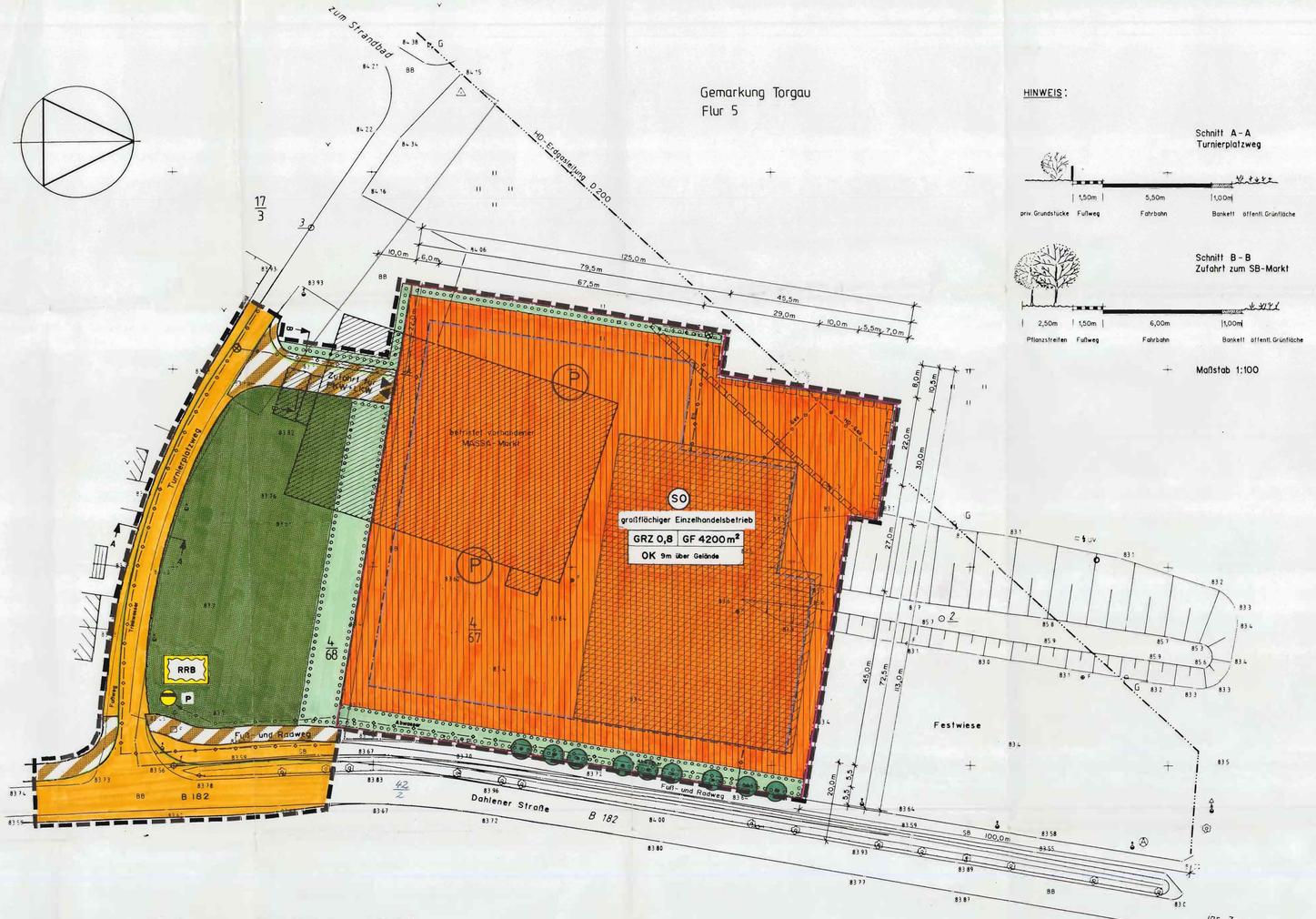

Planunterlage ist der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros L. Schuster, Torgau, vom 07. 02. 92

HINWEIS:

Schnitt A - A
Turnierplatzweg

Schnitt B - B
Zufahrt zum SB-Markt

Maßstab 1:100

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

SO — Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) Großflächiger Einzelhandel für SB-Markt

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl (§16, §19 BauNVO)
GF Geschoßfläche (§16, §21 BauNVO)
OK Höhe baulicher Anlagen, Oberkante, Höchstmaß, mit Bezugspunkt (§16, §18 BauNVO)

Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenzen (§23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Begrenzungslinie der Flächen für den Straßenverkehr
Straßenkante (Abgrenzung der Fahrbahn zum Fußweg)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Ein- und Ausfahrt

Versorgungsleitungen (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen mit Anschlußpunkt und Angabe des Mediums

Anlagen für die Abwasserbeseitigung (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

RRB Regenrückhaltebecken
P Pumpstation

Sonstige Flächen und Planzeichen

öffentliche Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
zu erhaltende Bäume (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Grenze des Geltungsbereichs ((§9 Abs.7 BauGB)

Hinweis

Grenze des Erbbaurechtsgrundstückes
bestehende Gebäude/Abbruch
geplante Gebäude
P Parken

Verfahrensvermerke

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB beteiligt worden.
Torgau, den 16.06.93 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.06.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Torgau, den 16.06.93 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.01.93 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Torgau, den 16.06.93 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 10.11.92 und den Text (Teil B) vom 10.11.92, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.06.93 bis zum 16.08.93 in der Stadtverwaltung während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.06.93 in Amtsblatt MIK ortsüblich bekanntgemacht worden.
Torgau, den 16.06.93 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff.4) geändert worden.
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs.3 i.V.m. § 13 Abs.1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Torgau, den 09.03.94 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.02.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. 24.02.94
Torgau, den 22.12.95 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die Planunterlage entspricht den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen und Wege vollständig (Stand vom 09.02.93) auf. Es ist möglich, die Festsetzung der Grenzen und der baulichen Anlagen nach den Katasterkarten zu übernehmen. Die Übertragbarkeit der neuen Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
Torgau, den 22.12.95 (Siegel) Katasteramt

8. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 10.11.92, und den Text (Teil B) vom 10.11.92, wurde am 23.02.94 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 23.02.94 gebilligt.
Torgau, den 22.12.95 (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.10.96 Az: 21.24.21 bestätigt.
Torgau, den 19.08.96 (Siegel) Der Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise wird beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.
Torgau, den .....
(Siegel) Der Bürgermeister

11. Die Vorhaben- und Erschließungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Torgau, den 19.08.96 (Siegel) Der Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.09.96 im Amtsblatt MIT ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 44a Abs.1 Satz 1 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 20.09.96 in Kraft getreten.
Torgau, den 15.01.97 (Siegel) Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Festgesetzt wird nach der besonderen Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß §§ 1 Abs.2, 11 Abs.3 BauNVO.
Die Zweckbestimmung ist großflächiger Einzelhandelsbetrieb als SB-Markt in einer Größe von 2500 qm Netto-Verkaufsfläche mit mindestens 60% Flächenanteil Lebensmittelbereich. Weiterhin zulässig ist eine Shopzone mit 500 qm Verkaufsfläche, die z.Zt. durch die Fa. Massa, Torgau betrieben wird. Für den möglichen weiteren Einzelhandelsbetrieb gilt, daß innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen sind.

1.2. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNVO sind nur als Werbeanlagen oder zum Zweck der technischen Versorgung des Baugebietes ausnahmsweise zulässig.

Stellplätze für PKW sind nach Anzahl für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12 BauNVO). Es sind mindestens 190 PKW-Stellplätze nachzuweisen.
Zusätzlich sind 30 Stellplätze für Fahrräder auf dem begrünten Randstreifen auf der Ostseite des Baugrundstückes auszuordnen (§ 49 Abs.1 SächsBO und VerwV zur SächsBO).

1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Grundflächenzahl
(§§ 16 Abs.2 und 3, 17 Abs.1 und 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Sie bezieht sich auf die Fläche des Baugrundstücks an, der überbaut werden darf (Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind mitzurechnen).
Maßgeblicher Grundstück für die Berechnung der GRZ ist der Geltungsbereich abzüglich der festgesetzten Verkehrsflächen.

Geschoßfläche (§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO)
Es wird eine Geschoßfläche GF von 4200 qm als Höchstmaß festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs.2 und 3, 18 Abs.1 BauNVO)
Es wird die Höhe der Oberkante des Gebäudes von 9 m als Höchstmaß über der im Mittel gemessenen Höhe des geplanten Gebäudes an Gebäude festgesetzt.

1.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzt. (§ 23 Abs.1 BauNVO).
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig (§ 23 Abs.3 BauNVO).

1.5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Das Gebäude des SB-Marktes ist so einzuordnen, daß die Anlieferung auf der nördlichen oder westlichen Seite erfolgt.

1.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Der Turnierplatzweg wird als öffentliche Verkehrsfläche nachrichtlich in den VE-Plan übernommen.
An der Südseite der Fahrbahn wird ein 1,5 m breiter Fußweg festgesetzt.

Der Kostenpunkt B 182/Turnierplatzweg wird mit seinem Begrenzungslinien entsprechend dem Projekt des Straßenbauamtes Torgau (vom Dezember 1991) als öffentliche Verkehrsfläche nachrichtlich in den VE-Plan übernommen.

Das Grundstück des SB-Marktes ist mit einer gemeinsamen Zufahrt für PKW und LKW an den Turnierplatzweg anzuschließen. Diese Zufahrt ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Sie besteht aus einer 6 m breiten Fahrbahn und einem 1,5 m breiten Fußweg auf der Westseite der Fahrbahn.

Der Fuß-Radweg parallel zur B 182 wird mit seinem Begrenzungslinien entsprechend dem Projekt des Straßenbauamtes Torgau (vom Dezember 1991) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Ein- und Ausfahrt mit KFZ zum und vom Grundstück des SB-Marktes erfolgt ausschließlich an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen.

1.7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Als Ver- und Entsorgungsleitungen werden folgende Trassen festgesetzt:
- Abwasserdruckleitung am westlichen Rand des Radweges, parallel zu diesem. Die Leitung ist bereits vorhanden.
- Trinkwasserleitung entlang des Schmutzwasser-Kanals, am gesamten südlichen Stadtbereich. Die wird nur textlich festgesetzt.
- Schmutzwasser-Druckpipelineleitung parallel zur Abwasser-Druckleitung für die Entsorgung des SO - Gebietes im Trennsystem bis zur Pumpstation (Fertigteilschacht) und weiter im Freigefälle bis zum Ende des Schmutzwassers in die städtische Kanalisation.
- Trinkwasserleitung entlang der Zufahrt zum SO-Gebiet mit Übergabepunkt im Turnierplatzweg;
- Elektroversorgungsleitung mit Übergabepunkt an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs lt. Planzeichnung;
- Hochdruck-Erdgasleitung (vorhanden), Anschlußleitung mit Reglerstation (Schaltschrank) auf kürzestem Wege zum Gebäude des Lebensmittel-Verbrauchermarktes.
- Fernmeldeleitung, neu zu verlegen innerhalb des Geltungsbereiche; sie wird nur textlich festgesetzt.

Das Regenwasser ist flächenhaft innerhalb des Geltungsbereiche zu versickern mit Notentlastung in den Roberstrom Graben.

Die Löschwasserversorgung ist aus dem öffentlichen Netz zu sichern.

1.8. Anlagen für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Zur Regenwasserentsorgung des SO- Gebietes werden ein Regenrückhaltebecken in erforderlicher Größe und eine Pumpstation im östlichen Bereich der öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Das Regenrückhaltebecken soll in Form einer Versickerungsmulde naturnah angelegt werden.

1.9. Grünflächen nach (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Nördlich vom Turnierplatzweg wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie ist gärtnerisch zu gestalten mit einer artenreichen Ansaat von Gräsern und Kräutern ("Blumenwiese" lt.Empfehlung Grünordnungsplan).

1.10. Flächen die mit Leitungsrechten zu belasten sind
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Beidseitig der vorhandenen Hochdruck-Erdgasleitung werden je 4m Abstand von 10 m Leitungsmitte die Flächen für Leitungsrechte des Erschließungsträgers festgesetzt.

1.11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

- Streifen von 2,50 m Breite entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs;
- Streifen von ca.5 m Breite entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs, einschließlich innerhalb des Pflanzstreifens sind 30 Fahrradstellplätze auszuordnen. Die Stellplätze sind mit Rasengittersteinen zu befestigen.
Innerhalb des Pflanzstreifen ist ein Durchgang für Fußgänger und Radfahrer vom Fuß-Radweg aus zum SB-Markt auszulegen.
- Streifen von 10 m Breite als nördliche Begrenzung der öffentlichen Grünfläche;
- Streifen von 2,50 m Breite jeweils zwischen 2 PKW-Stellplatzreihen.

Die Bepflanzung erfolgt flächenlos mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen lt. Pflanzhinweisen und Pflanzliste Grünordnungsplan.

1.12. Erhaltung von Bäumen nach (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs sind zu erhalten.

1.13. Verkehrsmaßnahmen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
Es werden folgende Festsetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Der Straßenbelag des Turnierplatzweges ist zwecks Senkung des Emissionspegels um 3 dB in Asphaltbeton bis Ortsdurchfahrt 11 mm wasserführend.
- Die Beifahrungsseiten des SB-Marktes sind von 6.00 bis 20.00 Uhr festgesetzt.
- Für den Turnierplatzweg ist als zulässige Höchstgeschwindigkeit 30 km/h festgesetzt.
- In Turnierplatzweg, an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist die Benutzung der Straße in westliche Richtung nur auf Anlieger zu beschränken, um dahinterliegende Wohngebiete vor Durchgangsverkehr zu schützen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 83 Abs.4 SächsBO)

Für die Fassaden des Gebäudes des SB-Marktes ist die Verwendung von großflächigen Kunststoff- oder Metallverkleidungen unzulässig.

Die Fassadenflächen zur Dahlener Straße (B 182) sollen eine architektonisch aufgelockerte und transparente Gestaltung erhalten.

Die Fassadenflächen ohne Öffnungen und über 10 m Breite sind mindestens zu 20% zu begrünen (Pflanzdichte und Pflanzliste lt. Grünordnungsplan).

Satzung der Stadt Torgau

Über einen Vorhaben- und Erschließungsplan für einen SB - Markt an der B 182 (an der Festwiese)

Auf Grund des § 7 Abs.1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Neufassung vom 28. April 1993 (BGBl.I S.622) und der Sächsischen Bauordnung vom 19. August 1992 (SächsGVBl Nr.27/1992) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... (Beschluß Nr. .....) und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan für einen SB - Markt an der B 182 (an der Festwiese), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A :

Planzeichnung
mit zeichnerischen Festsetzungen nach PlanzVO
Maßstab 1:500
Planzeichenerklärung

Teil B : Text

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Grenzen und Gebäudeeinmessung nachgetragen am 15.03.1996
Ingenieurbüro für Vermessung
Dipl.-Ing.(FH) SCHUSTER
Käthe-Kollwitz-Platz 3
04860 Torgau
Tel./Fax: 71 25 24

Übersichtsplan M. ca. 1:7500

STADT TORGAU

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

für den SB-Markt an der B 182 (an der Festwiese)

SATZUNG 23.02.1994

0 5 10 15 20 25 m
Maßstab 1:500

PLANVERFASSER:
DIPL.-ARCHITEKTIN
HEIDRUN SAUERBIER
ARCHITEKTIN FÜR STADTPLANUNG
O-4014 HALLE/S. BIERRAIN 38

ARCHITEKTENKAMMER SACHSEN-ANHALT