

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM

Bebauungsplan 31/2016 „Wohngebiet Festwiese in Torgau“

Satzung vom 29.08.2018

Im Einzelnen umfasst der Bebauungsplan auf dem Stadtgebiet Torgau, Gemarkung Torgau, Flur 6, folgende Grundstücke:

- Teilfläche aus Flurstück 1/ 2,
- Teilfläche aus Flurstück 2/3 und Flurstücke: 2/4,2/5, 2/6, 2/7, 2/8 und 2/9 (eh.2/2),
- Flurstücke 4/93, 4/94, 4/95, 4/96, 4/97, 4/98, 4/99, 4/100, 4/101, 4/102, 4/103, 4/104, 4/105, 4/106, 4/107, 4/108, 4/109, 4/110, 4/111, 4/112, 4/113, 4/114, 4/115, 4/116, 4/117, 4/118, 4/119, 4/120 (eh. 4/92),
- Flurstücke 17/24, 17/25, 17/26, 17/27 und Teilfläche aus Flurstück 17/28 (eh. 17/21) und
- Teilfläche aus Flurstück 17/29 und Flurstück 17/30 (eh. 17/23)

In Ergänzung der Planzeichnung und der Planeintragung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als **WA - Allgemeines Wohngebiet** entsprechend § 4 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauGB sind nicht zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass von den unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden die Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (gem. „Torgauer Liste“ des am 09.11.2016 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Torgau (EHZK Fortschreibung 2015)) ab einer Verkaufsfläche von 100 m² nicht zulässig sind.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Maßgebende Grundflächenzahl (§19 Abs.1BauNVO) ist die Eintragung in der Nutzungsschablone, die als Obergrenze definiert ist.

Die zulässige Grundfläche ist gemäß §19 Abs. 3 und 4 BauNVO zu ermitteln. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 (4), Satz 2 BauNVO allgemein nicht zulässig ist. Bei Herstellung von Wegen und Zufahrten in versickerungsfähiger Ausführung darf die GRZ um bis zu 50 % überschritten werden.

Vollgeschosse

Es sind mindestens ein, maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen

Als Höchstmaße werden festgesetzt:

Traufhöhe (TH) = 6,70 m

Gebäudehöhe (GH) = 9,50 m

Als oberer Bezugspunkt gilt für die Traufhöhe der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut.

Als unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante - Mittelwert der Straßenoberkante zwischen den Grundstücksgrenzen senkrecht zur Straße - festgesetzt.

Die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens wird auf max. + 0,80 m zur angrenzenden Straßenoberkante festgesetzt.

1.3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Die zulässige Bauweise wird durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt als: WA 1 und WA 2 - (a) abweichende Bauweise, d.h. mit seitlichem Grenzabstand und Einzel-/Doppelhäuser mit einer maximalen Baukörperlänge von 24 m.

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5. Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Der Bedarf wird wie folgt festgesetzt:

1 WE	2 Stellplätze
2 WE	1,5 Stellplätze pro WE
mehr als 2 WE	1,25 Stellplätze pro WE

1.6. Flächen für Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze und Standplätze für Müllbehälter.

Untergeordnete Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind in allen Baugebieten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur bis zu einer Grundfläche von max. 2,5 % der Grundstücksfläche und einer Höhe von max. 3,00 m (Summe aller Nebenanlagen außer Garagen und Carports) je Baugrundstück zulässig.

1.7. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.7.1 ÖG Öffentliche Grünflächen

Die als Öffentliche Grünfläche gekennzeichneten Flächen sind als gestaltete Grünflächen oder als straßen- bzw. wegebegleitender Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Planung der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist mit der Stadt Torgau abzustimmen und zu realisieren.

1.7.2 PG Private Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind dauerhaft als private Grün- und Gartenflächen ohne Eingriff in die Topographie zu gestalten bzw. zu erhalten.

Nebenanlagen sind in der privaten Grünfläche unzulässig.

1.8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Festsetzungen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

1.8.1 Allgemeines

Die Bepflanzung und Gestaltung der im Plangebiet befindlichen Grünflächen sind entsprechend der nachfolgenden Festsetzungen der Punkte 1.8.2 bis 1.8.7 vorzunehmen und in dieser Weise zu gestalten, zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der festgesetzten Art entsprechend nach zu pflanzen. Es sind die allgemeinen Richtlinien für Pflanzarbeiten zu berücksichtigen.

Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit Pflanzen gemäß Artenliste Punkt 1.8.7 auf den ausgewiesenen Flächen bzw. Standorten durchzuführen.

Das zur Verwendung kommende Pflanzmaterial muss der DIN 18916 und den Richtlinien des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen (BDB).

Einzelbäume sind als Hochstammbäume mit der Pflanzqualität Stammumfang 16 - 18 cm, 3X verpflanzt, mit Drahtballierung zu pflanzen.

Baumbestände im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge eine Durchfahrtshöhe von mind. 3,50 m gegeben ist.

Anpflanzung von Sträuchern mit der Pflanzqualität zweimal verpflanzt je nach Sortierung 60/80 cm, 100/125 cm hoch in Gruppen.

1.8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Gestaltung Private Grünflächen

Die durch Planzeichen mit **PG 1** festgesetzten privaten Grünflächen sind mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste Punkt 1.8.7 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

In diesem Bereich ist die Errichtung von Carports, Garagen und Nebengebäuden ausdrücklich untersagt.

Innerhalb der Grünfläche ist eine Pflanzdichte von einem Strauch auf 4 qm und ein Starkbaum je 10 lfd. m einzuhalten.

Bei der Anpflanzung von Bäumen sind die Grenzabstände (mind. 2 m zur Grenze) nach § 9 Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) zu beachten.

Die durch Planzeichen mit **PG 3** festgesetzte private Grünfläche ist mit Wiese und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste Punkt 1.8.7 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung von Carports, Garagen und Nebengebäuden in diesem Bereich ist ausgeschlossen.

Ausdrücklich untersagt ist hier die Anlage von Feuerstätten. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen ist zu beachten, dass auf dieser Fläche sich kein Wald entwickeln darf, um die Schutznorm des § 25 WaldG zu gewährleisten.

Gestaltung Öffentliche Grünfläche

Die durch Planzeichen mit **ÖG 1** festgesetzte Fläche im Geltungsbereich des Plangebietes ist als gestaltete Grün- bzw. Spielfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Errichtung von Spielanlagen ist nur im gekennzeichneten Bereich zulässig. Nicht als Spielfläche genutzte Bereiche sind mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste Punkt 1.8.7 zu begrünen.

Die Standorte der Baumpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen sind mit Planzeichen festgelegt und in geringem Umfang veränderbar. Die Gehölzpflanzungen sind mit unterschiedlichen Arten der Artenliste Punkt 1.8.7 auszuführen.

1.8.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Erhaltung Öffentliche Grünfläche **ÖG 2**

Die mit **ÖG 2** gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind als straßen- bzw. wegebegleitender Grünstreifen angelegt, die den Erhalt der über- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßen-/Entwässerungsgräben und die zugehörigen Arbeitsbereiche berücksichtigen. Die vorhandene Vegetation (Bäume, Sträucher, Wiesenfläche) ist vor Beschädigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Je Grundstück darf eine Zufahrt mit max. 4 m Breite innerhalb der **ÖG 2**-Fläche, jedoch außerhalb des Kronenbereichs der zum Erhalt festgesetzten Bäume, angelegt werden.

Erhaltung Grünflächen als Private Grünflächen **PG 2**

Die mit **PG 2** gekennzeichneten privaten Grünflächen sind als straßen- bzw. wegebegleitende Grünstreifen angelegt. Die vorhandene Vegetation (Bäume, Sträucher, Wiesenfläche) ist vor Beschädigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

In der vorhandenen Baumreihe am Fuß-/Radweg (am Südrand des WA1) ist bei

Ersatzpflanzungen/bei Ausfällen Gleditsia triacanthos nachzupflanzen.
Im Bereich der Straße An der Festwiese darf je Grundstück eine Zufahrt mit max. 4 m Breite innerhalb der PG 2, jedoch außerhalb des Kronenbereichs der zum Erhalt festgesetzten Bäume, angelegt werden.

1.8.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Entwicklung Öffentliche Grünfläche ÖG 3

Im Plangebiet wird die bisherige Waldfläche, die sich auf den Trümmern der eh. Schießstände angesiedelt hat (südöstliche Fläche im BPlan), als öffentliche Grünfläche, festgesetzt als öffentliche Grünfläche ÖG 3, gerodet und zu einer Sukzessionsfläche mit niedrig- bis mittelwüchsigem Gehölzbestand entwickelt. Es ist zu beachten, dass auf dieser Fläche sich kein Wald entwickeln darf, um die Schutznorm des § 25 SächsWaldG zu gewährleisten.
Diese Fläche soll nicht zur Betretung zur Verfügung stehen.

1.8.5 Vorhandene Vegetation

Die DIN- Vorschrift 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.
Vorhandene Vegetationsbestände (zum Erhalt festgesetzte Bäume und Sträucher) sowie die gemäß der Gehölzschutzsatzung der Stadt Torgau geschützten Bäume und Sträucher im Plangebiet sind vor Beeinträchtigungen zu schützen.
Der Wurzelraum der zu erhaltenden Großbäume ist vor Verdichtung, Aufschüttung oder Abtragung zu schützen. Der Stamm und die unteren Kronenäste sind vor Beschädigung durch Einzäunen der gesamten Kronentraufe mit Bauzaun während der gesamten Bauzeit zu schützen. Aufschüttungen von Boden über das bisherige Niveau sind nicht zulässig. Die Maßnahmen hat der Flächeneigentümer sicherzustellen und sofort nach Abschluss der Bauarbeiten zu beseitigen.

Die zu fällenden Bäume sind zum Schutz von Niststätten frei lebender Tierarten nur in der Zeit zwischen Oktober und bis Ende Februar zu fällen.

Die zur Fällung gekennzeichneten Bäume dürfen bei Bedarf gefällt werden. Der Ersatz erfolgt in der im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche ÖG 1.

1.8.6 Sonstige Pflanzmaßnahmen

Pflanzbindung Baum

Zur äußeren Eingrünung sowie zur inneren Durchgrünung und Gestaltung des Plangebietes sind an den im Plan ausgewiesenen Standorten Laubbaumarten gemäß Artenliste zu pflanzen.

Eine Abweichung der eingetragenen Standorte bis zu 5 m kann zugelassen werden. Alle festgelegten Baum- und Strauchpflanzungen sind spätestens im Jahr nach Bezug der Gebäude zu realisieren.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als Grünfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den nicht überbaubaren Flächen der Privatgrundstücke sind je Baugrundstück 2 Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die gemäß Pflanzbindung Baum und PG 1 gepflanzten Bäume werden darauf angerechnet. Der Anteil von Nadel- zu Laubgehölzen soll bzgl. der bepflanzten Flächen 10 % nicht überschreiten.

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

1.8.7. Empfehlung Artenliste

Laub- und Obstbäume u.A.:

Malus in Sorten (i.S.)	Zierapfel
Prunus i.S.	Kirsche
Pyrus i.S.	Birne
Crataegus i.S.	Weissdorn
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus i.S.	Vogelbeere

Sträucher u.A.:

Amalanchier i.S.	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Forsythia x intermedia	Forsythie
Philadelphus coronaries	Bauern-Jasmin
Spiraea i.S.	Spierstrauch in Arten und Sorten
Syringa i.S.	Flieder
Rosa i.S.	Wildrosen
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus i.S.	Weißdorn
Rhamnus i.S.	Kreuzdorn

Artenreiche Wiesenmischung:

Bestandsbildende Arten

Agrostis capillaris	Straußgras
Festuca ovina	Feinschwengel
Festuca rubra	Rotschwengel
Lolium perenne	Dt. Weidelgras
Poa pratensis	Wiesenrispe

Begleitende Arten

Achillea millefolium	Wiesen-Scharfgarbe
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenbl.
Daucus carota	Wilde Möhre
Galium verum	Echtes- Labkraut
Galium mollugo	Wiesen-Labkraut
Leucanthemum. vulgaris	Margarite
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich
Sanguisorba minor	Kl.-Wiesenkopf

1.8.8 Weitere Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Umsetzung des Bebauungsplanes nach BNatSchG sind folgende externen Maßnahmen erforderlich:

1. Extensivierung einer Grünlandfläche mit Mahdpause auf einem ca. 7.500 m² großen Flurstücksteil von 4/121 Gemarkung Torgau Flur 6 (Festwiese)
2. Erstaufforstung einer Waldfläche in Staupitz Flur 6 auf dem Flurstück 5/3 auf einer Fläche von 7.900 m² mit folgenden Arten:
Hauptbaumart: Traubeneiche
Nebenbaumart: Hainbuche, Feldahorn
Waldrand: Weißdorn, Schlehe, Pfaffenhütchen

1.9. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11

Die Verkehrsflächen sind nach den Erfordernissen der StVO und RAS herzurichten. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Verkehrsflächen untereinander und ihre in der Planzeichnung ablesbaren Maße sowie die Baumstandorte können im Rahmen der Ausführungsplanung zur Anpassung an die Anschlussbedürfnisse der Grundstücke sowie an die Leitungsführung der Hauptversorgungsleitungen geringfügig geändert werden. Im Plangebiet des WA 1 entstehen verkehrsberuhigte Bereiche als Mischverkehrsfläche.

Pro Baugrundstück können bei einer Straßenfront von bis 25 m Breite eine Zufahrt mit einer Breite von höchstens je 4 m in Anspruch genommen werden.

Grundstückszufahrten sind mit abgesenktem Bord zur öffentlichen Straße hin zu gestalten. Im Bereich der Grundstückszufahrten und an den Straßeneinmündungen sind die Sichtflächen von einer Bebauung bzw. Bepflanzung über 75 cm frei zu halten.

1.10. Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das anfallende, nicht verwendete Niederschlagswasser ist vor Ort über geeignete bauliche Maßnahmen direkt zu versickern. Zulässig ist eine Schacht- oder Rigolenversickerung.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 89 SächsBO

Dächer

Als Dachformen sind Flachdächer, Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig.

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist entweder parallel oder im rechten Winkel zur angrenzenden Straße auszurichten.

Die Dachneigung muss bei Satteldächern zwischen 25° und 45°, bei Walmdächern zwischen 25° und 38° und bei Pultdächern bei maximal 15° liegen. Bei Garagen und Carports sind auch flach geneigte Satteldächer (<20°) und Flachdächer zulässig.

Als Material für die Dachhaut sind Betondachsteine, Tondachziegel und Metalleindeckungen zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Die zulässige Farbe des Dachmaterials liegt im Bereich naturrot, braun, antrazith. Glänzende Metalleindeckungen sind nicht zulässig.

Die Dachdeckung der Carports und Garagen hat in Farbe und Material der des Hauptbaukörpers zu entsprechen (außer Garagen mit einer Dachneigung <20°, sowie Flachdächer).

Die Anordnung von Solar-/Photovoltaikanlagen auf dem Dach ist zulässig.

Dachaufbauten

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind möglich bis 50% der Trauflänge des Hauptdaches, maximal 2 Dachaufbauarten (liegende Dachfenster und Gaupen) sind zulässig

Fassaden

Als äußeres Fassadenmaterial ist zulässig:

- Strukturputz
- Holzverschalte Teilflächen und Naturstein/Klinker auf max. 25 % der Fassadenfläche

Nur für den Sockelbereich ist auch Beton oder Naturstein zulässig.

Ausdrücklich untersagt sind Kunststoff- und Metallfassaden.

Nebengebäude und Garagen sollen in der Materialwahl dem Hauptgebäude angepasst sein.

Fassadenfarben

Mindestens 80 % der Fassadenflächen sind weiß oder in hellen Farben auszubilden. (Als helle Farben werden nach Natural Color System - NCS- hier wie folgt festgesetzt:

Der Schwarz- und der Buntanteil betragen höchstens 10 %)

Bei Doppelhäusern sind einheitliche Trauf- und Firsthöhen, einheitliche Dachneigungen sowie einheitliche Material- und Farbwahl bei der Dachgestaltung und einheitliche Materialwahl bei der Fassadengestaltung einzuhalten.

2.2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke

Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,30 m aus den Materialien Metall, Holz oder als Heckengehölz zulässig. Gem. RAS-Q ist die Freihaltung des seitlichen Sicherheitsraumes von festen Hindernissen zu beachten.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur in Form von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, mit einer Ansichtsfläche von 0,50 m² zulässig. Eine fluoreszierende Farbgebung sowie grell leuchtende oder blinkende Leuchtreklame sowie zeitweise oder sich ständig bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3. Hinweise

3.1. Baugrund

Das Plangebiet wurde zum großen Teil bisher als Turnierplatz, Festplatz genutzt. Es ist von keinen natürlichen Bodenschichtungen im Plangebiet auszugehen. Für die geplanten Baumaßnahmen wird prinzipiell die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

Im Plangebiet gibt es Flächen, die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlastenverdachtsflächen verzeichnet sind. Siehe hierzu die Festsetzungen im Punkt 3.5. Altlasten.

Hinweis:

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Radonberatungsstelle, Joliot-Curie-Straße 13 08301 Bad Schlema genutzt werden.

3.2. Leitungstrassen, Schutzabstände, Schachtscheine

Wer Erdarbeiten durchführt, ist verpflichtet, sich bei den Versorgungsträgern über den örtlichen Leitungsbestand in Kenntnis zu setzen. Die Leitungstrassen sind bei den Bauarbeiten zu beachten.

Leitungstrassen der Versorgungsträger im Planbereich im Bereich der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze und Grünflächen wurden nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

Vorhandene Leitungstrassen in den Baufeldern werden im Rahmen der Erschließung des Plangebietes umverlegt, um die Bebaubarkeit dieser Flächen zu sichern. Ausgenommen hiervon ist die vorhandene Gas-Hochdruckleitung.

Im Bebauungsplan sind Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wie folgt geregelt:

- Leitungsrecht für Entwässerungsgräben entlang der Straße „An der Festwiese“ zur Straßenentwässerung zugunsten der Stadt Torgau.
 - Leitungsrecht für Gashochdruckleitung zugunsten der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbh mit dem einzuhaltenden Sicherheitsabstand.
- In diesem Bereich sind die Errichtung von baulichen Anlagen (einschl. Einzäunungen) sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

3.3. Bodenschutz und Abfälle

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist weitestgehend zu minimieren. Für den Umgang mit anfallendem Bodenaushub werden folgende Hinweise gegeben:

Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach § 10 Abs. 2 SächsABG vom 31. Mai 1999 die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständigen Behörde (hier: LRA Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen. Der zuständigen Behörde sind auf Verlangen alle Auskünfte zu erteilen und die Unterlagen vorzulegen, die diese zur Erfüllung der Aufgaben nach BBodSchG und SächsABG benötigt. Gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG haben der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

3.4. Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist im Regionalplan Westsachsen als Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz ausgewiesen. Gemäß G 4.3.4.3 sind bei Planungen in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen zu berücksichtigen.

In Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sind bei neuer Bebauung geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen (Regionalplan G 4.3.4.4).

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet gemäß HWSK Schwarzer Graben/Weinske im überschwemmungsgefährdeten Bereich, die Regelungen des § 75 Abs. 6 und des § 5 Abs. 2 WHG sind zu beachten. Danach ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Es wird auf die Regelungen und Hinweise der „Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom März 2015 verwiesen. Diese Broschüre kann von der Homepage des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit heruntergeladen werden.

3.5. Altlasten

Der Planbereich WA 2 und ÖG 3 (eh. Flurstück 17/21) liegt im Randbereich der im Sächsischen Altlastenkataster eingetragenen Altlastenverdachtsfläche "Schießstand Torgau" SALKA 89200518. Eine Bewertung des Standortes durch das Ingenieurbüro Buchholz + Partner GmbH vom 16.12.2016 ergab, dass keine generellen Bedenken bestehen. Dies wurde durch aktuelle Suchschürfen im Bereich der geplanten Bebauung im Mai 2017 bestätigt.

Erdarbeiten in diesem Bereich sind jedoch durch eine fachgutachterliche Begleitung eines Altlasten-Sachverständigen bzw. einen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchzuführen und gegebenenfalls anfallende Materialien ordnungsgemäß zu entsorgen.

Da eine Kampfmittelbelastung für diesen Bereich nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird zudem empfohlen, bei baulichen Vorhaben, Maßnahmen der Gefahrenvorsorge durch ein Kampfmittelräumunternehmen zu veranlassen.

Bei Eingriffen in den Baugrund ist auf Munitionsreste und Auffälligkeiten zu achten und im Zweifelsfall die zuständigen Ordnungsbehörden (Umweltamt des LRA Nordsachsen, Polizei bzw. Ortspolizeibehörde) zu benachrichtigen.

Für ÖG3 gilt, dass bei Eingriffen in den Boden (z.B. Rodung) zur Beachtung abfall- und bodenschutzrechtlicher Bestimmungen eine fachtechnische Baubegleitung durch ein sachverständiges Ingenieurbüro vorzusehen ist.

3.6. Archäologie/Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich und ist Teil eines fundreichen Altsiedlungsgebietes.

Für Vorhaben in diesem Gebiet besteht Genehmigungspflicht nach § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG). Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort archäologische Kulturdenkmale befinden. Das Landratsamt Nordsachsen ist gemäß §4 Abs. 1 SächsDSchG die für das Vorhaben zuständige Denkmalschutzbehörde. Der Antrag ist schriftlich unter Beifügung aussagekräftiger Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

3.7. Immissionsschutz

Die nach DIN 18005, Beiblatt 1 gültigen schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) in allgemeinen Wohngebieten

tags	(06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	55 dB (A)
nachts	(22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	40 dB (A) Gewerbelärm

werden gemäß Rasterlärmkarte des rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH&Co.KG und von Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH in den im Plangebiet festgesetzten Baufeldern nicht überschritten. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgte auf der Grundlage der vorliegenden Rasterlärmkarten. Im Nachtzeitbereich werden die SOW von 45 dB(A) (Verkehrslärm) im Randbereich des WA1 und des WA2 teilweise um maximal 1 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (49 dB(A)) wird flächendeckend eingehalten, sodass gesunde Wohnverhältnisse im gesamten Plangebiet gewährleistet sind.

Für das gesamte Plangebiet wird grundrissorientiertes Bauen mit Ruheräumen zum inneren Bereich des Baugebietes empfohlen. Zusätzlich wird der Einbau von Fenstern mit Lärmschutzklasse 2 (Standard) für Wohn- und Schlafräume empfohlen.

Folgende weitere Hinweise sind zu beachten:

1. Durch Feuerungsanlagen (insbesondere für feste Brennstoffe) kann es in der Umgebung zu Belästigungen durch Rauchgas kommen. Aufgrund dessen wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des §19 der 1. BImSchV - hingewiesen.

2. Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential für die Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) sind die Hinweise des "LAI-Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" Stand 28.08.2013 zu beachten
(sh. http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm_licht_mobilfunk/LAI_Leitfaden_20130828_Laermschutz_stationaere_Geraete.pdf)
3. Gemäß Pkt. 2.1 der textlichen Festsetzungen sind Solar-/Photovoltaikanlagen auf den Dächern zulässig. Durch Sonnenkollektoren kann es zu Belästigungen (Blendungen) kommen.
Folgendes ist zu beachten:
 - matte Oberflächen der Module
 - veränderter Neigungswinkel der Module

3.8. Sonstige Hinweise

Vermessungs- und Grenzmarken im Plangebiet sind nicht zu entfernen bzw. zu verändern. Im Plangebiet befindet sich der Raumbezugsfestpunkt (RBP) 4443 033/00. Der Festpunkt ist grundsätzlich zu erhalten. Er ist durch geeignete Maßnahmen so zu schützen, dass er durch Bauarbeiten, Baustoffablagerungen, Baustellenverkehr oder andere Handlungen nicht beschädigt oder in seiner Lage verändert wird.