 l vorzusehen.
Der Standplatz ist auf dem Baugrundstück sonnen- und windgeschützt anzulegen, um Geruchsbelästigungen zu vermeiden.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Pflanzgebot für private Grundstücksflächen

- Auf jedem Baugrundstück einer Doppelhaushälfte sind zwei klein Kronige Bäume, davon ein Baum straßenbegleitend, zu pflanzen. Es wird festgesetzt, daß ausschließlich einheimische Laubgehölze (Birke, Linde, Buche, Ahorn, Kastanie, Nußbaum u.ä.) gepflanzt werden dürfen. In den Hausgärten werden Obstgehölze in Hochstammform empfohlen.
- Die straßenbegleitende Bepflanzung erfolgt
- entlang der Forststraße mit Weibke, Hochstamm, SIU 14/16, 3x verpflanzt mit Ballen,
- entlang der Anliegerstraße mit Baumhasel, Hochstamm, SIU 14/16, 3x verpflanzt mit Ballen,
- entlang der Grundstücksgrenzen und der Stellplätze mit Hainbuchenhecke.

- Verbleibende Vegetationsflächen sind durch Rasensaat zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Begrünung der Stellplätze wird durch breite Fugenausbildung, Einkehren von Mutterboden und die Aussaat geeigneter Rasensmischungen gezielt gefördert. Damit der Rasen von mechanischer Beanspruchung ausreichend geschützt ist, dürfen die Fugen nicht völlig verfüllt werden.
- Die Bepflanzung mit griffligen Pflanzen aller Art ist nicht zulässig.
- Die Lärmschutzwand im Anschluß an die Garagen ist mit selbstklimmendem wilden Wein (Parthenocissus tricuspidata "velthee") oder mit Efeu (Hedera helix) zu begrünen.

2. Gebaute Elemente

Für den erforderlichen Sicht- und Windschutz sowie zur Abtrennung geschützter Sitzplätze sind an der Grenze zwischen den Doppelhaushälften, jeweils im Terrassenbereich, Sichtschutzelemente bis zu einer Gesamtlänge von 4,0 m und bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig.

IV. HINWEISE

1. Bodenfunde

- Das Plangebiet ist Teil einer komplex strukturierten Kulturlandschaft mit hoher archäologischer Relevanz. Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen im gesamten betroffenen Areal vorbereitende archäologische Grabungen unter Anleitung des Landesamtes für Archäologie (LFA) durchgeführt werden. Eine vertragliche Regelung zwischen LFA und Verursacher wurde abgeschlossen.
- Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenerfahrungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.ä.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52 591, zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
- Der Passus unter 1.1. ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muß an deren Baustellen vorliegen.
- Der Passus unter 1.1. ist schriftlich im Wortlaut stets Einzelbauherren zu übermitteln und muß an den Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.
- Sollte im Zuge der Erd- oder sonstigen Bauarbeiten ein unbekannter Kontaminationsherd (z.B. verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralölkünnen, Verzapfung von Chemikalien u.ä.) berührt oder angeschnitten werden, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Umweltbehörde, das Umweltschutzamt im LRA Meißen, unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

2. Freileitungen

Freileitungen für Telekommunikation und Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches unzulässig.

3. Wärmeverordnung

Es wird empfohlen, das Baugelände an die Fernwärmeverordnung anzuschließen.

Coswig, 01.03.1999

Legende

Planerische Festsetzungen

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG: WA - ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: II - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL 0,4
GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL 0,8
- BAUWEISE: NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG
 OFFENE BAUWEISE
SD SATTELDACH
DN DACHNEIGUNG 38° - 45°

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE:

BAULICHE NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ	GFZ
DACHFORM	BAUWEISE
DACHNEIGUNG	BAUART

Grünordnerische Festsetzungen

- VORGÄRTEN
 HECKEN
 BÄUME

Begrenzungen

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
 VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZPUNKT
 NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE ALS VORSCHLAG
 BERUHIGTE VERKEHRSSZONE - ÖFFENTLICH-
 BERUHIGTE VERKEHRSSZONE - PRIVAT-
 BAULINIE
 BAUGRENZE

Weitere Zeichen

- FLURSTÜCKSNUMMER
 BAUPLATZNUMMER
 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
 GARAGE
 OFFENER STELLPLATZ
 FIRSTRICHTUNG
 ABWASSERENTSORGUNG IM MISCHSYSTEM
 ELEKTRO - ÜBERGABEPUNKT
 WASSER - ÜBERGABEPUNKT
 ERDGAS - ÜBERGABEPUNKT
 GEBÄUDESEITE MIT FENSTERVERGLASUNG IN SCHALLSCHUTZKLASSE IV

Bebauungsplan

GEMÄSS PARAGRAPHEN 9 UND 30 BAUGB

STADT/GEMEINDE:

01640 COSWIG

STRASSE:

FORSTSTRASSE

FLURSTÜCK-NR.:

477/1

COSWIG,

UNTERSCHRIFT:

ENTWURFSVERFASSER:

DIPL.-ING./FH-H.-DIETER GÄBEL
ZSCHONERBLICK 42 TEL./FAX: 0351 - 4210909
01462 GOMPITZ

GOMPITZ, 0103.1999

UNTERSCHRIFT:

MASSSTAB:
1 : 500

BLATT-GRÖSSE:
A0

BLATT-NUMMER:
001