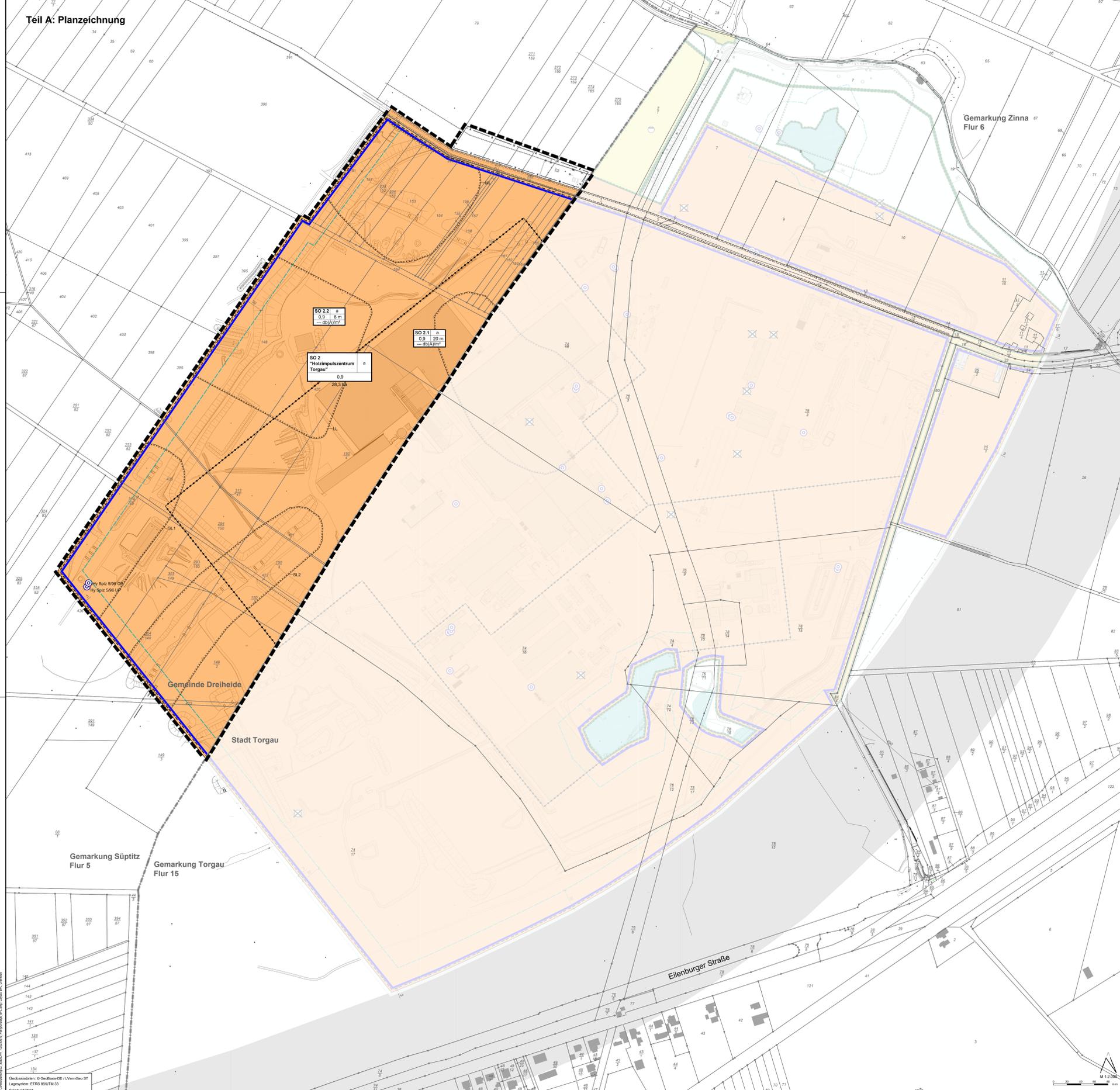


Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- (entsprechend PlanZV)
- I. Festsetzungen**
- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- SO Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung SO 1 - SO 2 "Holzimpulszentrum Mercor Torgau" (HMT) (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl, hier z.B.: 0,8 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
- GH max. 30 m Gebäudehöhe über Bezugshöhe, maximal, hier: 30,0 m § 18 Abs. 1 BauNVO
- 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
- 1.4 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- Versorgungsfläche
 - Regenrückhaltebecken
- 1.5 Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a/b BauGB)**
- Landwirtschaft
 - Wald
- 1.6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- hier:
- MF 1 Baumgrünland mit Gehölzreihen als breiter Grünstreifen entlang des Röhregrabens
 - MF 2 Erhalt Esenwiese
 - MF 3 Naturnahe Begrünung der nicht für die Regenrückhaltung benötigten Teile der festgelegten Fläche für die Regenrückhaltung/Versickerung
 - MF 4 Erhaltung des Eichenwaldes
 - MF 5 Erhalten eines naturnahen Kleingewässers mit Umfeld und Biotopbindungskorridor
- 1.7 Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
 - Flächen entfallen mit 1. Änderung des BPL aus § 30 BauGB, Rückwirkung zu § 35 BauGB
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
- Nutzungsabzonen
- | Baugebiet mit Nr. | Bauweise |
|------------------------|----------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | |
- | Teilbaugebiet mit Nr. | Bauweise |
|------------------------|------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Gebäudehöhe (GH) |
| Emissionskontingente | |
- 10 Vermaßung in Meter
- III. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**
- öffentlich gewidmete Straßenfläche gemäß SächsStrG
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einzeldenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
- hier: ALVF aus der Nutzung des Objektes vor 1945:
- ZL - Zerkleinerung nach dem 1. Weltkrieg (WK)
 - FS - Fabrikreste 2. Weltkrieg
 - ML - Sprengstofflager der Lignose AG nach 1. WK (Teilbereich 1)
 - LL - Sprengstofflager der Lignose AG nach 1. WK (Teilbereich 2)
 - SL1 - Sprengstofflager 2. WK (Teilbereich 1)
 - SL2 - Sprengstofflager 2. WK (Teilbereich 2)
- Mittelpunktkoordinaten der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- hier: zusätzliche ALVF aus der Nutzung durch die WGT im Zeitraum von 1945 bis 1993
- 10 Abkühlanlage, alter Produktionsbereich
 - 20 Wasch- und Reparaturampe
 - 25 Waschrampe mit Abscheidersystem
 - 31 Tankstelle 1
 - 34 Großer Schrottplatz
 - 43 Tankstelle 2
 - 49 Wasch- und Reparaturampe
 - 54 Fall- und Schmierfettlager
 - 58 Treibstoff- und Ötlager
 - 59 Tankstelle 3
 - 62 Tankstelle 4
- Aus Grundwassermonitoring: umfasst Grundwassermessstellen, Brunnen, etc.
 - Dienstbarkeit des Ver- und Entsorgungsbereichs sowie Geh- und Fahrrechts für den jeweiligen Eigentümer
 - hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - Waldabstand nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG, hier: 30 m
 - Korridor Trassierung Bundesstraße B 87n
- IV. Darstellung der Plangrundlage**
- Flurstücksgrenze/Flurstücknummer
 - Gemarkungsgrenze
 - Gebäudebestand, z.B. Vermessung Betriebsplan, Stand: 13.01.2025
 - Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches gemäß ALKIS
 - Böschung
- Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan**
- Die Rechtsgrundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNVO, die BauNVO, die PlanZV, die Sächsische Bauordnung (SächsBO) sowie die Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO), in der jeweils geltende Fassung.

Teil B: Textfestsetzungen

werden im weiteren Verfahren ergänzt, siehe extra Dokument

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

Der Gemeinderat der Gemeinde Dreiheide hat in seiner Sitzung am 22. Februar 2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ und die Durchführung eines Bauleitungsverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauGB beschlossen (Beschlussvorlage Drucksache Nr. 02/22 sowie Beschluss des Gemeinderates vom 22. Februar 2022).

Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 22.02.2022 und frühzeitige Beteiligung

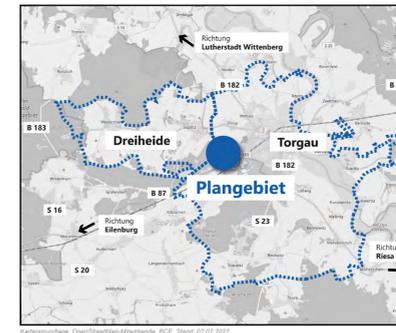
Der Gemeinderat der Gemeinde Dreiheide hat in seiner Sitzung am 28. März 2023 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ und die Durchführung eines Bauleitungsverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauGB und gleichzeitiger Beschluss über die Durchführung und die Art und Weise der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 22.02.2022 beschlossen (Beschlussvorlage Drucksache Nr. 03/2023).

#wid im weiteren Verfahren ergänzt

Gemeinde Dreiheide

Erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/2012
"Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau"
der Gemeinde Dreiheide

- Vorentwurf -



Auftraggeber:
MERCOR
Mercor Torgau GmbH & Co. KG
Friedrichstraße 1
04460 Torgau

Projektnummer: 2021299.65
Datum: 16.05.2025
Planer/autor:
BCE
BJÖRNSEN BERATENDE INGENIEURE
Süßener Bärensteine Ingenieure & Architekten | Dohnaystraße 28 | 04103 Leipzig
Telefon: +49 341 982790 | www.bjornsen.de

Erstellt:
L. Bahr M.A.
F. Kraus M.Sc.
Geprüft:
D. Kling, E. Nowak

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / LVM/GeoB 7
Lage-system: ETRS 89/UTM 33
Streck: 900204