Landkreis: Nordsachsen
Gemeinde: Große Kreisstadt Torgau
Gemarkung: Torgau

Anlage 4

Teil B Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 24/2009 "Militärproviantmagazin und Umgebung" - 1. Änderung

(Die Änderungen gegenüber der Satzung vom 24.04.2013 sind farbig dargestellt.)

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Im Einzelnen umfasst der Bebauungsplan auf dem Stadtgebiet Torgau, Gemarkung Torgau, Flur 24, folgende Grundstücke:

Baugrundstücke:	33/2, 33/3, 33/4, 34, 35, 36, 37, 38/1, 38/5, 38/7, 38/8, 38/9, 38/10, 43/1, 43/2, 44/2, 46/1, 46/2, 46/3,
Fritz-Reuter-Straße	39/2
Rosa-Luxemburg-Platz	49/2 und 50/2
Puschkinstraße	Teilflächen von 6/6
Bäckerstraße	Teilflächen von 6/7

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung
- Gesetz zur Neufassung des Raumordnungsgesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften (ReROG) vom 22.12.2008, (BGBl 2008 I S. 2986), in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I, S. 1554); in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830, in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013), vom 14.08.2013 (Sächs.GVBl. 11/2013)
- Gesetz zur Neufassung der Sächsischen Bauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 28.05.2004, Art. 1 Sächsische Bauordnung (GVBl. S. 200), in der derzeit gültigen Fassung
- die Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2003 (Sächs.GVBl. S. 55), in der derzeit gültigen Fassung
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsische Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2007 (GVBl. S. 321), in der derzeit gültigen Fassung
- Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1999, rechtsbereinigt mit Stand vom 01.01.2011
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz – SächsDSchG) SächsGVBl. Jg. 1993 Bl.-Nr. 14 S. 229, in der derzeit gültigen Fassung
- Straßenverkehrs-Ordnung vom 16.11.1970 (BGBl. I S. 1565), in der derzeit gültigen Fassung

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:

Entsprechend § 6 i.v.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: **Mischgebiet [MI]**

Die ausgewiesenen Bauflächen dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Entsprechend § 6 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
  Anlagen für die Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Entsprechend § 1 Abs. 5 i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungsarten nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Entsprechend § 1 Abs. 6 i.V.m. § 6 Abs. 3 BauNVO sind folgende Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

Entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO: **Sonstiges Sondergebiet (SO2)**
hier: Handel/Dienstleistung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Sondergebiet SO2 dient der Ansiedlung von großflächigen sowie kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungseinrichtungen.
Entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO sind in den sonstigen Sondergebieten zulässig:

- Großflächige und kleinteilige Einzelhandelsbetriebe
- Dienstleistungseinrichtungen

Weiter sind zulässig
Schank- und Speisewirtschaften

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

Entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO: **Sonstiges Sondergebiet (SO1 , SO3, SO4)**
hier: Parken

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Sondergebiete SO1, SO3 und SO4 dienen der Anordnung von Parkplätzen. Diese können für benachbarte Handels- und Dienstleistungseinrichtungen gewerblich genutzt werden. Die konkreten Nutzungsbedingungen sind vertraglich separat zu regeln.
Im Sondergebiet SO1 können ausnahmsweise kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Dienstleistungseinrichtungen zugelassen werden.

1.1.2 Emissionskontingente

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i.V.m § 11 Abs. 2 BauNVO sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach Nummer 3.7. der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 - 6 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK,Tag}$ in dB(A)/m²	$L_{EK,Nacht}$ in dB(A)/m²
SO 1	62	47
SO 2	62	47
SO 3	65	50
SO 4	63	48

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich für die Teilflächen "SO 1" / "SO 3" die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,Zus.}$:

Sektor Nr. (siehe Planzeichnung)		Zusatzkontingent $L_{EK,Zus}$ in dB (tags und nachts)
k	Winkelbereich zwischen	
A	= 300° und = 93°	+ 2
B	> 93° und = 121°	+ 4
C	> 121° und = 132°	+ 2

Die Winkelangaben für $L_{EK,Zus.}$ beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem: x = 4569165,00 (Rechtswert); y = 5714535,00 (Hochwert). Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0°, Osten 90°, Süden 180°, Westen 270°.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren D und E erhöhen sich für die Teilflächen "SO 2" / "SO 4" die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,Zus.}$:

Sektor Nr. (siehe Planzeichnung)		Zusatzkontingent $L_{EK,Zus}$ in dB (tags und nachts)
k	Winkelbereich zwischen	
D	= 213° und = 255°	+ 5
E	> 255° und = 350°	+ 8

Die Winkelangaben für $L_{EK,Zus.}$ beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem: x = 4569030,00 (Rechtswert); y = 5714520 (Hochwert). Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0°, Osten 90°, Süden 180°, Westen 270°.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach dem Abschnitt 5 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k der Wert $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,Zus.}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten j um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze)."

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs. 2 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

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

- Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO) (siehe Plan)
- Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO) (siehe Plan)
- maximale Traufhöhe, Firsthöhe (§ 18 BauNVO) (siehe Plan)

Ausnahmsweise kann in begründeten Fällen die GRZ die festgesetzten und die Obergrenzen gem. § 17 Abs. 2 BauNVO überschreiten, wenn die GRZ im Bestand bereits überschritten wird. Die max. zulässige Gebäudehöhe wird in Metern nach anbaufähiger Straßenhöhe festgesetzt. Die anbaufähige Straßenhöhe definiert sich nach der mittleren Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

1.2 Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird nach Eintrag in der Planzeichnung als:

- (g) geschlossene Bauweise festgesetzt.

1.3 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind nach den Erfordernissen der StVO herzurichten. Die zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen sowie die Baumstandorte für Neupflanzungen können im Rahmen der baulichen Umsetzung lagemäßig geringfügig verschoben werden. Eine Anpassung an bestehenden baulichen Anlagen ist zulässig. Entlang der äußeren Straßen um das Gebiet werden die Ein- und Ausfahrtbereiche durch Aufpflasterungen sichtbar gekennzeichnet. Für die Befestigung von Stellplätzen, außer dem Parkplatz auf dem Rosa-Luxemburg-Platz und den Fahrgassen, sind wasserdurchlässige oder wasseraufnehmende Materialien bzw. Pflaster zu verwenden. Die Fahrgassen sind zu asphaltieren. Sichtdreiecke sind an den geplanten Ein- und Ausfahrten nachzuweisen. In diesen Flächen ist die Errichtung von sichtbehindernden Elementen oder Bepflanzungen größer einer Höhe von 0,8 m ab Straßenoberfläche nicht zulässig.

1.4 Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgestellten Grünflächen werden als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Die als Grünflächen nach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB festgesetzten Flächen sind als dauerhafte Grünanlagen zu erhalten und mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu versehen sowie mit Wiesen und / oder Rasenflächen zu gestalten.

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

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die zu fällenden Bäume sind zum Schutz von Nistplätzen frei lebender Tierarten gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und bis Ende Februar zu fällen.

Maßnahme M2 Ökologische Baubegleitung Baumfällung Kastanie,
Für die Baumfällung der Kastanie hinter dem Gebäude Puschkinstraße, 5a-c ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Diese hat von einem sachkundigen Biologen mit den erforderlichen faunistischen Kenntnissen zu erfolgen. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen für betroffene Tierarten sind in Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

Maßnahme M3 Ökologische Baubegleitung Eingriffe in den Wurzelbereich,
Bei geplanten Eingriffen in den Wurzelbereich (Kronenrand +1,5m vom Baum nach außen) der zum Erhalt festgesetzten Bäume ist rechtzeitig vor Beginn und während der Eingriffe eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Diese hat von einem Sachkundigen, mit den erforderlichen Kenntnissen im Bereich Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen, zu erfolgen. Vor Beginn sind die Höhenlage und der Verlauf der betroffenen Wurzeln zu erkunden (z.B. punktuelle Bodenabsaugung), um festzustellen, ob bei dem Eingriff der Erhalt des Baumes sichergestellt ist. Die Zulässigkeit des Eingriffs und erforderliche Schutzmaßnahmen, Schadensbegrenzungsmaßnahmen (z.B. Belüftungsmaßnahmen, Wurzelvorhang, Bordsteinbrücken, Wurzelbrücken etc.) sind im Einvernehmen mit der für den Baumschutz zuständigen Behörde der Stadt Torgau zu treffen.

Maßnahme M4 Minderung der Bodenversiegelung / Versickerung von Niederschlagswasser,
Die Befestigung von Stellplätzen, Lagerflächen und anderen Erschließungsflächen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser teilweise innerhalb dieser Flächen versickern kann. PKW-Stellplätze und Parkstreifen (ausgenommen sind Fahrgassen) sind in Pflasterbauweise sowie die Gehwege in wassergebundener oder in Pflasterbauweise auszuführen.

Maßnahme M5 Herstellung Fledermausquartier Militärproviantmagazin,
Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen von Dachräumen oder Dachflächen sind im Dachraum des ehemaligen Militärproviantmagazins 10 Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse über Zufluggöffnungen oder über außen im Traufbereich montierte Fledermauskästen zu schaffen, wenn der Ausbau oder die Sanierung des Dachs erfolgt.

Maßnahme M6 artenschutzrechtliche Aufnahme von Brutplätzen und Fledermaushabitaten
Vor der Sanierung von Dächern oder Dachinnenräumen ist rechtzeitig vom Eigentümer für das betroffene Gebäude ein Artenschutzgutachten (nach Rückspracche mit der Umweltstelle der Stadt) zur Feststellung von hausbewohnenden Vögeln oder Fledermausarten erstellen zu lassen. Das Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde ist vor Baubeginn herzustellen.

Maßnahme M7 Ausgleich der Bodenversiegelung bei Überschreitung der GRZ durch Klettergrün
Wird die festgesetzte GRZ durch eine bestehende Bebauung oder den Grundstückszuschnitt nicht eingehalten, so sind Fassadenflächen, welche nicht von öffentlichem Raum einsehbar sind, durch Klettergrün zu bekleiden.

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Wird aufgehoben.

1.7 Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB; § 49 SächsBO)

Die Errichtung von offenen Einstellplätzen ist in den Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB und darüber hinaus in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Verkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass an den gekennzeichneten Baulinien und -grenzen die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und ähnlich schutzbedürftige Räume entsprechend den im Beiplan und in der folgenden Tabelle bezeichneten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden müssen:

	Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)
Fläche "MI 2" (Puschkinstraße)		
straßenseitige Fassade	67	IV
Seitenfassaden	64	III
Fläche "MI 1" (Wittenberger Straße)		
straßenseitige Fassade	64	III
Seitenfassaden	61	
Fläche "MI 4" (Fritz-Reuter-Straße)		
straßenseitige Fassade	65	III
Seitenfassaden	62	
Fläche "MI 3" (Kurstraße)		
straßenseitige Fassade	64	III
Seitenfassaden	61	

Zur Nachtzeit schutzbedürftige Räume hinter den benannten Fassaden an der Puschkinstraße, der Wittenberger Straße, der Fritz-Reuter-Straße und der Kurstraße sind mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung mit dem erforderlichen Bauschalldämm-Maß auszustatten.

Hinweis:
Die genannten DIN-Normen sind beziehbar über Beuth Verlag GmbH, 1072 Berlin und einsehbar im Planungsamt der Stadt Torgau sowie in den DIN-Normen-Auslegestellen, z.B. in der Auslegestelle der Sächsischen Landesbibliothek Staats und Universitätsbibliothek Dresden.

1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

Maßnahme M1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
Die gekennzeichneten Bäume, Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Abgängige Bäume sind 1:1 zu ersetzen. [§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB]. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und dürfen weder durch Baubetrieb noch die spätere Nutzung beeinträchtigt werden. Der Wurzelbereich darf nicht durch Überfahren, Ablagerungen oder in sonstiger Weise geschädigt werden.
Die doppelte Baumreihe am Rosa-Luxemburg-Platz sind, solange die Verkehrssicherheit gegeben ist, erhalten bleiben. Die Bäume in der nördlichen Reihe, direkt am Straßenrand sollen aber nach einer evtl. erforderlichen Fällung nicht wieder an gleicher Stelle ersetzt werden.

Pflanzgebot PG1 Anlage von Grünflächen mit Sträuchern ,
Die mit PG1 in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch zu gestalteten, mit 20% einheimischen Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Der Wurzelbereich der Kastanie innerhalb des SO 4 ist mit einem dauerhaften Schutz gegen Fußgänger zu versehen. ~~Die Gebäudefassaden des SO 1 sind im Bereich der Rückseite und Lieferzufahrt mit kletternden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen gemäß Pflanzliste 1 fachgerecht zu begrünen. (Pflanzebstand 1 Kletterpflanze je m Fassade).~~ Die Pflanzung von Klettergrün kann gemäß M7 als Ausgleich für die Bodenversiegelung bei Überschreitung der GRZ anerkannt werden. Die Strauchpflanzungen können als Ersatzpflanzungen für Gehölzbeseitigungen gemäß Torgauer Gehölzschutzsatzung angerechnet werden.

Pflanzgebot PG 2 Baumpflanzungen,
Die im Plan gekennzeichneten Baumpflanzungen sind aus standortgerechten Bäumen gemäß Pflanzliste 1, Stammumfang mind. 18-20 cm, 3 Mal verpflanzt auszuführen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 6 m² vorzusehen. Ist dies nicht möglich ist die Pflanzung in einem Baumquartier mit überfahrbarer Baumscheibenabdeckung und Pflanzgrube mit mindestens 12m³ Volumen und 1,5m Tiefe. Die Sicherheitsabstände zu den Ver- und Entsorgungsleitungen der Medienträger sind einzuhalten bzw. sind geforderte Schutzmaßnahmen für die Leitungen (z.B. Wurzelschutzplatten etc.) zu realisieren. Die Baumpflanzungen können als Ersatzpflanzungen für Gehölzbeseitigungen gemäß Torgauer Gehölzschutzsatzung angerechnet werden.

Pflanzgebot PG 3 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen dauerhaft anzulegen. Ab einer Größe von 20 m² ist die Fläche mit je 2 standortgerechten Sträuchern/ pro 20 m², oder einem standortgerechten, hochstämmigem Laubbaum je 20m², Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, zu bepflanzen. In Fällen ohne anrechenbare Pflanzflächen sind Fassadenflächen in Anlehnung an die Pflanzliste 1 zu begrünen und auf nicht einsehbaren Dachflächen ein Gründach anzulegen. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen für die Beseitigung der gemäß Torgauer Gehölzschutzsatzung geschützten Gehölze sind innerhalb der Baugrundstücke zu realisieren. Es werden dafür alle Baum- und Strauchpflanzungen in entsprechender Pflanzqualität und festgelegten Arten im Baugrundstück angerechnet. Die Baum- und Strauchpflanzungen können als Ersatzpflanzungen für Gehölzbeseitigungen gemäß Torgauer Gehölzschutzsatzung angerechnet werden.

Pflanzliste 1

Für stark versiegelte Bereiche und Straßenraum geeignete Sträucher sowie einheimischer schmalkroniger Bäume:	
	Ziersträucher
Acer platanoides 'Cleveland', Spitzahorn	Chaenomeles (Arten und Sorten), Scheinquitte
Acer platanoides 'Columnare', Spitzahorn	Cornus (Arten und Sorten), Hartriegel
Acer platanoides 'Olmstedt', Spitzahorn	Corylus (Arten und Sorten), Hasel
Carpinus betulus 'Fastigiata', Weißbuche	Deutzia (Arten und Sorten), Deutzie
Carpinus betulus 'Frans Fontane', Weißbuche	Hypericum (Arten und Sorten), Johanniskraut
	Forsythia intermedia (Sorten), Forsythie
	Lonicera, hochwachsende Arten, Heckenkirsche
	Malus sargentii, Malus Hybr. In Sorten, Zierapfel
	Philadelphus (Arten und Sorten), Pfeifensrauch
Für Bereiche mit ausreichenden Platzverhältnissen im Wurzel- und Kronenbereich	Pachysandra (Arten und Sorten), Schattengrün
	Potentilla (Arten und Sorten), Fingerkraut
Platanus acerifolia, Platane	Prunus (Arten und Sorten), Kirsche, Pflaume
	Ribes (Arten und Sorten), Johannisbeere
	Spiraea (Arten und Sorten), Spiersträucher
Für Bereiche mit geringem Platzverhältnis Sorten	Syringa (Arten und Sorten), Flieder
Prunus serrulata, Japanische Nelkenkirsche	Tamarix (Arten und Sorten), Tamariske
Amelanchier lamarckii , Kupferfelsenbirne	
	Viburnum (Arten und Sorten), Schneeball
	Weigelia spec. (Sorten), Weigelia
Einheimische Sträucher:	
Cornus sanguinea, Hartriegel	Kletterpflanzen
Corylus avellana, Haselnuss	Aristolochia macrophylla, Pfeifenwinde
Crataegus mipidophylla, Großkelchiger Weißdorn	Campsis radicans, Trompetenblume
Crataegus monogyna, Eingriffliger Weißdorn	Celastrus orbiculatus, Baumwürger
Crataegus laevigata, Zweigriffliger Weißdorn	Hedera helix, Efeu
Ligustrum vulgare, Liguster	Hydrangea petiorialis, Kletterhortensie
Lonicera xylosteum, Rote Heckenkirsche	Parthenocissus (Arten und Sorten), Wilder Wien
Rosa canina, Hundsrose	Plygonum aubertii, Knöterich
	Wisteria sinensis, Blauregen

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§89 SächBO)

2.1 Aufdachinstallationen

Aufdachinstallationen zur Gewinnung von Solarstrom oder solarthermische Anlage sind nur auf Dachflächen zulässig, welche nicht von öffentlichen Bereichen einsehbar sind. Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Fassadenflächen neu zu errichtender ~~großflächiger Einzelhandelseinrichtungen~~ Gebäude sind vertikal und horizontal zu gliedern. Die Gliederung ist durch Fenster, Pfeiler, Lisenen, Fassadensprünge oder einem Materialwechsel herzustellen. Die Materialausführung der Fassade ist in Putz, Klinker/Mauer-werk, Naturstein oder Glas zulässig. Unzulässig ist die Errichtung von Fassaden aus Kunststoff und unbeleideten großformatigen Platten aus Porenbeton. Sonnenschutzeinrichtungen vor großflächigen Verglasungen aus Holz oder Metall ist zulässig. Die in Richtung Rosa-Luxemburg-Platz gerichtete Fassade von SO 1 ist vertikal zu gliedern ~~und mindestens mit Oberlichtern zu versehen. Ausnahmsweise kann die Verkleidung von Teilflächen von Neubauten im SO1 und SO2 aus Fassaden-Platten mit EDC-vergüteter Oberfläche (Fabrikat Trespa oder gleichwertig) zugelassen werden.~~ Die Fassadengestaltungen für Neu- und Umbauten in SO 1 und SO2 sind spätestens in der Phase der Bauantragstellung mit den Denkmalschutzbehörden und bei Abweichung von der Gestaltungssatzung mit der Stadtverwaltung abzustimmen.

Technische Nebenanlagen, wie z.B. externe Klima- ~~und Lüftungs~~geräte ~~und Müllpressen~~ im SO1 sind durch die Fassade einzufassen oder analog in geeigneter Weise einzuhausen, so dass diese nicht von öffentlichen Flächen einsehbar sind.

Werbeanlagen
(§ 10 SächsBO)

Werbeanlagen sind nur in Form von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung unter Beachtung der Gestaltungssatzung zulässig. Ausnahmen von der Gestaltungssatzung können in begründeten Fällen zugelassen werden.
Eine fluoreszierende Farbgebung sowie grell leuchtende oder blinkende Leuchtreklame sowie zeitweise oder sich ständig bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
An der gekennzeichneten Stelle kann ein Pylon als Sammelwerbeanlage für die Altstadt von Torgau und die Handelsnutzungen im Plangebiet errichtet werden. Er soll maximal 8 m hoch und maximal 50 cm tief sein und eine Durchgehhöhe von 2,3 m besitzen. Die Errichtung weiterer selbständiger Werbeanlagen ist nicht zulässig.

2.4 Einfriedungen

In den Baufeldern MI1, MI4 und SO2 gilt:
Wenn Gebäude abgebrochen werden sollten, die sich auf bzw. an der Grundstücksgrenze befinden, ist eine Grundstücksbegrenzung in Form einer mind. 1,80 m hohen Mauer zu erhalten bzw. wieder herzustellen.
Im Baufeld SO1 sind Einfriedungen auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

3. Hinweise

(§ 9 Abs.6 BauGB)

3.1 Gestaltungssatzung der Großen Kreisstadt Torgau

Der Bebauungsplan befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung "Örtliche Bauvorschriften für den historischen Stadtkern von Torgau (Gestaltungssatzungsbereich I und II).

3.2 Erhaltungssatzung nach § 172 Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung der Stadt Torgau.

3.3 Denkmalschutz und Archäologische Funde

Im Plangebiet befinden sich insgesamt 9 Einzeldenkmale, die in der Liste der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen erfasst sind. Geplante Baumaßnahmen an diesen und in deren unmittelbarer Umgebung sowie Neubauten und Abbrüche sind mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen, und unterliegen der Genehmigungspflicht gem. 12 SächsDSchG.
Für Vorhaben im Plangebiet besteht nach §14 SächsDSchG Genehmigungspflicht. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalbehörde, wer Erdarbeiten ect. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten sowie Einzelbauvorhaben muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesdenkmalamt für Archäologie eine archäologische Grabung vorgenommen werden. Auftretende Befunde und Funde sind fachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der zukünftige Bauträger wird nach § 14 Abs. 3 SächsDSchG im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt. Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie in der abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

3.4 Leitungstrassen, 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.

3.5 Baugrunduntersuchungen

Zur näheren Quantifizierung der örtlichen Bauschichtverhältnisse wird für die geplanten Baumaßnahmen prinzipiell die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung empfohlen. (Es können noch Hohlräume oder Reste vorheriger Bebauung, wie auch der ehemaligen Stadtbefestigung vorhanden sein.)
Insbesondere sind auch die hydrologischen Gegebenheiten zu untersuchen. Werden im Rahmen von Baugrunduntersuchungen Bohrungen abgeteuft, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismittellungspflicht gegenüber dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie gemäß § 4 Lagerstättengesetz zu beachten.
Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind beim Landratsamt Nordsachsen, Wasserrechtsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 WHG). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs. 1 S. 2 WHG).

3.6 Altlasten

Bei sich im Rahmen der Bauvorbereitung und Bauausführung ergebenden Hinweisen auf schädliche Bodenverunreinigungen i.S. des § 2 Abs. 3 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998) z.B. Altlasten relevante Sachverhalte, wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall u.ä., besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen. Nach § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG i.V.m. § 10 Abs. 2 SächsABG (Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz i.d.F. von 01.07.1999) sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten unverzüglich dem Landratsamt Nordsachsen (Umweltamt) mitzuteilen.

Außerhalb des, aber unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich (auf dem Flurstück 6/6 der Flur 24, neben dem Flurstück 38/8) befindet sich laut Sächsischem Altlastenkataster (SALKA) ein unter folgender Bezeichnung erfasster Altlaststandort: *Ehemalige Tankstelle Puschkinstraße 5b (AKZ 89200509).*

3.7 Bodenschutz

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

- Bei der Baumaßnahme anfallende Abfälle (Bodenaushub, Straßenaufbruch, Bauabfälle usw.) sind in erster Linie nach § 4 Abs. 1 Satz 2 a des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrWG-AbfG) vom 27. September 1994 in der derzeit gültigen Fassung ordnungsgemäß zu verwerten. Bei der Verwertung ist zu beachten, dass das Material kontaminationsfrei (schadstofffrei) ist. Die Pflicht zur Verwertung von Abfällen ist einzuhalten, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG). Kontaminierte (schadstoffhaltige) Abfälle und Materialien (Kabelreste usw.) sind getrennt von den anderen Abfällen, die nicht verwertet werden, dauerhaft von der Kreislaufwirtschaft auszuschließen und zur Wahrung des Wohls der Allgemeinheit ordnungsgemäß und nachweislich nach den Vorschriften des KrW-/AbfG auf den dafür vorgesehenen Anlagen zu beseitigen. Die zu beseitigenden Abfälle sind von dem Anfallort auf dem direkten Wege einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Gemäß dem Grundsatz des Landesentwicklungsplanes ist der Boden nicht als Abfall zu lagern.
- Gemäß dem § 202 BauGB ist die Erhaltung des Mutterbodens in einem nutzbaren Zustand und dessen Schutz vor Vernichtung festzuschreiben.
- Gemäß dem § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Gemäß dem § 1a BauGB sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Durch den Abbruch von Gebäuden sind die Abbruchmassen, deren Beprobung die Ermittlung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse sowie der Nachweis der Entsorgung (besonders bei überwachungsbedürftigen Abfällen) plausibel und nachvollziehbar darzustellen.
- Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material, muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2 hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Die D