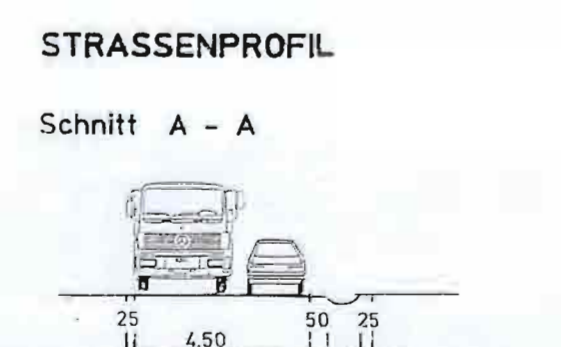


- ### ZEICHENERKLÄRUNG
- Grenze des Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
 - - - - - Baugrenze § 23 (3) BauNVO
 - ↔ Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) 2. BauGB
 - WR Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
 - Z Zahl der Vollgeschosse
 - GRZ Grundflächenzahl § 16 BauNVO
 - GFZ Geschossflächenzahl § 16 BauNVO
 - a Abweichende Bauweise
 - E Einzelhäuser
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, § 9(1) 25 a) BauGB i.V.m. § 9(1) 15 BauGB → öffentliche Grünfläche
 - Neupflanzung von Bäumen, Pflanzbindung § 9 (1) 25 b) BauGB
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen: hier: Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9(1) 25 b) BauGB i.V.m. § 9(1) 15 BauGB
 - Straßenverkehrsfläche § 9(1) 11. BauGB - Mischverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11. BauGB
 - Zweckbestimmung:
 - P Parkplatz
 - Fußgängerbereich
 - Einfahrt
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12. BauGB
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung § 9 (1) 13. BauGB
 - Elektrizität
 - Gas
 - Wasser
 - Abwasser
 - Bestehende Flurstücksgrenze
 - Neue Grundstücksgrenze, informell
 - Gebäudebestand, entfällt mit Umsetzung der Planung innerhalb des Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen:
 - P Private Grünfläche
 - Ö Öffentliche Grünfläche
 - MRV Mulden-Rigolen - Versickerung § 9 (1) 14. BauGB
 - FLB Feuerlöschbrunnen

Für den gesamten Planbereich gilt:

| | |
|-----|-----|
| WR | I |
| 0,3 | 0,4 |
| a | E |



Die dargestellten Grenzen dienen ausschließlich der Information

Ingenieurbüro für Vermessungswesen
 Dipl.-Ing. Lothar Schuster
 Karl-Marx-Platz 3, 04860 Torgau | Tel./Fax 03421 71 25 24

| | | |
|----------------------------|---|------------------------|
| Maßstab: 1:500 | Objekt: Torgau Fischerhau Betonmischwerk Fa. EZEL | Auftragsnummer: 108497 |
| Legende: RD/83 | gemessen im Oktober 1997 durch Uhl / Seifert | Blatt: 1 |
| Höhenzugsystem: HN | geprüft am 28.08.1997 durch Schuster | |
| Höhennullpunkt: MB 80 | | |
| Höhenkontrollpunkt: MB 102 | Torgau, den 28.08.1997 (Schuster/Seifert/Ungeheuer) | |

- ### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Rechtliche Grundlagen:
- Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08.1997
 - Planzeichenverordnung PlanZVO 90 vom 18.12.1990
 - Baunutzungsverordnung BauNVO vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993
 - Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG i. d. F. der Bek. vom 11.10.1994 (SachsGVBl. S. 1601), berichtigt durch Gesetz vom 20.02.1995
 - Sächsisches Naturschutzgesetz SächsNatSchG i. d. F. der Bek. vom 11.10.1994 (SachsGVBl. S. 1601), berichtigt durch Gesetz vom 20.02.1995
 - Sächsische Gemeindeordnung SächsGemO i. d. F. der Bek. vom 21.04.1993, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.1994
 - Sächs BO i.d.F. des Gesetzes zur Vereinfachung des Baurechts im Freistaat Sachsen vom 18.03.1999
- Art der baulichen Nutzung WR § 3 BauNVO**
 Gemäß § 1(6) BauNVO wird festgesetzt, daß die Nutzung im Reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO auf die Absätze (1), (2) und (4) beschränkt wird.
 - Maß der baulichen Nutzung §§ 17 bis 21a BauNVO**
 Grundflächenzahl GRZ: 0,3
 Geschossflächenzahl GFZ: 0,4
 Zahl der Vollgeschosse Z: 1
 Dachneigung der Hauptgebäude: 40-45°
 Höhe baulicher Anlagen als Firsthöhe: max. 10,00 m über anbaufähiger Straßenverkehrsfläche
 OK Erdgesch. max. 0,50 m über anbaufähiger Straßenverkehrsfläche
 OK Erdgesch. max. 15 m (vgl. Pkt. 3)
 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist § 19 BauNVO anzuwenden; § 19(4) Satz 2 ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind nach § 21a(1) BauNVO Garagengeschosse anzuzählen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen von der Fertighöhe OK Straße mittig vor dem Grundstück.
 - Bauweise § 22 BauNVO**
 Es wird abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO festgesetzt. Es dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden, mit einer maximalen Baukörperlänge parallel zur Erschließungsstraße von 15 m.
 - Nebenanlagen § 14 BauNVO**
 Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) BauNVO sind ausschließlich auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO**
 in Verbindung mit § 23(5) BauNVO
 Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der Einfahrtbereich. Die Möglichkeit der Anwendung von § 23(5) BauNVO wird ausgeschlossen.
 - Versorgungsflächen und -leitungen**
 In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen der Versorgungsflächen und -leitungen § 9(1) Nr. 12. und 21. BauGB sind Rechte zugunsten der Allgemeinheit bzw. der zuständigen Versorgungsträger (z.B. Abstände nach einschlägigen Richtlinien) zu dulden. Die nach § 9(1) 14. BauGB gekennzeichnete Fläche ist gemäß Versickerungsprojekt auszuführen.
 - Grünordnerische Festsetzungen**
 7.1. Die nach § 9(1) 25 a i. V. m. § 9(1) 15. BauGB gekennzeichnete Fläche ist als öffentliche Grünfläche zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Diese Flächen sind mit folgenden Arten zu bepflanzen:
 Bäume: Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia)
 Die Baumstandorte sind verbindlich. Die Pflanzgröße darf einen Stammumfang von 14/16cm nicht überschreiten.
 Straucher: Purpurweide (Salix purpurea), Deutscher Ginster (Genista germanica), Fingerstrauch (Potentilla fruticosa l. S.), Rosa ssp. (Widrosen i. S.), Gem. Schneeball (Viburnum opulus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gemeiner Efeu (Hedera helix)
 - 7.2. Der Gehölzbestand in der nach § 9(1) 25 b i. V. m. § 9(1) 15. BauGB gekennzeichneten Fläche ist zum Schutz des Landschaftsbildes im LSG „Ebaue“ sowohl innerhalb der privaten Grundstücke wie auch im öffentlichen Bereich während der Baumaßnahmen zu schützen und nachfolgend dauerhaft zu erhalten.
 - 7.3. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als Grünfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind außer Zufahrt und Müllplatz keine Nebenanlagen zulässig. Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerstätten genutzt werden. Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
 - 7.4. Die neu zu errichtende Straße ist in Pflaster auszuführen. Im gesamten Plangebiet sind zur Minimierung des Versiegelungsgrades die öffentlichen Parkstellflächen wasserdurchlässig (Rasenpflaster oder Schotterterrassen) herzustellen.

- ### B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- § 9 (4) Bau GB und § 83 Sachs. BO
- Dach**
 Als Dachformen werden Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach zugelassen. Als Material sind Ziegel oder Betondachsteine in den Farben rot bis rotbraun zu verwenden. Dachaufbauten sind zulässig, die Breite der Gaupen darf maximal die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gaupen zur Giebelwand muß mindestens 2,00 m betragen. Dacheinschnitte sind straßenseitig unzulässig.
 - Fassade**
 Verkleidungen aus Metall, Faserzementplatten und Fliesen sind unzulässig. Holzverkleidungen dürfen 30 % des Gesamtwandfeldes nicht überschreiten. Es sind helle Glattputze oder Klinker zu verwenden.
 - Einfriedigungen**
 Mauern sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedung darf max. 1,00 m betragen.
 - Stellplätze**
 Es sind auf jedem Grundstück mindestens zwei Parkstellflächen vorzusehen.
- ### C HINWEISE § 9 (6) Bau GB
- Bei der Erschließung des Baugeländes sind die Bedingungen des Archäologischen Landesamtes Sachsen im Japanischen Palais, 01097 Dresden, einzuhalten. Es ist mindestens ein erster Ausgrabungsschritt erforderlich. Archäologische Funde sind meldepflichtig (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art). Fundstellen sind vor Zerstörungen zu sichern.
 - Zur Gewährleistung des Bodenschutzes nach § 7 (2) SachsABG vom 31.05.1999, sowie § 1 (5) und § 9 (6) BauGB ist anfallender Mutterboden zu sichern und darf nicht deponiert werden. Bei erkennbaren Bodenbelastungen auf der Baustelle hat nach § 10 (2) SachsABG eine Meldung an die zuständige Behörde zu erfolgen. Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind zu vermeiden. Betriebsbedingte Bodenbelastungen sind auf das den Umständen entsprechende Maß zu beschränken und nach Abschluß der Baumaßnahmen zu beseitigen. Die DIN-Vorschriften 18 300 "Erdarbeiten" und 18 915 "Bodenarbeiten" sind einzuhalten. Bodenaushub, Bauschutt und Straßenabfuhr sind Abfälle und gemäß § 4 (1) Nr. 2 KWV-AbfG stofflich zu verwerten. Bodenaushub mit mineralischen Fremddanteilen ≤ 10 Vol.-% ist wie Bodenaushub zu betrachten. Bodenaushub mit mineralischen Fremddanteilen > 10 Vol.-% ist wie Bauschutt zu betrachten. Gegebenenfalls anfallende, nicht verwertbare Massen sind anderweitig gemäß den Grundpflichten nach KWV-AbfG einer stofflichen Verwertung zuzuführen.
 - Gemäß Sächsischem Vermessungsgesetz SVerMG § 22 besteht die Pflicht zur Erhaltung des Lage- bzw. Höhenpunktfeldes. Beschädigungen sind auszuschließen. Bei Unvermeidbarkeit sind solche unverzüglich dem Staatlichen Vermessungsamt anzuzeigen.
 - Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen des Trinkwasserschutzgebietes III A des Wasserwerkes Torgau-Ost. Damit sind Einschränkungen für Bauvorhaben verbunden.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
 Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: 26.07.2000
 Aktenzeichen: SA-23711.20/1.030-00
 Registar-Nr.: 21.05.100
 Leipzig, den 26.07.2000

Bebauungsplan „Östliche Fischeraue“

Nr. 16/ 98 der Stadt Torgau

VERFAHRENSVERMERKE

| | |
|--|---|
| 1. Aufstellungsbeschluss § 2 BauGB Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 27.05.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 18.06.1998 erfolgt. Torgau, den 22.6.99 | 2. Billigung des Vorentwurfes Der Vorentwurf zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.09.1998 wurde am 16.12.1998 gebilligt und seine Anwendung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB bestimmt. Torgau, den 22.6.99 |
| 3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 BauGB Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1) BauGB ist durch Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan vom 11.09.1998 auf die Dauer eines Monats vom 16.12.1998 bis 14.01.1999 durchgeführt worden. Anbei wurde Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Torgau, den 22.6.99 | 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.06.1998, 13.01.1999 und 04.02.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Torgau, den 22.6.99 |
| 5. Billigung und Auslegung Der Stadtrat hat am 28.04.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes, einschließlich Begründung vom 28.04.1999 gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Torgau, den 22.6.99 | 6. Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 28.04.1999, einschließlich Begründung, hat in der Zeit vom 28.05.99 bis einschließlich 21.8.99 während der Dienstzeiten gemäß § 3(2) BauGB ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Änderungen während der Auslegungsfrist vorgetragen werden können, am 10.07.1999 öffentlich bekanntgemacht worden. Torgau, den 22.6.99 |
| 7. Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 26.02.99) und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen und Wege vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich. Torgau, den 26.07.99 | 8. Abwägungsergebnis Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.12.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 26.01.2000 mitgeteilt worden. Torgau, den 22.09.00 |
| 9. Satzungsbeschluss Der Bebauungsplanentwurf vom 26.01.2000 wurde am 26.12.2000 vom Stadtrat als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom 26.01.2000 des Stadtrates gebilligt. Torgau, den 22.09.00 | 10. Genehmigung der Satzung Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung vom 26.01.2000 wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.03.2000, Az. 11.05/2.000 mit Bestätigungen und Hinweisen erteilt. Torgau, den 04.08.2000 |
| 11. Beschluss über Nebenbestimmungen Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserfassenden Beschluss des Stadtrates vom 26.01.2000 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Torgau, den 04.08.2000 | 12. Ausfertigung der Satzung Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung vom 26.01.2000 wird hiermit ausfertigt. Torgau, den 04.08.2000 |
| 11. Inkrafttreten Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 19.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215(2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 10.08.2000 in Kraft getreten. Torgau, den 11.08.2000 | |

BAUPLANUNG Torgau GmbH

Architektur- & Ingenieurbüro
 Tel. (03421) 708407 und 903428; Fax (03421) 903427
 04860 Torgau, Am Stadtpark 1

| | | |
|---|---|--|
| Dipl.-Ing.(FH) Architektin AK Sachsen 1809-92-1-a Beate Menzel Geschäftsführerin | Dipl.-Ing. Garten- und Landschaftsarchitektin; AKS 0808-91-3-c Heike Schneeburg Beauftragte | Maßstab 1:500 Vorentwurf 11.09.1998 Entwurf 28.04.1999 Satzung 26.01.2000 |
|---|---|--|

Planungsträger: Stadt Torgau
 Baudirektor/ Planungsamt
 Markt 1, 04860 Torgau