



II. Festsetzungen

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen** [§ 9 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB]
 - 1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung** [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]
 - 1.1.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 8 gilt:

Allgemein zulässig sind

 - a) Wohngebäude,
 - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind

 - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - c) Anlagen für Verwaltungen,
 - d) Gartenbaubetriebe,
 - e) Tankstellen.

[§ 1 Abs. 6 BauNVO].
 - 1.1.2 Für die Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 gilt:

Allgemein zulässig sind

 - a) Wohngebäude,
 - b) Geschäfts- und Bürogebäude,
 - c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - d) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - e) Anlagen für Verwaltungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind

 - a) sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - b) Vergnügungsstätten,
 - c) Tankstellen.

[§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO].
 - 1.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den Urbanen Gebieten (MU) sind Werbeanlagen als selbständige Hauptnutzung nicht zulässig [§1 Abs. 9 BauNVO].
 - 1.2 **Flächen für Garagen und Stellplätze** [§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO]

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 und in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind Stellplätze, Garagen und offene Garagen (überdachte Stellplätze, sog. Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den Flächen für Stellplätze zulässig.
 - 1.3 **Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
 - 1.3.1 Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie die Flächenentwässerung (befestigte und unbefestigte Flächen) sollen durch geeignete Maßnahmen auf dem eigenen Grundstück verbleiben. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist in jedem Fall zulässig. Die Planung und Dimensionierung der Versickerungsanlage ist durch ein anerkanntes Fachbüro vornehmen zu lassen. Die Planung ist so vorzunehmen, dass durch die Versickerung des Niederschlagswassers die benachbarten Grundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.
 - 1.3.2 In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind 6 Halbhöhlen als künstliche Nistkästen zu errichten.
 - 1.4 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
 - 1.4.1 An Gebäudeseiten, bei denen "Schutz entsprechend Lärmpegelbereich III oder IV" festgesetzt ist, muss bei Aufenthaltsräumen für Außenbauteile das bewertete Schalldämmmaß gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1 (Stand Januar 2018) für den jeweiligen Lärmpegelbereich nachgewiesen werden. Die Fenster von nachts genutzten Räumen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.
 - 1.4.2 An Gebäudeseiten mit festgesetzten "Schutzmaßnahmen zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm" dürfen keine Aufenthaltsräume angeordnet werden oder sind Fenster von Aufenthaltsräumen nur mit einer Konstruktion zulässig, bei der am maßgeblichen Immissionsort die nach der TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden (z.B. vorgesetzte Glasscheibe vor zu öffnendem Fenster oder Festverglasung).
 - 1.4.3 Überschreitet der Beurteilungspegel gemäß Nr. 2.10 der TA Lärm von außerhalb der Gebäude angeordneten Aggregaten wie Luftwärmepumpen (LWP) an der Grenze zu benachbarten Grundstücken den Wert von 37 dB(A), so sind diese Aggregate so einzuhausen, dass der o.g. Beurteilungspegel an der Grenze zu benachbarten Grundstücken nicht überschritten wird. Dies ist im Antrag gem. §§ 62-64 SächsBO nachzuweisen. In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind LWP von der Zulässigkeit ausgeschlossen.
 - 1.5 **Natur und Landschaft** [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
 - 1.5.1 Je 450 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum bis 2. Ordnung (Stammumfang 16-18 cm) oder Obstbaum gemäß der Pflanzliste unter IV. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandsbäume und Bäume entsprechend den Festsetzungen 1.5.2 und 1.5.3 werden angerechnet.
 - 1.5.2 An den festgesetzten Standorten für neu anzupflanzende Bäume ist jeweils ein standortgerechter Laubbaum bis 2. Ordnung (Stammumfang 16-18 cm) gemäß der Pflanzliste unter IV. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Baumstandort kann von der im Plan festgesetzten Lage um bis zu 3 m abweichen.
 - 1.5.3 Je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum bis 2. Ordnung (Stammumfang 18-20 cm) gemäß der Pflanzliste unter IV. zwischen den Stellplätzen bzw. unmittelbar am Rand zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baumstandort ist eine unversiegelte Bodenfläche von mind. 10 m² vorzusehen.
 - 1.5.4 In den Baugebieten WA 1 bis WA 7, MU 1 und MU 2 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 30° extensiv zu begrünen (Substratschicht mind. 5 cm). Davon ausgenommen sind Dachflächen für Belichtungszwecke sowie Dächer mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung.
 - 1.6 **Bezugshöhen** [§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO]

Bezugshöhe für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, ermittelt aus der Höhe der Endpunkte der anliegenden Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als der oberste Abschluss eines Gebäudes.

2. **Örtliche Bauvorschriften** [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]
- 2.1 **Dächer** [§ 89 Abs.1 Nr. 1 SächsBO]

In den Baugebieten WA 1 bis WA 7, MU 1 und MU 2 sind nur Dächer mit einer Dachneigung bis max. 30 Grad zulässig. Solarenergieanlagen sind außer bei Flachdächern in die Dachhaut zu integrieren oder parallel zur Dachhaut anzuordnen. Aufgeständerte Solarenergieanlagen auf Flachdächern müssen einen Abstand von 1,5 m zur Fassade einhalten.
- 2.2 **Fassaden** [§ 89 Abs.1 Nr. 1 SächsBO]

Fassaden sind in hellen Farbtönen zu verputzen. Für untergeordnete Gebäudeteile können auch andere Farben und Materialien eingesetzt werden, wenn diese nicht spiegeln oder glänzen wie z.B. Fliesen, glänzende Klinker, Kupfer usw.
- 2.3 **Garagen und Carports** [§ 89 Abs.1 Nr. 1 SächsBO]

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdach auszubilden.
- 2.4 **Einfriedungen** [§ 89 Abs.1 Nr. 5 SächsBO]

An der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Einfriedungen müssen einen Abstand von mind. 0,25 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen einhalten.
- 2.5 **Werbeanlagen** [§ 89 Abs.1 Nr. 1 und 2 SächsBO]
 - 2.5.1 Anlagen mit blinkender oder sich bewegnender Leuchtwerbung sind unzulässig.
 - 2.5.2 Werbeanlagen sind nur mit einer Größe bis zu 0,5 m² zulässig.
- 2.6 **Eingrünung von Müllstandplätzen** [§ 89 Abs.1 Nr. 5 SächsBO]

Die Plätze für Abfallbehälter, die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind zu begrünen oder einzuhausen.

III. Hinweise

1. **Auslage von DIN - Normen und Richtlinien**

Die DIN-Normen und Richtlinien, auf die in diesem Bebauungsplan Bezug genommen wird, werden im Bauamt der Stadt Delitzsch während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.
2. **Artenschutz**

Entsprechend dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist außerhalb des Geltungsberichts des Bebauungsplans auf Flurstück 3/1 der Gemarkung Delitzsch, Flur 2 (Tergarten Delitzsch) ein Schwalbenturm mit mindestens 20 Mehlschwalben-Nistplätzen in Gruppen von etwa 5 Nisthilfen und künstlichen Locknestern sowie mindestens 4 einzelnen Rauchschwalben-Nisthilfen zu errichten. Das Innere des Schwalben-Turmes (Dachraum) ist mit Hangplätzen und Zuflugsmöglichkeiten für Fledermäuse zu versehen. (CEF-Maßnahme gem. § 1a Abs. 3 S 4 BauGB)
3. **Höhenfestpunkt**

Der Höhenfestpunkt 4439 9 03370, angrenzend an die Schkeuditzer Straße und schräg gegenüber der Einmündung der Richard-Wagner-Straße, ist grundsätzlich zu erhalten (§ 6 Abs. 1 und 2 SächsVermKatG).
4. **Abfall/Bodenschutz**

Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten i.S.d. § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z. B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall), besteht für den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück nach § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 19 Abs. 1 SächsKrWBodSchG zuständigen Behörde (Landratsamt Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen.
5. **Vorbeugender Radonschutz**

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG / §§ 153 – 158 StrlSchV). Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/qm³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderungen eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Anzahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, die Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 – 154 StrlSchV).

Die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen ist Ansprechpartner für Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz.
6. **Kulturdenkmale**

Bei Sachverhalten, die auf Kulturdenkmale hindeuten, ist gemäß § 20 SächsDSchG die zuständige Denkmalschutzbehörde umgehend in Kenntnis zu setzen. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesoberbehörde für den Denkmalschutz mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

IV. Pflanzliste

standortgerechte Laubbäume:

Acer platanoides ‚Columnare‘	Säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides ‚Olmsted‘	Spitzahorn
Acer rubrum ‚Scanlon‘	Schmalkroniger Rotahorn
Carpinus betulus ‚Lucas‘	Säulen-Hainbuche
Crataegus monogyna ‚Stricta‘	Säulenweißdorn
Malus tschonoskii	Wollapfel
Malus-Hybride ‚Street Parade‘	Sibirischer Apfel
Prunus sargentii ‚Rancho‘	Zierkirsche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Sorbus x thuringiaca ‚Fastigiata‘	Thüringische Säulen – Mehlbeere

Obstbäume:

Malus domestica (in Sorten)	Apfel (Gravensteiner Winterlockenapfel, Finkenwerder Prinzenapfel, Graue Französische Renette)
Pyrus communis (in Sorten)	Birne (Pastorenbirne, Gräfin von Paris, Alexander Lucas, Bosc's Flaschenbirne, Clapps Liebling)
Prunus avium (in Sorten)	Süßkirsche (Kassins Frühe)
Prunus domestica (in Sorten)	Pflaume, Zwetschge, Mirabelle (Anna Späh, Große Grüne Reneklade, Quillins)