

Land: Sachsen
Landkreis: Nordsachsen
Stadt: Große Kreisstadt Delitzsch
Gemarkung: Delitzsch

Teil B - textliche Festsetzungen

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50 - „Nahversorgungszentrum Richard-Wagner-Straße“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:
Gemarkung Delitzsch, Flur 6
91/7, 91/8, 91/9, 91/10, 92/37, 92/38, 92/39, 92/40 und 92/41

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO)

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 BauNVO

Sondergebiet (SO)
für großflächigen Einzelhandelsbetrieb

festgesetzt - zulässig ist ausschließlich ein Lebensmittelmarkt einschließlich einem separaten Backpavillon mit insgesamt maximal 1.500 m² Verkaufsfläche mit

- mindestens 90 % der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente und
- maximal 10 % der Verkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16-21 BauNVO)

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

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
- Geschossflächen (GFZ) 1,6 (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
- Vollgeschosse (Z) II (§§ 16 und 20 BauNVO)

Im II. Geschoss sind nur Technikräume, keine Verkaufsflächen zulässig.

1.1.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht aber in den festgesetzten Grünflächen. Diese Festsetzung gilt auch für selbstständige Werbeanlagen.

Nebenanlagen, die

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

sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Grünflächen zulässig.

1.1.4 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt:

a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 12 und 21a BauNVO)

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

Offene, nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht in den als Grünflächen festgesetzten Flächen zulässig.

1.3 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Als Verkehrsflächen werden die Straßenverkehrsflächen sowie die Ein- und Ausfahrten entsprechend des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.4 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) BauGB)

1.4.1 Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Zur landschaftlichen Einbindung, zur Durchgrünung des Gebietes und als Ausgleich für Flächenversiegelung durch Überbauung sind Einzelbäume und Strauchgruppen zu pflanzen, gemäß Vorgaben der GALK Straßenbaumliste – Beurteilung von Baumarten für die Verwendung im städtischen Straßenraum.

Pro 350 m² private Grünfläche sind mindestens 2 standortgerechte, hochstämmige, mittelkronige Laubbäume (3xv mDb, StU 16 -18 cm) zu pflanzen und zu unterhalten. Die Restfläche ist mit einer standortgerechten Rasensaat oder mit Bodendeckern zu begrünen.

Die Pflanzungen sind entsprechend den „Empfehlungen für Baumpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) durchzuführen. Für alle Pflanzungen ist ein Pflege- und Entwicklungszeitraum von 3 Jahren vorgeschrieben. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.4.2 Versiegelung

Die Versiegelung von Stellplätzen ist auf ein Minimum zu reduzieren. Generell sollten wasserdurchlässige Belagsarten verwendet werden.

1.4.3 Oberflächenwasser

Innerhalb des Bebauungsplanes erfolgt die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser im Trennsystem über den bestehenden Mischwassersammler in der Richard-Wagner-Straße. Das Plangebiet wird mit den bestehenden Hausanschlussleitungen erschlossen. Die Regenwassereinleitung ist auf 18 l/s begrenzt, so dass auf dem Baugrundstück durch geeignete Maßnahmen (z. B. Regenrückhaltebecken, Rigolen, Rückstaukanal) der Speicherung oder Versickerung eine Drosselung der Zulaufmenge gewährleistet werden muss. Die vorhandenen Anlagen sind der neuen Situation anzupassen und ggf. zu erweitern.

2. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

2.1 Meldepflicht von archäologischen Funden / Denkmalschutz

Archäologische Funde sind gemäß § 20 SächsDSchG sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen zu melden. Die Fundstellen sind vor weiterer Zerstörung zu sichern. Vor Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- und / oder Planierarbeiten) ist das Landesamt für Archäologie Sachsen durch schriftliche Anzeige zu informieren.

2.2 Altlasten

Das Auffinden von bisher unbekanntem Abfalllagerungen, Bodenveränderungen oder Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG ist unverzüglich dem Landratsamt Nordsachsen - Umweltamt anzuzeigen.

2.3 Bodenschutz

Die Auswirkung auf das Schutzgut Boden ist weitestgehend zu minimieren. Für den Umgang mit anfallendem Bodenaushub werden folgende Hinweise gegeben:

- Gemäß § 6 Abs. 1 und § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24.02.2012, sollte sich der Bauherr zu einer sinnvollen Verwertung innerhalb des Planungsgebietes veranlasst sehen.
- Gemäß § 5 Kreislaufwirtschaftsgesetz sind nicht verwertbare Massen zu beseitigen.
- Eine Ablagerung kontaminationsfreier Massen zur Beseitigung ist nicht genehmigungsfähig.
- Gemäß dem Grundsatz des Landesentwicklungsplanes ist der Boden nicht als Abfall zu lagern.
- Gemäß dem § 202 BauGB ist die Erhaltung des Mutterbodens in einem nutzbaren Zustand und dessen Schutz vor Vernichtung festzuschreiben.

- Gemäß § 4 (Abs. 1) BodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Gemäß § 1a BauGB sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Durch den Abbruch von Gebäuden sind die Abbruchmassen, deren Beprobung, die Ermittlung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse sowie der Nachweis der Entsorgung (besonders bei überwachungsbedürftigen Abfällen) plausibel und nachvollziehbar darzustellen.
- Nach § 15 (1/3) BBodSchG in Verbindung mit § 10 (2) SächsABG sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

Wird eine Baustelleneinrichtung auf unversiegeltem Boden erforderlich, sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Ordnungsmäßige Abtragung und Zwischenlagerung des Bodens.
- Notwendige Platzbefestigung nur mit wassergebundenen Decken bei Einbau einer Sauberkeitsschicht oder Vlieseinlage als Basisfläche.
- Nach Rückbau des Bau- und Montageplatzes ist die ursprüngliche Schichtung des Bodens weitgehend zu rekonstruieren.

Empfehlungen:

- Freihaltung der baulich nicht in Anspruch zu nehmenden Flächen mit Boden in überwiegend natürlicher Lagerung innerhalb des Plangebietes vom Baubetrieb für die weitgehende Erhaltung der Bodenfunktion und zum Schutz dieses Bodens vor Kontamination oder sonstiger Devastierung (gem. § 9 (1) Punkt 10 BauGB)
- Die DIN-Vorschriften 18300 „Erdarbeiten“
18915 „Bodenarbeiten“
18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
sind einzuhalten.
- Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und nachweislich einer Sanierung oder ggf. ordnungsgemäßen Beseitigung zuzuführen
- Hinsichtlich der Vermeidung von Bodenbelastungen durch Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.
- Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtung, Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken (§ 7 Abs. 1 SächsABG) und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.
- Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2 hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Die DIN 19 731 (Ausgabe 5/98) – Verwertung von Bodenmaterial- ist einzuhalten.
- Bei der Feststellung von organoleptischen Besonderheiten im Rahmen evtl. Tiefbauarbeiten ist das Amt für Abfallwirtschaft sofort zu informieren.

2.4 Bohrungen

Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG. Ergebnisse von geologischen Untersuchungen, welche von der Stadt Delitzsch oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts in Auftrag gegeben werden, sind der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG zu übergeben.

2.5 Grundwasser

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Betriebsplanes Grundwasserwiederanstieg der Braunkohletagebaue „Goitzsche“ sowie „Delitzsch-Südwest“ und damit innerhalb des Bereichs der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung. Der Grundwasseranstieg ist bereits abgeschlossen. Es haben sich stationäre Grundwasserstände eingestellt.

3. Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.