

Hinweis:
Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gelten unmittelbar. Sollten diese im Zuge von Baumaßnahmen unmittelbar betroffen sein, ist im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde über artenschutzrechtliche Ausnahmetatbestände nach § 45 BNatSchG zu entscheiden.

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Nutzungsschablone und ihre Bedeutung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummer; siehe textl. Festsetzung
- SO** Sonstiges Sondergebiet "Nahversorgung"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- 0,6** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse
- OK (.....)** Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt; siehe textl. Festsetzung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
-** Ein- und Ausfahrtbereich
-** Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen, privat
- Grüngürtel

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungswegen zu belastende Flächen; Begünstigte:
 - 1 Fußgänger Allgemeinheit, Stadt Coswig (Anhalt)
 - 2 Fußgänger Allgemeinheit
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB); hier: Lärmschutzanlage (siehe Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan)
- Richtungssektor für erhöhte Schallabstrahlungen entsprechend Anhang A.2 zu DIN 45691, als Zusatzkontingent entsprechend der textl. Festsetzung Ziff. 22. (siehe Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan)
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen; hier:
 - Gewässerandrestreifen gem. § 38 WHG
-** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Informelle Darstellungen (kein Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes)

- Maßgeblicher Außenlärmpiegel; siehe textl. Festsetzung Ziff. 23. (siehe Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungs- / Gesamtbebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise)

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 768** Bezeichnung vorhandener Flurstücke
- FLUR 19** Bezeichnung der Flur

Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise)

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 768** Bezeichnung vorhandener Flurstücke
- FLUR 19** Bezeichnung der Flur

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

- Innere der Sonstigen Sondergebiete **SO "Nahversorgung"** ist ein der Nahversorgung dienender großflächiger Einzelhandelsbetrieb gem. § 11 (3) Ziff. 2 BauNVO in der Betriebsform eines Lebensmittelgeschäftsmarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200 m² (entspricht ca. 1.600 m² BruttoGesamtfläche) zulässig.
- Für den Lebensmittelgeschäftsmarkt wird der Handel mit den zentralrelevanten Sortimenten der Nahversorgung Nahrungsmittel, Getränke, Spirituosen, Tabakwaren, Zeitschriften und Zeitungen sowie mit dem zentralrelevanten Sortiment Drogeriewaren gem. Ziff. 3.1 als zulässig festgesetzt.
- Zu den gem. Ziff. 2. aufgeführten Sortimenten (als Haupthandelnutzung) ist auf max. 100 m² der Verkaufsfläche der Handel mit zentralrelevanten Sortimenten gem. Ziff. 3.1 als Randsortiment zulässig. Das zentralrelevante Sortiment Drogeriewaren ist hiervon abweichend Bestandteil der Haupthandelnutzung gem. textl. Festsetzung Ziff. 2.

Zentralrelevante Sortimente

- Augenoptik
- Bekleidung ohne Sportbekleidung
- Beklwaren
- Briefmarken und Münzen
- Bücher
- Campingartikel (ohne Campingmöbel)
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Elektrogeräte
- Elektrokleingeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Glas/Porzellan/Keramik
- Haus-/Bett-/Fischwäsche
- Haus-/Kuchenhilfsmittel
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht/Sonnenschutz)
- Kurzwaren/Schneidereibedarf/und Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
- Künstler- und Bastelbedarf
- Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
- Musikinstrumente, Musikalien
- Neu Medien/Unterhaltungselektronik
- Parfumierartikel und Kosmetika
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
- Uhren/Schmuck
- Waffen/Jagdbedarf/Angeln
- Wohnenrichtungsbedarf (ohne Möbel, Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände)

Zentralrelevante Sortimente der Nahversorgung

- (Schnitt-)Blumen
- Nahrungsmittel und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren
- Pharmazeutische Artikel (Apothek)
- Zeitungen/Zeitschriften
- Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

Quelle: Sortimentsliste der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Coswig (Anhalt), Stadtratsbeschluss COS-BV-581/2019

- Die Allgemeinen Wohngebiete **WA 1** und **WA 2** werden gem. § 1 (6) BauNVO wie folgt gegliedert:
Die gem. § 4 (3) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in Bezug auf Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig.

- Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- Im Sonstigen Sondergebiet **SO "Nahversorgung"** wird die Grundflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt. Überschreitungen gem. § 17 (2) i. V. m. § 19 (4) BauNVO sind nicht zulässig.
- Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 (4) BauNVO). Hiervon ausgenommen sind technische Aggregate und Nebenanlagen über Dach, welche die Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2 m überschreiten dürfen.
- Der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte der B 187 auf der Flurstücksgrenze der Flurstücke 119 und 471/4, Flur 19, Gemarkung Coswig.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- Abweichend von der offenen Bauweise ist gem. § 22 (4) BauNVO in dem Sonstigen Sondergebiet **SO "Nahversorgung"** die Errichtung von Gebäuden mit über 50 m Länge zulässig.
- Innerehalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist im Rahmen der Retentionsanfordernisse für Oberflächenwasser gem. § 9 (1) Nr. 16 c) BauGB die Anlage von Regenwasserückhalte- und/oder -versickerungsbecken zulässig. Darüber hinaus ist die Oberflächenwasserentsickerung in Form von Sickeranlagen unter Flur im gesamten Planungsbereich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Regenwasserückhalte- und/oder -versickerungsbecken gemäß Satz 1 sind ab Geländeneiveau flächendeckend mit einer Grünlandensaat einer geeigneten Regio-Saatgutmischung einzurünnen.
- Die Baulinien und Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** dürfen bei Bestandsgebäuden bis zur bestehenden straßenbensigen Baulinien des jeweiligen Hauptbauteils überschritten werden. Im Bereich von Erken, Loggien, Balkonen o. ä. dürfen die Baulinien und Baugrenzen neu errichteter baulicher Anlagen gemäß § 23 (2), (3) BauNVO bis zu 2,50 m überschritten werden, sofern diese Überschreitungen oberhalb des 1. Vollgeschosses liegen.
- Die Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** dürfen bis zur bauliniendefinierten straßenbensigen Baulinien des jeweiligen Hauptbauteils überschritten, die nördlichen Baugrenzen sowie ausschließlich im Bereich des 1. Obergeschosses die westliche Baugrenze, durch bauliche Anlagen bis zu 1,50 m überschritten werden (§ 23 (3) BauNVO).

Stellplätze, Nebenanlagen

- Die als Zufahrten, Stellplätze und Hauszugänge zu befestigenden Flächen sind auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Für anzuliegende Pflasterflächen im Bereich von Fahrwegen im Sonstigen Sondergebiet **SO "Nahversorgung"** ist eine Fahrbahn in gebundener Bauweise, alternativ ein Betonunterbau ausnahmsweise zulässig.
- Im Sonstigen Sondergebiet **SO "Nahversorgung"** sind im gekennzeichneten Bereich Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig. Als Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind ausschließlich Einkaufswagenunterstände und eine Werbeanlage, welche in Bezug zur Grundstücksnutzung steht, mit maximal 6 m Höhe über Bezugspunkt, gem. textl. Festsetzung Ziff. 8, zulässig.
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind gem. § 23 (5) BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen ist der Bereich zwischen Ebnstraße und Baugrenze bzw. Baulinie. In diesem ist ausschließlich die Einordnung einer Nebenanlage für Hausmüll- und Wertstoffbehälter zulässig.
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Planungsbereich zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. § 14 (1) BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich von Dachflächen und Fassaden zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen ist nicht zulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Sämtliche Freiflächen mit unbefestigter Oberfläche im Sonstigen Sondergebiet **SO "Nahversorgung"** sind mindestens extensiv zu begrünen. Hierzu zählen auch Übergangsbereiche von Stellplatzreihen. Sie sind mindestens flächendeckend mit Landschaftsrasen einzurünnen.
- Durch Baumaßnahmen betroffene Bäume im Sonstigen Sondergebiet **SO "Nahversorgung"** sind, vorzugsweise durch Baumpflanzungen in Reihe entlang der nördlichen Grundstücksfläche, zu ersetzen. Alle Gehölzanpflanzungen sind mit standortgerechten Arten gem. Artenliste auszuführen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete **WA 1** und **WA 2** sind gärtnerisch zu gestalten. Bei Gehölzanpflanzungen ist auf Koniferen zu Gunsten standortgerechter Arten gem. Artenliste zu verzichten.
- Zur Anbindung der gärtnerisch gestalteten Grundstücksbereiche an die westlich angrenzende öffentliche Grünfläche sind entlang der Grundstücksgrenzen vorzugsweise durchgängige mindestens zweizeilige Hecken mit Arten gem. Artenliste anzulegen.

Artenliste

Solläre Baumgruppen, Baumreihen	Hecken, Gehölzgruppen
Acer campestre	Feld-Ahorn
Malus floribunda	Zierapfel
Prunus serotina	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Melibeeze
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
	Hecken, Gehölzgruppen
	Comus mas
	Comus sanguinea
	Corylus avellana
	Crataegus monogyna
	Carpinus betulus
	Ligustrum vulgare
	Heckenkirsche
	Malus sylvestris
	Prunus spinosa
	Ribes rubrum
	Viburnum opulus
	Hartriegel/Kornelkirsche
	Blutroter Hartriegel
	Hazel
	Eingrifflicher Weißdorn
	Hainbuche
	Liguster
	Wildapfel
	Schlehe
	Johannisbeere
	Gemeiner Schneeball

Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten

Für Hecken sind verpflanzte Sträucher mit mindestens 3 Trieben, für Gehölzgruppen und flächige Bepflanzungen sind verpflanzte Sträucher ab 30 cm Höhe und Heister ab 60 cm Höhe zu verwenden. Baumpflanzungen im Einzelstand sowie im Stellplatzbereich sind mit 3 x verpflanzten Hochstämmen ab 14-16 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) durchzuführen.

- Zur Vermeidung von Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist im Zuge der Bauausführung eine ökologische Bauüberwachung abzuschieren (siehe auch Hinweis unter der Planzeichnung).

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- Die Sonstige Sondergebiete **SO "Nahversorgung"** ist gem. § 1 (4) BauNVO schalltechnisch gegliedert. Für Betriebe und Anlagen im Sonstigen Sondergebiet **SO "Nahversorgung"** werden gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{eq, tags}$ (06:00 - 22:00 Uhr) und nachts (22:00 - 06:00 Uhr) festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen.

Baugebiet	$L_{eq, tags}$ in dB (A) je m ²	$L_{eq, nachts}$ in dB (A) je m ²
SO "Nahversorgung"	54	37

Grundlage: DIN 45691, "Geräuschkontingenterung", Dez. 2006, Beuth Verlag GmbH Berlin; einsehbar im Bauamt der Stadt Coswig (Anhalt)

Hinweise:

- Die nächstgelegene schützenswerte Wohnbebauung ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zu beurteilen. Der Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist für jedes relevante Einzelvorhaben im Baugenehmigungsverfahren gem. DIN 45691 zu führen. Ein Vorhaben erfüllt gem. DIN 45691 auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_{eq} den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB (A) unterschreitet.
- Die nächstgelegene schützenswerte Wohnbebauung ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zu beurteilen. Hieraus resultiert, dass eine LKW-Anlieferung im Nachzeitraum grundsätzlich ausgeschlossen ist.
- Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptionen und Bodenabschirmungsmaßnahmen (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents zugerechnet werden. Die Höhe des an der umliegenden schutzbedürftigen Nutzung einzuhaltenden Geräuschimmissionswertes ergibt sich dabei aus der im Schalltechnischen Gutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Eibeblick" zu Grunde gelegten Gebietsstufung der jeweiligen Immissionsorte.
- Für die zeichnerisch dargestellten Richtungssektoren **A** - **C** erhöht sich das Emissionskontingent $L_{eq, tags}$ und nachts gem. textl. Festsetzung Ziff. 20, um ein richtungsabhängiges Zusatzkontingent:

Richtungssektor	Zusatzkontingent EK, zus.T	Zusatzkontingent EK, zus.N
A: 229° bis 356°	6	6
B: 356° bis 219°	0	0
C: 204° bis 229°	5	5

- Für die Allgemeinen Wohngebiete **WA** werden zum Schutz vor Verkehrs- und anlagenbezogenem Lärm gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- gemäß DIN 4109¹⁾ ("Schallschutz im Hochbau") sind in den Allgemeinen Wohngebieten **WA**, in Abhängigkeit von der Lage der Gebäudeteile zum jeweiligen Lärmpegelbereich, bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen die folgenden, resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpiegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils in dB(A)	Büroräume und ähnliches
II	56 bis 60	30	30
	61 bis 65	35	30

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tab. 8 DIN 4109¹⁾)

- Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schalldämmenden Lüftungsöffnungen oder anderen Maßnahmen (z. B. Innenbelüftung) erforderlich, sofern nicht durch bauliche Maßnahmen (vorgelagerte Baukörper usw.) sichergestellt ist, dass vor den Fenstern der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) in der Nachtzeit (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) unterschritten wird. Die erforderliche Raumluftmischung bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
- Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen (und auch bei Rollädenkästen, die nicht außen vor dem Fenster angeordnet sind), ist deren Schalldämmmaß und die zugehörige Bezugfläche bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes gem. textlicher Festsetzung Ziff. 23, a) zu berücksichtigen und wie eine zusätzliche "Fensterfläche" zu behandeln. Die Korrekturwerte in Abhängigkeit von der DIN 4109¹⁾ sind in den betroffenen Objekten im jeweiligen Einzelfall zu ermitteln.
- Soweit z. B. durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zu führen.

¹⁾ Beuth-Verlag GmbH, Burgartenstraße 6, 10787 Berlin; einsehbar im Bauamt der Stadt Coswig (Anhalt)

Hinweis zur Lärmschutzanlage:

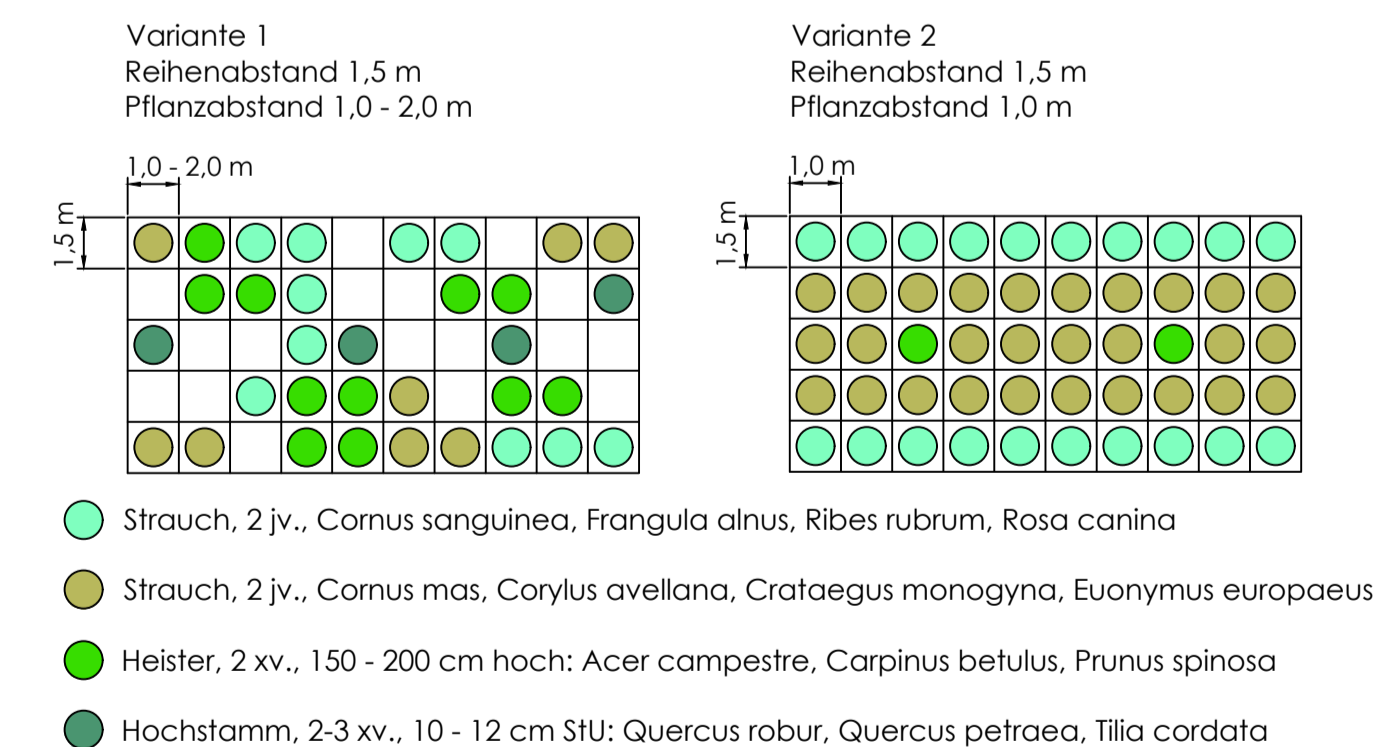
- Das Erfordernis bzw. die Dimensionierung der Lärmschutzanlage ist in Abh. vom konkreten Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Externe Kompensationsmaßnahmen gem. § 1 a) (3) BauGB

Flurstück 5/5, Flur 6:

- a) Auf insgesamt 3.000 m² ist ein Ackerstandort umzuwandeln und zu bepflanzen. Für die Kompensation der durch den Bebauungsplan Nr. 15 "Eibeblick" - 2. Änderung verursachten Eingriffe werden aus dieser Maßnahme 340 m² zugeordnet.
- b) Auf der Fläche ist in der nördlichen Randlage auf 340 m² eine mehrzeilige Gehölzbeplanzung mit standortgerechten Baum- und Sträucherarten gem. Artenliste und Pflanzschema zu ergänzen. Einzelbaumplanungen gem. Artenliste sind im Bereich der Wisenfläche zulässig. Durch extensive Pflege sind Krautsäume und Staudenfluren zu entwickeln. Im Anschluss an die Entwicklungsphase ist die Pflege auf das zur Verkehrssicherung notwendige Maß zu beschränken. Die Pflanzungen sind durch Entfernungen von Stüben zu schützen. Die notwendigen Schutzabstände der vorhandenen Mittelspannungsfreileitungen von jeweils 8,00 m beidseits der Leitungssache und 6,00 m unter dem Leitungssil sind zu beachten.

Pflanzschema Baumhecke / Feldgehölze, Breite - je nach Pflanzfläche - vergrößerbar

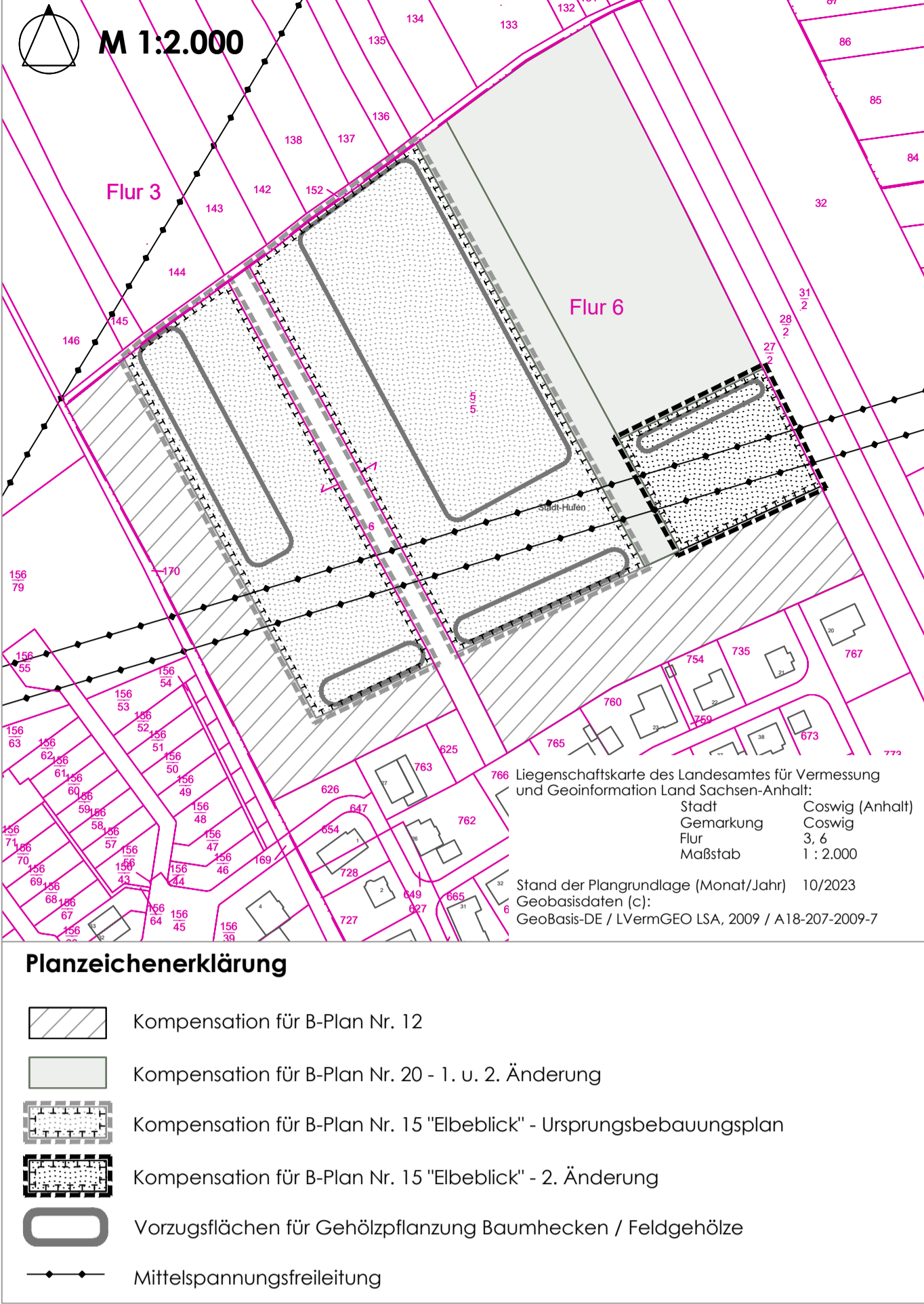


Variante 1	Variante 2
Reihenabstand 1,5 m	Reihenabstand 1,5 m
Pflanzabstand 1,0 - 2,0 m	Pflanzabstand 1,0 m

- Zur Vermeidung von Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist im Zuge der Bauausführung eine ökologische Bauüberwachung abzuschieren (siehe auch Hinweis unter der Planzeichnung).

Externe Kompensationsflächen

Flurstück 5/5, Flur 6, Gemarkung Coswig (Anhalt)



Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzgebung (**BauGB**) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - **BauNVO**) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 174)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I S. 225)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 06.04.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - **BodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (**WG LSA**) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (**BauO LSA**) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (**LEP ST 2010**) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (**REP A-B-W**) vom 14.09.2018, in Kraft seit dem 27.04.2019

SATZUNG DER STADT COSWIG (ANHALT) ÜBER DEN BAUUNGSPLAN NR. 15 "ELBEBLICK" - 2. ÄNDERUNG

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) i. V. m. § 12 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) vom folgende Satzung des Bebauungsplans Nr. 15 "Eibeblick" - 2. Änderung, für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

- Planzeichnung Maßstab 1: 1.000
- Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlagen

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses (COS-BV-133/2015) des Stadtrates Coswig (Anhalt) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 "Eibeblick" - 2. Änderung der Stadt Coswig (Anhalt) vom 26.03.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Coswig (Anhalt) Nr. 07/2015 am 09.04.2015 erfolgt.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Büro für Stadtplanung ParfmB Dr. Ing. W. Schwerdt
Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau
Dessau-Roßlau, den
- Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat am 26.03.2015 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Eibeblick", der Stadt Coswig (Anhalt) sowie die dazugehörige Begründung gebilligt und die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss (COS-BV-133/2015) ist im Amtsblatt der Stadt Coswig (Anhalt) Nr. 07/2015 am 09.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Eibeblick", der Stadt Coswig (Anhalt), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die dazugehörige Begründung, haben in der Zeit vom 20.04.2015 bis zum 21.05.2015 gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann abgegeben werden können, im Amtsblatt der Stadt Coswig (Anhalt) Nr. 07/2015 am 09.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Anschriften vom 17.04.2015 über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Anmerkung: Die Stellungnahmen wurden durch den Stadtrat nicht geprüft (s. Nr. 5).

Coswig (Anhalt), den

Coswig (Anhalt), den

- Aufgrund geänderter städtebaulicher Ziele wurde das Planverfahren erst mit Beschluss (COS-BV-260/2021) des Stadtrates der Stadt Coswig (Anhalt) vom 25.03.2021, mit Erweiterung des Planungsbereichs, wieder aufgenommen/fortgeführt.

- Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat am 21.03.2024 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Eibeblick", der Stadt Coswig (Anhalt) sowie die dazugehörige Begründung und deren Anlagen gebilligt und die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist im Amts