

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

- SO H** **Sondergebiet Handel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO**
- zulässig sind:
- SB-Möbelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.700 m². Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente gemäß Torgauer Liste darf 370 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten und maximal 100 m² Verkaufsfläche je Einzelsortiment aus den in der Torgauer Liste benannten Warengruppen betragen.
 - Heimtext-Markt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.300 m². Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente gemäß Torgauer Liste darf 230 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten und maximal 100 m² Verkaufsfläche je Einzelsortiment aus den in der Torgauer Liste benannten Warengruppen betragen.
 - Für die bestehenden Gebäude Brauhaus und denkmalgeschütztes Gebäude Naundorfer Straße 5 sind folgende Nutzungen zulässig: Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Dienstleistungsbetriebe, Büronutzungen und Räume für freie Berufe. Für das bestehende Gebäude des Brauhauses sind Nutzungen der Beherbergung im Dachgeschoss an den schallabgewandten Gebäudeseiten zulässig. An Büro- und Beherbergungsräumen ist das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile einzuhalten.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
Der Betrieb von Freisitzflächen für die Gaststätte ist nur bis 22 Uhr zulässig.

GRZ 0,8 zulässige Grundflächenzahl für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§§ 16 und 19 BauNVO)

GH = 95,00 maximale Gebäudehöhe über Höhenbezug NHN (§§ 16 und 18 BauNVO). Die maximale Gebäudehöhe kann für notwendige technische Anlagen ausnahmsweise um 5,00 m überschritten werden.

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Verkehrsflächen

- örtliche Verkehrsflächen
- Ein- und Ausfahrtbereich

Gestalterische Festsetzungen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 89 SächsBO)

Werbeanlagen mit beweglichem Licht (Blinklicht und umlaufendes Licht) sind nicht zulässig.

Sonstige Festsetzungen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Stellplätze
Für den Betrieb des Brauhauses gilt:
- keine Nutzung der Stellplätze im Bereich von 25 m parallel zur Naundorfer Straße, gemessen ab Straßenkante, nach 22 Uhr
- Erhalt bestehender Funkmast
- Leistungs- und Wegerecht zugunsten der DB AG

BESTANDSANGABEN/HINWEISE

- vorhandene Straßenbegrenzung
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
- geplante neue Baukörper und Darstellung des zu erhaltenden Bestandes
- Alllastverdachtsfläche

Das ehemalige Brauereigelände ist im SALKKA unter der Alllastenkennziffer AKZ 89200656 als Alllastverdachtsfläche eingetragen. Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Alllasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständigen Behörde mitzuteilen.

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 Schutzeinrichtungen zu berücksichtigen. In Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sind bei der Sanierung bestehender Bebauung sowie bei neuer Bebauung geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsgebiet vorzusehen (Regionalplan, G 4.3.4.4).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Denkmalobjekt (ehemalige Konsum-Villa)

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.

Eilenburg, den 28.08.2013 Amtsleiter Landratsamt Nordsachsen - Vermessungsamt

planungsrechtlicher Hinweis

Die Plandarstellung und der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind identisch mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan!

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat am 20.02.2013 die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28/2013 "Brauhauspark" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.03.2013 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Torgau, den 17.01.2014
gez. Staude
Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat hat am 24.04.2013 beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28/2013 "Brauhauspark" in der Fassung vom April 2013 zu billigen und öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung ist am 27./28.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Torgau, den 17.01.2014
gez. Staude
Oberbürgermeisterin

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28/2013 "Brauhauspark" und die dazugehörige Begründung haben gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 07.05.2013 bis 13.06.2013 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27./28.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.04.2013 von der Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Satz 3 BauGB unterrichtet.

Torgau, den 17.01.2014
gez. Staude
Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Nachbargemeinden sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.09.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Torgau, den 17.01.2014
gez. Staude
Oberbürgermeisterin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch Beschluss des Stadtrates der Stadt Torgau in der öffentlichen Sitzung am 11.09.2013 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung wurde gebilligt.

Torgau, den 17.01.2014
gez. Staude
Oberbürgermeisterin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28/2013 ist mit Bescheid des Landkreises Nordsachsen am 20.12.2013 genehmigt worden.

Torgau, den 17.01.2014
gez. Staude
Oberbürgermeisterin

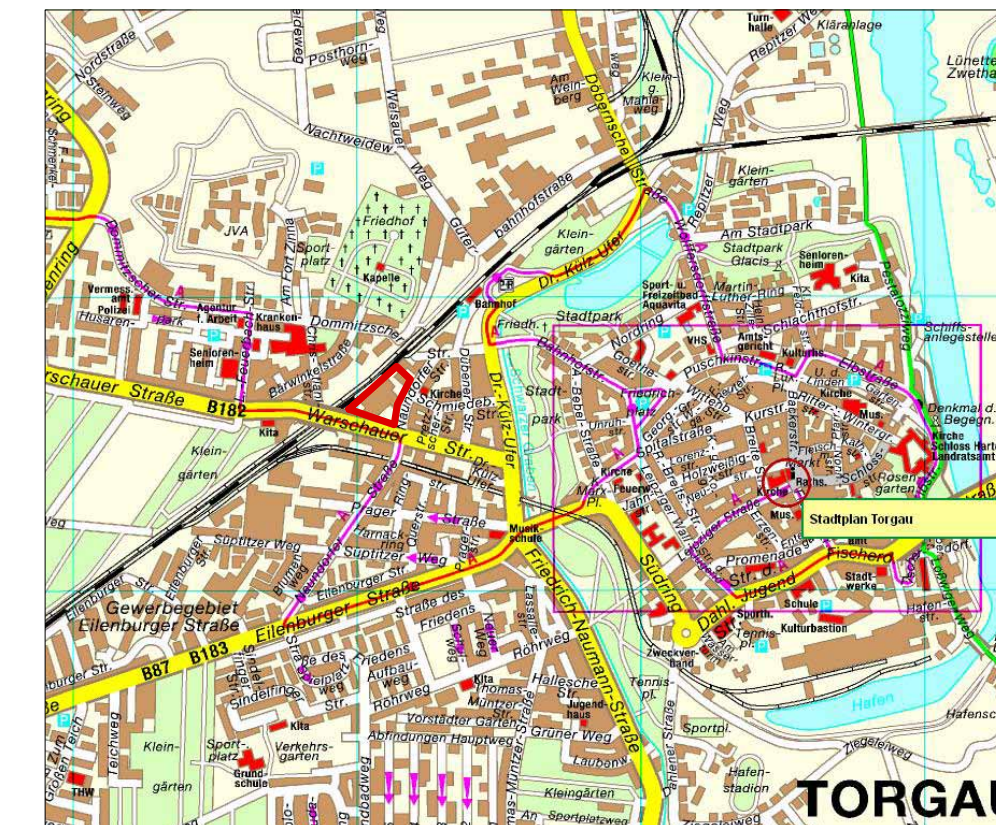
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28/2013 "Brauhauspark", bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Torgau, den 17.01.2014
gez. Staude
Oberbürgermeisterin

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 23.01.2014. Die Satzung ist am 23.01.2014 in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Torgau, den 23.01.2014
gez. Staude
Oberbürgermeisterin



Torgauer Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente:	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 52.11)
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren	Fachhandel mit Naturkosmetik (WZ-Nr. 52.2)
Zalungen / Zeitschriften	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (WZ-Nr. 52.33.1)
Blumen	Drogerieartikel ohne Feuchtemilch, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsartikel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9)
Pharmazeutische Artikel	Unterhaltungsschriften und Zeitschriften (WZ-Nr. 52.47.3)
Schnittblumen aus (WZ-Nr. 52.49.1)	Pharmazeutische Artikel (Apotheken - WZ-Nr. 52.31)
zentrenrelevante Sortimente:	
Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ: 52.49.2) ohne Heimfütterung
Medizinische und orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 52.32.0)
Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren / Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1), Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2)
Kunst, Antiquitäten	Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21), Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1), Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)
Baby-, Kinderartikel	Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2), Computer, Computerperipherie, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.49.5), Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.49.6), Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse - ohne Elektrologikgeräte (WZ-Nr. 52.45.1)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.49.4)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe	Haushaushaltswaren, Kurzwaren, Schneidbedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41), Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel für den Garten (aus WZ-Nr. 52.44.33), Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4), Heimtextilien ohne Teppiche (WZ-Nr. 52.44.7), Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60), Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.22)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)
Spielwaren, Sportartikel	Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.6)
Fahrräder und -zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 52.49.7)

Große Kreisstadt Torgau



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28/2013 "Brauhauspark"
(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)
Planzeichnung und textliche Festsetzungen
Maßstab 1 : 500
Satzung vom 11.09.2013

Vorhabenträger: SHG - Sächsische Handels- und Gewerbeimmobilien GmbH
Rosenstraße 7, 01445 Radebeul

Stadtplanungsamt
Große Kreisstadt Torgau
PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasstraße 8, 01219 Dresden
Tel./Fax.: (0351) 4 76 31 77 / 4 76 31 85