

Vorhaben- und Erschließungsplan „Fischeraue I, 1. Änderung“

Teil A Planzeichnung

M 1 : 500
Gemarkung Torgau Flur 6

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I, S. 137) zuletzt geändert durch OLG-Verordnungsänderungsgesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2859, 2862)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 30.06.2004 (BGBl. I, Nr. 31/2004, S. 1359)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen (Investitions- und Wohnbauflächen-Gesetz – EWBG) vom 23.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Pläneinhalts (Planzeichnungsverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I, S. 2360) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 30.06.2004 (BGBl. I, S. 1359)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 30.06.2004 (BGBl. I, S. 1359)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I, S. 1554)
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsPLG) vom 24.06.1992, zuletzt geändert am 30.09.2005 (SächsGVBl. Nr. 8/2005)
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2005) vom 16.12.2003 (SächsGVBl. 18/2003)
- Verbindlicher Regionalplan Westsachsen vom 13.11.2001 (SächsGVBl. Nr. 8/2001)
- Gesetz zur Neufassung der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) und zur Änderung anderer Gesetze, Artikel 1 SächsBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.2004 (BGBl. I, S. 200)
- Gesetz zur Einführung eines Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen und zur Änderung anderer Gesetze, Artikel 1 SächsGVPG vom 01.09.2003 (BGBl. I, S. 418)
- die Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2003 (SächsGVBl. S. 55)
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsische Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 1994 (SächsGVBl. S. 1601), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 01.09.2003 (SächsGVBl. S. 418, 428)
- Verordnung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, Naturschutzgleichverordnung (NatSchVG), Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung, 1995
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPV), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Einführung eines Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen und zur Änderung anderer Gesetze vom 01.09.2003 (SächsGVBl. S. 418)

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (2) - (10) BauNVO
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (1) und (2) BauNVO, ausgeschlossen sind Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO, Anzahl der Wohneinheiten maximal 68
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und BauNVO § 17
Die maximale Grundflächenzahl ist mit 0,9 gem. § 17 (1) BauNVO für die Baugrundstücke festgesetzt, § 19 BauNVO soll Anwendung finden.
- Als Geschosflächenzahl wird für die Baugruben 2 - 7 als Obergrenze 0,8 und für das Baugruben 1 als Obergrenze 0,6 festgesetzt gem. § 17 (1) BauNVO.
- Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 20 (1) BauNVO für die Baugruben 2 - 7 auf zwei festgesetzt, für das Baugruben 1 auf maximal eins.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugruben und Baulinien bestimmt.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Pkt. 2 BauGB
- Bauweise im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden nicht unterkellerte Doppelhäuser und Einzelhäuser in offener Bauweise gem. § 22 (1 - 2) BauNVO festgesetzt.
- Firstrichtung
Die Firstrichtung ist auf der Planzeichnung dargestellt und festgesetzt.
- Nebenanlagen und Einrichtungen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) 4 BauGB
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO mit einer Grundfläche bis 9 m² können auf der privaten Grundfläche zugelassen werden.
Garagen und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Grundstücke nicht zugelassen.
Die erforderlichen Flächen für Stellplätze und Garagen sind bei der Einreichung von Bauanträgen auf dem Grundstück selbst nachzuweisen.
Die öffentlichen Parkplätze sind nur für den Besucherverkehr des Wohngebietes zulässig. Abweisung von Stellplätzen wird nicht gestattet.
- Ver- und Entsorgungsanlagen
Die Versorgungsanlagen für Elektrizität, Gas und Wasser sowie die Entsorgungsanlagen zur Ableitung von Abwasser gem. § 14 (2) BauNVO sind auf öffentlichen Flächen zu errichten.
Darauf ausgenommen sind die Hausanschlussleitungen.
- Höhenlage der Baukörper
Gem. § 16 (2) Pkt. 4 BauNVO wird im WA die maximale Höhe der baulichen Anlage als Firsthöhe des Gebäudes mit 9,50 m bei I - VG und 11,50 m bei II - VG über der anliegenden Straßenhöhe festgesetzt.
Der Erdgeschosßfußboden muss mindestens 0,40 m und höchstens 0,80 m über der fertigen anliegenden Straßenhöhe liegen.

- Erschließung
Festsetzungen der Verkehrsmittel gem. § 9 (1) Pkt. 11 BauGB.
Die zur Erschließung des Plangebietes notwendigen öffentlichen Verkehrsmittel sind im zeichnerischen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgewiesen.
Führung von Versorgungsleitungen und -anlagen gem. § 9 (1) Pkt. 13 BauGB sind im zeichnerischen Teil dargestellt.
- Grünlflächen gem. § 9 (1) Pkt. 15 BauGB, gründerische Festsetzungen
- Es ist ein geschützter und zu erhaltender Heidebiotop im Plangebiet vorhanden.
Auf einer Fläche von ca. 2.100 m² bleibt die vorhandene Wiese erhalten.
Stellplätze sind auf den privaten Baufeldern vorhanden, sowie im öffentlichen Bereich mit der Festlegung, nach jedem 3. Stellplatz einen Baum zu pflanzen (Gründungsplan Pkt. 4, 6).
- Böschungspflanzung
Auf den vorhandenen Böschungen mit ca. 1.500 m² sind standortgerechte Baum- und Straucharten unter Einbeziehung der vorhandenen Geotextile zu pflanzen (Gründungsplan Pkt. 4, 1).
- Pflanzmaßnahmen auf Grünflächen im Wohngebiet
Auf insgesamt ca. 13.500 m² des Plangebietes sind private Grünflächen anzulegen.
Um eine schnelle Durchgrünung zu erreichen, sind in ausreichendem Umfang Starkbäume zu pflanzen. Deshalb werden je 10 m Randstreifen der öffentlichen Grünflächen durchschnittlich je 1 Starkbaum als Hochstamm, 3 verjüngt, 14 - 16 cm Stammumfang, gepflanzt.
Auf den öffentlichen Grünflächen werden insgesamt 100 Starkbäume gepflanzt.
Daneben werden auf den öffentlichen Grünflächen (2.100 m²) Sträucher, 2 x verjüngt, festgesetzt. Bei einer Pflanzdichte von 1 Strauch pro m² werden so insgesamt ca. 2.100 Sträucher gepflanzt (Gründungsplan Pkt. 4, 2 und Eingriffsanalyse).
- Rasenmähwerk auf dem Kinderspielfeld
Auf dem ca. 1.700 m² großen Spielfeld wird ein Rasenmäher in Anlehnung an die Regelleistungsnummer Nr. 4 angelegt (Gründungsplan Pkt. 4, 3).
- Anlage von „Blumenwiesen“
Aus den nicht beplanten oder anderweitig öffentlichen Grünflächen ist eine artreiche Ansaat von Gräsern und Kleearten („Blumenwiese“) vorzunehmen.
Als Gräserarten werden die in der Regelleistungsnummer 9 „Landschaftsrasen“ C (Definition gem. DIN 18917, Abschnitt 2.2.3) aufgeführten empfohlen (Gründungsplan Pkt. 4, 4).
- Anlage von Teichen
Am westlichen Rand des Plangebietes wird ein Teich angelegt, der zum einen als Mittel zur Freiraum- und Biotoppflege zu erhalten, zum anderen als Regenrückhalte vor Einleitung in den „Schwarzen Graben“ dienen soll (Gründungsplan Pkt. 4, 5).
- Die Anordnung der Bäume und Sträucher zueinander sowie im Verhältnis zu den umgebenden Flächen regelt ein Freiflächengestaltungsplan, der im Rahmen der Erschließungsplanung zu erarbeiten ist.
- Schutz des Mutterbodens
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zwischen zulässig und an geeigneter Stelle wieder einzubauen.
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 22 BauGB
Diese werden in Kinderspielfeld und Stellplätze für Besucher festgesetzt.
- Regenwasserhaltebecken zur Regenwasser- und Grundwasserentlastung wird gem. § 9 (1) 14 BauGB festgesetzt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 der Sächsischen Bauordnung

- Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- Dachformen, Dachneigungen und Dachüberdeckungen
Zugelassen sind nur gleichseitige Dächer - Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 45°.
Die Dachflächen sind hart einzudecken, Farbe: rot - rotbraun
- Fassaden
Für Fassaden der Häuser sind zulässig:
- Sichtmauerwerk im Farbton rot, rotbraun, hellbeige bis beige-braun
- Putz (Glattputz, strukturierter Putz) in hellen und natürlichen Farbtonen
- Holzverkleidungen sind bis zu 20 % der Fassadenfläche zulässig
- Einfriedigungen
Die Trennung der Grundstücke untereinander soll mittels Geländern, Strichmauern und Hecken oder durch Einfriedigung mit Laternenbäumen (Höhe max. 1,00 m) erfolgen und sind für ein Doppelpflaster einheitlich zu gestalten.
- Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen nur an die Stelle der Leistung angebracht werden.
- Müllbehälter
Standplätze für Müllbehälter sind der Sicht durch Begrünung zu entziehen.
- Gestaltung der Baugrundstücke
Die den Gebäuden vorgelagerten Flächen sind als Vorgärten auszubilden.
Die Zugänge zu den Grundstücken sind zu pflastern.

Teil C - Hinweise

Entsprechend hydrogeologischem Gutachten vom 15.04.1993 (Hydrologie GmbH Nordhausen, Biederstein Torgau) liegt die Höhe des Grundwasserspiegels bei ca. 2,0 m unter Gelände, das entspricht ca. 78,30 über NN.
Der Höchststand der Wasserpiegel in diesem Bereich betragen 0,2 m bis 0,8 m unter Gelände.

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA des Wasserversorgers Torgau-Ost. Die Verteiler, Nutzungsbeschränkungen und Sicherheitsarbeiten entsprechend der Schutzgebietsverordnung und dem Regelwerk des DVGW Technische Regeln, Arbeitsblatt W101 sind zu beachten.

Das gesamte Plangebiet liegt im Gefährdungsbereich Überschwemmung (C100) des Schwarzen Graben gem. Hochwasserzonenkartogramm vom 21.4.2005.

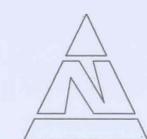


Legende Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Wohnbaufläche: Allgemeines Wohngebiet
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- ÖG Öffentliche Grünfläche
- PG Private Grünfläche
- Wasserfläche
- Baugrenze
- Baulinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Firstrichtung
- Bäume anpflanzen
- Bäume erhalten
- Sträucher anpflanzen
- Spielanlagen
- offt. Parkplatz
- Abfall
- Elektrizität
- Sch Abwasserschacht
- Hy Hydrant
- Pflanzabstand von Bäumen

Nachrichtliche Übernahme

- Gebäudebestand
- Versorgungsleitung, unterirdisch
- Entsorgungsleitung, unterirdisch
- Flurstück
- Flurstücksnummer



Verfahrensvermerk

- Aufstellungsbeschluss**
Mit Schreiben vom 05.05.1999 beantragte der Vorhabenträger, Fischeraue Wohnbau KG, die Änderung des am 18.12.1998 gefassten Vorhaben- und Erschließungsplans.
Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 28.05.1999 in öffentlicher Sitzung des Stadtrates Torgau beschlossen.
Torgau, den 15.03.2006
Die Bürgermeisterin
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
Der Planentwurf wurde vom Stadtrat am 26.09.1999 gebilligt und zur Bürgerbeteiligung gem. § 4 (2) BauNVO bestimmt.
Torgau, den 15.03.2006
Die Bürgermeisterin
- Auslegung**
Die öffentliche Auslegung wurde am 22.08.1999 im Torgauer Kreisblatt ortsüblich bekannt gemacht.
Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 01.07. bis 06.08.1999 durch öffentliche Auslegung mit Möglichkeit zur Auslegung und Erörterung der Planung. Dabei wurde Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme und zur Vorpräsentation des Bebauungsplans mit Materialien der Verwaltung (Planungsamt) gegeben.
Torgau, den 15.03.2006
Die Bürgermeisterin
- Trägerbeteiligung**
Die Träger öffentlicher Belange wurden an der Planerstellung beteiligt.
Torgau, den 15.03.2006
Die Bürgermeisterin
- Planänderung**
Am 25.11.1999 beantragte der Vorhabenträger, Fischeraue Wohnbau KG, die Änderung des Planentwurfes vom 26.05.1999.
Torgau, den 15.03.2006
Die Bürgermeisterin
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 01.08.2005 einschließlich seiner Begründung wurde vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 28.09.2005 gebilligt. Gleichzeitig wurde eine öffentliche Auslegung beschlossen.
Torgau, den 15.03.2006
Die Bürgermeisterin
- Auslegung**
Die öffentliche Auslegung wurde am 04.10.2005 in der Torgauer Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Planentwurf in der Fassung vom 01.08.2005 einschließlich seiner Begründung und Eingriffsanalyse wurde vom 14.10. bis 17.11.2005 ausgestellt. Von zwei Bürgern sind Widerspruch eingegangen.
Torgau, den 15.03.2006
Die Bürgermeisterin
- Trägerbeteiligung**
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.10.2005 von der Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.
Torgau, den 15.03.2006
Die Bürgermeisterin
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss**
Der Stadtrat hat am 01.03.2006 in öffentlicher Sitzung die zum Planentwurf vom 01.08.2005 vorgebrachten Anregungen geprüft und abgewogen und den Bebauungsplan in der Fassung vom 01.03.2006 als Satzung beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom 13.03.2006 mitgeteilt.
Torgau, den 15.03.2006
Die Bürgermeisterin
- Genehmigung**
Das Genehmigungsverfahren wurde durch das Landratsamt Torgau-Oschatz mit Verfügung abgeschlossen.
Torgau, den 15.06.2006
Die Bürgermeisterin
- Ausfertigung**
Die Vorhaben- und Erschließungsplanung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Festsetzungen sowie Begründung wird hermit ausfertigt.
Torgau, den 12.07.2006
Die Bürgermeisterin
- Inkrafttreten**
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung vom 15.06.06 in der Torgauer Zeitung ist die Planänderung in Kraft getreten. Zu dem Datum.
Die Planfertigung vom 01.03.2006 ersetzt damit den Plan vom 14.02.1999, geändert mit Beiratsbeschluss und rechtskräftig seit dem 03.04.1997.
Torgau, den 12.07.2006
Die Bürgermeisterin



Landratsamt Torgau-Oschatz
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom 15.6.2006
Aktenzeichen: 24.1-624.3-320/02/2006
Torgau, den 15. Juni 2006
Durschmitt

Verwendete Plangrundlage:
Stadtplan und ALK 2005
Übereinstimmungsmerk
Der katastralmäßige Bestand wird als richtig bestätigt
Torgau, den 15.06.2006
Vermessungsamt

Stadt Torgau
Vorhaben- und Erschließungsplan
„Fischeraue I, 1. Änderung“
Satzung
Projektträger: Fischeraue Wohnbau KG
Entwurfverfasser: IBA Ingenieurbüro Huseock
Datum: 01.03.2006
M 1 : 500
Stadterweiterung
04895 Falkenberg
Stadtverwaltung Torgau