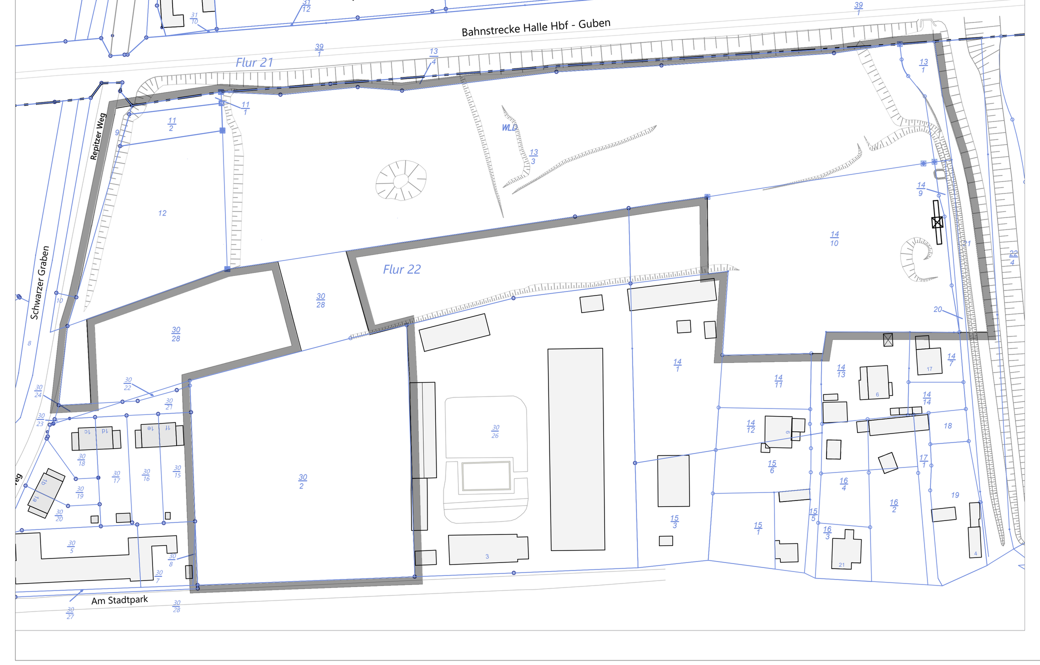
Teil A: Planzeichnung

Planzeichenerklärung

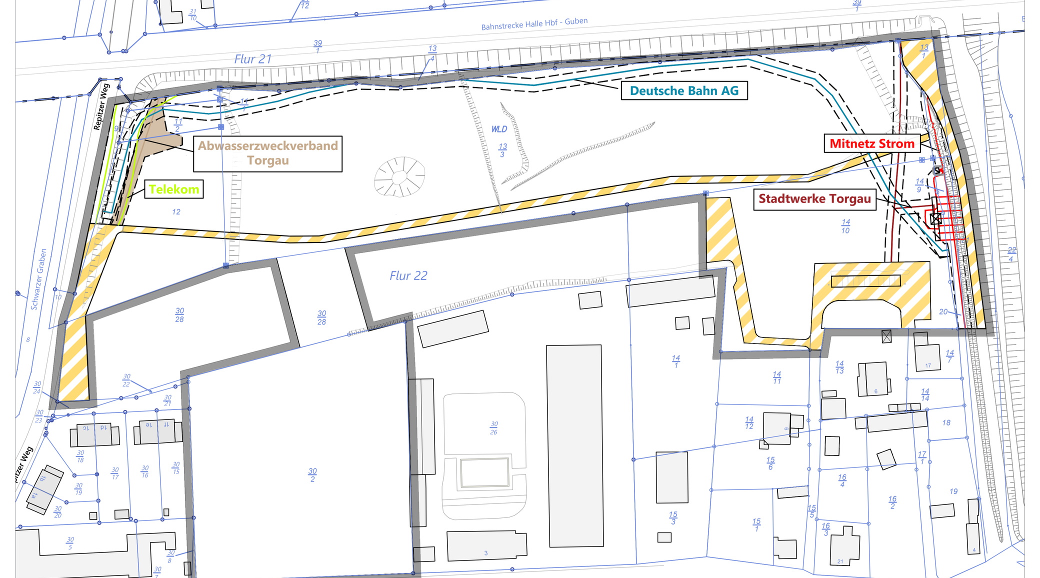
Übersicht Flurstücke / BPL-Umgriff

ohne Maßstab



Übersicht Leitungsrechte der Versorgungsträger (außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen)

ohne Maßstab



Schematische Darstellung der Leitungsrechte- Konkrete Abstandsforderungen sind bei den jeweiligen Ver-/Entsorgungsunternehmen zu erfragen.

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 22, Gemarkung Torgau:

9 (tlw.), 11/1, 11/2, 12, 13/1, 13/3, 14/9, 14/10 (tlw.), 20 (tlw.), 21 (tlw.), 30/2 und 30/28 (tlw.).

Technische Vorschriften und DIN Normen, auf die in den Textfestsetzungen Bezug genommen wird, u.a. die ISO- Norm DIN ISO 9613-2 können in der Stadtverwaltung Torgau, im Planungsamt (Zimmer L2.07) während der allgemeinen Sprechzeiten eingesehen werden.

1.1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 11 BauNVO]

1.1.1. SO 1 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Spiel und Bewegung"

Zulässig sind in Summe für die Teilbaugebiete SO 1.1 bis SO 1.4

- » Indoor-Spielplatz "Spielscheune" mit gastronomischer Nutzung und Freisitz als untergeordnete Nebenanlage,
- » Photovoltaik-Kleinanlagen in Verbindung mit dem Gebäude,
- » Befestigte Wege, Plätze und Zufahrt für Anlieferung und Parken, Pkw-Stellplätze als Nebenanlage,
- » Flächen für Spiel- und Sportgeräte, wie Kletterlandschaft, Fitness Parcours, Spielflächen für Basketball, Tischtennis, Sportgeräte mit einer maximalen Höhe von 4 m über Bezugshöhe von 82,00 m ü. NHN,
- » Stadtraumübliche Möblierung, wie Sitzbänke, Beleuchtung, Papierkörbe, Fahrradstellplätze, Beschilderung,
- » Geländemodellierung bis zu 3 m Höhe, für die Bemessung ist die Höhe von 82,00 m ü. NHN als Bezugspunkt maßgeblich.
- » Gehölze, Vegetations- und Pflanzflächen**,**
- » Ballfangzäune mit einer maximalen Höhe von 6 m über hergestelltem Niveau der Spielfläche.

Ausgeschlossen von der Zulässigkeit ist die Aufstellung von Geldspielgeräten.

1.1.2. SO 2 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Skatepark"

Zulässig sind:

- » Flächen und Elemente zum Skateboarden
- » Wetterunterstand
- » Graffitiwände und Elemente des Schallschutzes
- » Befestigte Wege und Plätze
- » Stadtraumübliche Möblierung, wie Sitzbänke, Beleuchtung, Papierkörbe, Fahrradstellplätze, Beschilderung
- » Geländemodellierung bis zu 2 m Höhe, für die Bemessung ist die Höhe von 82 m ü NHN als Bezugspunkt maßgeblich.
- » Gehölze, Vegetations- und Pflanzflächen

1.1.3. SO 3 Zweckbestimmung „Aussichtsturm"

Zulässig sind:

- » Aussichtsturm als bauliche Anlage ohne Feuerstätten
- » Befestigte Wege und Plätze
- » Stadtraumübliche Möblierung, wie Sitzbänke, Beleuchtung, Papierkörbe, Fahrradstellplätze, Beschilderung
- » Gehölze, Vegetations- und Pflanzflächen

1.2 Maß der baulichen Nutzung [§§ 16 ff BauNVO]

1.2.1. SO 1 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Spiel und Bewegung"

- » Es ist eine GRZ von 0,54 in Summe für das Sondergebiet „Spiel und Bewegung" zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch versiegelten Flächen in Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
- » Im Teilbaugebiet SO 1.1 Indoor-Spielplatz „Spielscheune" ist eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 8 m über der Bezugshöhe von 82,00 m ü. NHN festgesetzt.
- » Im Teilbaugebiet SO 1.2 „Kletterlandschaft" ist eine maximale Höhe baulicher Anlagen für Klettergeräte von 10 m über der Bezugshöhe von 82,00 m ü. NHN festgesetzt.
- » In den Teilbaugebieten SO 1.3 und SO 1.4 ist die maximale Höhe für Gestaltungselemente und baulichen Anlagen auf 4 m über Bezugshöhe von 82,00 m ü. NHN festgesetzt.
- » Geländemodellierungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 3 m über Bezugshöhe 82,00 m ü. NHN zulässig**.**
- » Ballfangzäune sind zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 6 m über hergestelltem Niveau der Spielfläche.

1.2.2. SO 2 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Skatepark"

- » Es ist eine GRZ von 0,8 zulässig

1.2.3. SO 3 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Aussichtsturm"

Zulässig sind:

- » Aussichtsturm als bauliche Anlage ohne Feuerstätten mit einer max. Grundfläche von ca. 20 m² und einer maximalen Höhe von 12 m, für die Bemessung ist die Höhe von 82,00 m ü. NHN als Bezugspunkt maßgeblich.
- » zusätzlich befestigte Flächen mit einer max. Versiegelungsfläche von 100 m² vollversiegelt und von 100 m² teilversiegelt.

1.3 Stellplätze, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO]

Stellplätze für Pkw sind nur in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie in den planzeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen „St" (Stellplätze) zulässig.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt.

Wenn Baugrenzen festgesetzt sind, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile sowie bauliche Anlagen diese nicht überschreiten. Ausnahmsweise zugelassen werden können Überdachungen und Pergolen auch außerhalb der Baugrenze.

1.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Ein- und Ausfahrten zum Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Im SO 1 sind Ein- und Ausfahrten außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Ein-und Ausfahrtbereiche nicht zulässig.

Die Abgrenzung der Wegeführung der VF 2 kann im Rahmen der weiteren Freianlagenplanung in einem Korridor von beidseits 2 m verschoben werden.

1.5 Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

In den öffentlichen Grünflächen öG 1 und öG 2 sind befestigte Flächen zulässig, welche der Nutzung der Grünflächen dienen und diesen untergeordnet sind:

Dies sind Fuß- und Radwege und Aufenthaltsplätze sowie nur im öG 1 eine Veranstaltungsfläche.

Für alle öffentlichen Grünflächen gilt insgesamt, dass die Versiegelungsfläche maximal 3.150 m² betragen darf, davon maximal 1.350 m² vollversiegelt und 1.800 m² teilversiegelt mit wasserdurchlässiger Befestigung.

1.5.1. öG 1 Zweckbestimmung Öffentliche Parkanlage

Zulässig sind:

- » Gehölze, Vegetations- und Pflanzflächen,
- » Veranstaltungsfläche für max. 60 Personen,
- » Spielplatzgeräte,
- » Elemente des Schallschutzes und Graffitiwände in funktionalem Zusammenhang mit der Schallschutzanlage
- » Stadtraumübliche Möblierung, wie Sitzbänke, Beleuchtung, Papierkörbe, Beschilderungs- und Informationssystem, Bewässerungssystem,
- » Kleinstrukturen für den Artenschutz wie Totholz-, Sand- und Steinhaufen,
- » Geländemodellierungen mit einer maximalen Höhe von 3 m in dem planzeichnerisch festgesetzten Bereich der öffentlichen Grünfläche; Bezugshöhe dabei ist eine Höhe von 83,00 m ü. NHN.

1.5.2. öG 2 Zweckbestimmung Öffentliche Parkanlage mit Sportplatz

Zulässig sind:

- » Gehölze, Vegetations- und Pflanzflächen,
- » Maximal zwei Beachvolleyballfelder,
- » Sanitäranlagen und ein Imbissgebäude mit Freisitz für gastronomische Nutzung als untergeordnete Nebenanlagen zum Beachvolleyball, maximale Grundfläche dieser Bauten 80 m², max. Höhe 4,5 m, für die Bemessung ist die Höhe von 81,00 m ü. NHN als Bezugspunkt maßgeblich.
- » Photovoltaik-Kleinanlagen in Verbindung mit dem Gebäude,
- » Tiergehege vorwiegend für heimische Nutztierrassen, vorrangig als Weidehaltung mit Unterständen, mit einer umzäunten Fläche bis zu 2.000 m ²,
- » Pkw-Stellplätze mit Zufahrt als Nebenanlage,
- » Spielplatzgeräte,
- » Stadtraumübliche Möblierung, wie Sitzbänke, Beleuchtung, Papierkörbe, Beschilderung Bewässerungssystem,
- » Kleinstrukturen für den Artenschutz wie Totholz-, Sand- und Steinhaufen,
- » Ballfangzäune bis zu einer maximalen Höhe von 6 m über hergestelltem Niveau der Spielfläche.

1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

1.6.1. Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist, soweit es nicht zu Brauchwasserzwecken genutzt wird, wirksam Vorort zu versickern.

Innerhalb des Sondergebietes SO 1 ist das gesamte anfallende Niederschlagwasser durch geeignete Sammeleinrichtungen zu fassen und den geplanten Versickerungsanlagen zuzuführen. Ein Austrag von Schadstoffen aus den belasteten Bodenbereichen ist dabei wirksam zu verhindern. Die Sickeranlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind dauerhaft in Funktion und Wirksamkeit zu erhalten. Die Versickerung des Niederschlagwassers bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde. In diesem Verfahren wird der Ort der konkreten Versickerungsanlage festgelegt.

Hinweis*: Zur Abstimmung des Umfangs der einzureichenden Unterlagen bezüglich der zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis, sollte sich der Antragsteller rechtzeitig vorher mit der unteren Wasserbehörde in Verbindung setzen.*

1.6.2. Flächen für Grünmaßnahmen

F 1 Entwicklung einer Extensivwiese

a) Innerhalb der Flächen F 1 ist eine Extensivwiese zu entwickeln. Dazu ist die Wiese dauerhaft extensiv zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren.

b) Dabei sind Teilbereiche als Senken (wechselfeucht) bzw. als Kuppen (trocken) auszubilden.

c) Artenschutzrelevante potentielle Quartierbäume und gehölzschutzrelevante Altbäume sind zu erhalten.

d) Der Erhalt und die Entwicklung einzelner Baumgruppen sind zulässig.

e) Innerhalb der Fläche sind mindestens drei artenschutzrelevante Strukturen wie Totholzhaufen, Steinhaufen und Sandhaufen in einer Mindestgesamtflächengröße von 60 m² anzulegen.

f) Eine Nutzung der Wiese als Liegewiese ist zulässig.

g) Pflege und der Zustand als Extensivwiese sind durch ein 15jähriges Monitoring zu überwachen.

F 2 Erhalt und Entwicklung eines naturnahen Waldes

a) Innerhalb der Fläche F 2 sind die als potenzielle Quartierbäume vorhandene Stieleichen zu erhalten und ihre Entwicklung dauerhaft zu fördern.

b) Vorhandene Hochstubben sind zu erhalten, liegendes Totholz ist anteilig zu belassen.

c) Der Erhalt der Stieleichen, der Hochstubben und das Belassen von Totholz sind durch ein 15jähriges Monitoring zu überwachen

F 3 Anpflanzung eines Waldmantels aus Eichen sowie heimischen Sträuchern als Ergänzung der Waldfläche

Innerhalb der Fläche F 3 sind zum bestehenden Wald (F 2) hin Stieleichen anzupflanzen und angrenzend ein Waldmantel aus heimischen, standortgerechten Sträuchern anzulegen. Die Fläche hat eine Größe von 500 m².

1.7 Fahr- und Leitungsrechte [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Die Fahr-und Leitungsrechte werden zu Gunsten der Betreiber des jeweiligen Leitungsnetzes inklusive der technischen Anlagen ausgesprochen. Die konkrete Zuordnung ist dem Beiplan zum Bebauungsplan zu entnehmen. Dabei beinhaltet das Leitungsrecht auch das Fahrrecht zu Zwecken der Instandhaltung und Wartung von Leitungsbeständen und technischen Anlagen.

1.8 Immissionsschutz [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

1.8.1. Schallschutzanforderungen im gesamten Geltungsbereich

a) Zur Nachtzeit (werktags von 22 Uhr bis 6 Uhr und sonn-/feiertags von 22 Uhr bis 7 Uhr) ist ein Betrieb der Sport- und Freizeitanlagen nicht zulässig.

b) Lkw-Warenanlieferungen und -entladungen zur Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) sind nicht zulässig.

c) Freizeit- und Sportveranstaltungen deren erhöhtes Geräuschaufkommen nicht die Immissionsrichtwerte einhalten, sind gemäß Freizeitlärmrichtlinie bzw. gemäß 18. BImSchV in Summe auf 18 Kalendertage (im Sinne der Freizeitlärmrichtlinie Veranstaltungen) beschränkt. Es gelten entsprechend die Immissionsrichtwerte für seltene Veranstaltungen der jeweiligen Richtlinie bzw. Vorschrift.

Die Veranstaltungen dürfen an nicht mehr als an zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden. Sie bedürfen einer Einzelgenehmigung durch die Behörde.

1.8.2. Schallschutzanforderungen im SO 1

Der Schallleistungspegel der Abluftöffnung für die Küche der Spielscheune im SO 1.1 darf einen Wert von

L_{WA} = 80 dB(A) nicht überschreiten.

1.8.3. Schallschutzanforderungen im SO 2

Im SO 2 ist der Betrieb der Skateanlage während der morgentlichen Ruhezeiten im Tageszeitraum (werktags von 6 Uhr bis 8 Uhr und sonn-/feiertags von 7 Uhr bis 9 Uhr) nicht zulässig.

1.8.4. Schallschutzanforderungen in der öffentlichen Grünfläche öG 1

In der öffentlichen Grünfläche öG 1 ist gemäß Planzeichnung eine Schallschutzanlage (Lärmschutzwall, Lärmschutzwand oder eine Kombination aus Beiden) mit einer Höhe von mindestens 2,00 m über Bezugshöhe zu errichten. Bezugshöhe ist eine Höhe von 83,00 m ü. NHN.

1.8.5. Schallschutzanforderungen in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VF 3a und VF 3b

Die Erschließungsflächen/Fahrgassen/Zufahrten zu den Pkw-Stellplätzen innerhalb der Fläche VF 3 a sind mit einer Asphaltdeckschicht oder alternativ in Betonsteinpflaster ohne Fase herzustellen.

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Verkehrsfläche VF 3 b zulässig.

1.8.6. Maßnahmen im öG 2 zum Schutz vor Gerüchen- Tiergehege

Die Anlage einer dauerhaften Mistlagerung am Standort ist nicht zulässig.

1.9. Anpflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind gemäß den Vorgaben der Leitungsbetreiber von Bäumen und Sträuchern frei zu halten.

F 4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im SO 1

a) Im SO 1 sind innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Fläche F 4 mindestens 40 standortgerechte Laubbäume in der Mindestpflanzgröße Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen. Alternativ dazu können für jede Baumpflanzung 4 standortgerechte Sträucher in der Mindestpflanzgröße Solitärstrauch, 3 x verpflanzt mit Ballen, 125-150 cm Höhe, oder 8 standortgerechte Sträucher in der Mindestpflanzgröße verpflanzter Strauch, 60-80 cm Höhe angepflanzt werden.

b) Zusätzlich sind mindestens 40 standortgerechte Sträucher in der Mindestpflanzgröße verpflanzter Strauch, 60-80 cm Höhe, anzupflanzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

F 5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im SO 1 ***(ohne Flächenbezug)***

a) Im SO 1 sind zusätzlich zu den Anpflanzungen in F 4 mindestens 20 standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume in der Mindestpflanzgröße Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm (Obstbäume: 14-16 cm) und mindestens 10 weitere gleichwertige Bäume oder alternativ 20 Sträucher in der Mindestpflanzgröße Solitärstrauch, 3 x verpflanzt mit Ballen, 150-175 cm Höhe, anzupflanzen.

b) Zusätzlich sind mindestens 30 standortgerechte Sträucher in der Mindestpflanzgröße verpflanzter Strauch, 60-80 cm Höhe, anzupflanzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Bebauungsplan wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Torgau vom 22.05.2019. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.10.2019 in der Torgauer Zeitung ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

2. Vorentwurf
Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs wurde am 12.10.2019 in der Torgauer Zeitung ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.09.2019 einschließlich seiner Begründung wurde vom 21.10.2019 bis einschließlich 19.11.2019 ausgelegt.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.09.2019 von der Auslegung benachrichtigt und gebeten bis zum 01.11.2019 ihre Stellungnahme abzugeben.

3. Billigungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Torgau hat am 26.02.2020 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2020 mit Begründung gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit bestimmt.

4. Entwurf
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde am 29.02.2020 in der Torgauer Zeitung ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2020 einschließlich seiner Begründung wurde vom 09.03.2020 bis einschließlich 09.04.2020 ausgelegt.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben und E- Mail vom 28.02.2020 von der Auslegung benachrichtigt und gebeten bis zum 30.03.2020 ihre Stellungnahme abzugeben.

5. Erneuter Billigungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Torgau hat am 08.07.2020 den Erneuten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.07.2020 mit Begründung gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit bestimmt.

6. Erneuter Entwurf
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde am 11.07.2020 in der Torgauer Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Erneute Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.07.2020 einschließlich seiner Begründung wurde vom 20.07.2020 bis einschließlich 20.08.2020 öffentlich ausgelegt.
Die Träger öffentlicher Belange wurden per E- Mail vom 16.07.2020 von der Auslegung benachrichtigt und gebeten bis zum 07.08.2020 ihre Stellungnahme abzugeben.

7. Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Der Stadtrat hat am 24.02.2021 in öffentlicher Sitzung die zum Planentwurf vom 08.07.2020 vorgebrachten Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.02.2021 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

8. Genehmigung
Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 33/2019 "„Freizeit und neue Gärten - Repitzer Weg / Am Stadtpark Torgau" wurde durch das Landratsamt Nordsachsen mit Bescheid vom 15.06.2021 und Registriernummer 310/06/2021 sowie Aktenzeichen 2019-06105 genehmigt.

9. Ausfertigung
Die Satzung zum Bebauungsplanes Nr. 33/2019 "„Freizeit und neue Gärten - Repitzer Weg / Am Stadtpark Torgau" vom 24.02.2021 mit den Festsetzungen sowie Begründung wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.02.2021 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 24.02.2021 identisch ist.

Es wird bestätigt, dass die Verfahrensschritte 1 bis 9 ordnungsgemäß nach den §§1-10 BauGB durchgeführt wurden.

Torgau, den 23.06.2021 — gez. Barth, Oberbürgermeisterin — Siegel

10. Inkrafttreten
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung in der Torgauer Zeitung am 31.07.2021 ist der Bebauungsplan vom 24.02.2021 in Kraft getreten.

Torgau, den 17.08.2021 — gez. Barth, Oberbürgermeisterin — Siegel

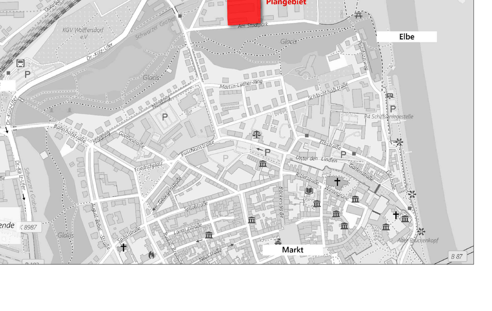
Bestätigung des Katasterbestandes:
Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: 03.03.2021).
Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Eilenburg, den 03.03.2021 — gez. Pahlitzsch — Siegel
Datum — Unterschrift Vermessungsamt des Landkreises Nordsachsen

Große Kreisstadt Torgau

Bebauungsplan Nr. 33/2019
"Freizeit und Neue Gärten - Repitzer Weg / Am Stadtpark Torgau"

Satzung vom: 24.02.2021
Arbeitsstand vom: 04.12.2020



Erstellt:
L. Salm M. A.
Dipl.-Ing. G. Gerhardt

Geprüft:
Dipl.-Ing. G. Gerhardt

Datum: 24.02.2021
Planverfasser:

ICL Ingenieur Consult GmbH
Diezmannstraße 5
D-04207 Leipzig
T +49 341 41541-0
F +49 341 41541-11
E office@icl-ing.com