

Planzeichnung

Bebauungsplan Nr. 40 "Sondergebiet Delitzsch Nord, Sachsenstraße" - 1. Änderung Entwurf



Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)

1.1.1 eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 1 (5) BauVO i.V.m. § 8 BauVO festgesetzt. Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden können und das Wohnen nicht wesentlich stören.

- In Anwendung des § 1 (5) BauVO werden die in eingeschränkten Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungen,
- Tankstellen
 - Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe
 - Privatklinik-Freizuchtanlagen
 - UVP-pflichtige Vorhaben gemäß Anlage 1 des UVPG als nicht zulässig festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauVO sind nicht zulässig.

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" (§ 11 BauVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauVO mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" festgesetzt.

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Wohngebietsversorgung.

Zulässig ist zentrenrelevanter Einzelhandel (gemäß Delitzscher Liste) mit entsprechender Flächengröße, die nach den zentralen Einzelhandelszonen bereits bewilligt wurden.

Demnach sind folgende Fachmärkte zulässig:

- 1 Fachmarkt für Schuhe und Ledermarer mit einer Verkaufsfläche von max. 445 m²
- 1 Fachmarkt für Drogerie, Kosmetik/Parfümerie mit einer Verkaufsfläche von max. 305 m²
- 1 Fachmarkt für Haus- und Haushaltswaren mit einer Verkaufsfläche von max. 602 m²
- 1 Fachmarkt für Bekleidung und Textilien mit einer gemeinsamen Verkaufsfläche von max. 1.320 m², davon 1 Fachmarkt für Bekleidung und Textilien mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m²

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (gemäß Delitzscher Liste) ist zulässig.

Des Weiteren sind zulässig ladenförmige Dienstleistungsgewerbe, ladenförmige Handwerksbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Ausnahmsweise sind Räume für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, sowie eine Vergnügungsstätte wie Spielothek oder Internetcafé.

1.1.3 Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Warenhaus" (§ 11 BauVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauVO mit der Zweckbestimmung Warenhaus festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes bzw. Lebensmittelgeschäftes für die Versorgung von Wohngebieten und randnäher Ortsgebiete.

Des Weiteren sind zulässig ladenförmige Dienstleistungsgewerbe, ladenförmige Handwerksbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften.

1.2 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO)

Offene nicht überdachte Kfz-Stellplätze und überdachte Stellplätze für Einkaufswagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.2.1 Überschreibungsmöglichkeiten für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 4 Satz 3 BauVO)

Im Sondergebiet Warenhaus und im Sondergebiet Einkaufszentrum kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

1.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauVO)

1.3.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauVO)

Aus gestalterischen Gründen und zur Eingrünung werden Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Absterbende oder abgestorbene Bäume sind durch standortgerechte heimische Bäume zu ersetzen.

Entlang der Fassaden des Baufeldes 2 und des Baufeldes 3 sind die vorhandenen Gehölze zu ersetzen. Fassadenbegrünung dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch Gleichartige zu ersetzen.

Die vorhandene extensive Dachbegrünung in den Baufeldern 2 und 3 ist dauerhaft zu erhalten.

1.3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauVO)

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind 33 einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, davon 9 Bäume in mindestens 12m² großen unversiegelten Baumscheiben. Vorhandene Laubbäume können angerechnet werden.

Innerhalb des SO Warenhaus sind 31 einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, davon 13 Bäume in mindestens 12m² großen unversiegelten Baumscheiben. Vorhandene Laubbäume können angerechnet werden.

Aus gestalterischen Gründen, zur Eingrünung und zum Ausgleich von Eingriffen werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Absterbende oder abgestorbene Bäume sind durch standortgerechte heimische Bäume zu ersetzen.

2. Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauVO)

Von allen Grundstücken des Plangebietes sind Ein- und Ausfahrten zur Bundesstraße B 183a / B 184 nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Gebäuden und Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) im Nahbereich der B 183a / B 184 sind die Anbauverbote und Anbaubeschränkungen des § 9 Abs. 1 und 2 FStG zu beachten. Hochbauten jeder Art sind bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen von äußeren Fahrbahnrand der B 183a / B 184, unzulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauVO)

Freistehende Standfahnen, Werbestelen bzw. Werbestäulen sind nur an den gekennzeichneten Standorten mit einer maximalen Höhe von 8 m zulässig.

Freistehende Werbeanlagen für Fremdwerbung sind nur einmal pro 2.500 m² Grundstücksfläche, nur bis zu einer Höhe von 4 m und nicht selbst leuchtend zulässig.

Werbeflächen an den Gebäudefassaden sind nur zulässig, wenn sie nicht der Erhaltungsfestsetzung der Fassadenbegrünung entgegenstehen.

Leuchtende und beleuchtete Werbung ist nur in der Zeit von 6.00 Uhr - 23.00 Uhr zulässig. Blinkende Werbeflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

4. Hinweise

4.1 Naturräumlicher Ausgleich

Sämtliche (nach Rechtskraft des Bebauungsplans) neu versiegelte Flächen sind i.S.d. § 1a Abs. 3 BauVO auszugleichen. Der der Ausgleich voraussichtlich nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht werden kann, ist dieser auf dafür vorgesehenen Flächen südlich des Plangebietes zu erbringen. Der Ausgleich erfolgt durch die Pflanzung von Baumgruppen der Delitzscher Pflanzliste in folgenden Qualitäten:

Hochstamm	H 3x mDB, StU 19-20cm Kronenansatz bei mindestens 200cm oder in Abstimmung und nach Vorgabe
Solitär	SoI 3x mDB, Höhe 350-400cm

Die Umsetzung der Maßnahme ist auf den städtischen Flächen in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauVO zwischen der Stadt Delitzsch und dem Investor geregelt (vgl. § 1a Abs. 3 S. 3 und S. 4 BauVO).

4.2 Kulturdenkmale

Bei Sachverhalten, die auf Kulturdenkmale hindeuten, ist gemäß § 20 SächsDSchG die zuständige Denkmalgeschütztebehörde 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.

4.3 Abfall / Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlasten-relevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach § 10 Abs. 2 SächsABG vom 31. Mai 1999 die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständigen Behörde (hier: LRA Nord-sachsen, Umweltamt) mitzuteilen.

4.4 natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radionuklidkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radionuklidkonzentrationen durch erhöhte Werte der Radionuklidkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden, die Radonsituation durch einen Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

4.5 Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

4.6 Grundwasserwiederanstieg

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Betriebsplanes Grundwasserwiederanstieg „Braunkohlentagebau Geitzsch“. Der Grundwasserwiederanstieg ist weitgehend abgeschlossen. Es ist nicht mit furnaren Grundwasserständen im Plangebiet zu rechnen. Ausgehend von derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand unseres hydrogeologischen Modells wird sich ein mittlerer stationärer Grundwasserstand zwischen +91 und +92,5 m NN im oberen Hauptgrundwasserleiter einstellen. Zu beachten sind allerdings niederschlagsbedingte jahreszeitliche Schwankungen im Grundwasserleiter, welche bis zu 1m betragen können.

Rechtsgrundlagen

BauGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

BauVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BNAuVO (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist.

BNatSchG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist.

PlanZV (1990): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

RAS 06 (2006): Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen. Aufgestellt durch die Arbeitsgruppe „Straßenentwurf“, Köln.

SächsKrWBodSchG (2019): Gesetz über die Kreislaufwirtschaft und den Bodenschutz im Freistaat Sachsen (Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzrecht).

SächsBO (2016): Sächsische Bauordnung Sächsisches Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.

SächsDSchG (1993): Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 3. März 1993 (Sächs. GVBl. S. 220), zuletzt geändert durch Art. 11 Sächsisches Standortgesetz vom 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130).

SächsNatSchG (2013): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen, erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 6. Juni 2013.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Delitzsch hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 40 "Sondergebiet Delitzsch Nord, Sachsenstraße" beschlossen und am 17.01.2015 öffentlich bekannt gemacht. Beschlussnummer:

Delitzsch, den Siegel Dr. Manfred Wilde (Oberbürgermeister)

2. Der Stadtrat der Stadt Delitzsch hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung genehmigt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Delitzsch, den Siegel Dr. Manfred Wilde (Oberbürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und die benachteiligten Gemeinden sind gemäß § 4(2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Delitzsch, den Siegel Dr. Manfred Wilde (Oberbürgermeister)

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 40 "Sondergebiet Delitzsch Nord, Sachsenstraße" besteht aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung. Die Unterlagen haben in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Delitzsch nach § 3(2) BauGB öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung erfolgte am im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Delitzsch.

Delitzsch, den Siegel Dr. Manfred Wilde (Oberbürgermeister)

5. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden in seiner Sitzung am geprüft und die Abwägung durchgeführt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Beschlussnummer:

Delitzsch, den Siegel Dr. Manfred Wilde (Oberbürgermeister)

6. Der katastermäßige Bestand vom 11.03.2020 innerhalb des Geltungsbereiches wird als richtig dargestellt beschreiben. Der Plan ist zur Entnahme von Maßen nicht geeignet.

Torgau, den Siegel Landkreis Nordsachsen

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 40 "Sondergebiet Delitzsch Nord, Sachsenstraße" besteht aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung. Der Bebauungsplan wurde am vom Stadtrat der Stadt Delitzsch als Satzung beschlossen. Beschlussnummer:

Delitzsch, den Siegel Dr. Manfred Wilde (Oberbürgermeister)

8. Die von den Stadträten beschlossene Satzung bestehend aus Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung wird hiermit ausgestellt.

Delitzsch, den Siegel Dr. Manfred Wilde (Oberbürgermeister)

9. Dieser Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) am durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Delitzsch öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Delitzsch, den Siegel Dr. Manfred Wilde (Oberbürgermeister)

10. Die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienststunden der Stadt von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am öffentlich bekannt gemacht worden. (Amtsblatt der Großen Kreisstadt Delitzsch vom). In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Delitzsch, den Siegel Dr. Manfred Wilde (Oberbürgermeister)

Anlage zur Planzeichnung

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO, § 11 der BauVO)

Sondergebiet Warenhaus (§ 11 Abs. 2 BauVO)

Sondergebiet Einkaufszentrum (§ 17 Abs. 2 BauVO)

eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO, § 11 der BauVO)

0,9 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK 7,50 m Oberkante baulicher Anlagen über der Oberfläche der angrenzenden Verkehrsfläche (hier Fußweg)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO, § 22 und 23 BauVO)

Baugrenze

4. VERKEHRFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauVO)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Gehweg

Einfahrtbereich und Ausfahrtbereich

Einfahrtbereich oder Ausfahrtbereich

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauVO)

Flächen für Versorgungsanlagen, hier:

Trafostation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauVO)

6. PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauVO)

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauVO)

Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauVO)

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauVO i.V.m. § 89 SächsBO

FD Flächdach

SD Satteldach

W Werbestele, Werbestäule, Standfahne

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

bestehende bauliche Anlagen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 18 Abs. 5 BauVO)

Fahrbahnrand B 183a / B 184

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauVO)

Flurstücksnummer

Katastergrenze

Erläuterung der Nutzungsschablone

Ziel der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Oberen baulichen Anlagen

Unteren baulichen Anlagen

Datum

Als Plangrundlage dient der Auszug aus der Liegenschaftskarte des Vermessungsamtes des Landkreises Nordsachsen der Gemarkung Delitzsch, Flur 3 und der Gemarkung Schwanenberg, Flur 3 mit Stand vom 11.03.2020.

Maßstab: 1:500

Entwurf: Stand: März 2020

PLANUNGSBÜRO HANKE GmbH

Entwurf und Freibleibung: Landeshauptstadt Delitzsch, Sachverhalt: Bebauungsplan

48427 Machern, Pörsener Straße 6

Telefon: 03 42 927 10 0

FAX: 03 42 927 10 30

www.pbh.de

03429