



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,6

1.2 FB EG 103,7 Höhe des Fertigfußbodens Erdgeschoss (FB EG) in mNHN als Mindestmaß, z.B. 103,7 mNHN

1.3 TH 106,7 Höhe der Traufe (TH) in mNHN als Höchstmaß, z.B. 106,7 mNHN

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Baulinie

2.2 Baugrenze

2.3 1a Nummer des Baufeldes (z.B. 1a)

2.4 o offene Bauweise

2.5 g geschlossene Bauweise

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

3.1 Straßenbegrenzungslinie

4. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

4.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4.3 Nutzungsschablone:

1.	1. Nummer des Baufeldes
2.	2. Bauweise
3.	3. Grundflächenzahl
4.	4. Höhe des Fertigfußbodens Erdgeschoss (FB EG) in mNHN als Mindestmaß
5.	5. Höhe der Traufe (TH) in mNHN als Höchstmaß

4.4 Bedingte bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

5.1 Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 6a BauGB)

5.2 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

5.3 Schutzstreifen der Freileitung (§ 9 Abs. 6 BauGB)

6. PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

6.1 vorhandene Gebäude (Landkreis Meißen, Kreisvermessungsamt)

6.2 Kataster mit Flurstücknummern (Landkreis Meißen, Kreisvermessungsamt)

7. INFORMELLE PLANINHALTE

7.1 Informativ: Nachtrag von Gebäuden (aus Grundlagenkarte und Luftbild der Stadt Coswig)

7.2 Informativ: Nachtrag von Geländehöhen in mNHN

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,6

1.2 FB EG 103,7 Höhe des Fertigfußbodens Erdgeschoss (FB EG) in mNHN als Mindestmaß, z.B. 103,7 mNHN

1.3 TH 106,7 Höhe der Traufe (TH) in mNHN als Höchstmaß, z.B. 106,7 mNHN

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Baulinie

2.2 Baugrenze

2.3 1a Nummer des Baufeldes (z.B. 1a)

2.4 o offene Bauweise

2.5 g geschlossene Bauweise

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

3.1 Straßenbegrenzungslinie

4. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

4.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4.3 Nutzungsschablone:

1.	1. Nummer des Baufeldes
2.	2. Bauweise
3.	3. Grundflächenzahl
4.	4. Höhe des Fertigfußbodens Erdgeschoss (FB EG) in mNHN als Mindestmaß
5.	5. Höhe der Traufe (TH) in mNHN als Höchstmaß

4.4 Bedingte bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

5.1 Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 6a BauGB)

5.2 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

5.3 Schutzstreifen der Freileitung (§ 9 Abs. 6 BauGB)

6. PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

6.1 vorhandene Gebäude (Landkreis Meißen, Kreisvermessungsamt)

6.2 Kataster mit Flurstücknummern (Landkreis Meißen, Kreisvermessungsamt)

7. INFORMELLE PLANINHALTE

7.1 Informativ: Nachtrag von Gebäuden (aus Grundlagenkarte und Luftbild der Stadt Coswig)

7.2 Informativ: Nachtrag von Geländehöhen in mNHN

**Satzungsnummer**

**über den Bebauungsplan Nr. 61 „Brockwitz Niederseite“ vom 16.12.2016/red. ergänzt 19.05.2017**

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.04.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2016 (BGBl. I S. 1722) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig in seiner Sitzung am 21.06.2017 den Bebauungsplan Nr. 61 „Brockwitz Niederseite“ bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt (Beschluss-Nr. VO/0347/17/SR).

Teil A Planzeichnung (bestehend aus Rechtsplan, in der Fassung vom 16.12.2016/red. ergänzt 19.05.2017)

Teil B Text

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen zur Baugestaltung gem. § 89 SächsBO sind in der Planausfertigung enthalten.

Coswig, 22.06.2017

Neupold  
Oberbürgermeister

**TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

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

1.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf mit Ausnahme der Baufelder 2b, 2c, 2d und 3a maximal 0,6 betragen. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl maßgeblich ist die Fläche des Grundstücks, welche als überbaubare Grundstücksfläche durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt wurde. (§ 19 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO).

1.2 Die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen wird für die folgende Baufelder als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO):

- für das Baufeld 2b: 80,0 m<sup>2</sup>
- für das Baufeld 2c: 110,0 m<sup>2</sup>
- für das Baufeld 2d: 130,0 m<sup>2</sup>
- für das Baufeld 3a: 95,0 m<sup>2</sup>

Terrassen und Treppen dürfen angrenzend an die Baufelder 2b, 2c, 2d und 3a auch außerhalb der Baufelder errichtet werden.

1.3 Die Höhe des Fertigfußbodens Erdgeschoss (FB EG) ist zeichnerisch als Mindestmaß festgesetzt und bezeichnet die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses bzw. des untersten Geschosses mit sensibler Nutzung (vgl. I.6.1.). Bezugssystem ist das Höhensystem DHHN 92.

1.4 Die Höhe der Traufe (TH) ist zeichnerisch als Höchstmaß festgesetzt und bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bezugssystem ist das Höhensystem DHHN 92.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Ausnahmen von der Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

2.2 Stellung der baulichen Anlagen

2.3 Einschränkung der Zulässigkeit von Zufahrten und Stellplätzen, Nebenanlagen und Garagen (§§ 12, 14 BauNVO)

2.3.1 Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.3.2 Nebenanlagen und Garagen dürfen maximal eingeschossig errichtet werden.

2.3.3 Nebenanlagen und Garagen südwestlich der Hauptgebäude sind traufständig, d.h. mit der Traufe parallel zur Baulinie, zu errichten.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 SächsBO)**

1. Baukörper

2. Dächer

2.1.1 Bei Neuerrichtung sind die Hauptgebäude an der Baulinie in den Baufeldern 1a, 2a, 3b und 4 giebeltauglich zur Straße zu errichten.

2.1.2 Bei Neuerrichtung sind die Hauptgebäude an der Baulinie in den Baufeldern 1b, 1c, 2e, 3c und 3d traufständig zur Straße zu errichten.

2.2.1 Die Hauptgebäude dürfen in einem Abstand von maximal 3,0 m zur zeichnerisch festgesetzten Baulinie errichtet werden.

2.2.2 Terrassen und Treppenzugänge oberhalb der natürlichen Geländeoberfläche (bezogen auf den Stand Dezember 2016), die im Zusammenhang mit einer Höhenänderung des FB EG errichtet werden, sind nur in aufgeständerter Bauausführung zulässig.

2.3.4 Nebenanlagen und Garagen dürfen nicht vor der straßenseitigen Gebäudekante des Hauptgebäudes errichtet werden.

2.3.5 Zufahrten und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.3.6 Auf den Grundstücken der Baufelder 2b, 2c, 2d und 3a dürfen Zufahrten und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden, jedoch nicht hinter der südwestlichen Baugrenze des jeweiligen Grundstückes.

3. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bei bauantragspflichtigen Vorhaben ist südwestlich der Bebauung auf dem betreffenden Grundstück innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches ein großkröniger Laubbaum (Mindesthöhe in ausgewachsenem Zustand 10 m) nachzuweisen oder anzupflanzen.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

In den Baufeldern 1a, 2a, 3b, 3c und 4 dürfen die Hauptgebäude mit einer Gebäudesette unmittelbar an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

5. Bedingte Zulässigkeit baulicher Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen bedingter baulicher Nutzung ist die Zulässigkeit der Errichtung von Hauptgebäuden im vorderen (nordöstlichen) Baufeld nur gegeben, wenn die baulichen Anlagen in den jeweiligen hinter liegenden (südwestlichen) Baufeldern abgebrochen werden. Diese Verpflichtung des Rückbaus wird im Baugenehmigungsbescheid festgeschrieben. Für den Abbruch des hinter liegenden (südwestlichen) Gebäudes gilt eine Frist von 6 Monaten nach Anzeige der Nutzungsaufnahme des vorderen (nordöstlichen) Gebäudes.

6. Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen und bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 Abs. 5 BauGB, §§ 5, 7b WHG)

6.1. In Gebäudeteilen unterhalb der zeichnerisch festgesetzten Höhe des Fertigfußbodens Erdgeschoss (FB EG) dürfen keine sensiblen Nutzungen, d.h. keine Aufenthaltsräume (§ 2 Abs. 5 SächsBO) sowie keine wasseranfalligen technischen Gebäudeausrüstungen, angeordnet werden.

6.2. Terrassen und Treppenzugänge oberhalb der natürlichen Geländeoberfläche (bezogen auf den Stand Dezember 2016), die im Zusammenhang mit einer Höhenänderung des FB EG errichtet werden, sind nur in aufgeständerter Bauausführung zulässig.

**III. Nachrichtliche Übernahme Lage im Überschwemmungsgebiet HQ 100 (§ 9 Abs. 6a BauGB, § 106 Abs. 3 WHG)**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Elbe, welches seit dem 7.11.2006 in Kraft getreten ist und nach § 100 Abs. 3 SächsWG (a.F.) festgesetzt und nach § 106 Abs. 3 WHG übergeleitet wurde.

**IV. Hinweise**

1. Hochwasservorsorge

Die Risikovororge wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet obliegt gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dem Eigentümer und Nutzungsberechtigten.

2. Denkmalschutz

Bauliche Anlagen sollen in hochwasserangepasster Bauweise, die insbesondere bauliche Vorkehrungen gegen Schäden durch Auftrieb, Wasserdruk und Eisdruck vorsieht, ausgeführt werden. Die Beachtung der jeweils aktuellen Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) wird empfohlen.

2.1. Hochbaulicher Denkmalschutz / Umgebungsschutz

Bauliche Maßnahmen an Kulturdenkmälern bedürfen gemäß § 12 Abs. 1 SächsDSchG der denkmalrechtlichen Genehmigung.

Die gesamte Bebauung der Niederseite unterliegt vor allem durch die städtebauliche Präsenz der Kirche von Brockwitz dem Umgebungsschutz i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 SächsDSchG. Alle Baumaßnahmen an den Einzeldenkmälern sowie alle Baumaßnahmen, die die äußere Hülle der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes betreffen, bedürfen nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG der denkmalrechtlichen Genehmigung.

2.2. Schutz von Bodendenkmälern

Das Plangebiet überdeckt archäologische Denkmale ganz oder teilweise. Bauliche Maßnahmen mit Bodeneingriffen (Abbrüche, Neubebauung) im Bereich der Bodendenkmale bedürfen gemäß § 12 SächsDSchG der denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Meißen. In Abhängigkeit der Bodeneingriffe können archäologische Grabungen erforderlich sein.

Bei Haushebungen im Bestand sind die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Bodenfunde dürfen nach § 20 SächsDSchG nicht verändert werden und sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden. Fundstellen sind in der Zwischenzeit vor weiteren Beschädigungen und Zerstörungen zu sichern. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

3. Naturschutz

Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG. In den gesetzlich geschützten Biotopen sind gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG kann die Naturschutzbehörde von den Verboten des Abs. 2 auf Antrag eine Ausnahme zulassen, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

4. Altlasten

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen im Plangebiet schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt oder verursacht, sind diese gemäß § 10 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) unverzüglich den zuständigen Behörden (Umweltamt des Landratsamtes Meißen) mitzuteilen und die Arbeiten bis zur Feststellung der Kontamination und Festlegung der erforderlichen Maßnahmen einzustellen. Insbesondere bei Berührung oder Anschnitt von Kontaminationserdungen (z.B. verdeckte Deponien, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralölküsten, 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.

5. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB i.V. mit § 1 BBodSchG sowie § 7 SächsABG gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet wieder sinnvoll zuzuführen (z.B. zur Geländegestaltung).

6. Baugrunduntersuchung, Bohrzanzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht

6.1. Für die Errichtung von Neubauten und für Gebäudeanhebungen im Plangebiet werden standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 19700-2 empfohlen.

6.2. Gegenüber der Abteilung Geologie des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LULG) besteht für die Durchführung von Bodenaufschlüssen eine Bohrzanzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht. Ergebnisse von geologischen Untersuchungen (z.B. Baugrundgutachten), welche von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben werden bzw.

dieser vorliegen oder zur Kenntnis gegeben sind, sind gemäß § 11 SächsABG (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) der Abteilung 10 (Geologie) des LULG zu übergeben.

7. Schutz der Vermessungs- und Grenzpunkte

Die im Geltungsbereich liegenden Vermessungs- und Grenzpunkte des Vermessungssystems sind zu schützen und während der Baumaßnahmen nicht zu verändern oder zu entfernen. Die Punkte sind vor der Baumaßnahme auf eigene Kosten aufzunehmen.

8. Radonschutz

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten einen Radonschutz vorzusehen oder die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonstationen ermitteln zu lassen und bei Bedarf Radonschutzmaßnahmen vorzusehen.

9. Freileitungsbereich

Für alle Baumaßnahmen im Schutzstreifen der Freileitung ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers beim Regionalzentrum der 50Hertz Transmission (Adresse: 50Hertz Transmission GmbH, Regionalzentrum Süd, Haardt 33, 09247 Chemnitz/OT Röhrsdorf) einzuholen. Konkrete Angaben, z.B. über Standort und Höhe einer vorgesehene baulichen Veränderung, bzw. den Einsatz von Baufahrzeugen, sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.

10. Erhaltungssatzung Brockwitz

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt sind in Brockwitz der Abruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unter einen besonderen Genehmigungsvorbehalt gestellt. (Satzung vom 16.08.1993)

11. Gestaltungsfibel - Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Freiräume zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes

Für das Plangebiet wird hinsichtlich der gestalterischen Details bei der Bauausführung auf die von der Stadt Coswig aufgestellte Dorfgestaltungsfibel vom 15.03.2007 hingewiesen, die zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des unter historischen, baukulturellen, landschaftstypischen und städtebaulichen Aspekten bedeutsamen Ortsbildes des historischen Dorfkernes aufgestellt wurde.

6. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat am 21.06.2017 den Bebauungsplan i.d.F. vom 16.12.2016/red. ergänzt 19.05.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Coswig, den 3.0. Juni 2017

Der Oberbürgermeister

7. GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan bedürfte nicht der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde.

8. AUSFERTIGUNG

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie der Planzeichenerklärung und Textteil (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Coswig, den 3.0. Juni 2017

Der Oberbürgermeister

9. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist mit dem Hinweis auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am 01.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1,2 und 3, Absatz 2 und Absatz 3 Satz 2 BauGB und § 215 Absatz 1 Nummer 1,2 und 3 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen i.S.d. § 44 Absatz 3 Satz 1, 2 und Absatz 4 BauGB sowie auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 4 Absatz 4 SächsGemO hingewiesen.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Coswig, den 0.1. Juli 2017

Der Oberbürgermeister

**GROSSE KREISSTADT COSWIG**

**Einfacher Bebauungsplan Nr. 61 "Brockwitz Niederseite" RECHTSPLAN - Satzungsexemplar -**

Fassung 16.12.2016, red. ergänzt 19.05.2017

Maßstab M 1:1.000  
Höhenbezug: DHHN 92

Auftraggeber:  
Große Kreisstadt Coswig  
Karnasstraße 2  
01640 Coswig

Auftragnehmer:  
Dr. Barbara Braun

**dr. braun & barth freie architekten dresden**  
Bürogemeinschaft für Architektur, Stadt- und Dorfplanung  
Tharandter Straße 30, 01159 Dresden, Tel. 0351/427 97 30, Fax 0351/427 97 39, Mail: architekten@braun-barth.de