

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Große Kreisstadt Torgau hat in seiner Sitzung am 17.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30/2014 „Sondergebiet Einkaufszentrum Torgau-Nordwest“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

3. Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Die Große Kreisstadt Torgau hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB den Bebauungsplan Nr. 30/2014 „Sondergebiet Einkaufszentrum Torgau-Nordwest“ in seiner Sitzung am 09.11.2016 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

4. Genehmigung
Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 30/2014 „Sondergebiet Einkaufszentrum Torgau-Nordwest“ wurde durch das Landratsamt Nordsachsen mit Bescheid vom 04.04.2017 und Registrierummer 310/03/2017 sowie Amtszetischen 2016-06112 genehmigt.

5. Ausfertigung
Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 30/2014 „Sondergebiet Einkaufszentrum Torgau-Nordwest“ vom 09.11.2016 mit den Festsetzungen sowie Begründung wird hiermit ausgemittelt. Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.11.2016 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 09.11.2016 identisch ist.

Torgau, den 18.04.2017
gez. Barth
Oberbürgermeisterin (Siegel)

6. Inkrafttreten
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung in der Torgauer Zeitung am 27.04.2017 ist der Bebauungsplan vom 09.11.2016 in Kraft getreten.

Torgau, den 27.04.2017
gez. Barth
Oberbürgermeisterin (Siegel)

Bestätigung des Katasterbestands
Die Darstellungen des Grenzverlaufes und Bezeichnungen der Flurstücke im Bebauungsplan entsprechen dem aktuellen Katasterbestand.

Eilenburg, den 22.11.2016
gez. i.V. Böttner
Arbeitsleiter Landratsamt Nordsachsen – Vermessungsamt - (Siegel)

Planunterlagen
Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) im Maßstab 1:1.000 des Staatsbetriebes Geodäsieinformation und Vermessung Sachsen

Planverfasser
Die der Bebauungsplan Nr. 30/2014 „Sondergebiet Einkaufszentrum Torgau-Nordwest“ wurde von der Infracplan GmbH ausgearbeitet.

Halberstadt,
Planverfasser/in

WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
Landesplanungsgesetz (SächsLPlG) vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S. 174), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 234)
Sächsische Bauordnung(SächsBO)in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016(SächsGVBl., S. 186)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S.451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG)in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juli 2007 (SächsGVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ (§ 11 BauNVO) ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 21.100 qm zulässig.

1.1.1 In diesem Rahmen sind folgende Einzelhandelsnutzungen mit den nachstehenden jeweiligen maximalen Verkaufsflächen zulässig. Die Verkaufsflächen müssen mindestens 400 qm betragen:
1 Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter max. 10.000 qm (inkl. 2.385 qm Außenfläche) für die zentrenrelevanten Randsortimente dieses Marktes gilt zudem die nachfolgende Festsetzung 1.1.3
1 Lebensmittelverbrauchermarkt mit max. 4.500 qm
1 Elektrofachmarkt mit max. 1.200 qm
1 Bekleidungsfachmarkt mit max. 1.050 qm
1 Drogeriemarkt mit max. 800 qm
1 Non-Food-Discounter mit max. 800 qm
1 Schuhfachmarkt mit max. 500 qm
1 Zoofachmarkt mit 400 qm
1 Getränkemarkt mit 400 qm
1 Non-Food Fachmarkt (nicht zulässig sind Bekleidung, Lederwaren, Sportartikel, Fahrräder, Fahrradzubehör, Spielwaren sowie Schuhe) mit 400 qm

1.1.2 Weiter sind Fachgeschäfte bzw. Fachmärkte mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiments bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche – innerhalb der Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktzentruns von 21.100 qm – von 2.500 qm zulässig.
Diese Verkaufsfläche unterliegt zusätzlich folgenden Einschränkungen:
- Die Verkaufsfläche der Fachgeschäfte bzw. Fachmärkte beträgt weniger als 400 qm.
- Die Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Bekleidung umfasst maximal 30 %. Dieser Anteil entspricht einer maximalen Verkaufsfläche von 750 qm.
- Fachgeschäfte mit weniger als 100 qm Verkaufsfläche (im Sinne des „Torgauer Nachbarschaftsladens“) sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt max. 625 qm zulässig (25 % der Verkaufsfläche von 2.500 qm).
- Nicht zulässig sind die Sortimente Sportartikel, Fahrräder und Spielwaren.

1.1.3 Zulässig sind zudem Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, wenn durch die zentren- und nahversorgungsrelevanten Nebensortimente 10 % der überbauten Verkaufsfläche und die Einzelortimente eine Verkaufsfläche von 100 qm nicht überschritten wird. Diese Verkaufsfläche ist jedoch nur innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktzentruns (21.100 qm) zulässig.

1.2 Zulässig sind gastronomische Betriebe, Dienstleistungseinrichtungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungstätten und Büros. Diskotheken sind auch ausnahmsweise nicht zulässig, es sei denn, es wird über ein Gutachten der Nachweis erbracht, dass die Immissionswerte unterhalb der Immissionsrichtwerte von 40 dB(A) nachts, gemessen an der benachbarten Wohnbebauung, eingehalten werden.

Zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente bestimmen sich nach der ortsspezifischen – nachstehend aufgeführten – "Torgauer Liste" (s. Hinweis Nr. 1).

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

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 darf im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,85 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2 Die festgesetzte max. Gebäudehöhe von 108,5 m ü. NN darf nicht überschritten werden. Ausnahmsweise kann sie durch notwendige technische Anlagen (z.B. Antennen) um max. 3,50 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des sonstigen Sondergebiets eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für freistehende Werbeanlagen. Stellplätze sind auch außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen, die - der Ver- und Entsorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, - zur Ableitung oder Speicherung von Abwasser erforderlich sind, - der Löschwasserversorgung dienen sowie öffentliche Informationsstellen sind innerhalb und außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Befahrbarkeit für Linienbusse zu gewährleisten.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mindestens 20 % der Flachdachflächen sind als begrüntes Dach auszuführen.

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je angefangene 12 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbau (Stammumfang mind. 18/20 cm, hochstämmig, 3 x verpfanzt) zu pflanzen bzw. zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Wurzelbereich der Baumstandorte ist in einer Abmessung von mind. 2,5 x 4,5 m offen zu halten und durch geeignete Mittel vor Überfahrung zu schützen. Für Neu-Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden: Platane (Platanus x acerifolia), Baumhasel (Corylus colurna), Stieleiche (Quercus robur) oder Traubeneiche (Quercus petraea).

7. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN, MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

Die festgesetzten Flächen sind als dauerhafte Grünanlagen zu erhalten und zu pflegen. Sie sind mit heimischen standortgerechten Baum- und Straucharten sowie mit Wiesen-/Rasenflächen anzulegen. Es sind 2 hochstämmige heimische Laubbäume (3 x verpfanzt) mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm und 40 Sträucher (mit einer mind. Höhe von 125 cm) je 100 qm der Fläche zu pflanzen bzw. zu erhalten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Von den Bestimmungen ausgenommen ist die mit Geh- Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger (Schutzbereich der Hauptversorgungsleitung).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

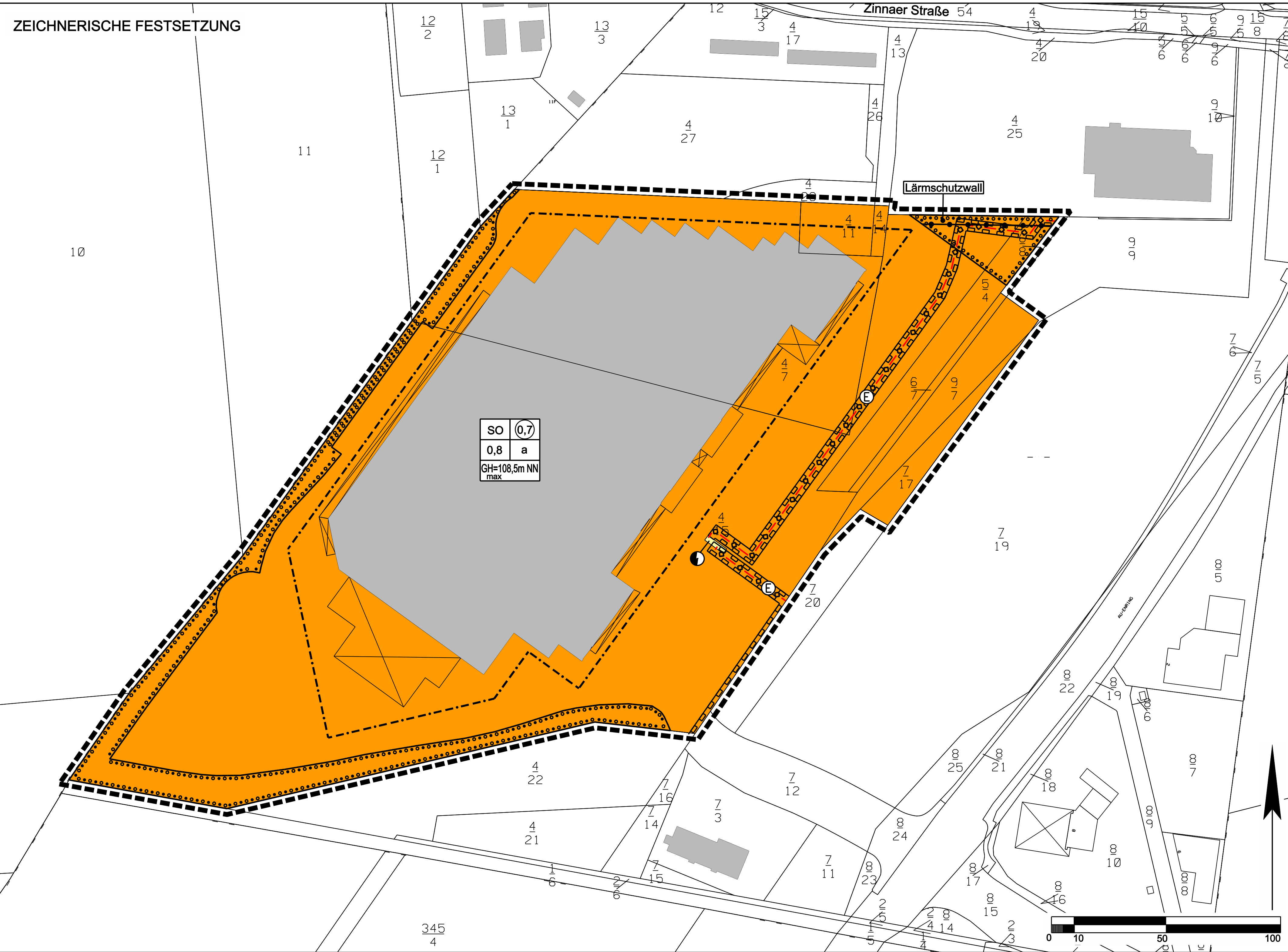
1. GELTUNGSBEREICH
Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30/2014 „Sondergebiet Einkaufszentrum Torgau-Nordwest“.

2. GEBÄUDEGESTALTUNG
Eine fluoreszierende oder grell leuchtende Farbgebung von Wand- und Dachflächen, auch in Teilbereichen, ist unzulässig.

3. WERBEANLAGEN
Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht, Lichtstrahl sowie mit laufenden Bildern ist unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4. ORDNUNGSWIDRIGKEIT
Ordnungswidrig handelt nach § 87 SächsBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



HINWEISE

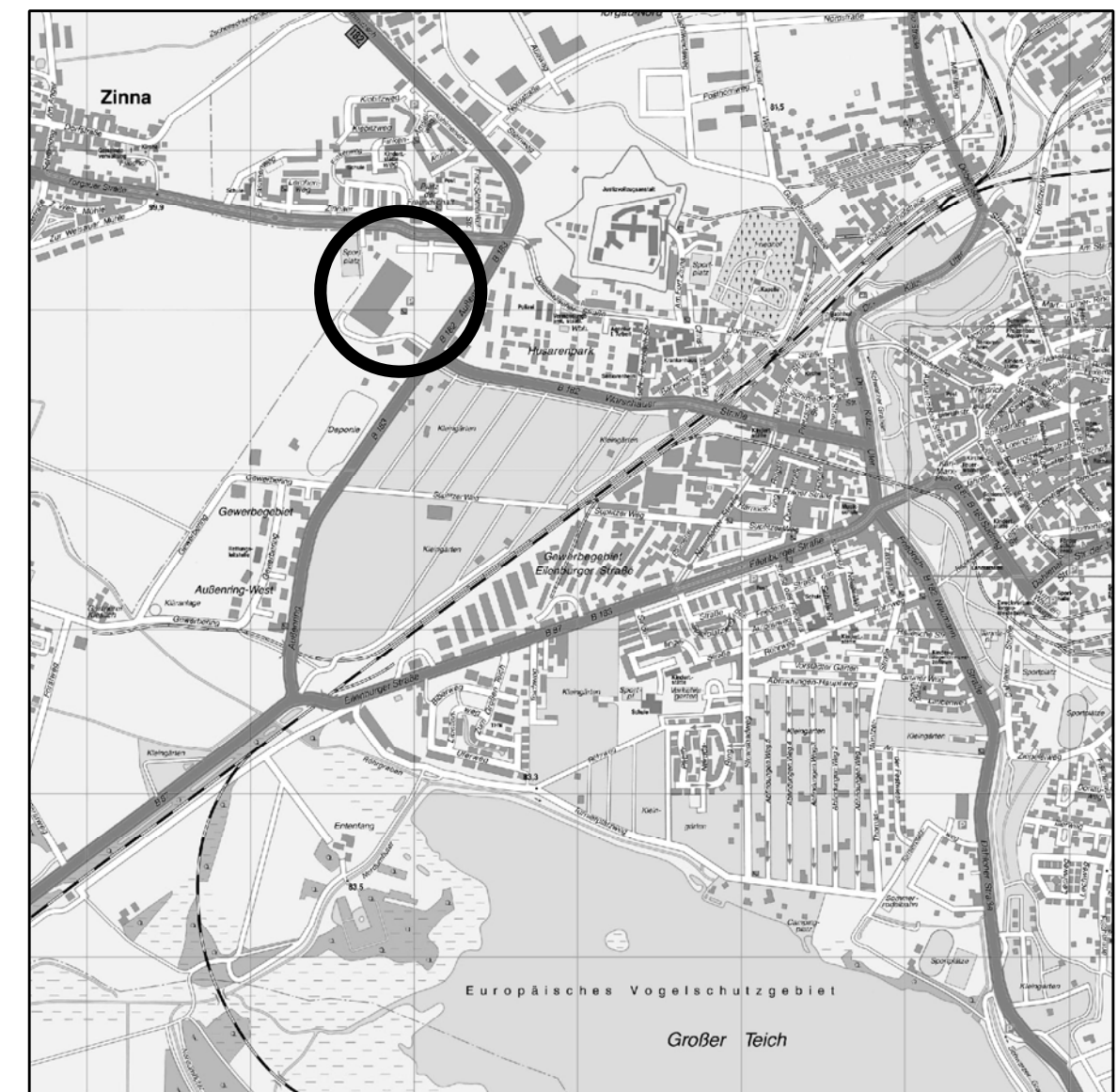
1. "Torgauer Liste" zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Torgau (Fortschreibung 2015); BBE Unternehmensberatung GmbH, Leipzig 15. September 2016, beschlossen im Stadtrat am 09.11.2016.)

Table with 2 columns: Category (e.g., Lebensmittel, Getränke; Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren) and Description (e.g., Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren; Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel).

Quelle: eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2003)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
4. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERREINIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN
5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
7. SONSTIGE PLANZEICHEN



Lage des Geltungsbereiches
Auszug aus dem Stadtplan der Stadt Torgau (unmaßstäblich)

Stadt Torgau
Landkreis Nordsachsen
Bebauungsplan Nr. 30/2014 "Sondergebiet Einkaufszentrum Torgau-Nordwest" mit Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 "Sondergebiet Einkaufszentrum" und Gewerbegebiet in Torgau Nordwest, Zinnaer Str.

Rechtsplan
Satzung vom 09.11.2016
Verfahren: § 10 BauGB
Stand: 13.10.2016
Maßstab 1 : 1.000 (im Original)
infra plan
Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Unternehmensweg 7, 38915 Langenlössen
Telefon 03941/6954-0 Telefax 03941/6954-10
E-mail: info@infra.de