Teil A

Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise)

———	vorhandene Flurstücksgrenzen	439	Bezeichnung vorhandener Flurstücke
Flur 1	Bezeichnung der Flur	▭	vorhandene bauliche Anlagen
·82.50	Geländehöhenangaben in m NHN (Höhenraster Erweiterungsteil der Planung)		

Vermessung: Stadt: Coswig (Anhalt); Gemarkung: Coswig (Anhalt); Flur: 19; Maßstab: 1 : 1.000; Lagesystem: ETRS89.UTM32; Höhensystem: DHHN 2016 (NHN); Stand: 09.03.2021

Vermessungsbüro Pfeifer
Brauerstraße 33 (im Ampelhaus)
06785 Oranienbaum-Wörlitz

Tel.: 034904 - 32 51 30
Fax: 034904 - 32 51 32
buero@buero-pfeifer.de

Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt: Stadt Coswig (Anhalt); Gemarkung Coswig (Anhalt); Flur 19; Maßstab 1 : 1.000

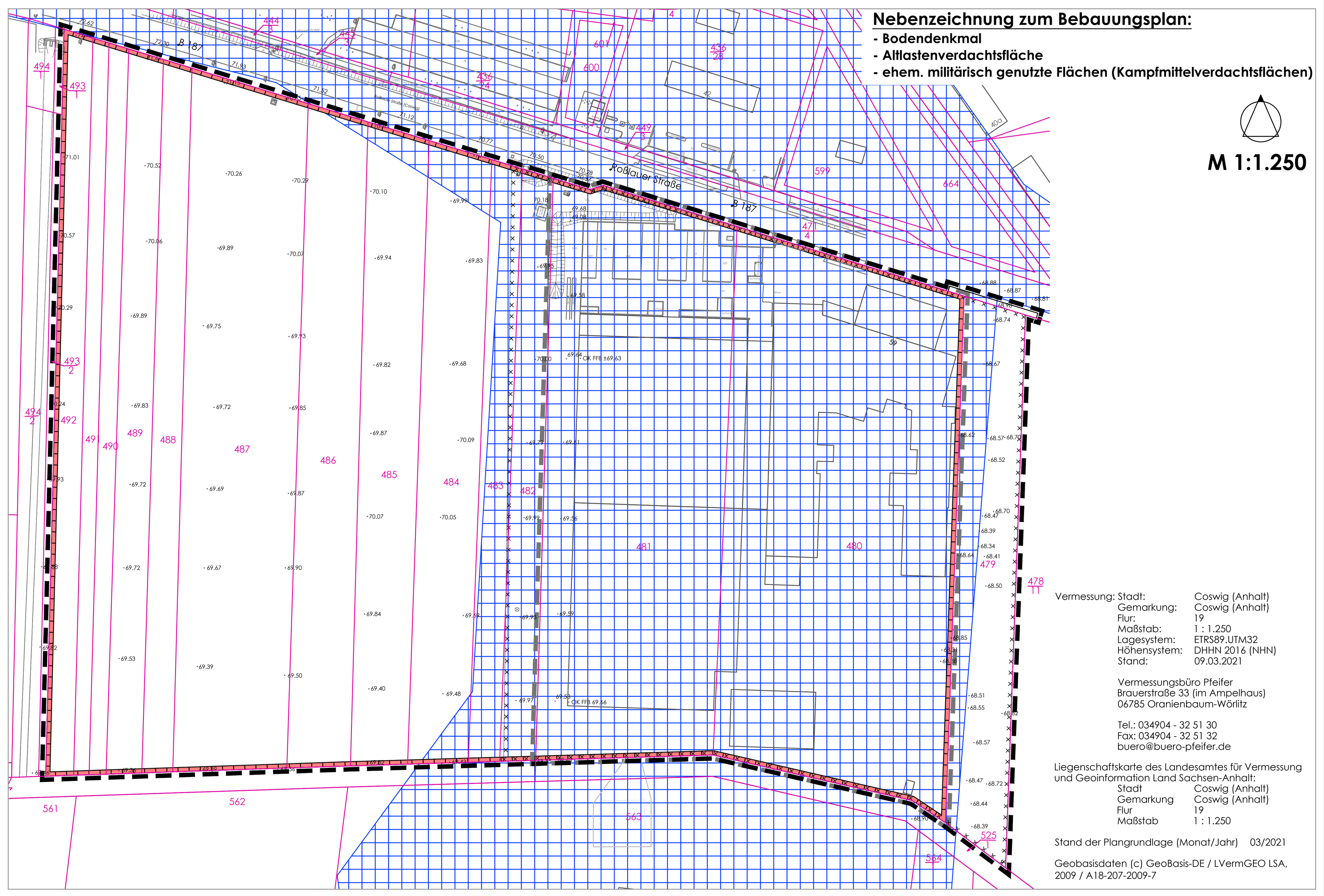
Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr) 03/2021

Geobasisdaten (c) GeoBasis-DE / LVermGEO LSA, 2009 / A18-207-2009-7

Hinweise:

- Um artenschutzfachlich bzw. -rechtlich eine abschließende Beurteilung durch die untere Naturschutzbehörde sicherstellen zu können sind im Vorfeld des Vollzuges des Bebauungsplanes Kartierungen in der Aktivitätszeit/Brutzeit der Arten des Plangebietes durchzuführen. Der resultierende artenschutzfachliche Bericht ist im Vorfeld von Baumaßnahmen der unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung zu stellen.
- Sofern bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich sind, ist das Grundwasser vor Beginn der ersten Grundwasserabsenkungsmaßnahme auf relevante Schadstoffe zu untersuchen.
- Das Plangebiet berührt ein archäologisches Bodendenkmal. Daher bedürfen weitere Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Planungsgebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Denkmalrechtliche Genehmigungen können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archäologischen Belange versehen werden.
- Gemäß § 9 (1) FStrG ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art entlang der B 187 (Roßlauer Straße), im Bereich außerhalb der Ortschaft, in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, verboten (s. Versatz Baugrenze im Bereich der Flurstücke 487 - 491, Flur 19, Gemarkung Coswig (Anhalt). Einer Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen gemäß § 9 (2) FStrG bauliche Anlagen bis zu 40 m längs der B 187, im Bereich außerhalb der Ortschaft, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Baubeschränkungszone).
- Der Landkreis Wittenberg teilt mit, dass auf einigen Flurstücken militärischer Regelbetrieb stattgefunden hat und somit diese Flächen als Kampfmittelverdchtsfläche zu kennzeichnen sind. Das bedeutet, soweit keine abschließende, flächendeckende Kampfmittelräumung durchgeführt wurde, der Verdacht auf blindgegangene Abwurfmunition oder Vergrabungen von Munition bestehen könnte (s. Kap. 12 der Bebauungsplanbegründung).

Hinweis: Die schwarz gedruckten textlichen Festsetzungen/Planungsinhalte enthalten Änderungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan/1. Änderung.



Planzeichenerklärung (PlanZV)

Nutzungsschablone und ihre Bedeutung (Baugebiet | Grundflächenzahl | Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO))

GE — Gewerbegebiet, mit lfd. Nummer

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

0,8 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse

OK 87,00 m NHN — Höhe baulicher Anlagen, in . . .m NHN, als Höchstmaß

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen; hier: Elektrizität / Trafo

LW — Flächen für Versorgungsanlagen; hier: Löschwasserbrunnen mit Entnahmestelle

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

priv. — Grünflächen, privat

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

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

D — Bezeichnung der Einzelmaßnahmen; siehe textliche Festsetzungen

R LRW — Retentionsflächen zur Niederschlagswasserversickerung; hier: Bereich mit offener Versickerungsmulde, bepflanzt mit Landschaftsrasen, Wiese

anteilig bepflanzbarer Bereich i. S. v. E/A-Maßnahmen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

A B C — Bezeichnung der Einzelmaßnahmen; siehe textliche Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

A1 — Bezeichnung der Einzelmaßnahme; siehe textliche Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB); Begünstigte:

① Feuerwehr und Versorgungsträger ② Versorgungsträger

③ Unterhaltungspflichtige Regenwasserabflussgraben

④ Unterhaltungspflichtige Regenwasserabflussgraben und Versorgungsträger

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans/ 1. Änderung (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (6) BauGB)

unterirdisch

KV KV-Leitung G Gas-Leitung TW Trinkwasser-Leitung

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen; hier: Bodendenkmal - archäologisches Kulturdenkmal, flächenhaft;

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (6) BauGB); hier: anteiliger Anbauverbotsstreifen B187; s. Hinweis

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB); hier: Altlastenverdachtsfläche-Altstandort "Papierfabrik Coswig" (Kat.-Nr. 5-15104)

Informelle Darstellungen

Bauverbotslinie Anbauverbotszone (20 m von B187)

Baubeschränkungslinie Baubeschränkungszone (40 m von B187)

ehem. militärisch genutzte Flächen (Kampfmittelverdachtsflächen)

Informelle Darstellungen (außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und nicht Bestandteil der Bebauungsplansatzung)

Hauptversorgungsleitungen, unterirdisch

KV KV-Leitung G Gas-Leitung

TEIL B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

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

1. Festgesetzt werden Gewerbegebiete **GE** gem. § 8 BauNVO. In den Gewerbegebieten **GE** werden Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art als nicht zulässig festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind in den Gewerbegebieten **GE 1** bis **GE 4** gem. § 1 (5) BauNVO Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten ("Werksverkauf"), sofern die Sortimente in räumlicher und fachliche Verbindung zu der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Betriebsstätte stehen und die Größe der dem Verkauf der Sortimente dienende Fläche der Flächengröße des Hauptbetriebes deutlich untergeordnet ist.
2. Die gem. § 8 (2) BauNVO in den Gewerbegebieten **GE** zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
   In den Gewerbegebieten **GE** sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
3. In den Gewerbegebieten **GE** werden raumbedeutsame Fotovoltaikfreiflächenanlagen als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 1 (5) und (9) BauNVO ausgeschlossen.
4. Die gem. § 8 (3) BauNVO innerhalb der Gewerbegebiete **GE** ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
5. Die in den Gewerbegebieten **GE 1** bis **GE 3** festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen gem. § 16 (6) BauNVO durch folgende Anlagen auf den Baukörpern bis zu einer Höhe von 3 m überschritten werden: Heizungs- und klimatechnische Anlagen, elektrotechnische Anlagen sowie Belichtungselemente, funk- und fernmeldetechnische Anlagen, technische Aggregate und bauliche Nebenanlagen.
6. In den Gewerbegebieten **GE 1** bis **GE 4** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

7. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 (1) BauNVO, die der Art der baulichen Nutzung dienen, sind mit Ausnahme der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesicherten Flächen zulässig. Im Gewerbegebiet **GE 2** sind brandschutztechnische Nebenanlagen bis zu einer Höhe von 82,00 m NHN zulässig.
8. Nebenanlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser sind im gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der mit **A** - **D** gekennzeichneten Flächenteile zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen, Anlagen zum Sammeln von Abfällen und Wertstoffen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, mit Ausnahme von Windenergieanlagen i. S. d. § 14 (1) Satz 2 BauNVO. Im Bereich der Flächen mit der Kennzeichnung **A** - **D** ist jedwede bauliche Nutzung nicht zulässig.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

9. Im Bereich der Gewerbegebiete **GE** ist die Herstellung von Retentionsflächen zur Oberflächenwasserversickerung mit befahrbarer Oberfläche zulässig. Die Oberflächenwasserversickerung kann hierbei auch in Form von Sickeranlagen unter Flur erfolgen. Abweichend hiervon ist die schadlose Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers durch die Ausbildung von Mulden, mit Landschaftsrasen begrünt, zulässig.

Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 15, 25a und Nr. 25b BauGB

10. Auf den mit **A** und **A1** benannten Flächen sind freiwachsende Hecken aus standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Auf der Fläche **A** ist ein mehrzeiliger Pflanzverband aus standortgerechten Gehölzen anzulegen, die Saumzonen sind naturnah zu entwickeln. Auf der Fläche **A1** ist eine durchgängige Hecke aus standortgerechten Gehölzen gemäß Artenliste anzulegen. Vorhandene Gehölze im Bereich **A1** sind in die Neupflanzungen zu integrieren.
11. Auf der mit **B** benannten Fläche sind dauerhafte Gehölzbestände aus standortgerechten Arten gemäß Artenliste zu etablieren. Die vorhandenen vitalen Gehölze sind auf der Fläche **B** zu belassen und in die Neuanlage zu integrieren. Insgesamt sind 50% der bisher unbestockten Flächen zu bepflanzen; dazu sind Strauchgruppen zu je mindestens 30 Gehölzen in Pflanzverbänden anzulegen. Die übrigen Flächen sind mit einer Wieseneinsaat zu begrünen und extensiv zu pflegen.

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

12. Auf der privaten Grünfläche **D** sind Anpflanzungs- und Entwicklungsmaßnahmen zum Aufbau einer durchgängigen Grünzone mit freiwachsenden Gehölzen und Offenlandstrukturen durchzuführen. Auf 50 % der Fläche sind Initialpflanzungen mit Gehölzen gemäß Artenliste durchzuführen. Der Baumanteil kann bis zu 10 % betragen. Die Anpflanzungen sind abschnittsweise mit 6- bis 10-reihigen Pflanzverbänden so anzulegen, dass sich daraus durchgängige Gehölzstreifen entwickeln. Die jeweiligen Pflanzabschnitte sollen mind. 50 m betragen; freie, unbepflanzte Abschnitte sollen nicht mehr als 10 m betragen. Die Entwicklung von Saumzonen mit Kraut- und Grasfluren ist durch bedarfsgerechte Pflege zu fördern und dauerhaft zu erhalten. Die übrigen 50 % der Fläche sind als mesophiles Grünland zu entwickeln und extensiv zu pflegen.
13. Im Bereich von (neu) herzustellenden Pkw-Stellplätzen sind mindestens **60 %** der jeweiligen Oberfläche wasserdurchlässig, durch die Verwendung von Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Pflaster oder Schotterrasen herzustellen.
    Die zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume sind in ihrer Vitalität zu erhalten und zu pflegen, abgängige Exemplare sind durch gleichartige gemäß Artenliste zu ersetzen.
14. Auf der privaten Grünfläche **C** sind die mit Ⓡ benannten Bereiche entsprechend den Anforderungen der Aufnahme und schadlosen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zu gestalten. Anzulegende Mulden sind auf den mit **LRW** benannten Flächen mit Landschaftsrasen zu begrünen. In Abstimmung mit den Retentionserfordernissen sind ergänzende Gehölzanpflanzungen vorzugsweise auf der Ostseite der Fläche durchzuführen. Dafür sind Sträucher standortgerechter Arten gemäß Artenliste zu verwenden.
15. Im Bereich der privaten Grünflächen **A**, **B** und **D** ist die schadlose Versickerung anfallenden Oberflächenwassers über mit Landschaftsrasen begrünte Mulden zulässig.
16. Die baulich nicht genutzten Freiflächen innerhalb der Gewerbegebiete **GE 2** - **GE 4** sowie die privaten Grünflächen im Bereich von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bzw. ohne sonstige Zweckbestimmung sind mindestens mit Landschaftsrasen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den baulich nicht genutzten Freiflächen im Gewerbegebiet **GE 1** sind mit einer artenreichen Grünlandeinsaat Blühwiesen zu entwickeln. Auf kleinen Flächen <100 m² können alternativ Kräuterrasen angelegt werden. Repräsentative Anpflanzungen mit Stauden, Gräsern und Bodendeckern sind in diesem Umfang ebenfalls zulässig. Auf mindestens 20 % der begrünten Freiflächen w. v. sind Anpflanzungen mit Sträuchern und Bäumen gemäß Artenliste durchzuführen. Die Gruppen sind zu jeweils mindestens 20 Sträuchern oder 3 Bäumen zu bilden. Strauch-Baumgruppen sollen jeweils mindestens 2 Bäume und 10 Sträucher umfassen. Solitärgehölze sowie Baumreihen sind nur mit Laubgehölzen gemäß Artenliste auszuführen.

Hinweise:

Die Gehölzflächen sind durch extensive, auf das notwendige Minimum beschränkte Pflege naturnah zu entwickeln. Krautsäume und Staudenfluren sind durch sporadische Mahd zu erhalten und zu pflegen.

Grünland und Wiesen sind durch max. 2-schürige Mahd zu unterhalten, das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Mahd soll aus Artenschutzgründen möglichst spät, frühestens ab dem 15. Juli erfolgen.

Für die Anpflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich sowie für die externen Kompensationsmaßnahmen sind gem. § 40 BNatschG gebietsheimische Gehölze des Herkunftsgebietes 2 und gebietsheimisches Saatgut des Herkunftsgebietes 5 zu verwenden.

Die Fertigstellungspflege soll die der Maßnahmendurchführung folgende Vegetationsperiode umfassen. Im Anschluss an die Fertigstellungspflege ist für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen eine bedarfsgerechte Entwicklungspflege vorzunehmen.

Pflegemaßnahmen zum Erhalt der Gehölze sind bedarfsgerecht unter Einhaltung der gesetzlichen Schutz- und Schonzeiten durchzuführen. Dies gilt ebenfalls für Fäll- und Rodungsmaßnahmen.

Artenliste

Bäume (Baumgruppen, Solitäre):		Sträucher/ Heister (Hecken, Gehölzgruppen, Feldgehölze):	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus pyraster	Wildbirne	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	Corylus avellana	Haselnuss
Quercus petraea	Traubeneiche	Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Sorbus aucuparia	Eberesche	Prunus padus	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winter-Linde	Prunus spinosa	Schlehe
		Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
		Rosa canina	Hunds Rose

Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten

Bei Hochstämmen sind mind. 3 x verpflanzte Gehölze mit durchgängigem Leittrieb und Stammumfang von 14 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) vorzusehen. Obstbäume sind als verpflanzte Hochstämme zu verwenden. Es sind verpflanzte Heister von 125 - 150 cm und Sträucher als verpflanzte Gehölze mit mindestens 4 Trieben (vorzugsweise balliert), bzw. entsprechende Heckenpflanzen zu verwenden.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter werden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dem Vorhaben Bebauungsplan Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" zugeordnet:

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

Eine Gesamtfläche von rd. 0,28 ha ist für die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

Ein bisher landwirtschaftlich genutzter Standort ist abschnittsweise auf insgesamt 500 m² mit Gehölzstreifen aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Im Anschluss an die Entwicklungspflege ist die Pflege auf das zur Verkehrssicherung notwendige Maß zu beschränken. Die Pflanzungen sind durch Einfriedungen vor Störungen zu schützen. Die notwendigen Schutzabstände der vorhandenen Mittelspannungsfreileitungen von jeweils 8,00 m beidseits der Leitungsachse und 6,00 m unter dem Leitungsseil sind zu beachten. Um Verbissschäden zu vermeiden sind die festgesetzten Bepflanzungsflächen mit Wildschutzzäunen zu umgrenzen.

Eine Teilfläche von rd. 0,96 ha ist für die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen.

Ein bisher landwirtschaftlich genutzter Standort ist abschnittsweise auf 50 % mit Gehölzstreifen aus standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Artenliste zu bepflanzen. Im Anschluss an die Entwicklungspflege ist die Pflege auf das zur Verkehrssicherung notwendige Maß zu beschränken. Der Baumanteil kann bis zu 10 % betragen. Die Anpflanzungen sind abschnittsweise mit 6 bis 10-reihigen Pflanzverbänden so anzulegen, dass sich daraus durchgängige Gehölzstreifen entwickeln. Die jeweiligen Pflanzabschnitte sollen mind. 50 m betragen; freie, unbepflanzte Abschnitte sollen nicht mehr als 10 m betragen. Die Entwicklung von Saumzonen mit Kraut- und Grasfluren ist durch bedarfsgerechte Pflege zu fördern und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden 50 % der Fläche sind als mesophiles Grünland zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Im Anschluss an die Entwicklungspflege ist die Pflege auf das zur Verkehrssicherung notwendige Maß zu beschränken. Die Maßnahme ist über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Flurstücke 151/1, 152/1, 153/1, 157/1, 158/1, 159/1, 160/1, 161/1, 162/1, 163/1, 164/1, Flur 6, Gemarkung Coswig (Anhalt)

Die o. g. Flurstücke bilden einen Streifen von insgesamt rd. 0,25 ha sind für die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege- und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

Bisher strukturarme Abstandsflächen östlich der Göritzer Landstraße (B 107) sollen durch Anpflanzungen von heimischen Gehölzen gemäß Artenliste angereichert werden. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind durchgängige Gehölzstrukturen zu entwickeln. Die Anpflanzungen sind mit mindestens 6-reihigen Pflanzverbänden so anzulegen, dass sich daraus durchgängige Gehölzstreifen entwickeln. Der Baumanteil kann bis zu 10 % betragen, baumartige Gehölze sind vorzugsweise in den mittleren Reihen des Pflanzverbandes zu setzten. Zur Gewährung der Durchgängigkeit der Anpflanzung ist darauf zu achten, dass Pflanzabschnitte mindestens 50 m und unbepflanzte Abschnitte nicht mehr als 10 m betragen. Die Entwicklung von Saumzonen mit ruderalen Kraut- und Grasfluren ist durch sporadische Pflegemahd zu fördern. Im Anschluss an die Entwicklungspflege ist die Pflege auf das zur Verkehrssicherung notwendige Maß zu beschränken. Die Pflanzungen sind durch Einfriedungen vor Störungen und Wildverbiss zu schützen. Die Maßnahme ist über einen städtebaulichen Vertrag zusichern.

Flurstück Nr 102, Flur 3, Gemarkung Coswig (Anhalt)

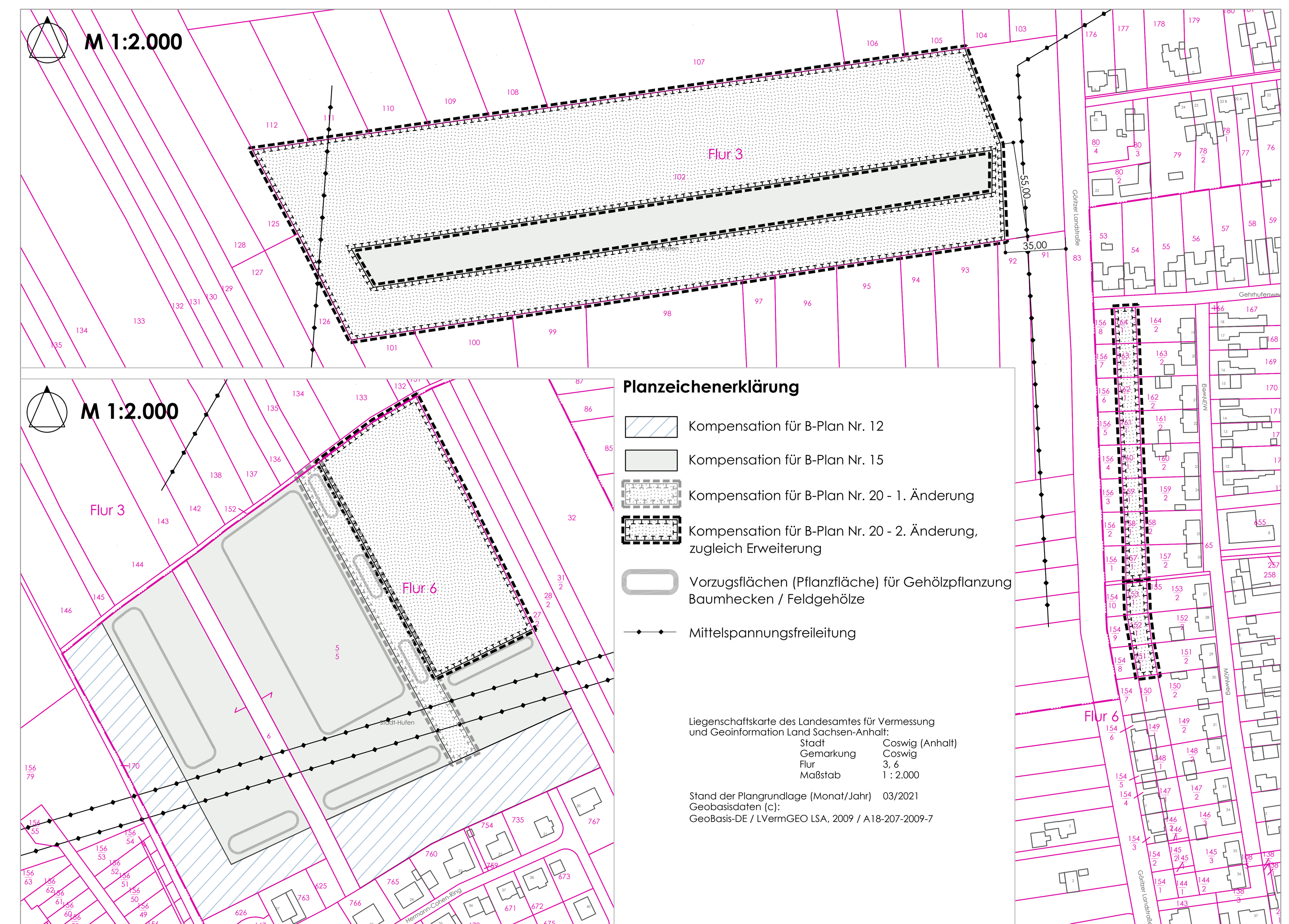
Innerhalb des o. g. Flurstückes ist eine Teilfläche von rd. 2,85 ha für die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege- und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

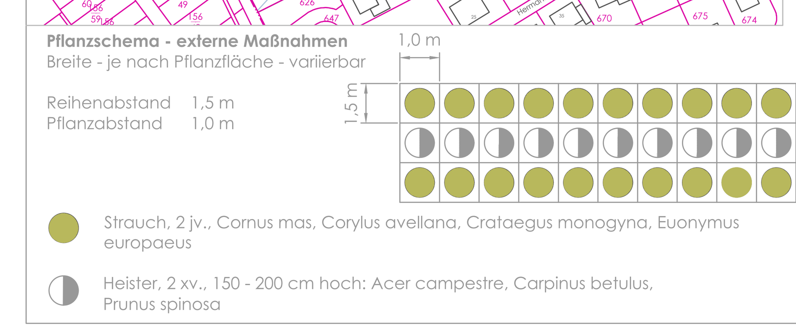
Die weitgehend strukturarme Ackerlandschaft soll mit Flurgehölzen angereichert werden. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind durchgängige Gehölzstrukturen zu entwickeln. Dafür sind auf 80 % der bisher unbestockten Grundfläche Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste vorzunehmen, vorhandene Anpflanzungen sind in die Maßnahme zu integrieren. Die Anpflanzungen sind abschnittsweise mit 8 bis 10-reihigen Pflanzverbänden so anzulegen, dass sich daraus durchgängige Gehölzstreifen entwickeln. Die Abschnitte sollen jeweils mindestens 100 m betragen; freie, unbepflanzte Abschnitte sollen nicht mehr als 10 m betragen Der Baumanteil kann bis zu 10 % betragen. Die Entwicklung von Saumzonen mit ruderalen Kraut- und Grasfluren ist durch sporadische Pflegemahd zu fördern. Im Anschluss an die Entwicklungspflege ist die Pflege auf das zur Verkehrssicherung notwendige Maß zu beschränken.

Die Pflanzungen sind durch Einfriedungen vor Störungen und Wildverbiss zu schützen. Die notwendigen Schutzabstände der vorhandenen Mittelspannungsfreileitungen von jeweils 8,00 m beidseits der Leitungsachse und 6,00 m unter dem Leitungsseil sind zu beachten. Die Maßnahme ist über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Externe Kompensationsflächen

Flurstücke 5/5, 151/1, 152/1, 153/1, 157/1, 158/1, 159/1, 160/1, 161/1, 162/1, 163/1, 164/1, alle Flur 6, Gemarkung Coswig (Anhalt) und Flurstück 102, Flur 3, Gemarkung Coswig (Anhalt)





Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**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. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **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 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - **BBodSchG**) 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 21.02.2025 (BGBl. 2025 I S. 52)
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I S. Nr. 409)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 14.09.2018, in Kraft seit dem 27.04.2019
- 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)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**NatSchG LSA**) in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (**UVPG LSA**) vom 27.08.2002 (GVBl. LSA 2002, S. 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**DenkmSchG LSA**) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

SATZUNG DER STADT COSWIG (ANHALT) ÜBER DEN BAUUNGSPLAN NR. 20 "WS COSWIGER WELLPAPPE" - 2. ÄNDERUNG, ZUGLEICH ERWEITERUNG

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) vom ... . .2025, folgende Satzung des Bebauungsplans Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" - 2. Änderung, zugleich Erweiterung, für das Gebiet des Geltungsbereiches, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A	Teil B
- Planzeichnung Maßstab 1: 1.000	- Textliche Festsetzungen - Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses (COS-BV-317/2021) des Stadtrates Coswig (Anhalt) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" - 2. Änderung, zugleich Erweiterung der Stadt Coswig (Anhalt) vom 25.11.2021.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Coswig (Anhalt) Nr. 21/2022 am 13.10.2022 erfolgt.

   Coswig (Anhalt), den . . . .
   Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung zu den Zielen und Zwecken der Planung durchgeführt. Hierzu hat der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" - 2. Änderung, zugleich Erweiterung mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und deren Anlagen in der Zeit vom 24.10.2022 bis zum 25.11.2022 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt "Elbe-Fläming-Kurier" Nr. 21/2022 am 13.10.2022 erfolgt.
   Mit Schreiben vom 21.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

   Coswig (Anhalt), den . . . .
   Bürgermeister

3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

   Büro für Stadtplanung PartmbB Dr. Ing. W. Schwerdt
   Humperdinckstraße 16
   06844 Dessau-Roßlau

   Dessau-Roßlau, den . . . .
   Planverfasser

4. Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat am 26.09.2024 den Entwurf der 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe", 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 Amtsblatt der Stadt Coswig (Anhalt) Nr. 22/2024 am 24.10.2024 ortsüblich sowie im Internet bekanntgemacht worden.

   Coswig (Anhalt), den . . . .
   Bürgermeister

5. Der Entwurf der 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" der Stadt Coswig (Anhalt), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die dazugehörige Begründung, wurde in der Zeit vom 04.11.2024 bis zum 04.12.2024 im Internet einschließlich über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich veröffentlicht und hat zusätzlich im Bauamt der Stadt Coswig (Anhalt) öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann abgegeben werden können, im Amtsblatt der Stadt Coswig (Anhalt) Nr. 22/2024 am 24.10.2024 ortsüblich sowie im Internet bekanntgemacht worden.
   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden elektronisch mit Anschreiben vom 04.11.2024 über die Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Coswig (Anhalt), den . . . .
   Bürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat gem. § 1 Abs. 7 BauGB die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ... . .2025 geprüft.
   Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Coswig (Anhalt), den . . . .
   Bürgermeister

7. Der Entwurf der 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" der Stadt Coswig (Anhalt), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ... . .2025 vom Stadtrat der Coswig (Anhalt) als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen.
   Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe - 2. Änderung zugleich Erweiterung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom ... .2025 gebilligt.

   Coswig (Anhalt), den . . . .
   Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... . AZ.: . . . . gemäß § 10 (2) BauGB erteilt.

   Lutherstadt Wittenberg, den . . . .
   Landkreis Wittenberg

9. Die Bebauungsplansatzung des Bebauungsplans Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" - 2. Änderung, zugleich Erweiterung der Stadt Coswig (Anhalt), beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) am ... ., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

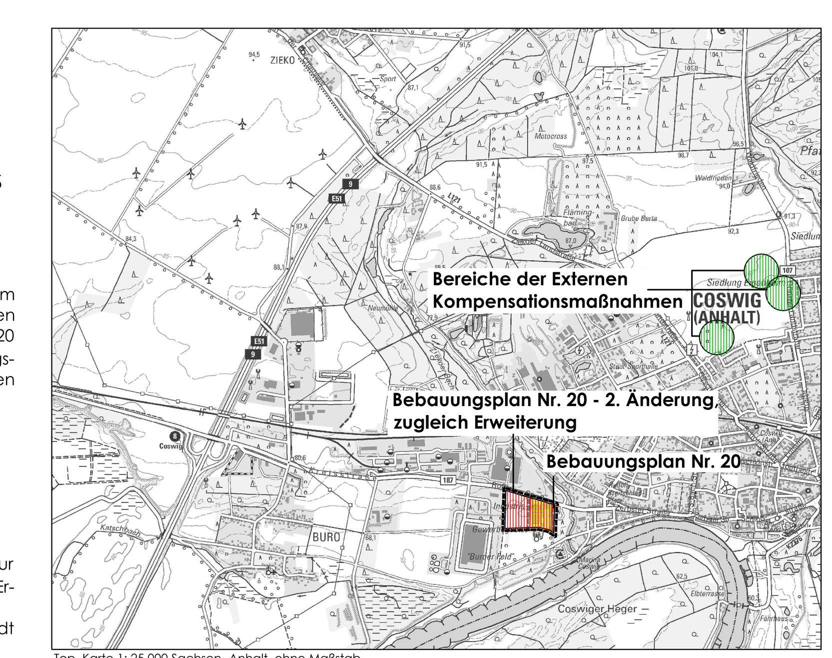
   Coswig (Anhalt), den . . . .
   Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan und die dazugehörige Begründung auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt der Stadt Coswig (Anhalt) Nr. .../..... am ... . gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
    Der in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe - 2. Änderung zugleich Erweiterung der Stadt Coswig (Anhalt) einschließlich der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht und die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB können während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Coswig (Anhalt) sowie ergänzend im Internet und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden.
    In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt.
    Die Satzung ist am ... . in Kraft getreten.

    Coswig (Anhalt), den . . . .
    Bürgermeister

11. Innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

    Coswig (Anhalt), den . . . .
    Bürgermeister



Top. Karte 1: 25.000 Sachsen- Anhalt, ohne Maßstab
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Erlaubnisnummer: LVermGeo/A18-207-2009-7, v.: Juli 2009

STADT COSWIG (ANHALT)

BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "WS COSWIGER WELLPAPPE" - 2. ÄNDERUNG, ZUGLEICH ERWEITERUNG

SATZUNG

Verfahren: gem. § 10 (1) BauGB

M 1:1.000 m 0 5 10 15 20 25 **17.04.2025**

Büro für Stadtplanung PartmbB Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau
Tel. 0340/613707 E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de