

Landkreis: Torgau-Oschatz  
Gemeinde: Stadt Torgau  
Gemarkung: Torgau

## Teil B Textliche Festsetzungen

zum **Bebauungsplan** „Revitalisierung der ehemaligen militärischen Liegenschaft in der Eilenburger Straße, Torgau“

gilt für die Grundstücke der Gemarkung Torgau:

### Flur 16

Flurstücke: 14/5, 14/6, TF 13/6, TF 13/7, TF 13/1, 13/4,12/1, 12/3, 12/5, 12/6, 14/3, TF 13/5, TF 12/4

### Flur 33

Flurstücke: 6/6, 6/7, 6/3, 6/13, 6/16, 6/18, 6/19, 6/21, 6/22, 6/23, 6/24, 6/25, 6/26, 6/27, 6/28, 6/29, 6/30, 6/31, 6/32, TF 1/10, 1/12, TF 1/11, TF 1/2, TF 1/15, 1/14, 1/16

### Flur 34

Flurstücke: TF aus 117/4

### Flur 13

Flurstücke: TF 10/5, 10/6, 10/19, 10/20

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I, S. 137) zuletzt geändert durch OLG-Vertretungsänderungsgesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2859, 2852)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau vom 30.06.2004 (BGBl. I, Nr.: 31/2004, S. 1359);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG) vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I, S 2350) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359);
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I, S. 1554);
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPIG) vom 24.06.1992, zuletzt geändert am 30.09.2005 (SächsGVBl. Nr. 8/2005)
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2003), vom 16.12.2003 (Sächs.GVBl. 19/2003)
- Verbindlicher Regionalplan Westsachsen vom 13.11.2001 (SächsGVBl. Nr. 8/2001)
- Gesetz zur Neufassung der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) und zur Änderung anderer Gesetze, Artikel 1 SächsBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2004 (BGBl. I, S. 200);
- Gesetz zur Einführung eines Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen und zur Änderung anderer Gesetze, Artikel 1 SächsUVPG vom 01.09.2003 (BGBl. I, S. 418)
- die Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2003 (SächsGVBl. S. 55)
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsische Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 1994 (SächsGVBl. S. 1601), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 01.09.2003 (SächsGVBl. S. 418, 426);
- Verordnung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, Naturschutzausgleichsverordnung (NatSchAVO); Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung; 1995
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Einführung eines Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen und zur Änderung anderer Gesetze vom 01.09.2003 (GVBl. S. 418)

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 BauGB und BauNVO)

**1.1 Bauliche Nutzung****1.1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- gemäß § 8 BauNVO: Gewerbegebiet (GE)

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannte Ausnahme (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

*Entsprechend § 1 Abs. 5 i. V. m. § 8 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungsarten nicht zulässig:*

- *Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ( gem. „Torgauer Liste“) ab 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.05.2012*

**Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht aber in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen.

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 ausnahmsweise zulässig.

Interne Erschließungsstraßen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer maximalen Breite von 6,5 m zulässig, nicht aber in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen.

**Flächenbezogener Schalleistungspegel**

In den im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Gewerbebeteiligungen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die die in folgender Tabelle für die jeweiligen Teilflächen festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (Berechnung s. schallgutachten 1139/99 vom 06.09.1999 der Fa. Goritzka akustik) sowohl tagsüber als auch nachts nicht überschreiten.

Nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden die gewerblichen Bauflächen folgendermaßen gegliedert:

Teilfläche	Gebäude	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Nutzung vorhanden/geplant	Schalleistung pro Teilfläche dB(A)/m <sup>2</sup> für	
				Tag (6:00-22:00 Uhr)	Nacht (22:00-6:00 Uhr)
GE-1	15	1.390	Old-Timer-Club	53	45
GE-2		1.490		66	57
GE-3	12	1.440	Metallbau Kuntze	38	45
GE-4	22/23	2.240		69	59
GE-5	21	1.470		60	53
GE-6	6	4.390	Fit & Fun	53	45
GE-7	5	3.650	Feuerwehr/Lager	41	45
GE-8	5	2.600	Dr. Kranz/Lager	42	45
GE-9	27	3.880	Autorecycling Koch	54	45
GE-10	7	3.800	Autorecycling Koch	65	45

Teilfläche	Gebäude	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Nutzung vorhanden/geplant	Schalleistung pro Teilfläche dB(A)/m <sup>2</sup> für	
				Tag (6:00-22:00 Uhr)	Nacht (22:00-6:00 Uhr)
GE-11	8	1.440	Fa. Sprebitz	38	45
GE-12	8	2.110	Möbellager	47	45
GE-13	24	3.540		44	45
GE-14	10/20	3.120		61	45
GE-15	28	6.830	Go-Kart	63	45
GE-16	25	5.400		67	56
GE-17	40/41	3.180	Fa. Hofmann/Maas	50	45
GE-18	29	10.500	Getreide AG	56	45
GE-19	39	1.370	Reiseverkehr Schulze	54	55
GE-20	30	3.290		36	45
GE-21	30	6.380	Metallbau Fichtel	53	45
GE-22	38	2.280		40	45
GE-23	31	2.970		50	50
GE-24	31	1.960		68	62
GE-25	31	2.130		37	45
GE-26	32	3.450	GEDO Transport GMBH	50	51
GE-27	32	3.370	GEDO Transport GMBH	69	56
GE-28	33	1.640	GEDO Transport GMBH	50	45
GE-29	33	3.360	GEDO Transport GMBH	59	50
GE-30	36/37	3.400	GEDO Transport GMBH	70	43
GE-31	34	2.720	GEDO Transport GMBH	52	51
GE-32	35	3.070	GEDO Transport GMBH	70	50
GE-33		7.100		63	54
GE-34		3.960		64	58
GE-35		8.920		60	55

### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

- Grundflächenzahl [GRZ (§ 16 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO) (siehe Plan)],
- Höhe baul. Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), (siehe Plan)

hier: maximal zulässige Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe wird in Metern nach anbaufähiger Straßenhöhe festgesetzt.

### 1.2 Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird je nach Eintrag in der Planzeichnung als offene (o) oder abweichende (a) Bauweise festgesetzt.

Als abweichende Bauweise gilt (§ 22 Abs.4 BauNVO):

- Die Gebäude können den nach SächsBO einzuhaltenen Grenzabstand unterschreiten und auch ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden; für sie gilt keine Längenbeschränkung.

### 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.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden. Die Ausnahme ist zu begründen.

#### **1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht aber in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen zulässig.

Bei Parkflächen mit einer Größe von mind. 400 m<sup>2</sup> bzw. Parkzeilen mit mind. 10 Stellplätzen ist jeweils pro 5 eingerichteter Stellplatz mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum in nach genannter Qualität (siehe Pflanzliste) zu pflanzen.

**1.5 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grünflächen als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt, diese sind naturnah zu gestalten.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen ist die Anlage von maximal 2 Grundstückszufahrten bis zu einer Breite bis 5 m je Grundstück zulässig.

**1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind pro 250 m<sup>2</sup> Fläche ein Hochstamm von 14 – 16 cm Stammumfang anzupflanzen. Bestehende Bäume können auf die Gesamtanzahl angerechnet werden. Als Alternative besteht die Möglichkeit, für die Hälfte der geforderten Bäume für einen Baum 20 Sträucher, o.B., in der Höhe von 100 – 150 cm anzupflanzen. Für jeden gefälltten Alleebaum sind 10 Bäume in oben genannter Qualität vorwiegend im Bereich der Allee zu pflanzen.

Stellplätze sind mit einem Belag zu befestigen, der eine direkte Regenwasserversickerung zulässt.

**1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht gemäß Planeinschrieb gekennzeichnet. Die Zugänglichkeit der entsprechenden Anlagen sind für den entsprechenden Betreiber durch den Grundstückseigentümer jederzeit zu gewährleisten.

**1.8 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen**

(§9 Abs.1 Nr.25 a) und b) BauGB)

Anpflanzen:

An den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind heimische, standortgerechte Laubbäume bzw. Sträucher zu pflanzen und zu pflegen (siehe Pflanzliste).

Innerhalb der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind pro 250 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche je ein heimischer, standortgerechter Laubbaum in Anlehnung an die vorgeschlagene Artenliste mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14 - 16 cm oder mindestens 20 heimische Sträucher (siehe Pflanzliste) zu pflanzen. Bestehende Bäume können auf die Gesamtanzahl angerechnet werden.

Erhalt und Bindung:

Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen sind alle Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten.

Bei Bauarbeiten sind zum Erhalt festgesetzte Bäume durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Pflanzliste 1 :

Einzelbäume für Flächen mit Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 20 und 25 BauGB. Die Pflanzqualität wird wie folgt vorgegeben: H 3xv., 14-16 oder 16-18

großkronige Bäume

Acer platanoides	- Spitzahorn
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

kleinkronige Bäume

Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Acer campestre	- Feldahorn
Crataegus laevigata	- Rotdorn

Planzliste 2 :

Gehölze für Flächen mit Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 20 und 25 BauGB. Die Pflanzqualität wird wie folgt vorgegeben: 2xv., 100-150

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Cornus sanguinea	- Hartriegel

Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa rubiginosa	- Wein-Rose
Rosa canina	- Hundsrosa

Pflanzliste 3 :

Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung, Selbstklimmende Arten. Die Pflanzqualität wird wie folgt vorgegeben: Co., 60-100, 5 Triebe

Hedera helix	- Efeu
Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘	- Wilder Wein
Arten für Klettergerüst	
Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe
Wisteria sinensis	- Glyzinie
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelier

## 2. Örtliche Bauvorschriften (§ 89 SächsBO i.V. mit § 9 Abs.6 BauGB))

### 2.1 Werbeanlagen

Die Errichtung von Werbeanlagen ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Im Bereich der Eilenburger Straße sind Werbeanlagen nur in Form von Sammelanlagen ohne Beleuchtung zulässig. Eine fluoreszierende Farbgebung sowie grell leuchtende oder blinkende Leuchtreklame sowie zeitweise oder sich ständig bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

### 2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Arbeits-, Lager- oder Verkehrsflächen benötigt werden.

## 3. Hinweise

### 3.1 Altlasten

Das Gelände des ehemaligen NVA-Depotlagers ist uneingeschränkt als Altlastenverdachtsfläche unter SALKA AKZ 89 200 505 registriert. Das Auffinden von bisher unbekanntem Abfalllagerungen müssen unverzüglich dem Landratsamt Torgau-Oschatz / Umweltamt angezeigt werden.

### 3.2 Archäologische Funde

Entsprechend § 20 SächsDSchG wird auf die Meldepflicht bei archäologischen Funden hingewiesen. Ein diesbezüglicher Fund ist unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

### 3.3 Bodenschutz / Altlasten

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

Gemäß § 4 Abs. 1 und § 6 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.09.1994 sollte sich der Bauherr zu einer sinnvollen Verwertung innerhalb des Plangebietes veranlasst sehen.

Gemäß § 5 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz 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 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

Hinweise für eine sinnvolle Verwendung des anfallenden Bodenaushubes:

Übergabe an eine Landschaftsbaumaßnahme oder an eine Bodenbörse  
Den Einsatz des nicht kulturfähigen Anteils bei der Verfüllung von Bergbaurestlöchern  
Nach erfolgter Leitungsverlegung und Verfüllung der Gräben ist der Mutterboden sorgfältig im Bereich des Arbeitsstreifens aufzutragen  
Die Verfüllung hat technisch und witterungsbedingt so zu erfolgen, dass eine Bodenverdichtung nach Möglichkeit ausgeschlossen wird  
Baustelleneinrichtungen sowie zeitweise 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  
Notwendige Platzbefestigung nur mit wassergebundenen Decken bei Einbau einer Sauberkeitsschicht oder Vlieslage als Basisfläche  
Nach Rückbau des Bau- und Montageplatzes ist die ursprüngliche Schichtung des Bodens weitgehend zu rekonstruieren.

**Empfehlungen**

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 Devastierung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die DIN-Vorschriften 18300 „Erdarbeiten“  
18915 „Bodenarbeiten“  
18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“

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 entsprechend notwendige Maß zu beschränken (§ 7 Abs. 2 EGAB) und nach Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen

Bei der Feststellung von organoleptischen Besonderheiten im Rahmen evtl. Tiefbauarbeiten ist das Amt für Abfallwirtschaft sofort zu informieren.