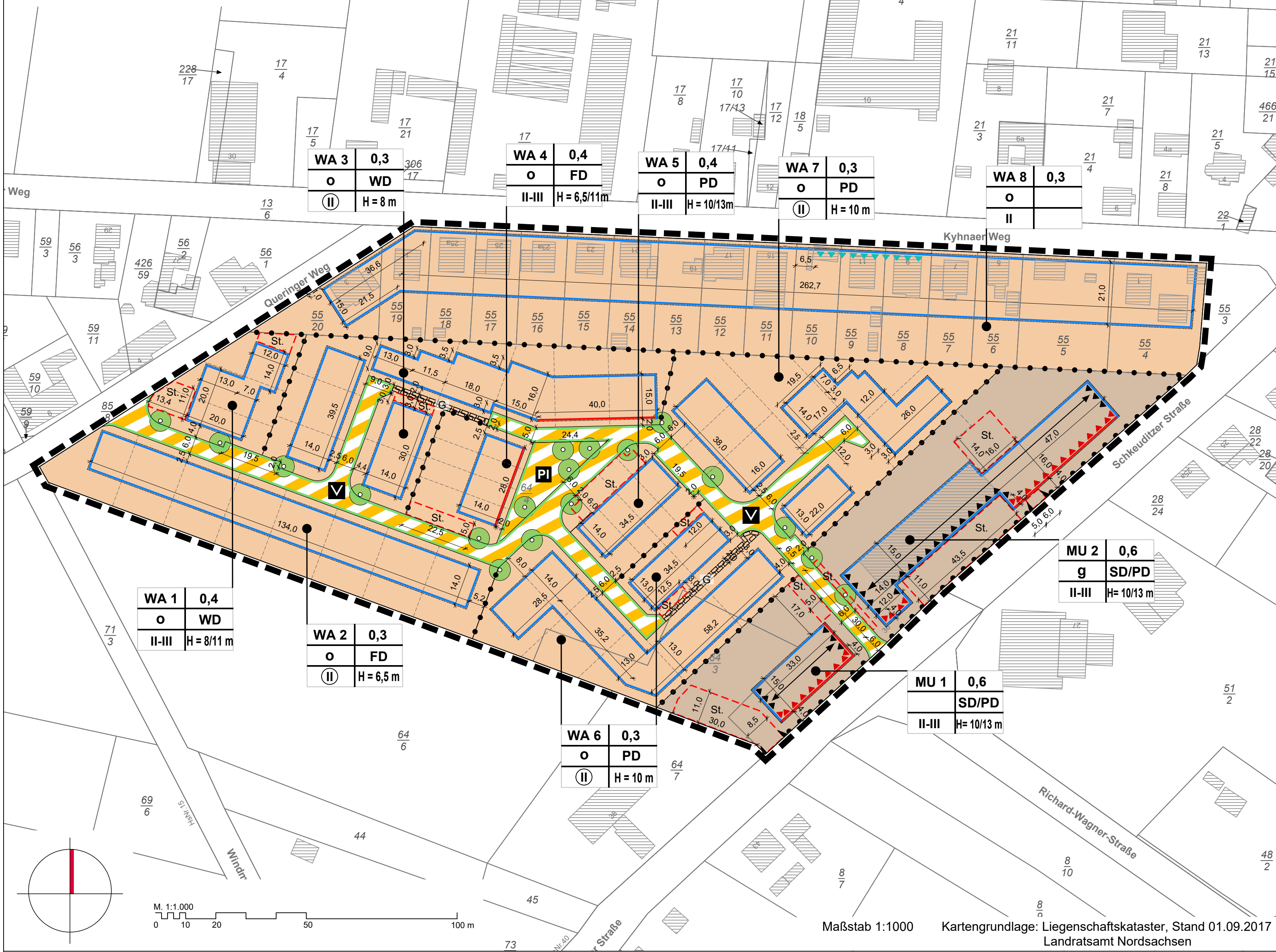


Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung [gemäß PlanZV]

I. Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB]

Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

WA 4	Allgemeines Wohngebiet, hier z.B. WA 4 [§ 4 BauNVO] (siehe textliche Festsetzung 1.1.1 und 1.1.3)
MU 2	Urbanes Gebiet, hier z.B. MU 2 [§ 6a BauNVO] (textliche Festsetzung 1.1.2 und 1.1.3)

Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, hier z.B. 0,4 [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. 2 [§ 16 Abs. 2 Nr. 3 Abs. 4 BauNVO]
II-III	zwingende Zahl der Vollgeschosse, hier z.B. 2 [§ 16 Abs. 2 Nr. 3 Abs. 4 BauNVO]
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. 2 bis 3 [§ 16 Abs. 2 Nr. 3 Abs. 4 BauNVO]
H = 10 m	maximale Höhe baulicher Anlagen (siehe textliche Festsetzung 1.6)
H = 8/11 m	maximale Höhe abhängig von der Geschosshöhe hier z.B. II-III bedeutet für II, dass H = 8 m, und III, dass H = 11 m [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 Abs. 4 BauNVO]

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

o	offene Bauweise [§ 22 Abs. 1 BauNVO]
g	geschlossene Bauweise [§ 22 Abs. 1 BauNVO]
—	Baulinie [§ 23 Abs. 1, 2 BauNVO]
—	Baugrenze [§ 23 Abs. 1, 3 BauNVO]

Stellplätze, Ein- und Ausfahrten [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze [§ 12 Abs. 6 BauNVO]

(siehe textliche Festsetzung 1.2)

Ein- und Ausfahrt [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

hier: Verkehrsberuhigter Bereich

hier: Platz

Straßenbegrenzungslinie

Gehrechte [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Flächen

Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen an Gebäudeseiten [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

▲▲▲▲	Schutz entsprechend Lärmpegelbereich III (siehe textl. Festsetzung 1.4.1)
▲▲▲▲	Schutz entsprechend Lärmpegelbereich IV (siehe textl. Festsetzung 1.4.1)
▲▲▲▲	Schutzmaßnahmen zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm (siehe textl. Festsetzung 1.4.2)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

neu zu pflanzende Bäume (siehe textl. Festsetzung 1.5.2)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans [§ 9 Abs. 7 BauGB]

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des unterschiedlichen Maßes der Nutzung [§ 1 Abs. 5, 6, 9 und § 16 Abs. 5 BauNVO]

Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO]

Hauptfluchtrichtung Satelltdach

Flachdach

Satteldach

Pultdach

Waldach

Darstellungen ohne Normcharakter

Aufteilung der Nutzungsschablone

Baugruben- kategorie Nr.

Grundflächenzahl

Bauweise

Dachform

Zahl der Vollgeschosse

max. Gebäudehöhe

Vorgeschlagene Grundstücksgränze

Flurstücksgränze mit Flurstücksnummer

Gebäude-Bestand mit Hausnummer

Darstellungen der Plangrundlage (Auswahl)

Flurstücksgränze mit Flurstücksnummer

Gebäude-Bestand mit Hausnummer

Teil B: Text

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3563)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung, BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503) geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1999 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert

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

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644) geändert

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), zuletzt durch das Gesetz vom 24. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 431) geändert

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

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

Unzulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

[§ 1 Abs. 6 BauNVO].

1.1.2 Für die Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 gilt:

Allgemein zulässig sind

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

Unzulässig sind

- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Vergnügungstätten,
- 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 vor 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 Niederschlags-

wassers 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" fest-

gesetzt ist, muss bei Aufenthaltsräumen für Außenbauteile das bewertete Schalldämm-

Maß gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1 (Stand Januar 2018) für den jeweiligen Lärm-

pegelbereich nachgewiesen werden. Die Fenster von nachts genutzten Räumen (z.B. Schlaf-

und Kinderzimmer) sind mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungsein-

richtungen auszustatten.

1.4.2 An Gebäudeseiten mit festgesetzten "Schutzmaßnahmen zur Einhaltung der Richtwerte

der TA Lärm" dürfen keine Aufenthaltsräume angeordnet oder sind Fenster von Auf-

enthaltsräumen nur mit einer Konstruktion zulässig, bei der am maßgeblichen Immis-

sionsort die nach der TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden

(z.B. vorgesetzte Glasscheibe vor zu offenem 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 einzu-

hausen, 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 standort-

gerechter 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 16-20 cm) gemäß der Pflanzliste unter IV, zwischen den

Stellplätzen bzw. unmittelbar am Rand zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum-

standort 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

Solarenergienutzung.

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 Verkehrs-

fläche, ermittelt aus der Höhe der Endpunkte der anglegenden 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 Dachnei-

gung 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 Gebäudeeile kön-

nen 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 bewegender Leuchtwerbung sind unzulässig.

2.5.2 Werbeanlagen sind nur mit einer Größe bis zu 0,5 m² zulässig.

2.6 Eingrünungen von Müllstandplätzen [§ 89 Abs.1 Nr. 5 SächsBO]

Die Plätze für Abfallbehälter, die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind zu

begrünen oder einzuhäusen.

III. Hinweise

1. Auslage von DIN - Normen und Richtlinien

Die DIN-Normen und Richtlinien, auf die in diesem Bebauungsplan Bezug genommen

wird, werden im Baumat der Stadt Delitzsch während der allgemeinen Öffnungszeiten

zur Einsichtnahme bereitgehalten.

2. Artenschutz

Entsprechend dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist außerhalb des Geltungsbe-

reichs des Bebauungsplans auf Flurstück 3/1 der Gemarkung Delitzsch, Flur 2

(Tiertarten Delitzsch) ein Schwalbenturm mit mindestens 20 Mehlschwalben-Nistplätzen

in Gruppen von etwa 5 Nisthilfen und künstlichen Locknesten sowie mindestens 4

einzel-nen Rauchschaalen-Nisthilfen zu errichten. Das Innere des Schwalben-Turmes

(Dach- raum) ist mit Hangplätzen und Zuflugsmöglichkeiten für Fledermäuse zu

versetzen. (CEF-Maßnahme gem. § 1a Abs. 3 S 4 BauGB)

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 Auffällig-

keiten, 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 (Landrats-

amt 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 StrSchG / §§ 153 – 158 StrSchV). Erstmalig

wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte

Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ 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 StrSchV).

Die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen ist Ansprechpartner für Fragen zu

Radonvorkommen, Radonmiking und Radonschutz.

6. Kulturdenkmale

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

zuständige Denkmalschutzbehörde umgehend in Kenntnis zu setzen. Fund und Fund-

stelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zu-

stand 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 „Column