Teil A: Planzeichnung

Planzeichenerklärung
[entsprechend PlanZV]

I. Festsetzungen
[§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB]

1. Art der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO]

SO — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Fremdenbeherbergung"

GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr.1 und Nr.2 BauGB, § 16 BauNVO]

GRZ = 0,5 — Grundflächenzahl (GRZ), [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]

OK = 16m — Höhe der Oberkante von Gebäuden über Bezugshöhe, hier z.B. 16m

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

a — abweichende Bauweise
Im Baugebiet wird zeichnerisch eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise wird festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Baukörper darf 50 m überschreiten.
[§ 22 Abs. 4 BauNVO]

Baugrenze
[§ 23 BauNVO]

4. Verkehrsflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

von Sichthindernissen freizuhaltendes Sichtfeld

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Anlage einer mindestens 2m hohen Lärmschutzwand

7. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
Folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden festgesetzt:
GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit

LPB IV — Lärmpegelbereich LPB, Hinweis auf den für das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109-1 maßgeblichen Lärmpegelbereich, hier z.B. IV

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
hier: Regenwasserversickerung (unterirdisch)

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
hier: Trafostation Strom

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
[§ 9 Abs. 7 BauGB]

II. Nachrichtliche Übernahmen
[§ 9 Abs. 6 BauGB]

D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Nutzungsschablone (Bauweise / Grundflächenzahl (GRZ) / Oberkante Gebäude (OK))

z.B. 6,00 — Vermaßung von zeichnerischen Festsetzungen in m

IV. Darstellungen der Plangrundlage

Gebäudebestand

64/2 — Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummer

z.B. Leipziger Straße — Straßenname

Teil B: Text

I. Textliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1, 1a, 3 und § 12 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]
Das im Plangebiet festgesetzte Sondergebiet SO wird als sonstiges Sondergebiet "Fremdenbeherbergung" gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Betriebe des Hotel- und Beherbergungsgewerbes, Boardinghouse,
- Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Restaurants,
- Räume für Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb,
- Fitness- und Wellnessbereiche,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für Betriebsbezogene Verwaltung,
- Außengastronomie
- Stellplätze, Nebenanlagen und sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen

Zusätzlich ist als Art der Nutzung für das festgesetzte SO auch "dauerhaftes Wohnen" gem. § 11 Abs. 2, Satz 2 BauNVO zulässig.

Ausgeschlossen sind insbesondere Einzelhandelsbetriebe.

Nicht zu lässig sind alle Anlagen der gewerblichen Fremdwerbung, sowie Solaranlagen und Funkmastanlagen in der Freiflächenaufstellung. Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

Für die im Plangebiet festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete GEe1 und GEe2 gilt gem. § 8 BauNVO:
Folgende Nutzungen sind im GEe1 zulässig:
- nicht störende Gewerbebetriebe
- Bäckerei mit Cafe / Gastronomie
- Drive-In-Anlage
- Parkhaus, Stellplätze und Nebenanlagen
- Nebenanlagen wie z.B. Kioske, Pavillons

Folgende Nutzungen sind im GEe2 zulässig:
- nicht störende Gewerbebetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften, hier: Spartenheim als Vereinsheim
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind im GEe1 und GEe2:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Nicht zulässig sind:
- Lagerhäuser und Lagerplätze, sowie öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen der gewerblichen Fremdwerbung

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Grundflächenzahl
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
Für das sonstige Sondergebiet SO wird eine Grundflächenzahl von 0,5 als Höchstmaß festgesetzt.
Für die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe1 und GEe2 wird eine Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Gebäudehöhen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO]
Die Gebäudehöhen des sonstigen Sondergebietes SO werden wie folgt festgesetzt:
- der bestehende denkmalgeschützte Wasserturm mit maximal 49m und Anbauten an den Wasserturm mit maximal 34m
- alle weiteren baulichen Anlagen des sonstigen Sondergebietes bis maximal 20m

Die Gebäudehöhen des eingeschränkten GEe1 werden für die baulichen Anlagen mit maximal 16m festgesetzt.
Die Gebäudehöhen des eingeschränkten GEe2 werden für die baulichen Anlagen mit maximal 12m festgesetzt.
Bezugshöhe für die baulichen Anlagen ist die angrenzende endausgebaute öffentliche Straßenverkehrsfläche.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
3.1 Bauweise
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO]
In dem sonstigen Sondergebiet SO und den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 und GEe2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Baukörper darf 50m überschreiten.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO]
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.
Die unbebauten bzw. unversiegelten Flächen der Baugrundstücke sind dauerhaft zu begrünen, naturnah zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

4. Sichtfelder am Knotenpunkten
[§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB]
Im Bereich des Knotenpunktes Bahnweg ist ein ausreichendes Sichtfeld nach RASt 06 zu gewährleisten.

5. Ableitung von Oberflächenwasser
[§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]
Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO und den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe2 ist das anfallende Oberflächenwasser zu fassen und auf dem Grundstück zu versickern. Der Bauherr hat im Rahmen des Bauantrages den Nachweis über die funktionierende Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück zu erbringen.

Anfallendes Regenwasser der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist über eine unterirdische Versickerungsanlage, welche innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt wird zu versicken.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB]
Rohrleitungen und Schächte, von denen eine Gefährdung als Fallenwirkung ausgehen kann, sind mit Froschklappen zu versehen (Vermeidungsmaßnahme V 4).
In dem sonstigen Sondergebiet SO und den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 und GEe2 sind insgesamt mindestens die folgende Anzahl an Bäume bis spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung auf den Baugrundstücksflächen durch den Vorhabensträger zu pflanzen (Maßnahme M 1):
- 7 St. Bäume mit Wuchshöhen über 20 m (Großbaumarten)
  Artenliste:
  Zürgelbaum (Celtis australis)
  Spanische Eiche (Quercus x hispanica)
  Silber-Linde (Tilia tomentosa „Brabant")
- 35 St. Bäume mit Wuchshöhen über 15 bis 20 m (mittelhohe Bäume)
  Artenliste:
  Purpur-Erle (Alnus x spaethii)
  Hainbuche (Carpinus betulus) - auch in Sorten
  Blumenesche (Fraxinus ornus)
  Ungarische Eiche (Quercus frainetto) - auch in Sorten
  Ulme (z.B. Ulmus x „Lobel") - in resistenten Sorten
- 32 St. Bäume mit Wuchshöhen bis 15 m (Kleinbäume)
  Artenliste:
  Dreizahn-Ahorn (Acer buergerianum)
  Feldahorn (Acer campestre) - auch in Sorten
  Hopfen-Buche (Ostrya carpinifolia)
  Blutpflaume (Prunus cerasifera) - auch in Sorten
  Die Pflanzung hat einschließlich Fertigstellungspflege von einem Jahr und Entwicklungspflege von zwei Jahren zu erfolgen.

Auf mindestens 5 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des sonstigen Sondergebietes SO und den eingeschränkten Gewerbegebiete GEe1 und GEe2 sind Lebensraumstrukturen für Reptilien zu schaffen. Die Flächen sind als Grünflächen anzulegen und als Rasen höchstens 2 bis 3 mal jährlich zu mähen. Innerhalb der Flächen sind Lebensraumstrukturen für Zauneidechsen oder Amphibien im Sommerlebensraum vorzuhalten. Das sind Steinhaufen, Trockenmauern oder Gabionenkörbe, vegetationsarme Bereiche ohne Auftrag von nährstoffreichen Boden oder Düngung (Maßnahme M 2).

7. Zuordnungsfestsetzung für Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
[§1a Abs.3und §9 Abs.1a BauGB]
Im Plangebiet 2 und damit an anderer Stelle als am Eingriffsort wird gemäß §§ 9 Abs. 1a i.V.m. 1a Abs. 3 S.3 BauGB folgende Maßnahme im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffskompensation im Umfang von 87.843 Werteinheiten festgesetzt: Maßnahme M3:
Rückbau von Gebäuden und Anlagen einer Stallanlage mit versiegelten Flächen, Schotterflächen und ruderalen Freiflächen und Anlage einer Streuobstwiese im Ortsteil Döbernitz der Stadt Delitzsch, Zum Kartoffelhof 11 (Gemarkung Döbernitz, Flur 3, Flst 6/8, Landkreis Nordsachsen). Die Maßnahme mit einem Umfang von 87.843 Werteinheiten wird dem Eingriff im Geltungsbereich teilweise zugeordnet. Der Umfang des Zuordnungsanteils erfolgt über zu erwerbende Wertpunkte in Höhe von insgesamt 87.843 Werteinheiten. Die Werteinheiten (WP) sind über den Vorhabenträger des Abbruchs der Stallanlage, die Agrargenossenschaft Beerendorf, Beerendorfer Anger 76, 04509 Delitzsch zu erwerben.

8. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
In der Planzeichnung sind Flächen festgesetzt, welche mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Bereiche sind zugunsten der Öffentlichkeit und der jeweiligen Versorgungsträger der Abwasser- und Trinkwasserversorgung, Energieversorgung, Telekommunikation, Gasversorgung Leitungsrechte festgesetzt.

9. Immissionsschutz
9.1 Für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

In den durch Schrägschraffur (\\\\\) an Baugrenzen festgesetzten Bereichen (Lärmpegelbereiche), sind an Gebäudefronten der Gebäude mit dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räumen, aufgrund des vorhandenen Verkehrslärmes Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen zulässig. Der Nachweis des erforderlichen Schallschutzes vor Außenlärm erfolgt im Zuge des Genehmigungsverfahrens nach DIN 4109-1:2018-01.

Die Bemessung der des erforderlichen Schalldämmmaßes der Fassadenbauteile erfolgt aufgrund des nach DIN 4109-2 zu ermittelnden maßgeblichen Außenlärmpegels unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit der jeweils vorliegenden Raumnutzung (Raumart). Für die Mindest-Dimensionierung der Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach der o.g. Norm unter Anwendung des in der Planzeichnung für den entsprechenden Fassadenabschnitt eingetragenen Lärmpegelbereichs zu bestimmen.
Die konkret vorliegende Raumart ist frühestens im Genehmigungsverfahren zu klären.
Die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels ist in diesem Regelwerk in Stufen von ganzen Dezibel vorgesehen.

Zuordnung der maßgeblichen Außenlärmpegels im Tages- und Nachtzeitraum:

Außenlärmpegel $L_{a,Tag}$ dB(A)	Lärmpegelbereiche Tageszeit (6.00 – 22.00 Uhr)
68,6 – 69,9	IV
70,4 – 71,6	V

Außenlärmpegel $L_{a,Nacht}$ dB(A)	Lärmpegelbereiche Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr)
59,9	IV
60,2 – 61,7	V
65,3 – 65,6	VI

Von den getroffenen Anforderungen abweichende geringere Schalldämm-Maße sind zulässig, wenn durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass die Anwendung dieser Maße ausreichend ist. Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung > 50 dB(A) nachts besitzen, sind mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Die Fassadenflächen des Parkhauses sind zur Minderung der Schallabstrahlung der einzelnen Parkgaragen mit einem resultierenden Mindest-Schalldämm-Maß von R'w = 5 dB für die Gesamtheit der Begrenzungsflächen inklusive Öffnungen auszuführen.

Der Betrieb des geplanten Backshops im Sinne einer Schnellgaststätte mit Drive-In-Schalter ist hinsichtlich der zu erwartenden Parkfrequenz ausschließlich innerhalb des Tageszeitraums von 06:00 bis 22:00 zulässig.

Der Betrieb der Freisitzflächen des Restaurants am Wasserturm ist ohne weitere Schallschutzmaßnahmen ausschließlich im Tageszeitraum von 06:00 bis 22:00 zulässig. Für eine Nutzung des Außenbereiches im Nachtzeitraum sind weitere betriebliche oder bauliche Maßnahmen zu treffen, welche die Schallemission in ausreichendem Maße verringern.

Für die zu erwartenden gebäudetechnischen Anlagen der Gewerbebetriebe sind die zur Berechnung angesetzten maximal zulässigen Schallleistungspegel für die relevanten Dachflächen im Zuge der Bauausführung zu beachten.

9.2 Emissionsschutz
Innerhalb der als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichneten Bereiche hat die Anlage einer mindestens 2m hohen Lärmschutzwand zu erfolgen.

10. Bindung von Vorhaben an den Durchführungsvertrag
[§12 Abs. 3a BauGB]
Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

II. Hinweise

1 Archäologie und Kulturdenkmäler
Im betroffenen Gebiet sind bisher keine Hinweise auf archäologische Denkmäler oder Funde vorhanden. Auf geschichtliche Funde ist während der Bodenaushub-Maßnahmen sorgfältig zu achten; auf die Anzeigepflicht gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Die ausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.
Das Landratsamt Nordsachsen hat darauf hingewiesen, dass der bestehende Wasserturm ein Kulturdenkmal im Sinne von § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes ist. Die Denkmalschutzbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren für Umbau und Erweiterung des Wasserturmes (als 1.BA bezeichnet) zu beteiligen. Ebenso ist die Denkmalschutzbehörde aus Gründen des Umgebungsschutzes vor Bauvorhaben im Umfeld des Wasserturmes (Baufelder im nördlichen Teil des Planes, als 2.BA bezeichnet) bzw. in Baugenehmigungsverfahren in diesem Bereich zu beteiligen.

2 Altlasten
Altlasten sind zum gegenwärtigen Planungsstand im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet nicht bekannt. Während der weiteren Planungs- und Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf das Vorhandensein einer Altlast hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen.

3 Boden
Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn abzuschieben, zu sichern (§ 202 BauGB) und nach der Baumaßnahme wieder einzubringen. Nicht zu überbauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten. Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen und zu lagern. Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind gemäß § 9 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) nicht zulässig. Eine Überschüttung von Oberboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso unzulässig wie die Abdeckung andersartiger Stoffe mit Boden. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtung, Vernässung und Erosion vermieden werden. Im Rahmen der Errichtung oder des Umbaus von baulichen und betrieblichen Anlagen kann die Zwischen- oder Umlagerung von Bodenmaterial erfolgen, wenn das Bodenmaterial am Herkunfts- / Entnahmeort wiederverwendet wird (§ 12 BBodSchV).

4 Empfohlene Baugrunduntersuchung, Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht
Bauherren wird empfohlen, für Neubaumaßnahmen eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe bezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Diese kann mit den ggf. notwendigen hydrogeologischen Untersuchungen für Versickerungsnachweise kombiniert werden.
Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

5 Angaben zum Grundwasser
Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des Betriebsplanes zum Grundwasserwiederanstieg „Braunkohlentagebau Delitzsch-Südwest". Es ist mit einem flurfernen Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante im Plangebiet zu rechnen. Saisonale Schwankungen sind bei der vorgenannten Angabe noch zu berücksichtigen. Für geplante Bebauungen wird dennoch seitens der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) ein detailliertes Baugrundgutachten zur Ermittlung der ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse empfohlen.
Im Bereich des Plangebietes ist nicht mit saurem Grundwasser zu rechnen. Das Grundwasser ist jedoch mäßig betonangreifend (XA2 nach DIN4030).
Da das Plangebiet innerhalb der bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung liegt, besteht Anpassungspflicht für Bauvorhaben. Damit ist eine Bewertung eventuell geplanter anzeige- bzw. genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen nach §§ 110 bis 113 Bundesberggesetz (BBergG) erforderlich. Daher empfiehlt die LMBV folgende Maßnahmen:
- Durchführung einer Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben gemäß geltendem Baurecht des Landes Sachsen.
- Einreichen der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkkonstruktion zur Einsicht gemäß § 110 bis § 113 BBergG bei der LMBV mbH, Abteilung Bergschadensmanagement/Sperrbereiche (KF 1).
Daraus ableitbare Forderungen hinsichtlich einer Anpassungs- bzw. Sicherungspflicht werden dem Antragsteller von der LMBV mbH zugestellt.

6 Hinweis auf alte Bergbautätigkeit
Das Bauvorhaben liegt in einem alten Bergbaugebiet, das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe ist laut Aussage des Sächsischen Oberbergamtes nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, die Baugruben von den zuständigen Bauverantwortlichen auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues 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 - SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

7 Wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Oberflächenwasser
Die Versickerung von Oberflächenwasser ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig, der vollständige Antrag (hydrogeologisches Gutachten, Berechnung des anfallenden Niederschlagswassers, Bemessung der Versickerungsanlagen gem. DWA A 138, Bewertung des NW gem. DWA M 153 und daraus folgende Behandlungsmaßnahmen) auf wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde (uWB) des Landkreises Nordsachsen einzureichen.

8 Kampfmittel
Es bestehen keine Kenntnisse über vorhandene Kampfmittel innerhalb des Vorhabengebietes. Während der weiteren Planungs- und Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf munitionsbelastete Flächen hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen.

9 Hinweis auf vorbeugenden Radonschutz
Es bestehen derzeit keine Kenntnisse, dass das Plangebiet in einem Gebiet liegt, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich auftreten. 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.
AGem. Strahlenschutzverordnung vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 83 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist, wird zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen 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 Aufenthaltsräumen empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zukünftigen Bauherren, bei geplanten Neubauten und Sanierungsarbeiten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem Gutachter die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Ein entsprechender Hinweis wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

10 Vermessungs- und Grenzmarken
Im Bereich des geplanten Vorhabens können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend § 6 Abs. 2 SächsVermKatG besonders zu schützen sind bzw. erhalten wer-den müssen. Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenzmarken beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, hat auf seine Kosten deren Sicherung bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen.

11 Ausbau der inneren Erschließung
Die innere Erschließung mit Wegen etc., insbesondere in den Parkanlagen, obliegt dem Grundstückseigentümer. Das Sachgebiet Brandschutz des Landratsamtes Landkreis Nordsachsen hat in seiner Stellungnahme zur ersten Offenlage darauf hingewiesen, dass Zufahrten so herzustellen sind, dass sie auch von Rettungsfahrzeugen genutzt werden können.
An den Löschwasserentnahmestellen ist eine Bewegungsfläche mit entsprechender Zufahrt für die Feuerwehr einzurichten. Baumbestände im Bereich von Feuerwehrzufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge (auch überörtliche) jederzeit eine ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m gewährleistet wird.
Die Tragfähigkeit soll für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt werden.

12 Nähe einer elektrifizierten Bahnstrecke
Die Deutsche Bahn AG hat darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstehen (Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe einer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

13 Festsetzung eines Fällzeitpunktes
Die direkte Gefährdung von Individuen Baum bewohnender Vögel oder Fledermäuse ist durch die Festsetzung eines Fällzeitpunktes außerhalb der Brut- oder Wochenstubenzeit nahezu vollständig zu vermeiden. Aus Zwischenquartieren, welche von Vögeln oder Fledermäusen auch außerhalb der Fortpflanzungszeit oder Winterruhe bezogen werden, können diese verhältnismäßig leicht ausweichen. Die Fällung erfolgt im Zeitraum von Oktober bis Februar des jeweiligen Jahres, nötigenfalls als vorgezogene Maßnahme, da in dieser Zeit durch die Fledermäuse weder Wochenstuben noch Winterquartiere besetzt werden und ein Umsetzen einzelner Individuen aus den dann bezogenen Zwischenquartieren konfliktarm möglich ist (Vermeidungsmaßnahme V1). Dies müssen Bauherren beachten.

14 Nachkontrolle von Reptilien
Die Datenerhebung für das Vorkommen der Zauneidechse ergab bei den bisherigen Begehungen keine Besiedlung des Geltungsbereiches. Aufgrund der potentiellen Eignung der Flächen im Geltungsbereich die Erfassungen von Reptilien auf den von Überbauung betroffenen Flächen fortzusetzen, um Planungssicherheit über das Reptilienvorkommen zu erhalten und gegebenenfalls weitere Maßnahmen festlegen zu können.
Die Nachkontrolle erfolgt auf den im Winterhalbjahr beräumten und gemähten Flächen, so dass auf den deckungsarmen Flächen einerseits die Kontrolle erfolgen kann und andererseits die Möglichkeit besteht die Tiere bei Bedarf abzufangen.
Die Maßnahme ist entsprechend dem Umfang und dem Zeitraum des Baufortschrittes abschnittsweise für die einzelnen Baufelder durch den Bauherren durchzuführen und zu dokumentieren. Der Zeitpunkt ist zwischen April und September zu legen. Werden Zauneidechsen vorgefunden, ist die betroffene Fläche abzufangen und die Tiere sind in einen der vorher einzurichtenden Ersatzhabitate (Maßnahme M 2 und M 3) zu verbringen (Vermeidungsmaßnahme V2).

15 Maßnahmen während der Bauphase
Während der Bauphase sind offene Gräben und andere lineare Strukturen, von denen eine Fallenwirkung ausgehen kann, durch den Bauherren schnellstmöglich wieder zu verschließen und vor dem Verschließen auf Amphibien oder Reptilien zu kontrollieren (Vermeidungsmaßnahme V3).
Durch die Bautätigkeit können zu erhaltende Einzelbäume, hier insbesondere die Baumreihe mit Elsternest im Norden des Geltungsbereiches durch den Baubetrieb gefährdet werden. Zu erhaltende Gehölzstandorte sind einschließlich ihrer Kronentraufe und dem Wurzelbereich durch Bauzäune vor Beeinträchtigung zu schützen. Sollte das nicht möglich sein, sind der Wurzelraum vor Verdichtung, die Krone vor Astausbrüchen und der Stamm vor Beschädigung zu schützen (Vermeidungsmaßnahme V 5).
Die bei Bodenarbeiten anfallenden Aushubmaterialien sind zu separieren, zu deklarieren und entsprechend ihres Schadstoffpotentials der geordneten Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Verwertung, besonders vor Ort hat dabei Vorrang vor Beseitigung. Deklarationsanalysen sollten möglichst schon im Rahmen der Baugrunduntersuchungen erfolgen (Vermeidungsmaßnahme V 6).

16 Befestigung von Oberflächen
Die Befestigung von oberirdisch angelegten Stellplätzen und Wegen, einschließlich der Aufstellflächen für die Feuerwehr, ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser vollständig innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand auf den privaten Grundstücksflächen versickern kann. (Vermeidungsmaßnahme V 7).

17 Planungen, Gutachten zum Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan liegen folgende Planungen / Gutachten bei:

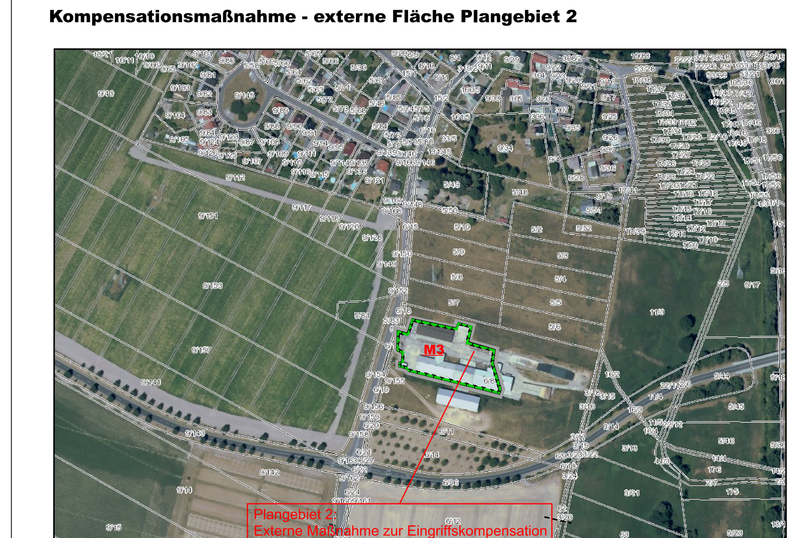
- akib Sachverständigen- und Ingenieurgesellschaft mbH (2018 / 2019): Schallimmissionsprognose Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „Sondergebiet - Am Wasserturm", sowie die Erweiterung des Gutachtens (2022)
- Sven Reuter Garten- und Landschaftsarchitekt (2018, 2022): Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 48 "Sondergebiet - Am Wasserturm"
- Meinberg-Meinberg Planungs- u. Projektsteuerungsgesellschaft mbH (2022): Vorhaben- und Erschließungsplan
- Ingenieurbüro für Geotechnik (2020): Geotechnische Untersuchung zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Ingenieurbüro, Ökokonto-Agentur, H. Krenz (2022) Kompensationsmaßnahme (Maßnahmen für ein Ökokonto) als Antrag mit Bewertung und Darstellung der geplanten Aufwertung

III. Geltende Rechtsvorschriften

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB 2022) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 2021) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Planzeichenverordnung (PlanzV 2021) in der Fassung v. v. 18.12.1990 BGBl. I 1991 S. 58; Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) Geltung ab 01.04.1991
- Regionalplan Leipzig - Westsachsen (2021) beschlossen durch die Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2021
- Sächsische Bauordnung (SächsBO 2021) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2021) in der Fassung vom vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021 bzw. 01.03.2022
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG 2021) vom 06. juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzte durch das Gesetze vom 09. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG 2021) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 575) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (ROG 2020) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.
- Sächsisches Landesplanungsgesetz (BSächLPlG 2021) vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 4 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert wurde.
- 32. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (32. BimSchV 2020) Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), zuletzt geändert durch Artikel 110 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG 2021) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).
- Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG 2019);vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. S. 93), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762; 2020 S. 29) geändert worden ist.
- StrlSchV (2021): Strahlenschutzverordnung (StrlSchV 2021) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 83 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.

Kompensationsmaßnahme - externe Fläche Plangebiet 2



Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2022   Maßstab 1 : 4000

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Delitzsch hat in seiner Sitzung am 27.04.2017 mit Beschluss-Nr. 12/17 gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 „Sondergebiet - Am Wasserturm" in Delitzsch beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist Amtsblatt der Stadt, Jahrgang 2017 Nr. 9 vom 13.05.2017 öffentlich gemacht worden.

   Delitzsch, den .... Siegel Dr. Wilde, Oberbürgermeister

2. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22.06.2017 mit Beschluss-Nr. ...27/17...... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Planstand 22.05.2017), bestehend aus Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Entwurf der Begründung gebilligt und zur 1. öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Delitzsch, den .... Siegel Dr. Wilde, Oberbürgermeister

3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Planstand 22.05.2017), bestehend aus Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Entwurf der Begründung lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2017 bis einschließlich 03.08.2017 während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Delitzsch öffentlich aus.
   Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 12 vom 24.06.2017 öffentlich bekannt gemacht worden.
   Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 26.06.2017.

   Delitzsch, den .... Siegel Dr. Wilde, Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 29.11.2018 mit Beschluss-Nr. ..110/18....... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Planstand 12.10.2018), bestehend aus Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Entwurf der Begründung gebilligt und zur 2. öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Delitzsch, den .... Siegel Dr. Wilde, Oberbürgermeister

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Planstand 12.10.2018), bestehend aus Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Entwurf der Begründung lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2018 bis einschließlich 28.01.2019 während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Delitzsch öffentlich aus.
   Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. ...24...... vom 07.12.2018.... öffentlich bekannt gemacht worden.
   Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom ..10.12.2018.......

   Delitzsch, den .... Siegel Dr. Wilde, Oberbürgermeister

6. Die Stadträte haben am .... den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur erneuten Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
   Der Auslegungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

   Delitzsch, den .... Siegel Dr. Wilde, Oberbürgermeister

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Delitzsch, den .... Siegel Dr. Wilde, Oberbürgermeister

8. Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) wurden am .... von den Stadträten als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadträte am .... gebilligt.
   Die Beschlüsse wurden am .... ortsüblich bekannt gemacht.

   Delitzsch, den .... Siegel Dr. Wilde, Oberbürgermeister

9. Es wird bescheinigt, dass die auf dem Plan dargestellten Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom .... übereinstimmen.

   Eilenburg, den ....

   Landratsamt Landkreis Nordsachsen

10. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Planstand ....) wird hiermit ausgefertigt.

   Delitzsch, den .... Siegel Dr. Wilde, Oberbürgermeister

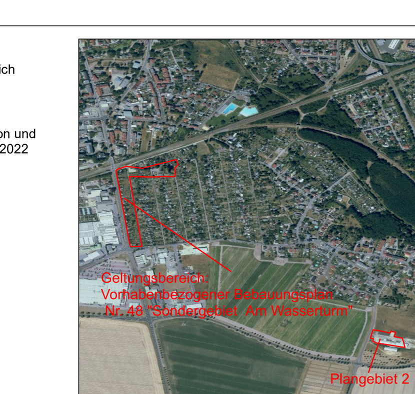
11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Sondergebiet - Am Wasserturm" sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann, und über der Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... im Amtsblatt der Stadt Delitzsch ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.
   Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Sondergebiet - Am Wasserturm" ist am .... in Kraft getreten.

   Delitzsch, den .... Siegel Dr. Wilde, Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Delitzsch

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „Sondergebiet - Am Wasserturm"

Übersichtsplan
Geltungsbereich, nicht maßstäblich



Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2022

Planungshoheit: Große Kreisstadt Delitzsch, Markt 3, 04509 Delitzsch

Vorhabenträger: ImmVest Wolf GmbH, Elsterstraße 26, 04109 Leipzig

Planverfasser: Meinberg - Meinberg, Pleißenstraße 1 - 04416 Markkleeberg, Telefon 0341 / 49 24 99-0, e-mail: info @ m2-netz.de

20.05.2022