

Land: Sachsen
Landkreis: Nordsachsen
Stadt: Große Kreisstadt Delitzsch
Gemarkung: Delitzsch

Teil B - textliche Festsetzungen

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50 - „Nahversorgungszentrum Richard-Wagner-Straße“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

Planteil 1:

Gemarkung Delitzsch, Flur 6

91/7, 91/8, 91/9, 91/10, 92/37, 92/38, 92/39, 92/40 und 92/41

Planteil 2:

Gemarkung Schenkenberg, Flur 3

458

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.1 **Bauliche Nutzung**

1.1.1 **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO)

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 BauNVO

Sondergebiet (SO)

für großflächigen Einzelhandelsbetrieb

festgesetzt. Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.350 m² Verkaufsfläche für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und maximal 150 m² Verkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente sowie max. 4 Versorgungspunkte mit je max. 120 m² Verkaufsfläche für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Delitzscher Liste):

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
- kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (Drogerie, Kosmetik/Parfümerie)
- Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
- Apotheken
- Zeitschriften und Zeitungen

1.1.2 **Maß der baulichen Nutzung**

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

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

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Geschossflächen (GFZ) 1,6 (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
 - Vollgeschosse (Z) II (§§ 16 und 20 BauNVO)
- Im II. Geschoss sind nur Technikräume, keine Verkaufsflächen zulässig.

1.1.3 Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht aber in den festgesetzten Grünflächen. Diese Festsetzung gilt auch für selbstständige Werbeanlagen.

Nebenanlagen, die

- der Ver- und Entsorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen
 - zur Ableitung oder Speicherung von Abwasser erforderlich sind,
 - oder der Löschwasserversorgung bzw. Löschwasserbereitstellung dienen
- sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Grünflächen zulässig.

1.1.4 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt:

a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 12 und 21a BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Offene, nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht in den als Grünflächen festgesetzten Flächen zulässig.

1.3 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Als Verkehrsflächen werden die Straßenverkehrsflächen sowie die Ein- und Ausfahrten entsprechend des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.4 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 (1) BauGB)

1.4.1 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Zur landschaftlichen Einbindung, zur Durchgrünung des Gebietes und als Ausgleich für Flächenversiegelung durch Überbauung sind Einzelbäume und Strauchgruppen zu pflanzen, gemäß Vorgaben der GALK Straßenbaumliste – Beurteilung von Baumarten für die Verwendung im städtischen Straßenraum.

Maßnahme PG 1

Die bestehende Grünfläche einschließlich der vorhandenen Pflanzungen ist im Bestand zu sichern und dauerhaft zu unterhalten.

Maßnahme PG 2

Pro 350 m² private Grünfläche sind mindestens 2 standortgerechte, hochstämmige, mittelkronige Laubbäume (3xv mDb, StU 16 -18 cm) zu pflanzen und zu unterhalten. Die Restfläche ist mit einer standortgerechten Rasensaat oder mit Bodendeckern zu begrünen.

Maßnahme PG 3

Im Bereich der geplanten Stellplätze sind mindestens 16 standortgerechte, hochstämmige, mittelkronige Laubbäume (3xv mDb, StU 16 -18 cm) zu pflanzen und zu unterhalten.

Die Pflanzungen sind entsprechend den „Empfehlungen für Baumpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) durchzuführen. Für alle Pflanzungen ist ein Pflege- und Entwicklungszeitraum von 3 Jahren vorgeschrieben. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Im Plangebiet 2 des B-Plans werden folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

Maßnahme W1

In der Gemarkung Schenkenberg, Flur 3 ist auf einer Fläche von ca. 2.086 m² auf dem Flurstück 458 eine Waldfläche aus gebietseigenen Laub-Gehölzen (gem. § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) aufzuforsten.

Die Pflanzungen sind aus mind. 50 % mit Stieleichen (*Quercus robur*) auszuführen. Ergänzend können weitere Gehölzarten aus der Pflanzliste ausgewählt werden, wobei mind. 3 verschiedene Sorten einheimischer, standortgerechter Bäume zu verwenden sind:
Pflanzliste heimischer, standortgerechter Baumarten:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>

Die Pflanzungen sind in der Qualität 2xv oB, Höhe 50-80 cm sowie in einer Dichte von 1 St/4 m² als Herbstpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu sichern.

Die Pflanzung muss vor der Beseitigung des bestehenden Waldes erfolgen. Die Maßnahme erfolgt mit einer 1-jährigen Fertigstellungs- und 2-jährigen Entwicklungspflege zur Gewährleistung der Anwuchskontrolle.

1.4.2 Versiegelung

Die Versiegelung von Stellplätzen ist auf ein Minimum zu reduzieren. Generell sollten wasserdurchlässige Belagsarten verwendet werden.

1.4.3 Oberflächenwasser

Innerhalb des Bebauungsplanes erfolgt die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser im Trennsystem über den bestehenden Mischwassersammler in der Richard-Wagner-Straße. Das Plangebiet wird mit den bestehenden Hausanschlussleitungen erschlossen. Die Regenwassereinleitung ist auf 18 l/s begrenzt, so dass auf dem Baugrundstück durch geeignete Maßnahmen (z. B. Regenrückhaltebecken, Rigolen, Rückstaukanal) der Speicherung oder Versickerung eine Drosselung der Zulaufmenge gewährleistet werden muss. Die vorhandenen Anlagen sind der neuen Situation anzupassen und ggf. zu erweitern.

2. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

2.1 Meldepflicht von archäologischen Funden / Denkmalschutz

Archäologische Funde sind gemäß § 20 SächsDSchG sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen zu melden. Die Fundstellen sind vor weiterer Zerstörung zu sichern. Vor Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- und / oder Planierarbeiten) ist das Landesamt für Archäologie Sachsen durch schriftliche Anzeige zu informieren.

2.2 Altlasten

Das Auffinden von bisher unbekanntem Abfalllagerungen, Bodenveränderungen oder Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG ist unverzüglich dem Landratsamt Nordsachsen - Umweltamt anzuzeigen.

2.3 Bodenschutz

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

- Gemäß § 6 Abs. 1 und § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24.02.2012, sollte sich der Bauherr zu einer sinnvollen Verwertung innerhalb des Planungsgebietes veranlasst sehen.
- Gemäß § 5 Kreislaufwirtschaftsgesetz sind nicht verwertbare Massen zu beseitigen.
- Eine Ablagerung kontaminationsfreier 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 § 4 (Abs. 1) BodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Gemäß § 1a BauGB sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Durch den Abbruch von Gebäuden sind die Abbruchmassen, deren Beprobung, die Ermittlung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse sowie der Nachweis der Entsorgung (besonders bei überwachungsbedürftigen Abfällen) plausibel und nachvollziehbar darzustellen.
- Nach § 15 (1/3) BBodSchG in Verbindung mit § 10 (2) SächsABG sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

Wird eine Baustelleneinrichtung auf unversiegeltem Boden erforderlich, sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Ordnungsmäßige Abtragung und Zwischenlagerung des Bodens.
- Notwendige Platzbefestigung nur mit wassergebundenen Decken bei Einbau einer Sauberkeitsschicht oder Vlieseinlage als Basisfläche.
- Nach Rückbau des Bau- und Montageplatzes ist die ursprüngliche Schichtung des Bodens weitgehend zu rekonstruieren.

Empfehlungen:

- Freihaltung der baulich 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 (1) Punkt 10 BauGB)
- Die DIN-Vorschriften 18300 „Erdarbeiten“
18915 „Bodenarbeiten“
18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
sind einzuhalten.
- 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.
- Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtung, Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken (§ 7 Abs. 1 SächsABK) und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.
- Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2 hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Die DIN 19 731 (Ausgabe 5/98) – Verwertung von Bodenmaterial – ist einzuhalten.
- Bei der Feststellung von organoleptischen Besonderheiten im Rahmen evtl. Tiefbauarbeiten ist das Amt für Abfallwirtschaft sofort zu informieren.

2.4 Bohrungen

Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG. Ergebnisse von geologischen Untersuchungen, welche von der Stadt Delitzsch oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts in Auftrag gegeben werden, sind der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG zu übergeben.

2.5 Grundwasser

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Bereiches der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung Tagebaugebietes Delitzsch-Südwest/Breitenfeld und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasseranstieg. Es muss mit flurnahen Grundwasserständen mit ca. 2 bis 3 m unter Geländeoberkante gerechnet werden. Für geplante Baumaßnahmen sind Baugrunderkundungen zur Erfassung der lokalen hydrogeologischen Situation zwingend erforderlich.

2.6 Kampfmittel

Nach Sichtung der Kampfmittelbelastungskarte des Landkreises Nordsachsen ist für das betreffende Gebiet keine Belastung mit Kampfmitteln bekannt. Sollten jedoch bei der Bauausführung wider Erwarten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so wird auf die Anzeigepflicht nach § 3 Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 02.03.2009 verwiesen. Es erfolgt in diesem Fall eine umgehende Beräumung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst. Anzeigen über Kampfmittelfunde nimmt die Ortspolizeibehörde, jede Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt entgegen.

2.7 Radonschutz

Das Plangebiet liegt nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, für den keine Prognosewerte zu Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorliegen. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Seit 31.12.2018 wird ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

2.8 Bergbau

Das Bauvorhaben liegt in einem alten Bergbaugebiet, in dem das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen ist. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlVO) vom 20.02.2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

3. Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

4. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30. April 2022

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. i S. 1802)

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31. August 2021 bzw. 01. März 2022

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG9 vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)