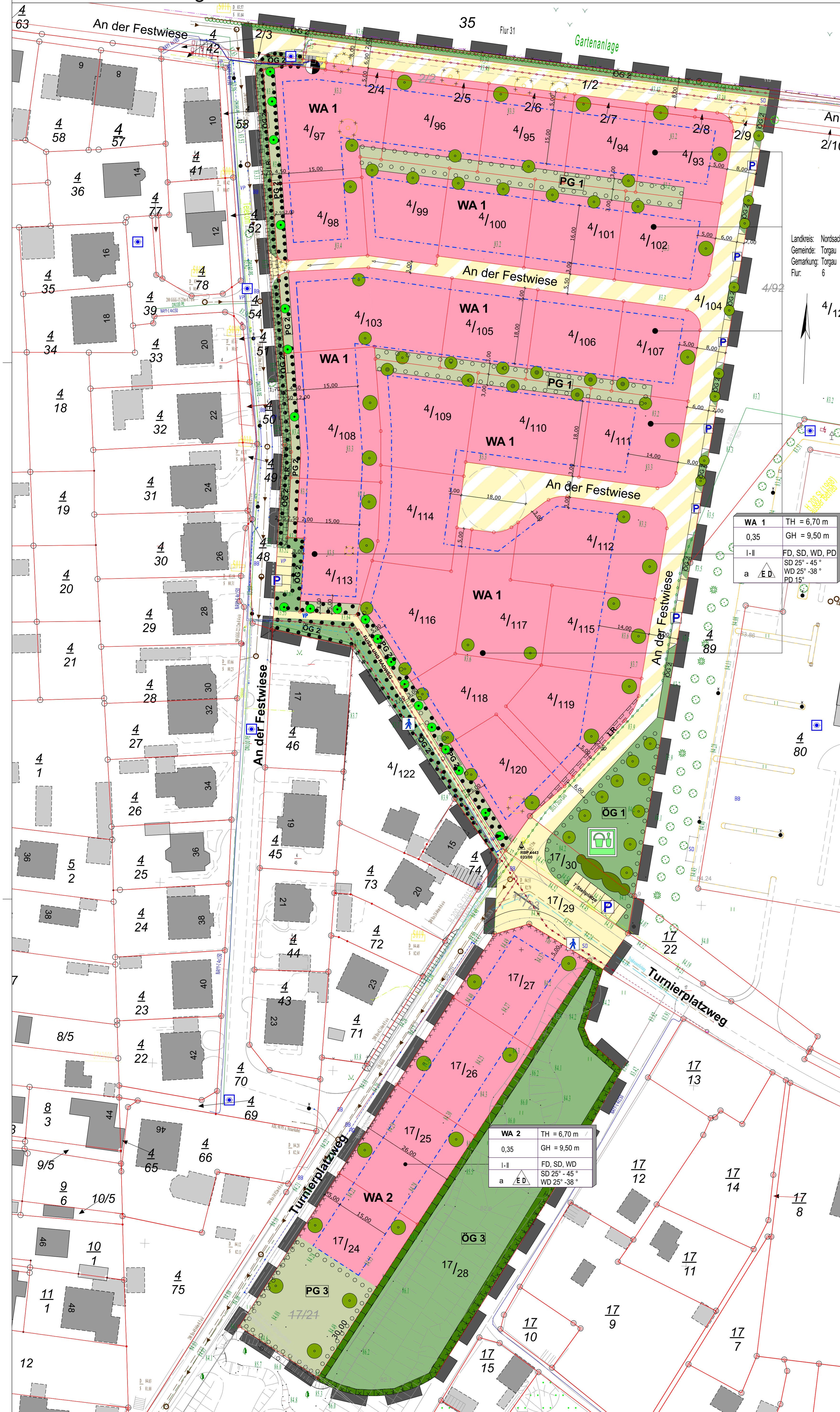
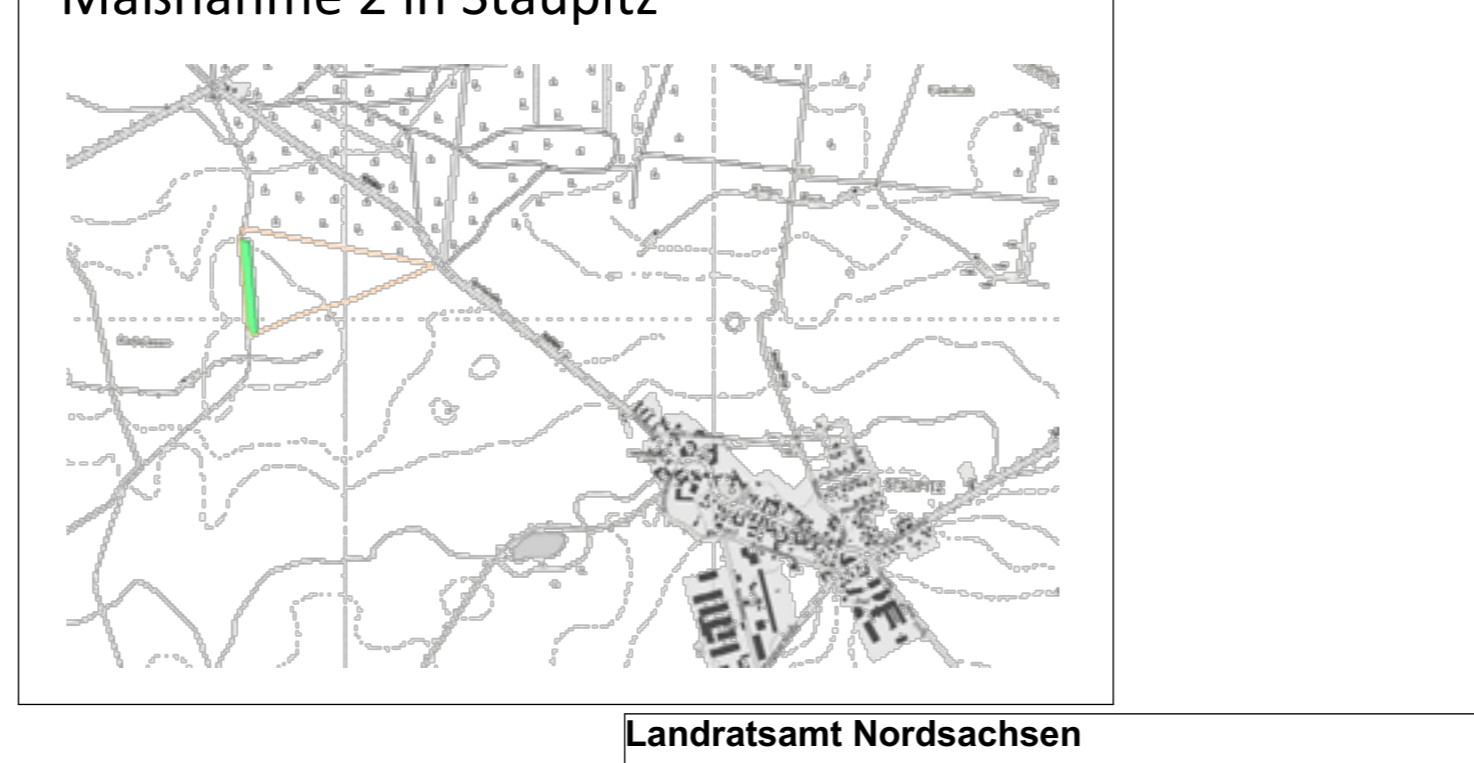
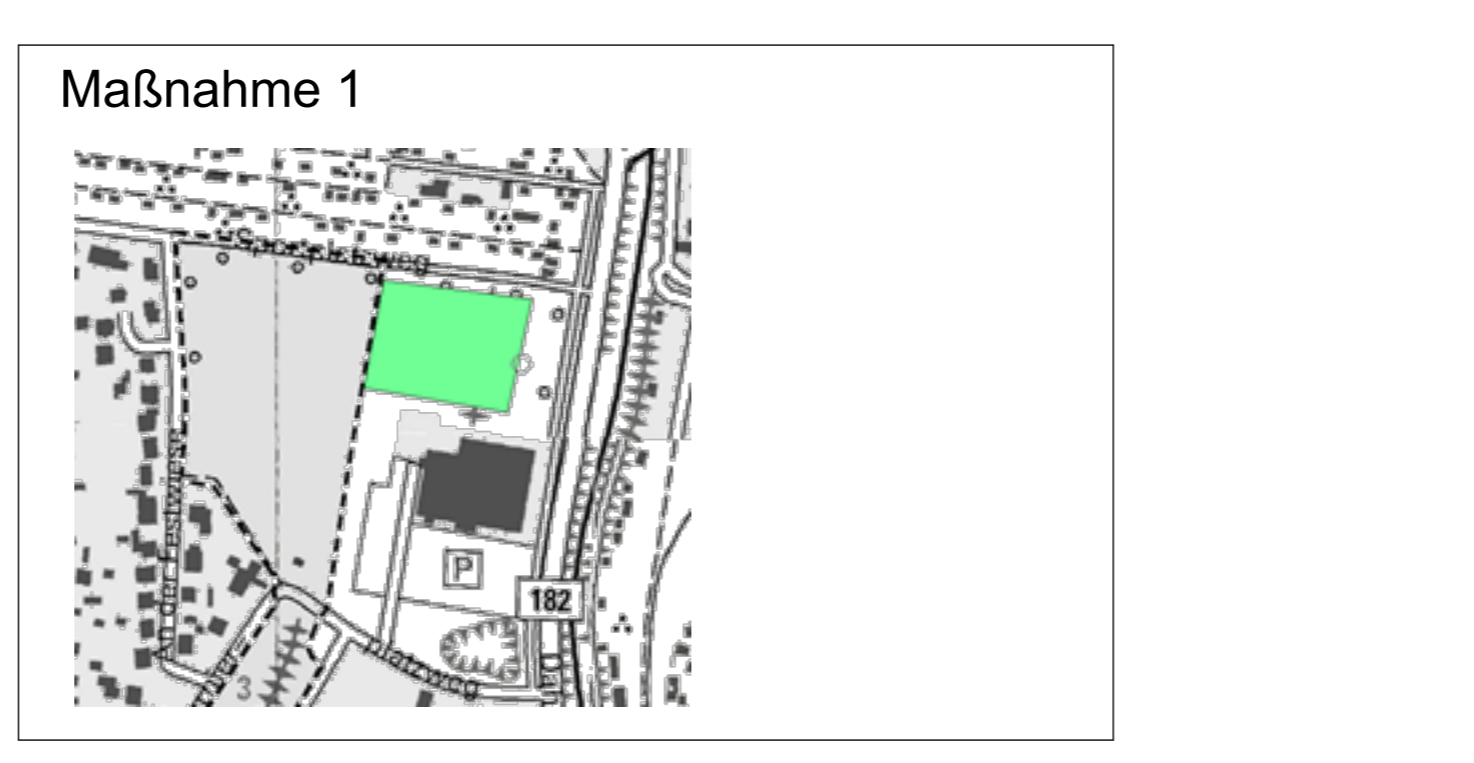


# Große Kreisstadt Torgau Bebauungsplan 31/2016 "Wohngebiet Festwiese in Torgau" Teil A - Planzeichnung



## Lage der externen Maßnahmen zum Eingriffsausgleich gemäß Pkt. 1.8.8



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichnerverordnung (PlanZVO) vom 18.10.1990  
I. FESTSETZUNGEN (ÄNDERUNGEN NORMATIVEM INHALT)

----- Grenze des städtischen Gebietes des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

----- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauVO

**WA** Allgemeines Wohngebiet § 9 BauVO

----- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-20 BauVO

**I-1** zulässige Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

GRZ 0,35 Zulässige Geschosse als Höchstmaß

GRH 17,70 m

GH 9,50

Bauweise, Bauführung, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 20-23 BauVO

----- Einzel- und Doppelhäuser zulässig

----- Abweichende Bauweise im Teil Festsetzung

----- Baugrenzen, in Teil Festsetzung

Verkehrsflächen und -anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 11 Abs. 5 BauGB

Verkehrliche Straße

Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmungen

Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung Fußweg/Fuß- und Radweg

Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB

Kennzeichnung Ver- und Entsorgungsflächen

Zweckbestimmung Elektrizität

Verorgungsleitungen

Trinkwasserleitung

Stromleitung unterirdisch

Stromleitung oberirdisch

HD-Gasleitung

ND-Gasleitung

Fernwärmeleitung

FESTSETZUNG ZUR GRÜNDUNG § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Kennzeichnung Öffentliche Grünfläche

OG

Kennzeichnung Private Grünfläche

PG

Zweckbestimmung Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Aufpflanzung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufpflanzung von Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Fläche mit Leitungs- und Wegereisen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Alltagsverdrängende Fläche

Bauvorsorgepflichtige Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Zulässige Dachform § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Satteldach mit zulässiger Dachneigung

Walddach mit zulässiger Dachneigung

Flachdach

Flachdach mit zulässiger Dachneigung

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Bestehende Grundstücksfläche

Flurstücksummen Bestand

ehemalige Flurstücksummen

Höhenangaben-Gelände Bestand bezogen auf NN

Ernteflächen von Bäumen

Fahrtrassen

Raumbezugssymbol

Bestehende Gebäude

Bochung

Lichtwasser-Hydrant

Sonstige Planzeichen

----- Erläuterung der Nutzungstabellen

Nutzungsart	Träufhöhe
Grundstückszahl je Grundstück	Gebäudehöhe
Zahl der Vollgeschosse	Dachform
Bauweise	Dachneigung

## TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**zum Bebauungsplan 31/2016 "Wohngebiet Festwiese in Torgau"**  
Satzung vom 29.08.2018  
In Ergänzung der Bebauungsplanung auf dem Stadtgebiet Torgau, Gemarkung Torgau, Flur 6 folgende Grundstücke:

- Teilfläche aus Flurstück 1/2  
- Teilfläche aus Flurstück 2/3 und Flurstücke 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8 und 2/9 (eh. 2/2),  
- Flurstücke 4/83, 4/84, 4/85, 4/86, 4/87, 4/88, 4/89, 4/90, 4/91, 4/92, 4/93, 4/94, 4/95, 4/96, 4/97, 4/98, 4/99, 4/100, 4/101, 4/102, 4/103, 4/104, 4/105, 4/106, 4/107, 4/108, 4/109, 4/110, 4/111, 4/112, 4/113, 4/114, 4/115, 4/116, 4/117, 4/118, 4/119, 4/120 (eh. 4/20),  
- Flurstücke 1/24, 1/25, 1/26, 1/27 und Teilfläche aus Flurstück 1/28 (eh. 1/21) und  
- Teilfläche aus Flurstück 1/29 und Flurstück 1/30 (eh. 1/23)

Die mit PG 2 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind als straßen- bzw. wegbegleitende Grünflächen angelegt. Die vorhandene Vegetation (Bäume, Sträucher, Weidenpflanzung) ist zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen. In der vorhandenen Bepflanzung am Fuß-/Radweg (im Südost des WA) ist bei Ersatzpflanzungen bei Ausfall der Gehölze nachzupflanzen anzulegen.  
Im Bereich der Straße "An der Festwiese" sind die Grünflächen mit einer Zufahrt mit max. 4 m Breite innerhalb der PG 2, jedoch außerhalb des Kronenbereichs der zum Erhalt festzulegen, angelegt werden.

**1.8.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
**Erhaltung Öffentlicher Grünfläche OG 3**  
Die Grünfläche wird als städtische Grünfläche, die sich auf den Trümmern der ehemaligen Schießstände angelegt hat (südöstliche Fläche im SPN), als öffentliche Grünfläche, festgesetzt als öffentliche Grünfläche OG 3, protokol und unter einer Sukzessionsfläche mit niedrig- bis mittelwüchsigen Gehölzbestand angelegt. Es ist zu beachten, dass auf dieser Fläche sich kein Wald entwickeln darf, um die Schutzzone des § 9 BauGB zu gewährleisten. Diese Fläche soll nicht zur Bepflanzung zur Verfügung stehen.

**1.8.5 Vorhandene Vegetation**  
Die DIN-Vorschrift 1820 "Schutz von Bäumen, Pflanzensetzungen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.  
Vorhandene Vegetationsbestände (zum Erhalt festgesetzte Bäume und Sträucher) sowie die gemäß der Gehölzschutzverordnung Stadt Torgau geschützten Bäume und Sträucher im Plangebiet sind vor Behaltungsarbeiten zu schützen.  
Der Wurzelraum der zu erhaltenden Grünblume ist vor Verdichtung, Aufschüttung oder Abtragung zu schützen. Der Stamm und die unteren Kronenteile sind vor Beschädigung durch Entwürden der gesamten Kronenräume mit Baueisen während der gesamten Bauzeit zu schützen. Aufschüttungen von Boden über die zulässige Höhe sind nicht zulässig. Die Maßnahmen sind die Flächenegrenze schutzschonend und sofort nach Abschluss der Baumaßnahmen zu entfernen.  
Die zu erhaltenden Bäume sind zum Schutz von Niststätten freilebender Tierarten nur in der Zeit zwischen Oktober und bis Ende Februar zu fällen.  
Die zur Fällung gekennzeichneten Bäume dürfen bei Bedarf gefällt werden. Der Ersatz erfolgt in der im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche OG 1.

**1.8.6 Sonstige Planmaßnahmen**  
**Planänderung Baum**  
Zur äußeren Eingrenzung sowie zur inneren Durchgrünung und Gestaltung des Plangebietes sind an den im Plan ausgewiesenen Standorten Laubbäume gemäß Artensatz zu pflanzen.  
Eine Abweichung der eingetragenen Laubbäume bis zu 5 m kann zugelassen werden.  
Alle festgelegten Baum- und Strauchpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude zu realisieren.  
Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als Grünfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den nicht überbaubaren Flächen der Privatgrundstücke sind im Baugrundstück 2 Laubbäume der 2. hochstimmigen Obstbaumart zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die gemäß Planänderung Baum und PG 2 gepflanzten Bäume werden darauf angerechnet. Der Anteil von Nadel- bzw. Laubbäumen soll 20:80 betragen. Flächen 10 % nicht überbaubar.  
Fassadenbegrünungen sind zulässig.

**1.8.7 Erhaltensfähige Artenliste**  
Laub- und Obstbaum A:  
Morus in Sorten (S.) Zierapfel  
Prunus in Sorten (S.) Kirsche  
Crataegus in Sorten (S.) Weißdorn  
Crataegus in Sorten (S.) Weißdorn  
Acer campestre Feldahorn  
Sorbus in Sorten (S.) Vogelebeere

Artenreiche Wiesenschnitt:  
Begleitende Arten  
Achillea millefolium  
Centaurea jacea  
Daucus carota  
Galium verum  
Ginkgo biloba  
Leucanthemum vulg.  
Plantago lanceolata  
Sanguisorba minor  
Kle-Wiesensack

**1.8.8 Weitere Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen**  
Im Rahmen der Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Umsetzung des Bebauungsplans nach BImSchG sind folgende externe Maßnahmen erforderlich:  
1. Extensionierung einer Grünfläche mit Mahdopasse auf einem ca. 7.500 m<sup>2</sup> großen Flurstück von 4/121 Gemarkung Torgau Flur 6 (Festwiese)  
2. Erweiterung einer Wäldchen in Staupitz Flur 6 auf dem Flurstück 5/3 auf einer Fläche von 7.500 m<sup>2</sup> mit folgenden Arten:  
Hauptbaumart: Traubeneiche  
Neubaumart: Hanfbuche, Feldahorn  
Waldrand: Weißdorn, Schilpe, Pfaffenblütchen

**1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Festsetzungen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB  
**1.9.1 Allgemeines**  
Die Befahrung und Gestaltung der im Plangebiet befindlichen Grünflächen sind entsprechend den unterschiedlichen Festsetzungen der Festsetzungen 1.8.2 bis 1.8.7 vorzunehmen und in dieser Weise zu gestalten, zu erhalten, entsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie die Abgang der festgesetzten Art entsprechend nach zu planen. Es sind die allgemeinen Richtlinien für Planarbeiten zu berücksichtigen.  
Die Begrünung im Geltungsbereich mit Pflanzen gemäß Artensatz Punkt 1.8.7 auf den ausgewiesenen Flächen bzw. Standorten durchzuführen.  
Das zur Verwendung kommende Pflanzmaterial muss der DIN 18194 und den Richtlinien des Bundes deutscher Baumhändler entsprechen (BDB).  
Entwurfsblätter sind als Hochleistungsbäume mit der Pflanzqualität (Stammumfang 16-18 cm, 3 mal verpflegt, mit Drainierleitung zu pflanzen.  
Baumbestände im Bereich Öffentlicher Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass für Feuerwehreinrichtungen eine Durchfahrhöhe von mind. 3,50 m gegeben ist.  
Anpflanzung von Sträuchern sind in der Pflanzqualität (stängel verpflegt) nach Sortierung 60/60 cm, 100/125 cm hoch in Gruppen vorzunehmen.

**1.9.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB  
**Gestaltung Private Grünflächen**  
Die durch Planzeichen mit PG 1 festgesetzten privaten Grünflächen sind mit einer artenreichen Weidenmischung anzulegen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Artensatz Punkt 1.8.7 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.  
In diesem Bereich ist die Erhaltung von Carports, Garagen und Nebengebäuden ausdrücklich untersagt. Innerhalb der Grünfläche ist eine Pflanzzone von einem Strauch 4 cm und ein Strauch je 10 m zu einzeichnen. Bei der Anpflanzung von Bäumen sind die Grenzabstände (mind. 2 m zur Grenze) nach § 9 Sächsisches Nachbarnormgesetz (SächsNNG) zu beachten.  
Die durch Planzeichen mit PG 3 festgesetzte private Grünfläche ist mit Weide und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Artensatz Punkt 1.8.7 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Erhaltung von Carports, Garagen und Nebengebäuden in diesem Bereich ist ausgeschlossen. Ausdrücklich untersagt ist auch die Anlage von Feuerstellen. Der Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen ist zu beachten, dass auf dieser Fläche sich kein Wald entwickeln darf, um die Schutzzone des § 9 BauGB zu gewährleisten.

**Gestaltung Öffentlicher Grünfläche**  
Die durch Planzeichen mit OG 1 festgesetzte Fläche im Geltungsbereich des Plangebietes ist als öffentliche Grün- bzw. Spielfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Erhaltung von Spielplätzen ist nur im gekennzeichneten Bereich zulässig. Nicht als Spielfläche bestimmte Bereiche sind mit einer artenreichen Weidenmischung anzulegen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Artensatz Punkt 1.8.7 zu begrünen.  
Die Standorte der Baumpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen sind mit Planzeichen festgelegt und in geringer Umfang veränderbar. Die Gehölzpflanzungen sind mit unterschiedlichen Arten der Artensatz Punkt 1.8.7 anzufordern.

**1.9.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB  
**Erhaltung Öffentlicher Grünfläche OG 2**  
Die mit OG 2 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind als straßen- bzw. wegbegleitende Grünflächen angelegt, die den Erhalt der über- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßen-Entlassungsgräben und die zugehörigen Arbeitsbereiche berücksichtigen. Die vorhandene Vegetation (Bäume, Sträucher, Weidenpflanzung) ist vor Beschädigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.  
Die Grünfläche darf eine Zufahrt mit max. 4 m Breite innerhalb der OG 2-Fläche, jedoch außerhalb des Kronenbereichs der zum Erhalt festzulegen, angelegt werden.

**2.2. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der bebaubaren Grundstücke**  
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,30 m aus den Materialien Metall, Holz oder als Heckenhecke zulässig.  
Gemäß RAS-2 ist die Freihaltung des seitlichen Scherhakenraumes von festen Werbepanellen zu gewährleisten.  
Werbepanellen sind nur in Form von Werbepanellen an der Fassade der Fassade mit einer Anschlaghöhe von 0,50 m<sup>2</sup> zulässig. Eine Fluoreszenzfarbgebung sowie großflächige oder blinkende Leuchtgebilde sowie teilweise oder sich ständig bewegendes Werbepanellen sind nicht zulässig.

**3. Hinweise**  
**3.1. Baugrenzen**  
Die Baugrenzen sind zum großen Teil bei der Turnierplatz, Festplatz, Festplatz, Es ist von keinen natürlichen Bodenschichten im Plangebiet auszugehen.  
Für die geplanten Baumaßnahmen wird geprüft die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunderkundung gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 auszuweisen.  
Im Plangebiet gibt es Flächen, die im öffentlichen Altstatistikregister (SAUKA) als Altanwaltschaftsflächen verzeichnet sind. Siehe hierzu die Festsetzungen im Punkt 3.5. Altstätten.  
Hinweis:  
Dieses Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft nachweislich zum Ausdruck kommen. Es ist jedoch nicht mit Schwebstaub auszuscheiden, das auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gesteins hinsichtlich seiner Radonkonzentration dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft aufweisen können.  
Zum vorangehenden Schutz vor erhöhter Strahlendosis durch Zutritt von Radon in Außenluftbereiche wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell Radonrisiko im Vorfeld von einem kompetenten Ingenieurbüro der radonologischen Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen mitteilen zu lassen.  
Bei Fragen zu Radonkonzentration, Radonrisiko und Radonrisiko sind die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsagentur für Umwelt und Landwirtschaft Radonberatungsstelle, Jülich-Curtze-Str. 13, 08301 Bad Schandau genutzt werden.  
Wer die Flächen durchführt, ist verpflichtet, sich bei den Versorgungsgräben über den örtlichen Leitungsbestand in Kenntnis zu setzen. Die Leitungsarbeiten sind bei den Baubereiten zu beachten.  
Leitungsarbeiten der Versorgungsgräber im Planbereich im Bereich der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze und Grünflächen werden nachträglich im Bebauungsplan übernommen.  
Vorhandene Leitungsarbeiten in den Gebäuden werden im Rahmen der Erschließung des Plangebietes umverlegt, um die Bebauung dieser Flächen zu sichern. Ausgenommen hiervon ist die vorhandene Gas-Hochdruckleitung.  
Im Bebauungsplan sind Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wie folgt geregelt:  
- Leitungsrechte für Entwässerungsgräben entlang der Straße "An der Festwiese" zur Straßenerweiterung zugunsten der Stadt Torgau.  
- Leitungsrechte für Gas-Hochdruckleitung zugunsten der Mitteldeutschen Netzgesellschaft GmbH mit dem einsch