Große Kreisstadt Delitzsch
Bebauungsplan Nr. 36
"Delitzscher Auenhöfe"
Teil A - Planzeichnung

Teil B Textliche Festsetzungen

Zum **Bebauungsplan Nr. 36** "Delitzscher Auenhöfe" in Delitzsch - Satzung -

Im Einzelnen umfasst der Bebauungsplan auf dem Stadtgebiet Delitzsch, Gemarkung Delitzsch, Flur 3, folgende Grundstücke:

Flurstücke: 85/82, 85/56, 85/61, 85/62, 85/63, 85/72, 85/73, 85/71, 85/36, 85/34, 85/35, 85/46, 85/47, 85/48, 85/28, 85/29, 85/25, 85/9, 24/3, 225, 215, 227, 85/49, 85/31, 85/30, 85/32, 272, Teilflächen von 85/81, Teilflächen von 85/45, Teilflächen von 854, Teilflächen von 252

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Baulliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

Entsprechend § 4 BauNVO: Allgemeines Wohngebiet [WA]

Die festgesetzten Baulichen dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Entsprechend § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO werden folgende Nutzungsarten im Gebiet des Bebauungsplanes nicht zugelassen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.2 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 BauNVO, die

- der Ver- und Entsorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen
- zur Ableitung oder Speicherung von Abwasser erforderlich sind,

oder der Lückenwasserversorgung bzw. Brandbekämpfung dienen

sind innerhalb und außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Photovoltaikanlagen sind nur in direkter baulicher Verbindung mit einem Baukörper, d.h. auf dem Dach oder an der Fassade zulässig.

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung

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

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

- Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO): 0,4
- Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO): siehe Planzeichnung

1.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1- WA 3 als (o) offene Bauweise festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; § 12 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sind im Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Straßenverkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Die Straßenverkehrsflächen sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie sowie als "verkehrsberuhigter Bereich" zweckbestimmung, hier "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

1.6 Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.
Das anfallende, nicht verwendete Niederschlagswasser ist vor Ort über geeignete baulich Maßnahmen direkt zu versickern. Zulässig ist eine Versickerung in den flächen horizontales Bauwerk (Rohr, Rigolenversickerung, Sickerschöhe oder Sickerturmes) unterhalb der Auffüllungsschicht.
Die Versickerung ist beim Landratsamt Nordsachsen Untere Wasserbehörde zu beantragen.

1.7 Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die nach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB festgesetzten Flächen sind als dauerhafte Grünanlagen zu erhalten und mit heimischen standortgerechten Baum- und Straucharten als Flächenbepflanzung zu bepflanzen.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Je 500 m² bebaute Grundfläche jedoch mindestens pro Baugrundstück ist vom Vorhabenträger mindestens ein standortgerechter Laubbaum (gemäß der Pflanzliste unter Punkt 1.9 - Klimaanpassung oder Obstbaumarten - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandsbäume werden angerechnet. Der Nachweis ist mit Bemaßung der Baumstandorte zu erfügen.

1.9 Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Folgende Maßnahmebeschreibungen sind als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

1.9.1 Vermeidungsmaßnahmen M1.1 und M1.2

Maßnahme M1.1:

- Erhalt von Einzelgehölzen/ Baumreihen, Erhalt von gehölzgeprägten Gräben
- Einhaltung mittlere Schutzzonen entlang der Bauausführung
- Einhaltung der Vorgaben aus DIN 18916

Alle im Plangebiet zu erhaltenden Einzelgehölze und Baumreihen sind mittels Schutzmaßnahmen während der Bauzeit vor Beschädigungen zu schützen. Um alle Gehölze sind Schutzzonen (als ortsfeste Bauzäune) zu errichten. Ein Abstand von Materialien im Bereich der Kronentraufe und auf den gehölzfreien Bereichen des Grünlandes zwischen B 184 und Baubereich WA1+WA3 ist grundsätzlich zu vermeiden. Bei Freilegen von Baurwurzeln ist arbeitender Gehölz sind diese einer fachgerechten Wundversorgung zu unterziehen. Bei Notwendigkeit ist in der Krone das Lichtraumprofil für das Baufeld freizustellen.

Maßnahme M1.2:

- Umpflanzung im 8 Stück Bestandsbäumen

Die Umpflanzungen der 8 Stück Hainbuchen aus WA 3 erhalten ihren neuen Standort im Grünland zur Stärkung der Grünzäsur zwischen B 184 und WA 1 und WA 3 (Vermeidungsmaßnahme M1.2) als Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes (Lückenbepflanzung) unter Beachtung der zu anpflanzenden Wuchsgrößen bzw. unter Beibehaltung des bestehenden Gestaltungskonzeptes.
Die Umpflanzungen sind mit einem Ballenhortmesser, welcher mindestens dem 10facken Durchmesser des Stammes entspricht, vorzunehmen. Eine fachgerechte Vor- und Nachsorge der Bäume ist sicherzustellen. Bei Ausfall der Bäume sind diese im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

1.9.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen M3.1, M3.2 und M3.3

Maßnahme M3.1:
Ausgleichsgrünland f. Baumrodungen: Baumgruppen/ -reihen
mit folgender Anordnung:

- Baumreihe aus 10 Stück Bäumen in die neu gepflanzten Grünflächen an der Straße der Freundschaft (Flurstück 85/48 Gemarkung Delitzsch, Flur 3),
- Artenauswahl: Mitteldeutsche Baumarten gemäß Festsetzungen unter Punkt 1.9.3

- Baumreihe aus 6 Stück Bäumen als Fortsetzung der straßenbegleitenden Baumreihe südlich des Neundorfer Weges (Flurstücke: 85/49 und 85/4, Gemarkung Delitzsch Flur 3,
- Artenauswahl auf Grundlage der potentiell natürlichen Vegetation gebietsegene Gehölzarten gemäß Festsetzungen unter Punkt 1.9.3 - mittelgroße Baumarten (z.B. Hainbuche)

- Baumgruppe aus 3 Stück Bäumen in die geplante Gehölzfläche südlich des Neundorfer Weges (Flurstück 272 Gemarkung Delitzsch, Flur 3),
- Artenauswahl: auf Grundlage der potentiell natürlichen Vegetation gebietsegene Gehölzarten gemäß Festsetzungen unter Punkt 1.9.3 - Großbaumarten

Maßnahme M3.2:
Anlage/ Erweiterung von Gehölzflächen mit einer Gesamtfläche von 0,121 ha

- Anordnung als neue Heckenstrukturen südlich des Neundorfer Weges (Flurstücke 252 und 272, Gemarkung Delitzsch Flur 3 und Flurstück 85/49 Gemarkung Delitzsch, Flur 3)

- Erweiterung des Bestandes westlich der Lobersaer nördlich Parkplatz (Flurstücke 85/71, 85/73, Gemarkung Delitzsch, Flur 3)

Als Gehölzartäsen der Maßnahmen Wohngebiete WA 1- WA 3 als (o) offene Bauweise festgesetzt.

Maßnahme M3.3:
Anlage von Grünflächen mit einer Gesamtfläche von 0,0347 ha

- neue Grünflächen am nördlichen Fahrbahnrand der Straße der Freundschaft (Flurstück 85/48, Gemarkung Delitzsch, Flur 3)

Nach der Entsiegelung der Straßenoberfläche am nördlichen Fahrbahnrand der Straße der Freundschaft erfolgt zur Umlpflanzung beschriebener Baumreihe (Verweis auf M3.1) eine Begrünung mit Kleinstrüuchern/ Bodendeckern. Für die Flächenbepflanzung aus Bodendeckern und Kleinsträuchern ist die Auswahl in Abhängigkeit der Art zwischen 3 und 5 Stück je m² Pflanzfläche festzulegen. Artenauswahl: Bodendecker/ Kleinsträucher stadtklimatolerantar Arten gemäß Festsetzungen unter Punkt 1.9.3

1.9.3 Vorgaben zur Auswahl und Ausführung der Maßnahmen M3.1, M3.2 und M3.3

Artenauswahl:
Die gepflanzten Baumpflanzungen in den neuen Grünflächen am nördlichen Rand der Straße der Freundschaft (Verweis auf M3.1) und innerhalb der Baugebiete WA1 bis WA3 (Verweis auf Punkt 1.8) bestizen einheimische Standortbäume. Daher ist für diese Teilbereiche auf anpassungsfähige Klimabaumarten abzustellen.

Baumartenauswahl Mittelbaumarten (Pflanzqualität Hochstamm oder Solitär):
Acer campestre Elegant -Feld-Ahorn Elegant
Acer platanoides Olmstedt -Spitzahorn Olmstedt
Acer rubrum Scanlon -Schmalkroniger Rotahorn
Alnus spaethii -Erlenbaum
Carpinus betulus -Hainbuche
Carpinus betulus Lucas -Säulen-Hainbuche
Corylus colurna -Baumhasel
Fraxinus excelsior Westhof's Glory -Esche Westhof's Glory
Malus fastigiata -Wildapfel
Ostrya carpinifolia -Hopfenbuche
Prunus sargentii Rancho -Zierkirsche Rancho
Prunus x schmittii -Zierkirsche
Sorbus x thuringiaca Fastigiata -Thüringische Säulen-Mehlbeere
Tilia tomentosa -Silber-Linde

Baumartenauswahl Obstbaumarten (Pflanzqualität Hochstamm):
Malus domestica (Apfel) in Sorten:
J.B. Gravenstiner Winterglockenapfel, Finkenwerder Prinzenapfel, Grave Französische Renette
Pyrus communis (Birne) in Sorten:
J.B. Pastorenbirne, Grüfin von Paris, Alexander Lucas, Boscbäre/Flaschenbirne, Clapps Liebling
Prunus avium (Süßkirsche):
J.B. Kassins Frühe
Prunus domestica (Pflaume) in Sorten
J.B. Zwetschge, Mirabelle, Anna Späth, Große Grüne Reneklode, Ösäme

Baumartenauswahl auf Grundlage der potentiell natürlichen Vegetation und einheimische Strauchartan gebietsegener Herkunft (VKS II):

Großbaumarten gebietsegene Gehölze (Pflanzqualität Hochstamm):
Quercus petraea -Trauben-Eiche
Quercus robur -Stiel-Eiche
Tilia cordata -Winter-Linde

Mittelgroße Bäume gebietsegene Gehölze (Pflanzqualität Stammbusch, Heister)
Carpinus betulus -Hainbuche

Strauchartan gebietsegene Gehölze (Pflanzqualität verpflanzter Strauch mBr oB)
Cornus sanguinea -Blutter Hartriegel
Corylus avellana -Hasel
Crataegus laevigata -Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaea -Pfaffenhütchen
Prunus spinosa -Schlehe
Rhamnus catharticus -Kreuzdorn
Salix caprea -Sal-Weide
Salix purpurea -Purpur-Weide
Viburnum opulus -Gemeiner Schneeball

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
Bauweise	

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 Abs.1 SächsBO)

2.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Ausführung der Außenwände von Gebäuden aus massivem Blockhotz, Rundstämmen (Blockbauweise) ist nicht zulässig.

2.2 Gestaltung von Einfriedungen

(§ 9 Abs.4 Nr.5 SächsBO)

Die Einfriedungen entlang des öffentlichen Straßenraumes ist bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Vorgabe ist auf Reptilienzugen eingemäß anzuwenden.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauaren Grundstücke

(§ 9 Abs.4 Nr.5 SächsBO i.V.m. § 9 Abs.1 SächsBO)

Die unbebauten Flächen der bebauaren Grundstücke sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

2.4 Werbeanlagen

(§ 10 SächsBO)

Werbeanlagen sind nur in Form von Hinweisschildern an der Stätte der Leistung, mit einer Ansichtsfläche von 0,50 m² zulässig. Eine blinkende Leuchtreklame sowie zeitweise oder sich ständig bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Errichtung selbstleuchtender Werbeanlagen ist nicht zulässig. Die Errichtung von Fahnen als Werbeanlagen ist nicht zulässig.

3. Hinweise

3.1 Baugrundunterssuchungen

Das Gelände war vormals mit Geschosswohnungsbauten bebaut. Nach dem Rückbau der Gebäude wurde der Boden mit Auffüllungen erneut. Auch wurden im Plangebiet in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt. Der Planbereich befindet sich innerhalb eines Gebietes mit mehreren alte Sandgrubenvorkommen.
Zur näheren Beurteilung der örtlichen Baugrundverhältnisse wird für die geplanten Baumaßnahmen eine Baugrunduntersuchung mit Sondierkonkreten Baugrundristerzeugung empfohlen, frabesonden und auch die hydrologischen Gegebenheiten zu untersuchen. Werden im Rahmen von Baugrundunterssuchungen Bohrungen abgestellt, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnisverwitdlungspflicht gegenüber dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie gemäß § 4 Lagerstättengesetz zu beachten.
Über eventuell angetroffene Bodenfunde ist unverzüglich gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus Bodenfunden, Wrackfunden sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung -SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 81) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

3.2 Bodenschutz

- Soweit vorhanden, sind der Oberboden und die humusbildenden Schichten vor den Bauarbeiten gezontnet abzutragen, vor Verunreinigungen zu schützen und nach Abschluss der Arbeiten wieder im Gelände ausdrücken oder einer ordnungsgemäßen Verwendung zuzuführen.
- Die zur Realisierung des o.g. Vorhabens erforderlichen Arbeiten sind so auszuführen, dass schädliche Bodenverdichtungen vermieden werden. Dazu sind geeignete Maßnahmen zur Lastverteilung notwendige Mittel bereit werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind derartig entstandene Beeinträchtigungen zu beseitigen.
- Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden sind beim Umgang mit Betriebsstoffen geeignete Vorkehrungen zu treffen bzw. sollte der Umgang mit diesen im Vorhabenbereich ausgeschlossen werden.
- Ist eine Verwertung von Erdaushub im Rahmen des o.g. Bauvorhabens nicht möglich, ist dieser ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei Auffälligkeiten sind die Entsorgungswege im Vorfeld zu zeichnen, jeder, der auf dem Bauwerk arbeitet, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden bzw. Vorsorge gegen die Entstehung schädlicher Bodenveränderungen getroffen wird.
- Gesetzliche Grundlagen für diese Auflagen sind das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG), die dazu erlassenen Bundes-Verordnungen und Allgemeinverordnung (BBodSchV) sowie das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz.

Bodenaushub/ Bodenbrüche/ Kleinstrüuchen:
Ozlonesaatel aspirasus -Kleiner Zwergmispel
Cotoni, salicifolius Herbelleur -Weiderblättriger Felsenmispel
Euonymus alatus Compactus -Kompaktes Pfaffenhütchen
Euonymus fort. Emerald Gaiety -Spindelstrauch Emerald Gold
Euonymus fort. Dartis Blankett -Kriechspindel Dartis Blankett
Monotropa hypopitys -Fichtenschrabe
Rosa, in Sorten -Bodendeckerrosen, z.B. Gärtnertreute, Swany, Sea Foam
Spiraea decumbens -Weiße Polsterspiere
Spiraea x bum. Anthony Waterer -Rote Sommerspiere Anthony Waterer
Stephanandra incisa 'Crispi' -Niedrige Kranzspiere
Symphoricarpos chen. Hancock -Niedrige Purpurbeere

Ausführung:
für alle Umpflanzungen und Neupflanzungen sind eine fachgerechte Anwuchs- und Entwicklungspflege von mindestens drei Jahren an den ausführenden Bauleiter zu übertragen. Im Anschluss ist eine Unterhaltungspflege für die Grünflächen der Maßnahme M3.3 erforderlich.

1.10 Maßnahmen zum Artenschutz

Maßnahme M1.7:
Nachrichtliche Übernahme der Habitatfunktion von Baubegrün:

Vor dem tatsächlichen Baubeginn ist durch einen Artenschutzgutachter eine Nachkontrolle auch zu Sicht der Habitatfunktionen zu Zauneidechsen und zu gewährleisten. Dabei sind die in Grünordnungsplan/ im Artenschutzgutachten festgelegten Einzelmaßnahmen umzusetzen.

Maßnahme M1.8:
Anlage von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen/ gehölzbewohnende Vogelarten

Zum Ausgleich der Lebensraum- und Habitatverluste ist die Errichtung von drei Ersatzhabitaten für Zauneidechsen und gehölzbewohnende Vogelarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes westlich WA1 und WA3 vorzunehmen. Die Ersatzhabitate bestehen aus Gehölzstreifen, Blühstreifen und Lesesteinen/ Totholzhaufen, wie im Grünordnungsplan beschrieben. Die Realisierung erfolgt vor Baubeginn, um die Funktionsfähigkeit bei ggf. notwendigen Ersatzen freigefangener Tiere (Verweis auf M1.7) zu gewährleisten. Die Habitatelemente umfassen etwa 20 m² und sind durch die im Grünordnungsplan/ im Artenschutzgutachten festgelegten Einzelmaßnahmen umzusetzen.

1.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltbeeinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Als Vorkehrung zur Minderung der Schallbeeinwirkung ist in den mit dem entsprechenden Planzeichen verseheten Flächen in Abhängigkeit von der Höhe entsprechend DIN 4109-1:2018(13): passiver Schallschutz für die nutzbaren/ geöffnet Räume nachzuweisen.
Für die gesamte Plangebiet wird grundsätzlichtestens Bauen mit Ausrichtung von Ruhetrümen abgewandt von der Bundesstraße empfohlen.
Für den Nachweis der Luftschalldämmung gegenüberstehen ist für Neubauten im Lärmpegelbereich IV und höher der Standortbezogene Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 zugrunde zu legen. Ersatzweise kann auch nach DIN 4109 zu erbringen.
Die zu errichtenden Pegelverbindungen sowie die zu errichtenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sind dem schallbeschreichen Gutachten mit der Berichtsnummer 0766-D-01-14.2020/2 der Lücking & Hänel GmbH vom 14.04.2020 zu entnehmen.
Die DIN 4109 kann im Technischen Rathaus Zimmer 3.14, Schloßstraße 30, 04509 Delitzsch eingesehen werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 Abs.1 SächsBO)

2.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Ausführung der Außenwände von Gebäuden aus massivem Blockhotz, Rundstämmen (Blockbauweise) ist nicht zulässig.

2.2 Gestaltung von Einfriedungen

(§ 9 Abs.4 Nr.5 SächsBO)

Die Einfriedungen entlang des öffentlichen Straßenraumes ist bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Vorgabe ist auf Reptilienzugen eingemäß anzuwenden.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauaren Grundstücke

(§ 9 Abs.4 Nr.5 SächsBO i.V.m. § 9 Abs.1 SächsBO)

Die unbebauten Flächen der bebauaren Grundstücke sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

2.4 Werbeanlagen

(§ 10 SächsBO)

Werbeanlagen sind nur in Form von Hinweisschildern an der Stätte der Leistung, mit einer Ansichtsfläche von 0,50 m² zulässig. Eine blinkende Leuchtreklame sowie zeitweise oder sich ständig bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Errichtung selbstleuchtender Werbeanlagen ist nicht zulässig. Die Errichtung von Fahnen als Werbeanlagen ist nicht zulässig.

3. Hinweise

3.1 Baugrundunterssuchungen

Das Gelände war vormals mit Geschosswohnungsbauten bebaut. Nach dem Rückbau der Gebäude wurde der Boden mit Auffüllungen erneut. Auch wurden im Plangebiet in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt. Der Planbereich befindet sich innerhalb eines Gebietes mit mehreren alte Sandgrubenvorkommen.
Zur näheren Beurteilung der örtlichen Baugrundverhältnisse wird für die geplanten Baumaßnahmen eine Baugrunduntersuchung mit Sondierkonkreten Baugrundristerzeugung empfohlen, frabesonden und auch die hydrologischen Gegebenheiten zu untersuchen. Werden im Rahmen von Baugrundunterssuchungen Bohrungen abgestellt, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnisverwitdlungspflicht gegenüber dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie gemäß § 4 Lagerstättengesetz zu beachten.
Über eventuell angetroffene Bodenfunde ist unverzüglich gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus Bodenfunden, Wrackfunden sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung -SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 81) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

3.2 Bodenschutz

- Soweit vorhanden, sind der Oberboden und die humusbildenden Schichten vor den Bauarbeiten gezontnet abzutragen, vor Verunreinigungen zu schützen und nach Abschluss der Arbeiten wieder im Gelände ausdrücken oder einer ordnungsgemäßen Verwendung zuzuführen.
- Die zur Realisierung des o.g. Vorhabens erforderlichen Arbeiten sind so auszuführen, dass schädliche Bodenverdichtungen vermieden werden. Dazu sind geeignete Maßnahmen zur Lastverteilung notwendige Mittel bereit werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind derartig entstandene Beeinträchtigungen zu beseitigen.
- Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden sind beim Umgang mit Betriebsstoffen geeignete Vorkehrungen zu treffen bzw. sollte der Umgang mit diesen im Vorhabenbereich ausgeschlossen werden.
- Ist eine Verwertung von Erdaushub im Rahmen des o.g. Bauvorhabens nicht möglich, ist dieser ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei Auffälligkeiten sind die Entsorgungswege im Vorfeld zu zeichnen, jeder, der auf dem Bauwerk arbeitet, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden bzw. Vorsorge gegen die Entstehung schädlicher Bodenveränderungen getroffen wird.
- Gesetzliche Grundlagen für diese Auflagen sind das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG), die dazu erlassenen Bundes-Verordnungen und Allgemeinverordnung (BBodSchV) sowie das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz.

Bodenaushub/ Bodenbrüche/ Kleinstrüuchen:
Ozlonesaatel aspirasus -Kleiner Zwergmispel
Cotoni, salicifolius Herbelleur -Weiderblättriger Felsenmispel
Euonymus alatus Compactus -Kompaktes Pfaffenhütchen
Euonymus fort. Emerald Gaiety -Spindelstrauch Emerald Gold
Euonymus fort. Dartis Blankett -Kriechspindel Dartis Blankett
Monotropa hypopitys -Fichtenschrabe
Rosa, in Sorten -Bodendeckerrosen, z.B. Gärtnertreute, Swany, Sea Foam
Spiraea decumbens -Weiße Polsterspiere
Spiraea x bum. Anthony Waterer -Rote Sommerspiere Anthony Waterer
Stephanandra incisa 'Crispi' -Niedrige Kranzspiere
Symphoricarpos chen. Hancock -Niedrige Purpurbeere

Ausführung:
für alle Umpflanzungen und Neupflanzungen sind eine fachgerechte Anwuchs- und Entwicklungspflege von mindestens drei Jahren an den ausführenden Bauleiter zu übertragen. Im Anschluss ist eine Unterhaltungspflege für die Grünflächen der Maßnahme M3.3 erforderlich.

1.10 Maßnahmen zum Artenschutz

Maßnahme M1.7:
Nachrichtliche Übernahme der Habitatfunktion von Baubegrün:

Vor dem tatsächlichen Baubeginn ist durch einen Artenschutzgutachter eine Nachkontrolle auch zu Sicht der Habitatfunktionen zu Zauneidechsen und zu gewährleisten. Dabei sind die in Grünordnungsplan/ im Artenschutzgutachten festgelegten Einzelmaßnahmen umzusetzen.

Maßnahme M1.8:
Anlage von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen/ gehölzbewohnende Vogelarten

Zum Ausgleich der Lebensraum- und Habitatverluste ist die Errichtung von drei Ersatzhabitaten für Zauneidechsen und gehölzbewohnende Vogelarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes westlich WA1 und WA3 vorzunehmen. Die Ersatzhabitate bestehen aus Gehölzstreifen, Blühstreifen und Lesesteinen/ Totholzhaufen, wie im Grünordnungsplan beschrieben. Die Realisierung erfolgt vor Baubeginn, um die Funktionsfähigkeit bei ggf. notwendigen Ersatzen freigefangener Tiere (Verweis auf M1.7) zu gewährleisten. Die Habitatelemente umfassen etwa 20 m² und sind durch die im Grünordnungsplan/ im Artenschutzgutachten festgelegten Einzelmaßnahmen umzusetzen.

1.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltbeeinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Als Vorkehrung zur Minderung der Schallbeeinwirkung ist in den mit dem entsprechenden Planzeichen verseheten Flächen in Abhängigkeit von der Höhe entsprechend DIN 4109-1:2018(13): passiver Schallschutz für die nutzbaren/ geöffnet Räume nachzuweisen.
Für die gesamte Plangebiet wird grundsätzlichtestens Bauen mit Ausrichtung von Ruhetrümen abgewandt von der Bundesstraße empfohlen.
Für den Nachweis der Luftschalldämmung gegenüberstehen ist für Neubauten im Lärmpegelbereich IV und höher der Standortbezogene Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 zugrunde zu legen. Ersatzweise kann auch nach DIN 4109 zu erbringen.
Die zu errichtenden Pegelverbindungen sowie die zu errichtenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sind dem schallbeschreichen Gutachten mit der Berichtsnummer 0766-D-01-14.2020/2 der Lücking & Hänel GmbH vom 14.04.2020 zu entnehmen.
Die DIN 4109 kann im Technischen Rathaus Zimmer 3.14, Schloßstraße 30, 04509 Delitzsch eingesehen werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 Abs.1 SächsBO)

2.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Ausführung der Außenwände von Gebäuden aus massivem Blockhotz, Rundstämmen (Blockbauweise) ist nicht zulässig.

2.2 Gestaltung von Einfriedungen

(§ 9 Abs.4 Nr.5 SächsBO)

Die Einfriedungen entlang des öffentlichen Straßenraumes ist bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Vorgabe ist auf Reptilienzugen eingemäß anzuwenden.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauaren Grundstücke

(§ 9 Abs.4 Nr.5 SächsBO i.V.m. § 9 Abs.1 SächsBO)

Die unbebauten Flächen der bebauaren Grundstücke sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

2.4 Werbeanlagen

(§ 10 SächsBO)

Werbeanlagen sind nur in Form von Hinweisschildern an der Stätte der Leistung, mit einer Ansichtsfläche von 0,50 m² zulässig. Eine blinkende Leuchtreklame sowie zeitweise oder sich ständig bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Errichtung selbstleuchtender Werbeanlagen ist nicht zulässig. Die Errichtung von Fahnen als Werbeanlagen ist nicht zulässig.

3. Hinweise

3.1 Baugrundunterssuchungen

Das Gelände war vormals mit Geschosswohnungsbauten bebaut. Nach dem Rückbau der Gebäude wurde der Boden mit Auffüllungen erneut. Auch wurden im Plangebiet in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt. Der Planbereich befindet sich innerhalb eines Gebietes mit mehreren alte Sandgrubenvorkommen.
Zur näheren Beurteilung der örtlichen Baugrundverhältnisse wird für die geplanten Baumaßnahmen eine Baugrunduntersuchung mit Sondierkonkreten Baugrundristerzeugung empfohlen, frabesonden und auch die hydrologischen Gegebenheiten zu untersuchen. Werden im Rahmen von Baugrundunterssuchungen Bohrungen abgestellt, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnisverwitdlungspflicht gegenüber dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie gemäß § 4 Lagerstättengesetz zu beachten.
Über eventuell angetroffene Bodenfunde ist unverzüglich gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus Bodenfunden, Wrackfunden sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung -SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 81) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

3.2 Bodenschutz

- Soweit vorhanden, sind der Oberboden und die humusbildenden Schichten vor den Bauarbeiten gezontnet abzutragen, vor Verunreinigungen zu schützen und nach Abschluss der Arbeiten wieder im Gelände ausdrücken oder einer ordnungsgemäßen Verwendung zuzuführen.
- Die zur Realisierung des o.g. Vorhabens erforderlichen Arbeiten sind so auszuführen, dass schädliche Bodenverdichtungen vermieden werden. Dazu sind geeignete Maßnahmen zur Lastverteilung notwendige Mittel bereit werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind derartig entstandene Beeinträchtigungen zu beseitigen.
- Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden sind beim Umgang mit Betriebsstoffen geeignete Vorkehrungen zu treffen bzw. sollte der Umgang mit diesen im Vorhabenbereich ausgeschlossen werden.
- Ist eine Verwertung von Erdaushub im Rahmen des o.g. Bauvorhabens nicht möglich, ist dieser ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei Auffälligkeiten sind die Entsorgungswege im Vorfeld zu zeichnen, jeder, der auf dem Bauwerk arbeitet, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden bzw. Vorsorge gegen die Entstehung schädlicher Bodenveränderungen getroffen wird.
- Gesetzliche Grundlagen für diese Auflagen sind das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG), die dazu erlassenen Bundes-Verordnungen und Allgemeinverordnung (BBodSchV) sowie das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz.

Bodenaushub/ Bodenbrüche/ Kleinstrüuchen:
Ozlonesaatel aspirasus -Kleiner Zwergmispel
Cotoni, salicifolius Herbelleur -Weiderblättriger Felsenmispel
Euonymus alatus Compactus -Kompaktes Pfaffenhütchen
Euonymus fort. Emerald Gaiety -Spindelstrauch Emerald Gold
Euonymus fort. Dartis Blankett -Kriechspindel Dartis Blankett
Monotropa hypopitys -Fichtenschrabe
Rosa, in Sorten -Bodendeckerrosen, z.B. Gärtnertreute, Swany, Sea Foam
Spiraea decumbens -Weiße Polsterspiere
Spiraea x bum. Anthony Waterer -Rote Sommerspiere Anthony Waterer
Stephanandra incisa 'Crispi' -Niedrige Kranzspiere
Symph