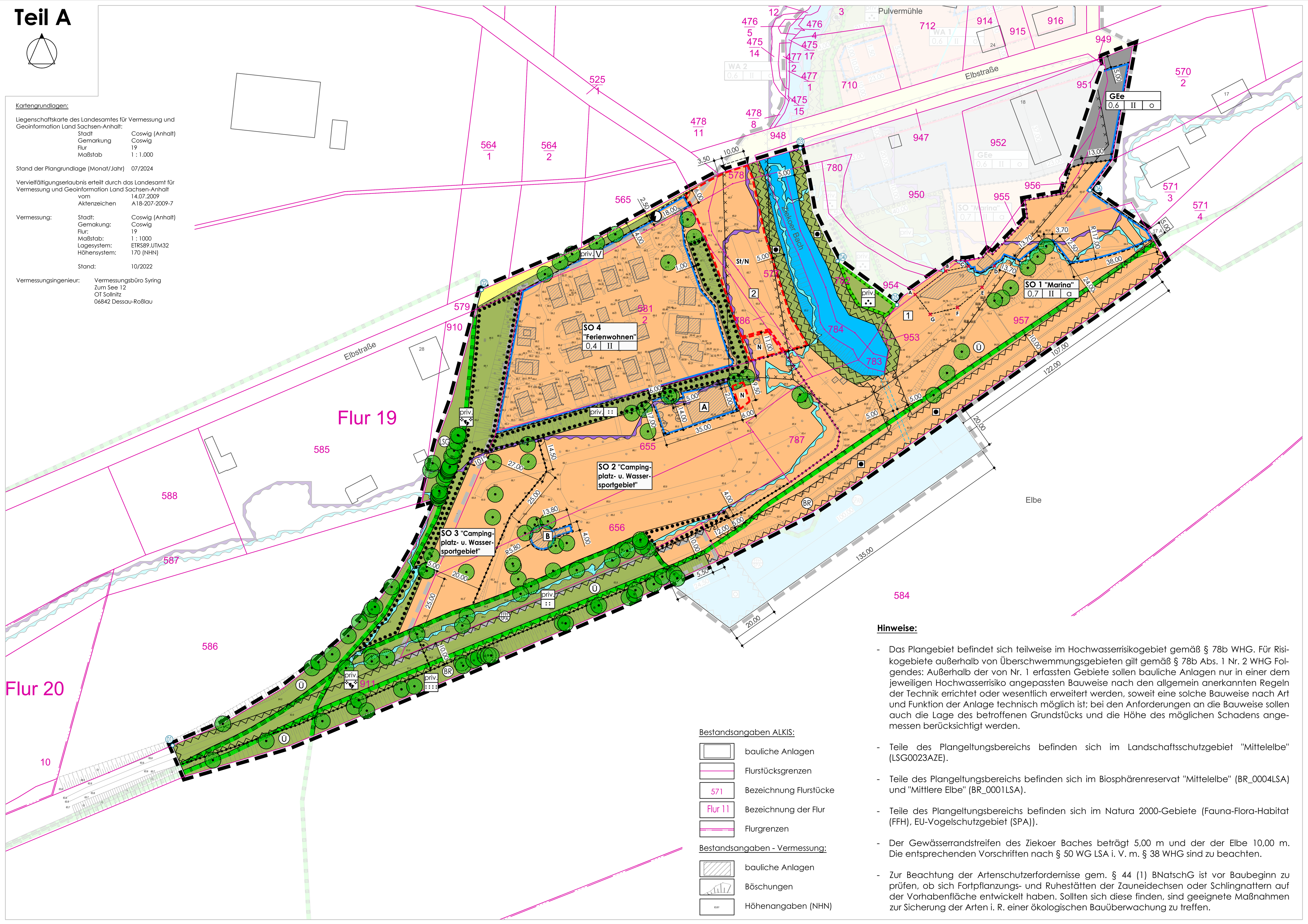
Teil A



Kartengrundlagen:

Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt:

Stadt	Coswig (Anhalt)
Gemarkung	Coswig
Flur	19
Maßstab	1 : 1.000

Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr) 07/2024

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt

vom	14.07.2009
Aktenzeichen	A18-207-2009-7

Vermessung:	Stadt:	Coswig (Anhalt)
	Gemakung:	Coswig
	Flur:	19
	Maßstab:	1 : 1000
	Lagesystem:	ETRS89.UTM32
	Höhensystem:	170 (NHN)
	Stand:	10/2022

Vermessungsingenieur: Vermessungsbüro Syring, Zum See 12, OT Sollnitz, 06842 Dessau-Roßlau

Bestandsangaben ALKIS:

- bauliche Anlagen
- Flurstücksgrenzen
- 571 Bezeichnung Flurstücke
- Flur 11 Bezeichnung der Flur
- Flurgrenzen

Bestandsangaben - Vermessung:

- bauliche Anlagen
- Böschungen
- Höhenangaben (NHN)

Hinweise:

- Das Plangebiet befindet sich teilweise im Hochwasserrisikogebiet gemäß § 78b WHG. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG Folgendes: Außerhalb der von Nr. 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.
- Teile des Plangeltungsbereichs befinden sich im Landschaftsschutzgebiet "Mittelelbe" (LSG0023AZE).
- Teile des Plangeltungsbereichs befinden sich im Biosphärenreservat "Mittelelbe" (BR_0004LSA) und "Mittlere Elbe" (BR_0001LSA).
- Teile des Plangeltungsbereichs befinden sich im Natura 2000-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat (FFH), EU-Vogelschutzgebiet (SPA)).
- Der Gewässerrandstreifen des Ziekoer Baches beträgt 5,00 m und der der Elbe 10,00 m. Die entsprechenden Vorschriften nach § 50 WG LSA i. V. m. § 38 WHG sind zu beachten.
- Zur Beachtung der Artenschutzerfordernisse gem. § 44 (1) BNatschG ist vor Baubeginn zu prüfen, ob sich Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechsen oder Schlingnattern auf der Vorhabenfläche entwickelt haben. Sollten sich diese finden, sind geeignete Maßnahmen zur Sicherung der Arten i. R. einer ökologischen Bauüberwachung zu treffen.

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Nutzungsschablone und ihre Bedeutung (Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl | Geschossigkeit | Bauweise)

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

- GEe — Gewerbegebiet, eingeschränkt; siehe textl. Festsetzungen
- SO — Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmungen u. lfd. Nr.; siehe textl. Festsetzungen

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

- 0,6 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse

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

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Ein- und Ausfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§9 (1) Nr. 12 BauGB)

- Elektrizität (Trafo)

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- priv. — Grünflächen, privat
- Grüngürtel
- Grünzug
- Barfußpfad
- Uferbegleitgrün
- V — Straßenbegleitgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und § 9 (6a) BauGB)

- Wasserflächen
- Ü — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; hier: festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Elbe (§ 76 (2) WHG) 65,00 m NHN
- Umgrenzung der Flächen mit besonderen baulichen und technischen Anforderungen an den Hochwasserschutz (§ 9 (1) Nr. 16 c) BauGB und § 9 Nr. 6a BauGB); hier: Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten HQ extrem (Elbe)

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)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)
- zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

- St/N — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- N — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (6) BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts; hier:

- LSG — Landschaftsschutzgebiet "Mittelelbe" (LSG0023AZE)
- BR — Biosphärenreservat "Mittelelbe" (BR_0004LSA) und "Mittlere Elbe" (BR_0001LSA)
- FFH SPA — Natura 2000-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat (FFH), EU-Vogelschutzgebiet (SPA))

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (6) BauGB); hier: Gewässerrandstreifen
- Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; hier:
  - 1 — 5 - 15118 Farbenwerk Coswig (ALVF – Altstandort)
  - 2 — 5 - 15104 Papierfabrik Coswig (ALVF – Altstandort)

Informelle Darstellungen (außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes und nicht Bestandteil der Bebauungsplansatzung)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; hier: festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Elbe (§ 76 (2) WHG)
- Umgrenzung der Flächen mit besonderen baulichen und technischen Anforderungen an den Hochwasserschutz (§ 9 (1) Nr. 16 c) BauGB und § 9 Nr. 6a BauGB); hier: Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten HQ extrem (Elbe)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts; hier:

- Landschaftsschutzgebiet "Mittelelbe" (LSG0023AZE)
- Biosphärenreservat "Mittelelbe" (BR_0004LSA) und "Mittlere Elbe" (BR_0001LSA)
- Natura 2000-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat (FFH), EU-Vogelschutzgebiet (SPA))
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungs- / Gesamtbebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Darstellungen ohne Normencharakter

- Ziekoer Bach (verrohrt)
- A–G: Bereich mit den Eckpunkten **A** bis **G**; siehe textl. Festsetzung Ziff. 2.

	Koordinaten (ETRS89UTM32) Rechtswert	Hochwert
A	736519.63	5753402.25
B	736532.96	5753412.51
C	736542.87	5753414.59
D	736554.30	5753414.73
E	736548.85	5753405.37
F	736538.08	5753396.51
G	736526.22	5753393.69

- ausgewählte Punkte der Geltungsbereichsgrenze des B-Planes

	Koordinaten (ETRS89UTM32) Rechtswert	Hochwert
01	736194.66	5753204.92
02	736329.87	5753404.24
03	736469.29	5753466.24
04	736485.62	5753416.92
05	736511.58	5753397.75
06	736595.96	5753447.93

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 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 06.04.2021 (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 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 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 2010 LSA**) 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

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

1. Das Sonstige Sondergebiet **SO 1 "Marina"** dient der Errichtung von Einrichtungen und Anlagen für den Wassertourismus. Hierzu zählen die Errichtung von Bootshäusern mit Gaststätten- bzw. Imbissbetrieb, Pkw-, Wohnmobil- und Trailerstellplätzen sowie Slipanlagen, Serviceeinrichtungen und -gebäuden, Wende- und Rangierflächen und die Gestaltung einer Uferpromenade einschließlich Spielplätzen.

2. Innerhalb der mit **A** bis **G** abgegrenzten Fläche im Bereich des Sonstigen Sondergebietes **SO 1 "Marina"** ist ausnahmsweise die Errichtung eines bis zu 3- geschossigen Servicegebäudes als Wohn- und Geschäftshaus zulässig. In dessen Erdgeschoss sind ergänzend zu den Nutzungen gem. textl. Festsetzung Ziff. 1. Läden mit den Sortimenten "Maritimer Bedarf" und "täglicher touristischer Bedarf" sowie die Nutzung Imbissgastronomie (einschließlich Freiluftgastronomie) zulässig. Oberhalb des Erdgeschosses sind Räume zur Ferienwohnnutzung, auch als Bestandteil von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und das Wohnen zulässig.
Die Höhenlage des Fußbodens EG hat mindestens 65,25 m NHN zu betragen. Die Aufstandsfläche des Gebäudes ist bis auf Höhe der Hochwasserlinie (HW100 65,00m NHN) aufzufüllen und mit einer Böschungsneigung von 1: 7 durch im Verband aufgerichtete Wasserbausteine oberflächenplan zu befestigen.

3. Im Sonstigen Sondergebiet **SO 1 "Marina"** sind in Garagen- und Kellergeschossen unterhalb der Höhenlage des Fußbodens EG gem. textl. Festsetzung Ziff. 2. nur Stellplätze und Nebenräume, welche zur Verringerung von Hochwasserschäden schadlos geflutet werden können, zulässig.

4. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes **SO 1 "Marina"** ist die Errichtung hochbaulicher Anlagen gem. textl. Festsetzung Ziff. 1. außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Elbe zulässig.
Die Errichtung temporärer baulicher Anlagen (fliegende Bauten) ist im gesamten Sonstigen Sondergebiet **SO 1 "Marina"** zulässig.

5. Das Sonstige Sondergebiet **SO 2 "Campingplatz- und Wassersportgebiet"** dient als Standplatz für Wohnmobile (motorisierte Wohnfahrzeuge) und Caravans (Wohnwagen) im Sinne der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO). Ebenso ist der zeitlich befristete Aufenthalt von Wassersportlern in mobilen Unterkünften (Zelten) sowie die Nutzung von Flächen zur Lagerung von deren Equipment zulässig.

6. Das Sonstige Sondergebiet **SO 3 "Campingplatz- und Wassersportgebiet"** dient als Standplatz für Wohnmobile (motorisierte Wohnfahrzeuge), Cravans (Wohnwagen) und Mobilheime im Sinne der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO).

7. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes **SO 2 "Campingplatz- und Wassersportgebiet"** ist im mit **A** gekennzeichneten Bereich die Errichtung eines 2- geschossigen Multifunktionsgebäudes mit Gaststätten- und Saalbetrieb sowie zur Nutzung für kulturelle und sportliche Zwecke auf einer Grundfläche bis zu 250 m² zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von hiervon räumlich getrennten eingeschossigen Sanitäranlagen für die Nutzer der Sonstigen Sondergebiete **SO 2** und **SO 3** auf einer Grundfläche bis zu 100 m².

8. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes **SO 2 "Campingplatz- und Wassersportgebiet"** ist im mit **B** gekennzeichneten Bereich die Errichtung von baulichen Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke im Zusammenhang mit der Nutzung der Baugebiete **SO 1 - SO 3** zulässig.

9. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes **SO 4 "Ferienwohnen"** sind Ferienhäuser sowie Gebäude und Räume zur Ferienwohnnutzung auch als Bestandteil von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Spiel- und Grillplätze zulässig. Darüberhinaus sind Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, den Sonstigen Sondergebieten **SO 1 - SO 4** zugeordnet, zulässig. Die textl. Festsetzung Ziff. 16. ist zu beachten.

10. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes **SO 4 "Ferienwohnen"** ist im Bereich der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen St/N die Errichtung eines Rezeptionsgebäudes sowie von Lagergebäuden zulässig.

11. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes **SO 4 "Ferienwohnen"** ist die Errichtung eines Gemeinschaftsgebäudes für die kulturelle Zwecke zulässig.

12. Innerhalb des Gewerbegebietes **GEe** ist gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO eine "ausnahmsweise zulässige" Wohnnutzung gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zulässig.

13. Im Gewerbegebiet **GEe** sind Einzelhandelsbetriebe mit Handel an Endverbraucher nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und in seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entsprechen muss. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung nicht mehr als 10% der Gesamtgeschossfläche des Betriebes ausmacht.

14. Die Lagerung von Gegenständen als Hauptzweck der Nutzung der Baugrundstücke des Gewerbegebietes **GEe**, wie Baustoff-, Lager-, Schrottplätze, ist nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

15. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes **SO 4 "Ferienwohnen"** darf die zulässige Grundfläche der Gebäude gem. textl. Festsetzung Ziff. 9. 90,00 m² nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben Terrassen und überdachte Freisitze unberücksichtigt.

16. Im Sonstigen Sondergebiet **SO 4 "Ferienwohnen"** wird die Anzahl der Wohnungen gem. textl. Festsetzung Ziff. 9., Satz 2 festgesetzt:
Die Anzahl an Wohnungen wird mit 2 als Höchstmaß festgesetz.

17. Für ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze mit Ihren Zufahrten und für Nebenanlagen ist innerhalb der umgrenzten Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen sowie der Fläche für Nebenanlagen im Sonstigen Sondergebiet **SO 4 "Ferienwohnen"** die Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ-Obergrenze von 0,7 zulässig.

18. Heizungs- und klimatechnische Anlagen, elektrotechnische Anlagen, Belichtungselemente sowie weitere, technische Aufbauten sind oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zulässig.

Bauweise

19. Abweichend von der offenen Bauweise kann, gem. § 22 (4) BauNVO, ohne seitliche Grenzabstände gebaut werden: In dem Sonstigen Sondergebiet **SO 1 "Marina"**, in Bezug auf die nördliche und östliche Grundstücksgrenze.

Stellplätze, Nebenanlagen

20. Im Sonstigen Sondergebiet **SO 4 "Ferienwohnen"** sind Kfz-Stellplätze, auch als Carports, nur im hierfür durch Umgrenzungssignatur festgesetzten Bereich für Stellplätze und Nebenanlagen (St/N) zulässig. Die textl.Festsetzung Ziff. 21. bleibt unberührt.

21. Im durch Umgrenzungssignatur festgesetzten Bereich für Stellplätze und Nebenanlagen (St/N) im Sonstigen Sondergebiet **SO 4 "Ferienwohnen"** ist die Herstellung erforderlicher Kfz-Stelllätze, auch als Carports, zugeordnet dem Sonstigen Sondergebiet **SO 1 "Marina"** zulässig. Zulässig ist auch die Errichtung eines eingeschossigen Rezeptionsgebäudes für die Nutzungen innerhalb der Sonstigen Sondergebiete **SO 1 - SO 4**.

22. Auf der durch Umgrenzungssignatur festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (N) im Sonstigen Sondergebiet **SO 4 "Ferienwohnen"** ist die Errichtung einer Entsorgungsstation für Abfälle/Chemietoiletten, dem Nutzungszweck der Sonstigen Sondergebiete **SO 1 "Marina"** und **SO 2/SO 3 "Campingplatz- und Wassersportgebiet"** zugeordnet, zulässig.

23. Auf der durch Umgrenzungssignatur festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (N) im Sonstigen Sondergebiet **SO 2 "Campingplatz- und Wassersportgebiet"** ist die Errichtung eines Kioskgebäudes für die außengastronomische Nutzung gem. textl. Festsetzung Ziff. 7. zulässig.

24. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind gem. § 23 (5) BauNVO in einer, den schadlosen Abfluss des Hochwassers nicht behindernden Bauausführung, im Sonstigen Sondergebiet **SO 1 "Marina"** zulässig. Dies gilt auch für die unter Ziff. 1. der textl. Festsetzungen benannten, nicht hochbaulichen Einrichtungen und Anlagen für den Nutzungszweck Wassertourismus.

Geh- und Fahrrechte

25. Innerhalb der durch Umgrenzungssignatur gekennzeichneten Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen (St/N) im Sonstigen Sondergebiet **SO 4 "Ferienwohnen"** ist ausgehend von der Elbstraße ein Geh- und Fahrrecht mit einer Mindestbreite von 6,00 m zur verkehrlichen Erschließung des Sonstigen Sondergebietes **SO 1 "Marina"** zugunsten des allgemeinen Fußverkehrs der jeweiligen Grundstücksanlieger sowie für Feuerwehr und Rettungsdienste zu sichern.

26. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes **SO 1 "Marina"** sind Geh- und Fahrrechte mit mindestens 4,00 m und max. 6,00 m Breite zur verkehrlichen Erschließung der Flurstücke 571/4 und 571/3 sowie des Sonstigen Sondergebietes **SO 2/SO 3 "Campingplatz- und Wassersportgebiet"**, zugunsten der jeweiligen Grundstücksanlieger zu sichern. Darüber hinaus ist eine Feuerwehrzufahrt zur Saugstelle im Uferbereich der Elbe zu sichern.

Grünflächen

27. Die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünzug", zwischen der südlichen Grenze der Sonstigen Sondergebiete **SO 2/SO 3 "Campingplatz- und Wassersportgebiet"** und dem Uferbegleitgrün, ist nicht zulässig.

28. Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Barfußpfad" ist die Anlage von Terrainwegen in der Charakteristik eines Barfußpfades zulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist, mit Ausnahme temporärer baulicher Anlagen und Einfriedungen, 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

29. Im Bereich von Pkw-Stellplätzen gilt nördlich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB folgendes:
Die Oberfläche ist wasserdurchlässig durch die Verwendung von Beton-Pflastersteinen mit Rasenfuge bzw. Ökopflaster, Rasengittersteinen, Feldlesesteinen oder Mineralgemisch herzustellen.

30. Die als Zufahrten, Stellplätze und Hauszugänge zu befestigenden Flächen sind auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Für anzulegende Pflasterflächen ist ein Betonunterbau ausnahmsweise, für Zufahrten die Herstellung in gebundener Bauweise zulässig.

31. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft "Grüngürtel":

a) Die Flächen des „Grüngürtels" sind als Wiese mit Gehölzen und Baumgruppen naturnah zu entwickeln, die Wiese ist in einschüriger Mahd extensiv zu pflegen, die Mahd soll nicht vor dem 30.06. erfolgen.

b) Die vorhandenen standortgerechten, heimischen Gehölze sind zu erhalten und in die Maßnahme zu integrieren. Standortfremde Koniferen sind zu entfernen bzw. nach ihrem Abgang durch standortgerechte Arten zu ersetzen.

c) Innerhalb der Flächen sind gruppenweise Gehölzpflanzungen vorzunehmen, dabei sind standortgerechte Arten gem. Artenliste als Sträucher oder Heister zu verwenden. Pro Gruppe sind mindestens 20 Exemplare vorzusehen, insgesamt sind 20% der Fläche zu bepflanzen.

d) Auf den Flächen sind Baumgruppen aus Hochstämmen standortgerechter Arten gem. Artenliste anzulegen. Dabei sind pro Gruppe mind. 3 Exemplare vorzusehen, pro Gruppe sind max. 2 verschiedene Arten auszuwählen. Insgesamt sind auf 20% der Flächen Baumgruppen zu pflanzen.

e) Im Anschluss an die Entwicklungspflege ist die Pflege auf das zur Verkehrssicherung nötige Maß zu beschränken, aufkommende Krautsäume und Staudenfluren sind extensiv zu pflegen.

32. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

a) Innerhalb der Grünflächen "Grünzug" sind die vorhandenen standortheimischen vitalen Laubgehölze zu erhalten und als zusammenhängende linienhafte Gehölzbestände dauerhaft zu entwickeln. Abgängige, bzw. stark geschädigte und standortfremde Gehölze sind sukzessive durch standortheimische Arten zu ersetzen. Die Querung der Grünfläche durch Fußwege/ Treppenanlagen ist im erforderlichen Umfamg zulässig.

b) Die innerhalb der Grünflächen "Grünzug" und "Barfußpfad" vorhandenen standortheimischen Bäume sind zu erhalten und in ihrem Bestand gemäß der geltenden Baumschutzverordnung dauerhaft zu sichern und zu entwickeln. Die Flächen unterhalb der Bäume sind als Wiese extensiv zu pflegen.

c) Der zu erhaltende Gehölzbestand in den Sonstigen Sondergebieten **SO 1** - **SO 4** ist durch Pflegemaßnahmen und Ergänzungspflanzungen mit standortheimischen Gehölzen zu entwickeln.

d) Bei im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zu entnehmenden Gehölzen (-teilen) sind diese vorab auf Baumhöhlen zu kontrollieren.
Pflegemaßnahmen, inklusive Baumfällungen und ggf. Stubbenrodungen sind außerhalb der Vegetationsperiode und vor Beginn der Brutperiode durchzuführen. Die Mahdtermine der Wiesenflächen, insbesondere die erste Mahd, sind auf die Bedürfnisse der vorhandenen Arten abzustimmen.

e) Die zu erhaltenden und zu pflanzenden Gehölze sind art- und funktionsgerecht zu unterhalten und bei ihrem Abgang durch gleichartige gem. Artenliste zu ersetzen.
Für die Entwicklungspflege sind 3 Jahre vorzusehen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Zur Vermeidung von Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG sind die im Folgenden aufgeführten, im Bedarfsfall zu ergreifenden Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde näher zu bestimmen und festzulegen.

Zur Vermeidung von Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatschG soll der Beginn der Bauphase außerhalb der Brutzeit erfolgen (nicht vom 01.03. bis 31.07.). Bauvorbereitende Maßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum vom 15.08. eines Jahres bis 28.02. des Folgejahres zulässig. Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne größere Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit fortgeführt werden. Die Unterbrechung der Baumaßnahme darf höchstens eine Woche betragen. Kann der Bauherr nicht sicherstellen, dass während der Brutzeit eine Bautätigkeit unterbleibt, so hat in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung stattzufinden.

Wenn aus Verkehrssicherungsgründen Gehölzteile entnommen oder Bäume gefällt werden müssen, sind zur Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen für gehölzbewohnende Fledermausarten, von Spechten und xylobionten Käferarten die zu fällenden Bäume und zu entnehmenden Gehölzteile im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf vorhandene Quartiersstrukturen zu kontrollieren. Dies gilt hinsichtlich gebäudebewohnender Fledermäuse gleichermaßen für die historische Wasserpumpstation im Falle einer geplanten Nutzungsänderung.

Im Zuge der Errichtung des geplanten Barfußparcours muss vermieden werden, dass es zur Beeinträchtigung von Hirschkäferentwicklungsstadien kommt, wenn Bereiche um Stubben mit überbaut werden. Die Lage des Barfußparcours ist mit einem Sachverständigen abzustimmen, die Baumaßnahmen sind mit einer ökologische Baubegleitung durchzuführen. Da sich das für den Barfußparcours vorgesehene Gelände innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Mittelelbe" befindet, besteht für das Vorhaben der Genehmigungsvorbehalt der unteren Naturschutzbehörde.

Artenliste

Solitäre, Baumgruppen, Baumreihen		Hecken, Gehölzgruppen	
Acer campestre	Feld-Ahorn	*Cornus mas*	Hartriegel/Kornelkirsche
Malus floribunda	Zierapfel	*Cornus sanguinea*	Blutroter Hartriegel
Prunus serotina	Traubenkirsche	*Coryllus avellana*	Hasel
Quercus robur	Stiel-Eiche	*Crataegus monogyna*	Eingriffliger Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche	*Carpinus betulus*	Hainbuche
Sorbus intermedia	Mehlbeere	*Ligustrum vulgare*	Liguster
Tilia cordata	Winter-Linde	*Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	*Malus sylvestris*	Wildapfel
		Prunus spinosa	Schlehe
		Ribes rubrum	Johannisbeere
		Virburnum opulus	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.

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

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

34. Das Gewebegebiet **GEe** wird gemäß § 1 (4) BauNVO wie folgt gegliedert:
Es sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur mischgebietstypische Emissionen auf der Grundlage der schalltechnischen Beurteilungspegel entsprechend Beiblatt 1 zu DIN 18005 zulässig.

35. Es ist bei der Zulässigkeit der Wohnnutzung im Gewerbegebiet **GEe** von den durch benachbarte Nutzungen zulässigen Außenschallpegeln von 60 dB(A) auszugehen. Hieraus ergibt sich ein erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils von 30 dB. (Lärmpegelbereich II gemäß Tabelle 8, DIN 4109)

36. Für die Sonstigen Sondergebiete **SO 1** - **SO 4** mit Ihren jeweiligen Zweckbestimmungen wird im Plangeltungsbereich der 3. Änderung gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005[1] "Schallschutz im Städtebau" der Schutzanspruch eines Mischgebietes festgesetzt.

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

Externe Kompensationsmaßnahmen gem. § 1 a (3) BauGB

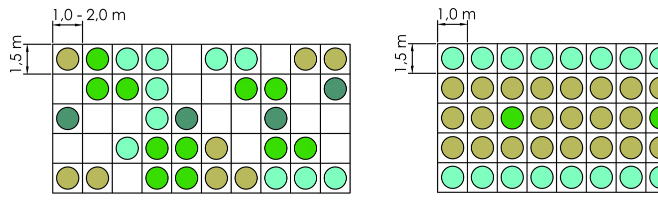
a.) Flurstück 5/5, Flur 6:
Auf einer Fläche von 19.600 m² ist ein Ackerstandort zu bepflanzen. Auf der Fläche ist in Randlage einer extensiv zu pflegenden, neuanzulegenden Wiese eine mehrzeilige Gehölzpflanzung mit standortgerechten Baum- und Straucharten gem. Artenliste und Pflanzschema anzulegen. Einzelbaumpflanzungen gem. Artenliste sind im Bereich der Wiesenfläche zulässig. Durch extensive Pflege sind Krautsäume und Staudenfluren zu entwickeln. Im Anschluss an die Entwicklungspflege ist die Pflege auf das zur Verkehrssicherung nötige 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.

b) Flurstück 102, Flur 3:
Auf einer Fläche von 17.100 m² ist ein Ackerstandort zu bepflanzen. Auf der Fläche ist ein Feldgehölzstreifen zu etablieren. Dazu ist eine flächige Pflanzung gem. Artenliste und Pflanzschema anzulegen. Im Anschluss an die Entwicklungspflege ist die Pflege auf das zur Verkehrssicherung nötige Maß zu beschränken.
Die notwendigen Schutzabstände von den das Flurstück querenden Freileitungen sind zu beachten, hier sind für Gehölzpflanzungen mind. 8 m Abstand von der Leitungsachse zu halten.

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

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

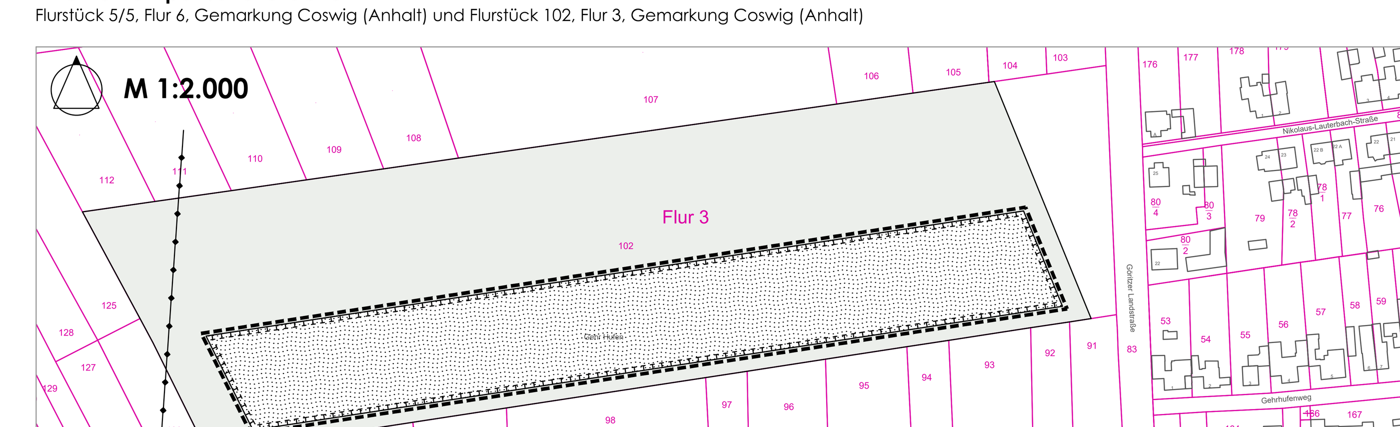
Variante 2: Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand 1,0 m

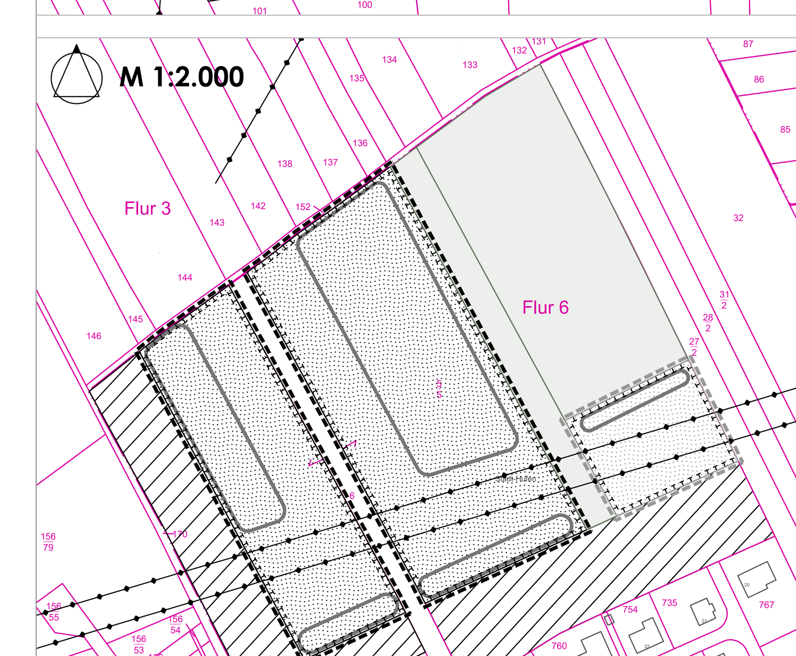


- Strauch, 2 jv., Cornus sanguinea, Frangula alnus, Ribes rubrum, Rosa canina
- Strauch, 2 jv., Cornus mas, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus
- Heister, 2 xv., 150 - 200 cm hoch: Acer campestre, Carpinus betulus, Prunus spinosa
- Hochstamm, 2-3 xv., 10 - 12 cm StU: Quercus robur, Quercus petraea, Tilia cordata

Externe Kompensationsflächen

Flurstück 5/5, Flur 6, Gemarkung Coswig (Anhalt) und Flurstück 102, Flur 3, Gemarkung Coswig (Anhalt)





Planzeichenerklärung

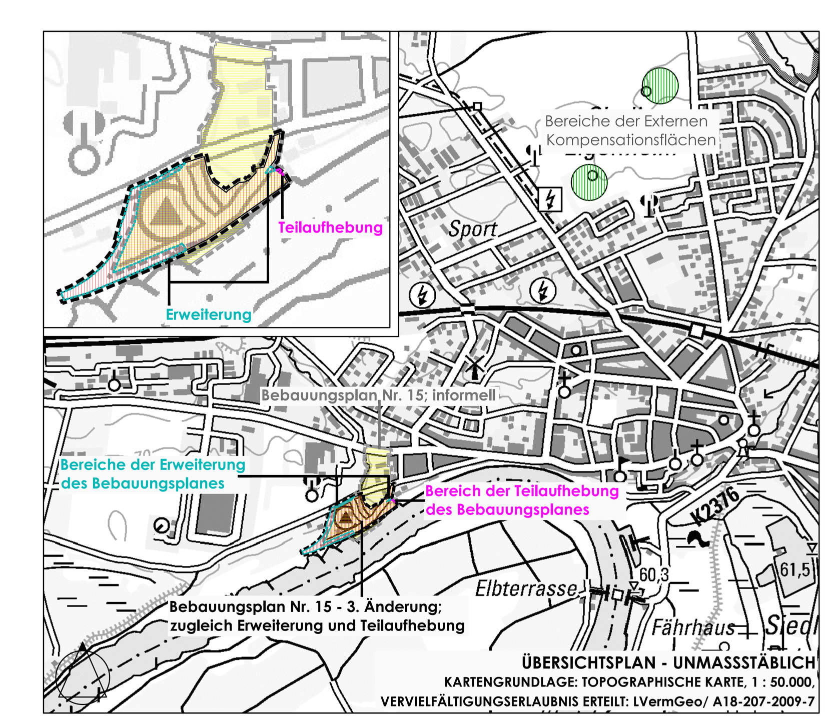
- Kompensation für B-Plan Nr. 12
- Kompensation für B-Plan Nr. 20 - 1. u. 2. Änderung
- Kompensation für B-Plan Nr. 15 "Elbeblick" - Ursprungsbebauungsplan
- Kompensation für B-Plan Nr. 15 "Elbeblick" - 2. Änderung
- Vorzugsflächen für Gehölzpflanzung Baumhecken / Feldgehölze
- Mittelspannungsfreileitung

Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt:

Stadt	Coswig (Anhalt)
Gemarkung	Coswig
Flur	3, 6
Maßstab	1 : 2.000

Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr) 10/2023

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



ÜBERSICHTSPLAN - UNMASSSTÄBLICH
KARTENGRUNDLAGE: TOPOGRAPHISCHE KARTE, 1 : 50.000,
VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT: LVermGeo/ A18-207-2009-7

STADT COSWIG (ANHALT)

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "ELBEBLICK" - 3. ÄNDERUNG; ZUGLEICH ERWEITERUNG UND TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES

VORENTWURF

Verfahren gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB

M 1:1.000 — m 0 10 20 30 40 50 — **20.08.2025**

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