



# Legende

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. 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 Bauflüchtger Straßenhöhe (§ 18 BauNVO)
3. 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
4. Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)
Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P hier: öffentliche Parkfläche
hier: Fußgängerbereich
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsbenutzter Bereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
6. 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
7. Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Flächen mit Leitungsrecht zugunsten Zweckverband Torgau-Westelbien und Elektro-Center Torgau
8. 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 Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Erhalt Bäume
10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Flächen für Stellplätze zum Schutz gegen Lärm
11. 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 „Röhrlweg“ (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
Verkehrflächen: 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 (RaO) 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 (PlanZ) vom 19.12.1990 (BGBl. 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 (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 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
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.2003 (Sächs. GVBl. S. 25), 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
- 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 § 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, Schank- 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 Bahnbereichs sowie 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 Pools 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)
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 Grundfläche 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.
- Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) (siehe Plan)
Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im Metern nach anbauflüchtger Straßenhöhe festgesetzt. Die anbauflüchtige Straßenhöhe definiert sich nach der mittleren Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen.
- Die Höhe des Endgeschoss-Rohfußbodens wird nach anbauflüchtger Straßenhöhe auf max. 0,8 m festgesetzt.
1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)
Die Bauweise wird nach Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt als:
- WA 1: (a) offene Bauweise, d.h. mit seitlichem Grenzabstand und Einzelhäuser mit einer maximalen Baukörperlänge von 20 m.
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)
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 Einflurbereich.
1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)
Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Der Bedarf wird wie folgt festgesetzt:
- eine WE: 2 Stellplätze
- 2 WE: 1,5 Stellplätze pro WE
- mehr als 2 WE: 1,25 Stellplätze pro WE
1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
1.5.1 Öffentliche Grünfläche
Die als Öffentliche Grünfläche (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 unterschiedlichen Versorgungsleistungen und zugehörigen Arbeitsbereich berücksichtigen, angelegt.
1.5.2 Private Grünflächen
Nebenanlagen sind in diesen Bereichen unzulässig. Entsprechend Sächsischem Nachbarrecht sind bei der Pflanzung Abstände zu nachbarlichen Grenzen einzuhalten.
1.6 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 DIN-Vorschrift 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten. Der Wurzelraum der zu erhaltenden Großbäume ist vor Verdichtung sowie dem Stamm und den unteren Kronenteilen vor Beschädigung durch Einwürfen der gesamten Kronenkrone mit Bäumen während der gesamten Bauzeit zu schützen. Aufschurf von Böden über das bisherige Niveau ist nicht zulässig. Die Maßnahmen hat der Flächeneigentümer sicherzustellen und sofort nach Abschluss der Bauarbeiten zu beenden.
Die zu fällenden Bäume sind zum Schutz von Nestblättern freilebender 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 Öffentlichen Grünfläche 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsflächen sind nach den Erfordernissen der StVO und StAS 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 Leitungsverläufe der Hauptversorgungsleitungen geringfügig geändert werden. Im inneren Bereich des WA entstehen verkehrsstarke Bereiche als Mischverkehrsflächen (vgl. Straßenprofile).
Der 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Im 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-Baurücklagenpegeln 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-Baurücklagenpegel von mehr als 45 dB(A) wird im Plan mit diagonalen Schraffuren gekennzeichnet.
- Für die Prüfung im Einzelfall ist die Geräuschprognose Torgau wg 3 im Büro Lücking/Hänel GmbH vom 06.09.2012 heranzuziehen.
1.10 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das anfallende, nicht verwendete Niederschlagswasser ist vor Ort über geeignete bauliche Maßnahmen direkt zu versickern. Zulässig ist eine Schacht- oder Regenversickerung.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 SächsBO)
2.1.1 Dachgestaltung
Die Hauptfachsrichtung 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
- Dachaufbau aus Glas.
2.1.2 Fassaden- und Wandgestaltung
Die Ausführung der Außenwände von Gebäuden aus massiven Blockholz, Rundstämmen (Blockbauweise) ist nicht zulässig. Die Gestaltung von Außenwänden mit einer fluoreszierenden oder grell leuchtenden Farbgebung ist nicht zulässig.
2.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO i.V.m. § 9 Abs. 1 SächsBO)
Die unüberbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind als Grünflächen mit Bäumen, Sträuchern, Rasen und Beetzflächen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil von Rasen- zu Laubgebieten soll auf dem jeweiligen Grundstück 10 % nicht überschreiten.
2.3 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)
Wegbegleitende Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,30 m, aus den Materialien Metall, Holz oder als Heckengebüsch zulässig.
2.4 Werbeanlagen (§ 10 SächsBO)
Werbeanlagen sind nur in Form von Werbeanlagen an der Straße der Leistung, mit einer Anschlagfläche von 0,50 m² zulässig. Eine fluoreszierende Farbgebung sowie grell leuchtende oder blinkende Leuchtkäme 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 eine Prüfung 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 Messungen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gesteinsarten und der Eigenschaften des Gesteins hinsichtlich seiner Radonkonzentration erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonmessung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:
Prof. Dr. Rajewsky Str. 4
08301 Bad Schöna
Telefon/Fax: (03727) 2 42 14
Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de
3.2 Leitungsstrassen, Schutzabstände, Schachtschneise
Wer Erarbeiten durchführt ist verpflichtet, sich bei den Versorgungsträgern über den örtlichen Leitungsbestand in Kenntnis zu setzen. Die Leitungsstrassen sind bei den Bauarbeiten zu beachten.
Die Mischwasserkanäle im Schuweg, im nördlichen Bereich der Straße des Friedens und im Grünstreifen ÖG2 entlang des Röhrlwegs liegen verhältnismäßig flach, so dass teilweise Kellerüberflutungen nicht ganz auszuschließen sind. Sollten Kellerüberflutungen angesprochen werden, sind diese durch entsprechende Rückstauorgane zu sichern. Im Bereich des Röhrlwegs ist mit Gebuchsaltschichten zu rechnen.
3.3 Bodenschutz und Abfälle
Die Auswirkung auf das Schutzgut Boden ist weitestgehend zu minimieren. Für den Umgang mit anfallenden Bodenabfällen werden folgende Hinweise gegeben:
- Gemäß Sächsischem Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABWG) vom 31.05.1999 sollte sich der Bauherr zu einer sinnvollen Verwertung innerhalb des Plangebietes verpflichtet sehen.
- Gemäß SächsABWG 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 § 202 BauGB ist die Erhaltung des Mutterbodens in einem nutzbaren Zustand und dessen Schutz vor Vermischung festzusetzen.
- Gemäß dem § 4 Abs. 1 BBodSchV hat sich jeder, der auf Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Gemäß dem § 1a BauGB sind Bodenveränderungen 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 SächsABWG).
- 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 Vorsorgegeboten der BBodSchV, Anlage 2 hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Die DIN 19731 (Ausgabe 5/98) - Verwertung von Bodenmaterial - ist einzuhalten.
- Bei sich im Rahmen der Baubereitstellung und Bauabführung ergebenden Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen (z.B. des § 2 Abs. 3 SächsABWG, Bundesbodenschutzgesetz vom 17.03.1998) z.B. Altlasten relevante Sachverhalte, wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall u.a., besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchV die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen.
- Nach § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchV i.V.m. § 10 Abs. 2 SächsABWG (Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz) vom 31.05.1999 sind bekannt gewordene oder wahrscheinliche schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.
Hinweise zu Abfällen:
- Bei der Baumaßnahme anfallende Abfälle (Bodenmenschutt usw.) sind in erster Linie nach § 4 Abs. 1 Satz 2 des Kreisabfallwirtschafts- und Abfallgesetzes (KW-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 KW-AbfG).
- 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-AbfG auf den dafür vorgesehenen Anlagen zu entsorgen.
- Die zu beseitigenden Abfälle sind von dem Anfallort auf dem direktem Wege einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
Hinweise für eine sinnvolle Verwendung des anfallenden Bodenabbaues:
- Übergabe an eine Landschaftsbaumaßnahme oder an die Erdstoffsäule der Stadt
- Nach erfolgter Leitungsverlegung und Verfüllung der Gräben ist der Mutterboden sorgfältig im Bereich des Arbeitsbereichs aufzuräumen
- Baustelleneinrichtungen sowie teilweise Lagerung von Transportbehältern sollte nach Möglichkeit auf versiegeltem Boden erfolgen
Wird eine Baustelleneinrichtung auf unversiegeltem Boden erforderlich, sind folgende Maßnahmen einzuhalten:
- Ordnungsgemäße Abtragung und Zwischenlagerung des Bodens
- Notwendige Platzfestlegung nur mit wassergebundenen Decken bei Einbau einer Sauberkeitschicht oder Versiegelung als Baustelle
- Nach Rückbau des Bau- und Montageplatzes ist die ursprüngliche Schichtung des Bodens weitgehend zu rekonstruieren.
- Freihaltung 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
1830 „Erdarbeiten“
18915 „Bodenmaterial“
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 (SächsABWG) 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 Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs. 1 S. 2 Wasserhaushaltsgesetz).
3.5 Vorbehaltgebiet vorbeugender Hochwasserschutz
Das Plangebiet ist im Regionalplan Westsachsen als Vorbehaltgebiet vorbeugender Hochwasserschutz ausgewiesen. Gemäß G 4.3.4.3 sind bei Planungen in Vorbehaltgebieten vorbeugender Hochwasserschutz das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzvorrichtungen zu berücksichtigen. In Vorbehaltgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sind bei neuer Bebauung geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts wasserführender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen (Regionalplan, G 4.3.4.4).
3.6 Immissionsschutz
Die DIN 18005, Beblatt 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 Bebauungsplans 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.

- Verfahrensvermerke
1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde am 27.09.2011 in öffentlicher Sitzung des Stadtrates der Großen Kreisstadt Torgau beschlossen und am 14.04.2012 in der Torgauer Zeitung öffentlich bekannt gemacht.
2. Billigungs- und Auslegungbeschluss
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.
3. 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 ausgestellt.
4. Trägerbeteiligung
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.05.2012 von der Auslegung benachrichtigt und gebeten, ihre Stellungnahme abzugeben.
5. 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 abgewogen. 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.
6. 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 ausgestellt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.10.2012 von der Auslegung benachrichtigt und gebeten, ihre Stellungnahme abzugeben.
7. 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.
8. Genehmigung
Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 25/2011 „Röhrlweg“ wurde durch das Landratsamt Nordachsen mit Bescheid vom 23.04.2013 und Registernummer 31/006/2013 sowie Aktenzeichen 06/09/2012 genehmigt.
9. Ausfertigung
Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 25/2011 „Röhrlweg“ vom 12.12.2012 mit den Festsetzungen sowie Begründung wird hiemit ausfertigt. 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 Verfahrensschritte 1 bis 9 ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB durchgeführt wurden.
Torgau, den 25.04.2013
gez. St. Stadte
Oberbürgermeisterin Siegel
10. Inkrafttreten
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung in der Torgauer Zeitung am 01.02.06.2013 ist der Bebauungsplan vom 12.12.2012 in Kraft getreten.
Torgau, den 18.06.2013
gez. St. Stadte
Oberbürgermeisterin 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.
Torgau, den 20.01.2013
Gez. I.V. Böttner
Ansleiter Landratsamt Nordachsen – Vermessungsamt Siegel
ÜBERSICHT TORGAU
M 1:500
PLANGRÖÖE: 0,841 x 1,189
DATUM: 12.12.2012
BEARBEITUNG: PLAN-NR.: Hildebrandt
PLAN-NR.: 11.010.5.01
PROJEKT-NR.: 11.010
Große Kreisstadt Torgau
Bebauungsplan 25/2011 "Röhrlweg"
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
Satzung
Planungsträger:
Architekt:
Große Kreisstadt Torgau
Markt 1
04860 Torgau
Siegel
architekten

