

Große Kreisstadt Torgau

Bebauungsplan 25/2011

Röhrtweg

Satzung



Legende

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
 - 9,50/12,00** Max. zul. Gebäudehöhe in [m] nach Bauflächiger Straßenhöhe (§ 18 BauNVO)
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)
 - O** offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - a** abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - E** nur Einzelhäuser zulässig max. Baukörperlänge 20 m
- Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)
 - Baugrenze** § 23 Abs. 3 BauNVO
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - P** hier: öffentliche Parkfläche
 - hier: Fußgängerbereich
 - V** Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünfläche
 - priv. private Grünfläche
 - ÖG öffentliche Grünfläche
- Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Flächen mit Leitungsrecht zugunsten Zweckverband Torgau-Westelbien und Elektro-Center Torgau
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Erhalt Bäume
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Milderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder technischen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm
- Sonstige Planzeichen und informelle Darstellungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
 - Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
 - Fällung Baum
 - Bestehende Gebäude
 - informelle Darstellung von möglichen Grundstücksgrenzen
 - Vermaßung in [m]
 - Füllschema Nutzungsschablone

Teil B Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 25/2011 „Röhrtweg“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)
Im Einzelnen umfasst der Bebauungsplan auf dem Stadtgebiet Torgau, Gemarkung Torgau, Flur 32, folgende Grundstücke:

Baugrundstücke:	45/42, Teilflächen von 45/43, 47/14
Verkehrsflächen:	Teilflächen von 45/7, 45/26, 45/41 und 47/17

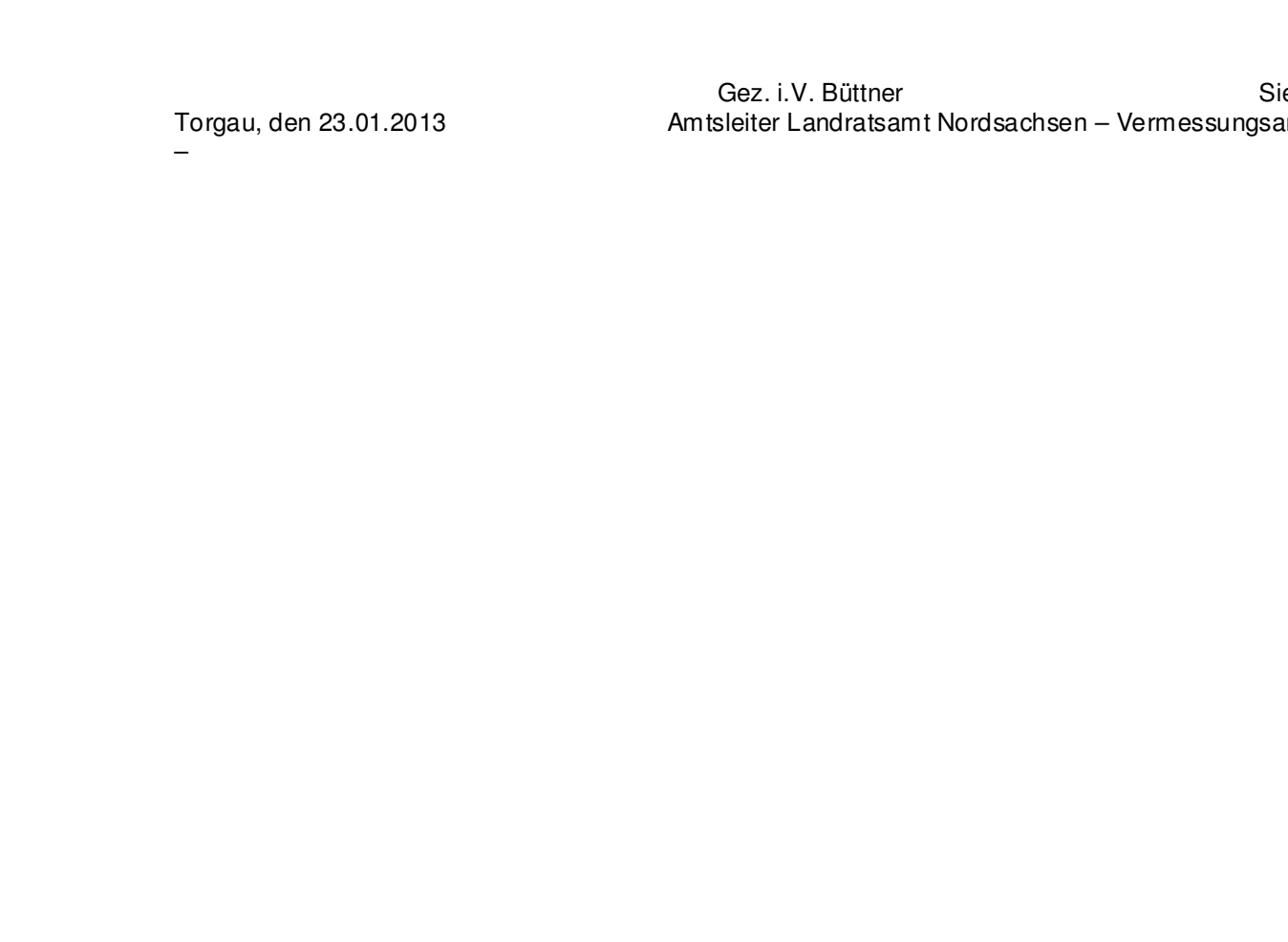
- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung
 - Gesetz zur Neufassung des Raumordnungsgesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften (RaumOG) vom 22.12.2006 (BGBl. 2006 I S. 2986), in der derzeit gültigen 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 (PlanZielverordnung 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
 - Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) 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 2003) vom 16.12.2003 (Sächs. GVBl. 19/2003)
 - 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
 - Verordnung für den Freistaat Sachsen (SächsOImf) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2003 (Sächs. GVBl. S. 25), in der derzeit gültigen Fassung
 - Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches 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
 - 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
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:
- Entsprechend § 4 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO: **Allgemeines Wohngebiet (WA)**
- Die ausgewiesenen Baulinien dienen vorwiegend dem Wohnen.
- Entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Scharn- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO sind folgende Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Betriebe des Betriebsbergbauwesens
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- ##### 1.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
- Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen zur Wohnnutzung sind eine Fläche kleiner 10 m² sowie Pooleis sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Photovoltaikanlagen sind nur in direkter baulicher Verbindung mit einem Baukörper, d.h. auf dem Dach oder an der Fassade, zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen sowie zur Ableitung von Abwasser erforderlich sind, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- ##### 1.1.3 Maß der baulichen Nutzung
- Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl.
- Die zulässige Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO) beträgt 0,4.
- Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl 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.
- maximale Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) (siehe Plan)
 - Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im Metern nach anbauflächiger Straßenhöhe festgesetzt. Die anbauflächige Straßenhöhe definiert sich nach der mittleren Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen.
 - Die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens wird nach anbauflächiger Straßenhöhe auf max. 0,8 m festgesetzt.
- ### 1.2 Bauweise
- Die Bauweise wird nach Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt als:
- WA 1: (a) offene Bauweise
 - WA 2: (a) abweichende Bauweise, d.h. mit seitlichem Grenzabstand und Einzelhäuser mit einer maximalen Baukörperlänge von 20 m.
- ### 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- Die Errichtung von Gärten und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist für Stellplätze der Einlieferbereich.
- ### 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
- Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Der Bedarf wird wie folgt festgesetzt: bei Gebäuden mit:
- 1 WE: 2 Stellplätze
 - 2 WE: 1,5 Stellplätze pro WE
 - mehr als 2 WE: 1,25 Stellplätze pro WE
- ### 1.5 Grünflächen
- 1.5.1 Öffentliche Grünfläche**
Die als Öffentliche Grünanlage (ÖG) gekennzeichnete Fläche ist als gestaltete Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Freiraum soll als öffentlicher Aufenthaltsraum ausgestattet werden. Die mit ÖG gekennzeichnete öffentliche Grünfläche wird als straßen- bzw. wegbegleitender Grünstreifen mit Sträuchern, die den Erhalt der unterirdischen Versorgungsleitungen und zugehörigen Arbeitsbereich berücksichtigen, angelegt.
- 1.5.2 Private Grünflächen**
Nebenanlagen sind in diesen Bereichen unzulässig. Entsprechend Sächsischem Nachbarrecht sind bei der Platzierung Abstände zu nachbarlichen Grenzen einzuhalten.
- ### 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Die DIN-Vorschrift 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten. Der Wurzelraum der zu erhaltenden Großbäume ist vor Verdichtung sowie der Stamm und der unteren Kronenteil vor Beschädigung durch Einwürfen der gesamten Kronenkrone mit Säusen während der gesamten Bauzeit zu schützen. Aufschurf von Boden über das bisherige Niveau ist nicht zulässig. Die Maßnahmen hat der Flächenbegrenzümer sicherzustellen und sofort nach Abschluss der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Die zu fällenden Bäume sind zum Schutz von Nistplätzen frei lebender Tierarten nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und bis Ende Februar zu fällen.
- Die zur Fällung gekennzeichneten Bäume dürfen bei Bedarf gefällt werden. Der Ersatz wird in der Öffentlichkeit Grünanlage ÖG geschaffen. Für die übrigen Gebiete ist die Gültigkeit der Gärtnerschutzsatzung unberührt.
- ### 1.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Auf den öffentlichen Flächen sind insgesamt mindestens 20 hochstammige Bäume der Sorte Platanus acerifolia (Platane) und der Qualität: Hochstamm, 3 mal verschult, mit Drahtballen, Mindeststammumfang 19-20 cm oder besser zu pflanzen. Für die Wohngrundstücke wird eine Pflanzbindung von einem Laubbäum pro Grundstück festgesetzt.
- ### 1.8 Verkehrsflächen
- 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 Baumstände können im Rahmen der Ausführungsplanung zur Anpassung an die Anschlussbedürfnisse der Grundstücke sowie an die Leitungsverführung der Hauptversorgungsleitungen genehmigt geändert werden. Im inneren Bereich des WA entstehen verkehrsberuhigte Bereiche als Mischverkehrsflächen (vgl. Straßenprofile).
- Baugrundstück können bei einer Straßenfront bis 25 m Breite eine Zufahrt, darüber hinaus maximal zwei Zufahrten mit einer Breite von höchstens je 4 m in Anspruch genommen werden.
- ### 1.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- In gesamten Plangebiet ist für Wohn- und Schlafräume der Einbau von Fenstern mit Lärmschutzklasse 2 (Standard) festgesetzt. Bei Anordnung von Wohn- und Schlafräumen in Bereichen mit Nacht-Baulastpegeln von mehr als 45 dB(A) wird der Einbau von Fenstern mit Lärmschutzklasse 3 (gem. VDI 2719) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Der Bereich mit Überschreitung der Nacht-Baulastpegel von mehr als 45 dB(A) wird im Plan mit Planzahl (LärmL) gekennzeichnet. Im Einzelfall ist die Geräuschprognose Torgau wg 3 im Büro-Lücking/Hänel/GMH vom 06.09.2012 heranzuziehen.

- ### 1.10 Versickerung von Niederschlagswasser
- Die anfallende, nicht verwendete Niederschlagswasser ist vor Ort über geeignete bauliche Maßnahmen direkt zu versickern. Zulässig ist eine Schacht- oder Röhrenversickerung.
- ### 2. Baurechtliche Festsetzungen
- #### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- Die Hauptfassaden der Gebäude ist entweder parallel oder im rechten Winkel zur angrenzenden Straße auszurichten.
- Für die Dachdeckungen von geneigten Dächern sind folgende Materialien zulässig: geneigte Tonziegel und Betondachziegel in der Farbgebung rot bis braun bzw. anthrazit-grau
- Naturschiefer bzw. schieferähnliche Materialien in schwarz bis anthrazit
 - Dachdeckung mit Titanzink
 - Dachhauben aus Glas.
- #### 2.1.2 Fassaden- und Wandgestaltung
- Die Ausführung der Außenwände von Gebäuden aus massiven Blockloch, Rundstämme (Blockbauweise) ist nicht zulässig. Die Gestaltung von Außenwänden mit einer Fluoreszenzfarbe oder grell leuchtenden Farbgebung ist nicht zulässig.
- #### 2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der überbaubaren Grundstücke
- Die unbebauten Flächen der überbaubaren Grundstücke sind als Grünflächen mit Bäumen, Sträuchern, und als Rasen- und Beetzflächen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil von Rasen- zu Laubgrünflächen soll auf dem jeweiligen Grundstück 10 % nicht überschreiten.
- #### 2.3 Einfriedungen
- Wegbegleitende Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,30 m, aus den Materialien Metall, Holz oder als Heckengebüsch zulässig.
- #### 2.4 Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind nur in Form von Werbeanlagen an der Straße der Leistung, mit einer Anschlagfläche von 0,50 m² zulässig. Eine Fluoreszenzfarbgebung sowie grell leuchtende oder blinkende Leuchtschilder sowie teilweise oder sich ständig bewegendes Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Errichtung selbständiger Werbeanlagen ist nicht zulässig.
- #### 3. Hinweise
- ##### 3.1 Baugrund
- Das Gelände wird mit einem Schulkomplex bebaut. Der Rückbau der Gebäude und befestigten Flächen ist erfolgt. Trotzdem können Hohlräume bzw. Baustoffreste im Boden vorkommen. Aufgrund der Grundstücksvormutzung wird für die geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich der Durchdringung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung gem. DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.
- Hinweise zu natürlicher Radioaktivität
- Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gesteins hinsichtlich seiner Radonkonzentration erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonmessung und Radonenschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Prof. Dr. Rabejowski Str. 4 08301 Bad Schlemma Telefon/Fax: (03727) 2 42 14 Internet: www.radonschutz.sachsen.de
- ##### 3.2 Leitungstrassen, Schutzabstände, Schachtscheibe
- Wer Erdarbeiten durchführen ist verpflichtet, sich bei den Versorgungsorganen über den örtlichen Leitungszustand in Kenntnis zu setzen. Die Leitungstrassen sind bei den Bauarbeiten zu beachten.
- Die Mischwasserkanäle im Schulfeld, im nördlichen Bereich der Straße des Friedens und im Grünstreifen ÖG2 entlang des Röhrtwegs liegen verhältnismäßig flach, so dass teilweise Kellerüberflutungen nicht gewährleistet werden können. Sollten Kellerüberflutungen angeschossen sind, sind diese durch entsprechende Rücklaufsangelegenheiten zu sichern. Im Bereich des Röhrtwegs ist mit Geruchsbildungen zu rechnen.
- ##### 3.3 Bodenschutz und Abfälle
- Die Auswirkung auf das Schutzgut Boden ist weitestgehend zu minimieren. Für den Umgang mit anfallendem Bodenschutt sind folgende Hinweise gegeben:
- Gemäß Sächsischem Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) vom 31.05.1999 sollte sich der Bauherr zu einer sinnvollen Verwertung innerhalb des Plangebietes verpflichten.
 - Gemäß SächsABG sind nicht verwertbare Massen einer stofflichen Verwertung zuzuführen.
 - Eine Ablagerung unkontaminierter Massen zur Beseitigung ist nicht genehmigungsfähig.
 - Gemäß dem Grundsatz des Landesentwicklungsplanes ist der Boden nicht als Abfall zu lagern.
 - Gemäß dem § 20(2) BauGB ist die Erhaltung des Mutterbodens in einem nutzbareren Zustand und dessen Schutz vor Verunreinigung festzusetzen.
 - Gemäß dem § 4 Abs. 1 BbodSchV hat sich jeder, der auf Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenverunreinigungen nicht mit hervorgerufen werden.
 - Gemäß dem § 1a BauGB sind Bodenverunreinigungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
 - Baubedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß beschränkt bleiben (§ 7 Abs. 1 SächsABG).
 - Durch den Abbruch von Gebäuden sind die Abbruchmassen, deren Beprobung die Ermittlung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse sowie der Nachweis der Entsorgung (besonders bei überwiegend bodenrelevanten Abfällen) plausibel und nachvollziehbar darzustellen.
 - Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material, muss den Prüf- und Vorsorgeverordnungen der BBOSchV, Anlage 2 hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Die DIN 19731 (Ausgabe 5/98) - Verwertung von Bodenmaterial - ist einzuhalten.
 - Bei der Planung der Bauvorbereitung und Bauausführung ergebenden Hinweisen auf schädliche Bodenverunreinigungen i. S. d. des § 2 Abs. 3 BbodSchV (Bundesbodenschutzgesetz vom 17.03.1998) z.B. Altlasten relevante Sachverhalte, wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall u.a., besetzt für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß § 4 Abs. 2 BbodSchV die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenverunreinigung zu ergreifen.
 - Nach § 15 Abs. 1 und § 1 BbodSchV i. V. m. § 10 Abs. 2 SächsABG (Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz) vom 31.05.1999 ist bekannt gewordene oder wissenschaftlich Bodenverunreinigungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.
- #### Hinweise zu Abfällen:
- Bei der Baumaßnahme anfallende Abfälle (Bodenabwusch usw.) sind in erster Linie nach § 4 Abs. 1 Satz 2 des Kreisabfallschutz- und Altlastengesetz (KW-AltG) 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 KW-AltG).
 - Kontaminierte (schadstoffhaltige) Abfälle und Materialien sind getrennt von den anderen Abfällen, die nicht verwertet werden, dauerhaft von der Kreisabfallwirtschaft auszuheben und zur Wahrung des Wohls der Allgemeinheit ordnungsgemäß und nachweislich nach den Vorschriften des KW-AltG auf den dafür vorgesehenen Anlagen zu entsorgen.
 - Die zu beseitigenden Abfälle sind von dem Anliefer auf dem direkten Wege einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- #### Hinweise für eine sinnvolle Verwendung des anfallenden Bodenschutts:
- Übergabe an eine Landschaftsbaumaßnahme oder an die Erdstoffsphäre der Stadt
 - Nach erfolgter Leitungsverlegung und Verfüllung der Gräben ist der Mutterboden sorgfältig im Bereich des Arbeitsbereichs aufzuführen
 - Baustelleneinrichtungen sowie teilweise Lagerung von Trassenbauteilen sollte nach Möglichkeit auf versiegeltem Boden erfolgen
- Wird eine Baustelleneinrichtung auf unversiegeltem Boden erforderlich, sind folgende Maßnahmen einzuhalten:
- Ordnungsgemäße Abtragung und Zwischenlagerung des Bodens
 - Nöwendige Platzfestlegung nur mit wassergebundenen Decken bei Einbau einer Sauberzucht oder Versiegelung als Bestfläche
 - Nach Rückbau des Bau- und Montageplatzes ist die ursprüngliche Schichtung des Bodens weitgehend zu rekonstruieren.
 - Festhaltung der nicht in Anspruch zu nehmenden Flächen mit Boden in überwiegend natürlicher Lagerung innerhalb des Plangebietes vom Baubetrieb für die weitgehende Erhaltung der Bodenfunktion und zum Schutz dieses Bodens vor Kontamination oder sonstiger Destabilisierung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Die DIN-Vorschriften "18930 „Erdarbeiten“ 18915 „Bodenarbeiten“ 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten.
 - Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und nachweislich einer Sanierung oder ggf. ordnungsgemäßen Beseitigung zuzuführen.
 - Hinsichtlich der Vermeidung von Bodenbelastungen durch Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen. Baubedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung, Durchmischen von Böden mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß zu beschränken (SächsABG) und nach Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.
- ### 3.4 Schutz des Grundwassers
- 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 der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Eindringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs. 1 S. 2 Wasserhaushaltsgesetz).
- ### 3.5 Vorbehaltsgebiet vorbeugender 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 Schutzanrichtungen zu berücksichtigen. In Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sind bei neuer Bausubstanz geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts wasserführender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen (Regionalplan, G 4.3.4.4).
- ### 3.6 Immissionsschutz
- Die DIN 18005, Beiblatt 1 gültigen schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) (Verkehrslärm, allgemeines Wohngebiet; tags: 55 dB(A), nachts: 45 dB(A)) werden nicht überall im Plangebiet eingehalten. Überschreitungen der zulässigen SOW für Verkehrslärm sind im nördlichen Bereich (nurtags) sowie im südlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zu erwarten. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmverordnung - 16, BimSchV (tags 55 dB(A) und nachts 49 dB(A)) sind im Gebiet eingehalten bzw. unterschritten.
- Für das gesamte Plangebiet wird grundrissorientiertes Bauen mit Ruheräumen zum inneren Bereich des Baugebietes empfohlen.

- ### Verfahrensvermerk
- Aufstellungsbeschluss**
Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde am 27.09.2011 in öffentlicher Sitzung des Stadtrates der GroÙen Kreisstadt Torgau beschlossen und am 14.04.2012 in der Torgauer Zeitung öffentlich bekannt gemacht.
 - Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.2012 einschließlich seiner Begründung wurde vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 28.03.2012 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
 - Auslegung**
Die öffentliche Auslegung wurde am 14.04.2012 in der Torgauer Zeitung öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.2012 einschließlich seiner Begründung wurde vom 23.04. bis 31.05.2012 ausgelegt.
 - Trägerbeteiligung**
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.05.2012 von der Auslegung benachrichtigt und gebeten, ihre Stellungnahme abzugeben.
 - Abwägung und Beschluss zur erneuten Auslegung**
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 26.09.2012 geprüft und abgefragt. Der Stadtrat hat am 26.09.2012 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10. bis 25.10.2012 gebilligt und zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit bestimmt. Das Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom 08.10.2012 mitgeteilt.
 - Erneute Auslegung und Trägerbeteiligung**
Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 02.10.2012 in der Torgauer Zeitung öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.09.2012 einschließlich seiner Begründung wurde vom 10. bis 25.10.2012 ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.10.2012 von der Auslegung benachrichtigt und gebeten, ihre Stellungnahme abzugeben.
 - Abwägung- und Satzungsbeschluss**
Der Stadtrat hat am 12.12.2012 in öffentlicher Sitzung die zum Planentwurf vom 26.09.2012 vorgebrachten Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.12.2012 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 - Gemehung**
Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 25/2011 „Röhrtweg“ wurde durch das Landratsamt Nordachsen mit Beschluss vom 23.04.2013 und Registernummer 31/006/2013 sowie Aktenzeichen 06/09/2012 genehmigt.
 - Ausfertigung**
Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 25/2011 „Röhrtweg“ vom 12.12.2012 mit den Festsetzungen sowie Begründung wird hiemit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der textliche und technische Inhalt des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2012 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrats vom 12.12.2012 identisch ist. Es wird bestätigt, dass die Verfahrens Schritte 1 bis 9 ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB durchgeführt wurden.
- | Datum | Ordnung | Stellenname | Funktion | Zeichen |
|------------------------|---------|-------------------|---|---------|
| Torgau, den 25.04.2013 | | gez. Staufe | Überrbürgermeisterin | Siegel |
| Torgau, den 18.06.2013 | | gez. Staufe | Überrbürgermeister | Siegel |
| Torgau, den 23.01.2013 | | Gez. i.V. Böttner | Anstler Landratsamt Nordachsen - Vermessungsamt | Siegel |

Bestätigung des Katasterbestandes
Die Darstellungen des Grenzverlaufes und Bezeichnungen der Flurstücke im Bebauungsplan entsprechen dem aktuellen Katasterbestand. Maße von dargestellten Grenzen dürfen erst nach örtlicher Überprüfung abgeleitet werden.



M 1:500	PLANGRÖÙE: 0,841 x 1,189	DATUM: 12.12.2012	BEARBEITUNG: Hildebrandt	PLAN-NR.: 11.010.5.01	PROJEKT-NR.: 11.010
----------------	------------------------------------	-----------------------------	------------------------------------	---------------------------------	-------------------------------

Größe Kreisstadt Torgau

Bebauungsplan 25/2011 "Röhrtweg"

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Satzung

Planungsträger: Große Kreisstadt Torgau
Markt 1
04860 Torgau

Architekt:
Siebel architekten

Bereitstellung: Studie, 1. Entwurf, Freigabe, Finalisierung, Baugenehmigung

Bereitstellung: Studie, 1. Entwurf, Freigabe, Finalisierung, Baugenehmigung

034202 1319100