

TEXTFESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- gemäß § 6 BauNVO: Mischgebiet 1 (MI 1)
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb des im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Mischgebietes 1 die unter § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO genannten Einrichtungen (Tankstellen/Vergnügungsstätten) nicht zulässig sind.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die im § 6 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Ausnahmen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass von den unter § 6 Abs. 2 Nr. 3 genannten die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden die Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (gem. „Torgauer Liste“ des am 01.04.2009 beschlossenen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes) ab einer Verkaufsfläche von 100 m² nicht zulässig sind.
- gemäß § 6 BauNVO: Mischgebiet 2 (MI 2)
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb des im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Mischgebietes 2 die unter § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO genannten Einrichtungen (Tankstellen/Vergnügungsstätten) nicht zulässig sind.
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass von den unter § 6 Abs. 2 Nr. 3 genannten Einzelhandelsbetrieben die Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (gem. „Torgauer Liste“ des am 01.04.2009 beschlossenen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes) nicht zulässig sind.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die im § 6 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Ausnahmen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestand teil des Bebauungsplanes sind.
Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je m² Grundstücksfläche 58 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschreiten.
- gemäß § 8 BauNVO: Gewerbegebiet (GE 1, GE 2, GE 3)
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Gewerbegebiete von den unter § 8 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Gewerbebetrieben aller Art die Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (gem. „Torgauer Liste“ des am 01.04.2009 beschlossenen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes) nicht zulässig sind.
Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je m² Grundstücksfläche:
GE 1: 58 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts
GE 2: 55 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts
GE 3: 63 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nicht überschreiten.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung der:

Grundflächenzahl	(§§ 16 und 20 BauNVO)	(siehe Plan)
Geschoßflächenzahl	(§§ 16 und 20 BauNVO)	(siehe Plan)
Zahl der Vollgeschoße	(§§ 16 und 20 BauNVO)	(siehe Plan)

Die Zahl der Vollgeschoße wird dabei als Höchstgrenze festgesetzt (§ 16 Abs. 4 BauNVO).

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist innerhalb des Mischgebietes 1 nicht zulässig.

Die maximale Höhe von baulichen Anlagen darf 12,0 m nicht überschreiten.

1.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt:

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) (siehe Plan)

In der offenen Bauweise (o) sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Hausformen darf, wenn nicht anders durch Baugrenze geregelt, höchstens 50 m betragen.

abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) (siehe Plan)

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gem. SächsBO zu errichten.

Für sie gilt keine Längenbeschränkung, außer durch Baugrenze vorgegebene.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den

Mischgebieten durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Ein Vortreten (Baugrenze) von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen

werden. In den Mischgebieten sind Garagen und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten zulässig.

Stellplätze sind mit einem Belag zu befestigen, der eine direkte Regenwasserversickerung zuläßt.

1.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung festgesetzt und gliedern sich in:

- Bahnanlagen
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
 - Anschluß an die Straßenverkehrsfläche

Zufahrten sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig

1.6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen werden als private und öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die Anlage von Fußwegen innerhalb der Grünflächen ist zulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Flächenbefestigungen und Regenwasserversickerung

Für die Befestigung von PKW-Stellplätzen und reinen Feuerwehrezufahrten sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (Schotterrasen, Rasenpflaster etc.).

Regenwasser von Dachflächen wird zu mindestens 20 % erfaßt und ist über geeignete Einrichtungen (Gräben, Rigolen, Sickerschächte etc.) zu versickern (sofern dies vom Untergrund her möglich ist), zu verdunsten bzw. wiederzuverwenden.

1.7.2 Erhaltung und Schutz bestehender Grünflächen und Gehölze

Folgende Vegetationsbestände sind zu erhalten und bei Baumaßnahmen nach DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen:

- Baumreihe an Naundorfer Straße zwischen Süptitzer Weg und Prager Straße
- Grünanlage Ecke Naundorfer Straße/Prager Straße
- Garten an der Ecke Naundorfer Straße/Prager Straße
- 2 Pyramidenpappeln an Südseite große Werkhalle Papierfabrik
- 2 Trauerweiden an Südseite Verwaltungsgebäude Papierfabrik
- Blauregen (*Wisteria sinensis*) an Villa Naundorfer Straße

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Entlang der Naundorfer Straße und dem Süptitzer Weg ist ein durchgängiger Grünstreifen anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste A zu bepflanzen

Innerhalb der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind pro 400 m² Grundstücksfläche ein Baum (gem. Liste A) und 2 Sträucher (gem. Liste B) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten; Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Soweit auf bebauten oder unbebauten Baugrundstücken heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe) oder mindestens 5 heimische Sträucher bereits vorhanden sind, sind diese auf die Festsetzung gemäß vorherigem Satz anzurechnen, sofern sie dauerhaft erhalten werden.

Auf den Flächen für Stellplätze ist pro 5 eingerichteten Stellplätzen ein Laubbaum (gemäß Liste A) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandortfläche ist mind. 6 m² groß und unbefestigt, d.h. als Grünfläche auszubilden.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Bepflanzung Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 12-16 cm zu verwenden. Diese sind fachgerecht zu liefern und zu pflanzen.

Soweit funktional und betriebstechnisch möglich, ist an fensterlosen Fassaden und fensterlosen Flächen ab 15 m Länge Fassadenbegrünung (gemäß Liste D) vorzunehmen.

1.9 Immissionsschutz (§ 1 (4) BauNVO)

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die umliegende Wohnbebauung und Kindertagesstätte ist die Schallemission auf den Gewerbeflächen so zu begrenzen, daß die als IFSP ausgewiesenen Emissionskontingente pro Fläche nicht überschritten werden.

Die Kontrolle über das Einhalten der vorgegebenen Emissionskontingente erfolgt dadurch, daß die sich aus den flächendeckenden Prognoserechnungen ergebenden Isophone (Immissionshöhe $h = 4,0$ m) die pegelgleichen Emissionskennlinien flächendeckend unterschreiten müssen. Die konkrete Prüfung der Einhaltung der Immissionswerte erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.

Für die Mischgebiete wird festgesetzt: schutzwürdige Räume (z.B. Schlafzimmer) sind auf der Westseite anzuordnen. Bei geplanter Wohnnutzung entlang der Naundorfer Straße ist ggf. passiver Lärmschutz erforderlich. Der Nachweis erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: Örtliche Bauvorschriften ((§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 4 SächsBO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

2.1.1 Dachgestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die zulässigen Dachneigungen durch Einschrieb in die Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Für das Mischgebiet 1 ist die zulässige Dachform verbindlich als Satteldach festgesetzt. In Baugebieten ohne verbindliche Festsetzung von Dachformen, sind im Rahmen der jeweils zulässigen Dachneigung, alle Dachformen zulässig.

Für die Dacheindeckungen sind vorzugsweise orts- bzw. regionaltypische Materialien, insbesondere gebrannte Tonziegel und Betondachsteine in den Farbgebungen rot bis braun zulässig.

In den Gewerbegebieten sind begrünte Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten aus Glas sind zulässig, sofern andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen.

Es wird festgesetzt, daß im Mischgebiet 1 untergeordnete, ergänzende und verbindende Gebäudeteile mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern versehen werden können. Für vorhandene Gebäude besteht insoweit Bestandsschutz.

2.1.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Großflächige Verblendungen der Außenwände mit Kunststoff- oder Faserzementmaterialien oder glasiertem Material sowie künstliche Materialnachbildungen sind unzulässig.

Die Außenwände der Gebäude sind mit ortsüblichem Putz zu versehen, dessen Farbgebung sich an den ortsüblichen Farben (warme erdfarbene Töne) orientieren muß.

Außenfassaden in naturrotem Klinker und Holz sind zulässig. Im Mischgebiet 2 soll der Anteil der Holzfassade 20 % der Fassadenfläche nicht übersteigen.

Im Gewerbegebiet sind für gewerblich genutzte Gebäude Außenfassaden in Metall zulässig. Die Farbgebung muß sich an den ortsüblichen Farben orientieren.

2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)

Die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Arbeits-, Lager- oder Verkehrsfläche benötigt werden, mindestens jedoch zu 50 %.

Die Freiflächen sind zu begrünen und zu unterhalten bzw. als Extensivrasen auszubilden und dürfen nicht wasserundurchlässig befestigt werden. Vorhandene Ruderalflächen können, wo es möglich ist, erhalten bleiben.

Für die Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche ist bei der Errichtung bzw. Änderung baulicher Anlagen ein qualifizierter Freiflächenplan im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Der Freiflächenplan enthält die geplanten Änderungen der Grundstücksoberfläche, die Lage und die Größe der Flächen, die gärtnerisch angelegt werden, der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Standplätze für Abfallbehälter sowie die geplante Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern und die Bäume, die erhalten werden sollten.

Der Freiflächenplan wird Bestandteil der Baugenehmigung. Die Pflanzung ist im 1. Jahr nach der Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.

2.3 Einfriedungen (§ 10 SächsBO)

Entlang der Hafenbahn ist eine Einfriedung zur Sicherung des Bahngeländes gegen unbefugten Zutritt zu errichten.

2.4 Werbeanlagen (§ 13 SächsBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nicht auf dem Dach zulässig. An den einzelnen Gebäudeseiten ist je Unternehmen nur eine Werbeanlage zulässig. Die Größe der Firmenaufschriften muß mit der Fassade harmonisieren. Schriftzeichen dürfen eine Höhe von 60 cm nicht überschreiten.

2.5 Ordnungswidrigkeiten (§ 81 SächsBO)

Ordnungswidrig gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 11 SächsBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen, nach § 83 SächsBO erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 81 Abs. 3 SächsBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

3. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

a) Die Fläche wird unter der Altlastenkennziffer 89200535 im Altlastkataster des Landkreises Torgau-Oschatz geführt.

Durch die Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH (TLG) wurde ein Schätzbericht erstellt, der in der Natur- u. Umweltstelle der Stadt Torgau einsehbar ist und folgende Aussagen trifft:

- Es besteht keine von der Altlast ausgehende akute Gefahr.
- Eine Gefährdung des Grundwassers kann ausgeschlossen werden.
- Der Boden-Luft-Pfad wurde nicht untersucht.
- Es bestehen Bodenkontaminationen im Bereich der unbefestigten Flächen und oberflächlich in Baukörpern und Betonflächen (hauptsächlich erhöhte MKW-Gehalte).
- Es gibt z.T. ungeordnete Abfallablagerungen.

Bei Abbruch- u. Rückbaumaßnahmen ist eine fachgutachterliche Baubegleitung erforderlich.

b) Die Fläche wird unter der Altlastenkennziffer 89200654 im Altlastkataster des Landkreises Torgau-Oschatz geführt.

Durch die Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH (TLG) wurde ein Schätzbericht erstellt, der in der Natur- u. Umweltstelle der Stadt Torgau einsehbar ist und folgende Aussagen trifft:

- Vom Grundstück geht keine akute Gefahr durch Kontaminationen aus.
- Der Schätzbericht weist eine relativ Geschützttheit des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen aus (GW 6,5 m unter GOK).
- Die Möbelproduktion ist hinsichtlich der Altlastenrelevanz von untergeordneter Bedeutung.
- Eine Umweltrelevanz ist durch Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gegeben.
- Bei den benannten Verdachtsflächen wird von einer Verunreinigung des Untergrundes ausgegangen. Eine Belastung untergelagerter Bodenschichten ist zu vermerken. Eine fachgutachterliche Baubegleitung und entsprechende Maßnahmen zur Sanierung/Entsorgung sind erforderlich.

Bei sensiblen Nachnutzungen sind weitere Untersuchungen im Rahmen des Bauantragsverfahrens erforderlich.

3.2 Baudenkmäler und Bodendenkmale

Die beiden als Denkmäler gekennzeichneten Gebäude stehen unter Denkmalschutz und sollen erhalten bleiben.

Für Bodenfunde besteht Meldepflicht gem § 20 SächsDSchG.

3.3 Brauchwasserbrunnen

Von dem Brauchwasserbrunnen sind nur Lage und Tiefe (ca. 19 m) bekannt.

Förderfähigkeit und Wasserqualität müßten bei Nutzungsinteresse untersucht werden. Bei Nichtnutzung ist der Brunnen fachgerecht zurückzubauen.

3.4 Vermessungspunkte

Lage-, Höhen-, Vermessungs- und Grenzpunkte sind zu erhalten. Änderungen bedürfen der Genehmigung des Staatlichen Vermessungsamtes.

3.5 Boden

Oberboden ist vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern und an geeigneter Stelle wieder einzubauen.

Für die Rekultivierung ehemals versiegelter Flächen ist möglichst Oberboden aus der näheren Umgebung zu verwenden, der dem Bodentyp Sand-Braunerde entspricht.

3.6 Schutz von gefährdeten Tierarten

Reparaturarbeiten am Dach des Denkmalobjektes sind vorwiegend und nach Abstimmung mit der Stelle für Umwelt- und Naturschutz nur im Herbst oder Winter durchzuführen. Für die dort vorhandenen Fledermäuse sind einzelne Einfluglöcher in einer Breite von 10-20 cm und einer Höhe von 2-3 cm zu belassen oder alternativ auf 25 m Trauflänge drei Fledermausdachziegel anzubringen. Dort ist auch die Unterspannbahn zu unterbrechen. Im Dachbereich sind nur fledermausverträgliche Holzschutzmittel einzusetzen.

3.7 Baumschutz

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Baumaßnahmen so zu planen und durchzuführen, daß vorhandene gesunde Bäume weitestgehend erhalten werden. Der notwendige Baumeinschlag ist durch Neupflanzungen auszugleichen. Die Regelungen des Sächsischen Naturschutzgesetzes bleiben unberührt.