

Planteil B - textliche Festsetzungen

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

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 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 ein Lebensmittelmarkt einschließlich eines Backpavillons mit maximal 1.350 m² Verkaufsfläche für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und maximal 150 m² Verkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Delitzscher Liste):
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (Drogerie, Kosmetik/Parfümerie)
- Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
- Apotheken
- Zeitschriften und Zeitungen

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung der:
- Grundflächenzahl (GRZ), siehe Planeinschrieb (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahl (GFZ), siehe Planeinschrieb (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
- Vollgeschosse (Z), siehe Planeinschrieb (§§ 16 und 20 BauNVO)
Im II. Geschoss sind nur Technikräume, keine Verkaufsflächen zulässig.

1.1.3 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 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.

Maßnahme PG1
Die bestehende Grünfläche einschließlich der vorhandenen Pflanzungen ist im Bestand zu sichern und dauerhaft zu unterhalten.

Maßnahme PG2
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.

Maßnahme PG3
Im Bereich der geplanten Stellplätze sind mindestens 16 standortgerechte, hochstämmige, mittelkronige Laubbäume (3xv mDb, StU 16 - 18 cm) zu pflanzen und zu unterhalten.

Die Pflanzungen sind entsprechend den „Empfehlungen für Baumpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FL) 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 Regenwasserleitung 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 Abfallagerungen, 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 Planungsbereiches verpflichten.
- 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 Verfrachtung festzuschreiben.
- Gemäß § 4 (Abs. 1) BBodSchG 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 ist die Abbruchmassen, deren Probenahme, 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 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.
- 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 SächsABK) 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 Bergbau
Das Bauvorhaben liegt in einem alten Bergbauegebiet, in dem das Vorhandensein nichttrinkundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen ist. Über eventuell angegriffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöschern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlVO) vom 20.02.2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

2.5 Grundwasser
Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Bereiches der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung Tagebauebietes Delitzsch-Südwest/Breitenfeld und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasseranstieg. Es muss mit flurnahen Grundwasserständen mit ca. 2 bis 3 m unter Geländeoberkante gerechnet werden. Für geplante Baumaßnahmen sind Baugrunderkundungen zur Erfassung der lokalen hydrogeologischen Situation zwingend erforderlich.

2.6 Kampfmittel
Nach Sichtung der Kampfmittelbelastungskarte des Landkreises Nordsachsen ist für das betreffende Gebiet keine Belastung mit Kampfmitteln bekannt. Sollten jedoch bei der Bauausführung wider Erwarten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so wird auf die Anzeigepflicht nach § 3 Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 02.03.2009 verwiesen. Es erfolgt in diesem Fall eine umgehende Beräumung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst. Anzeigen über Kampfmittelfunde nimmt die Ortpolizeibehörde, jede Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt entgegen.

2.7 Radonschutz
Das Plangebiet liegt nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, für das keine Prognosewerte zu Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorliegen. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radontrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Ab 31.12.2018 wird 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 Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

3. Inkrafttreten
Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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

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

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

Planteil A - zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

- § 2 Abs. 4 Planzeicherverordnung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1-15 BauNVO)**
SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung:
großflächiger Einzelhandelsbereich
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16-21 BauNVO)**
GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Z Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- Bauweise u. Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB u § 22-23 BauNVO)**
a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Z)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	

- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
Verkehrsfläche
Grundstückszufahrt
- Grünflächen (§ 9 (1) 25 BauGB)**
PG private Grünfläche
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Flurstücksnummer (bestehend)
vorhandene Flurstücksgrenze
bestehender Zaun
bestehende Mauer
Ein- / Ausfahrt
bestehende Gebäude
Rückbau befestigte Flächen
bestehender Baum
bestehendes Strauchwerk

Verfahrensvermerke

(Ort, Datum, Siegel)	Oberbürgermeister Dr. Wilde	(Ort, Datum, Siegel)	Oberbürgermeister Dr. Wilde	(Ort, Datum, Siegel)	Oberbürgermeister Dr. Wilde
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtratsitzung vom 25.01.2018. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.		Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat in der Zeit vom bis während der Dienststunden der Stadtverwaltung Delitzsch öffentlich ausgelegt. Zusätzlich waren die kompletten Planungsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Delitzsch sowie auf dem zentralen Landesportal Sachsen einsehbar.		Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 BauGB sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Einsichtnahme sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Die Stadträte haben am 22.03.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur Auslegung und Trägerbeteiligung bestimmt. Der Auslegungsbeschluss wurde am 31.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.		Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme, aufgefordert worden.		Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom beim Landratsamt Nordsachsen angezeigt.	
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 10.04.2018 bis 14.05.2018 während der Dienststunden der Stadtverwaltung Delitzsch öffentlich ausgelegt.		Die Stadträte haben die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Der Ergebnis der Abwägung ist den Bürgern und den TÖB am mitgeteilt worden. Der Beschluss wurde ortsüblich am bekannt gemacht.		Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom beim Landratsamt Nordsachsen angezeigt.	
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Beteiligung mit Schreiben vom 03.04.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.		Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden am von den Stadträten als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadträte am gebilligt. Die Beschlüsse wurde am ortsüblich bekannt gemacht.		Der katastermäßige Bestand wird als richtig bescheinigt.	Vermessungsamt Landkreis Nordsachsen
Die Stadträte haben am den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur Auslegung und Trägerbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt. Der Auslegungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.		Die von den Stadträten beschlossene Satzung (Teil B) sowie die Planzeichnung (Teil A) wird hiermit ausgefertigt.			

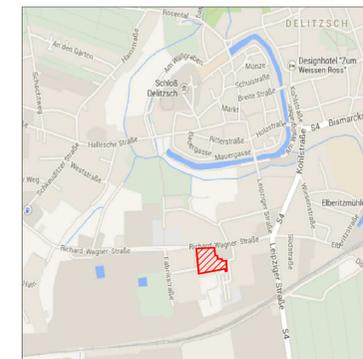


Große Kreisstadt
Delitzsch

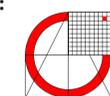
Bebauungsplan Nr. 50

"Nahversorgungszentrum Richard-Wagner-Straße"

Übersicht:



Planverfasser:



Messmer
Consult

Beehovensstraße 14
D-04509 Delitzsch
+49(0)34202838-0
+49(0)34202838-88
fax: 03420 2838-88
eMail: post@B-Messmer.com
Internet: www.B-Messmer.com

Stand August 2018

Maßstab 1 : 500

Datum:

Unterschrift: