

Landkreis: Nordsachsen

DS 65-20: Anlage 2

Gemeinde: Große Kreisstadt Delitzsch

Gemarkung: Delitzsch

Teil B Textliche Festsetzungen

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

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, 22/5, 21/5, 22/7, 85/49, 85/31, 85/33, 85/32, 27/2, Teilflächen von 85/81, Teilflächen von 85/45, Teilflächen von 89/4, Teilflächen von 25/2

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 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 Bauflächen dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 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 Löschwasserversorgung, -bereitstellung dienen
- sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 3 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren 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 |

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 (4), Satz 2 BauNVO allgemein nicht zulässig ist. Bei Herstellung von Wegen und Zufahrten in versickerungsfähiger Ausführung darf die GRZ um bis zu 50 % überschritten werden.

1.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1- WA 3 festgesetzt als:

WA 1 / WA 2 (o) offene Bauweise

WA 3 (a) abweichende Bauweise

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Bebauungen mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Baukörperlänge von 120 m zulässig.

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

1.5 Straßenverkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Straßenverkehrsflächen sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie sowie als Verkehrsflächen mit besonderer 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 bauliche Maßnahmen direkt zu versickern. Zulässig ist eine Versickerung in ein flaches horizontales Bauwerk (Rohr-, Rigolenversickerung, Sickerblöcke oder Sickertunnel) unterhalb der Auffüllungsschicht.

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 gestalten.

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 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandsbäume werden angerechnet. Der Nachweis hat mit Beendigung der Baumaßnahme zu erfolgen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhalt von Einzelgehölzen/Baumreihen, Maßnahme 1.1

Alle im Plangebiet zu erhaltenden Einzelgehölze und Baumreihen sind durch Schutzmaßnahmen während der Bauzeit vor Beschädigungen zu schützen (Maßnahme Nr. 1.1).

Um alle Gehölze sind Schutzzäune (als ortsfeste Bauzäune) zu errichten.

Umpflanzung von Bäumen im WA 3, Maßnahme 1.2

Vom Vorhabenträger ist die Umpflanzung von 8 Stück Bäumen aus WA 3 an ihren neuen Standort im Grünland zwischen WA1/ WA3 und B 184 in Ergänzung der vorhandenen Gehölze vorzunehmen

(Flurstücke bzw. deren Teilflächen: 85/48, 85/49, 85/56, 85/72, 85/73 und 85/82, Gmkg. Delitzsch Flur 3). Die Anordnung in der Grünfläche erfolgt unter Beachtung des Gehölzbestandes. Die Umpflanzungen sind mit einem Ballendurchmesser von mindestens dem 10-fachen Durchmesser des Stammes vorzunehmen. Eine fachgerechte Vor- und Nachsorge der Bäume ist sicherzustellen. Bei Ausfall der Bäume sind diese im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Der Nachweis hat vor Beginn der Baumaßnahme zu erfolgen.

Flächen für Gehölze, Maßnahme 3

Für die geplanten Gehölzflächen südlich des Naundorfer Weges (Flurstücke bzw. deren Teilflächen 25/2 und 27/2 (Gmkg. Delitzsch Flur 2) sind zu liefernde Bäume gebietseigener Gehölze zu verwenden. Insgesamt sind 19 Stück Ersatzpflanzungen vorzusehen, welche mit einem Drittel (6 Stück) aus Großbäumen im Abstand von mindestens 15 m zueinander sowie zwei Dritteln (13 Stück) aus mittelgroßen Bäumen mit einem Pflanzabstand von <5 m zueinander zu realisieren sind.

Als Pflanzqualitäten finden Mischungen aus Heistern, Stammbüschen und Hochstämmen ihre Anwendung. Vorgaben zur Artenauswahl gibt folgender Abschnitt:

Festlegung zur Artenauswahl und Mischung:

Verwendung gebietseigener Gehölze aus dem Vorkommensgebiet II, Mittel- und Ostdeutsches Tiefland und Hügelland

Großbaumarten (Pflanzqualität Hochstamm)

- * Quercus petraea -Trauben-Eiche
- * Quercus robur -Stiel-Eiche
- * Tilia cordata -Winter-Linde

Mittelgroße Bäume (Pflanzqualität Stammbusch, Heister)

- * Acer campestre -Feldahorn
- * Carpinus betulus -Hainbuche
- * Fraxinus excelsior -Gemeine Esche

Für alle Umpflanzungen und Neupflanzungen sind eine Anwuchs- und Entwicklungspflege von mindestens drei Jahren an den ausführenden Baubetrieb zu übertragen.

Die zeichnerische Darstellung der Maßnahmen M 1.1, M 1.2 und M 3 ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

1.10 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Externe Flächen für Gehölze, Maßnahme 2

Außerhalb des Geltungsbereiches und damit an anderer Stelle als am Eingriffsort wird gemäß §§ 9 Abs. 1a i.V.m. 1a Abs. 3 S3 BauGB folgende Maßnahme im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffskompensation festgesetzt: Auf 2.850 m² ist Grünland in eine Heckenstruktur umzuwandeln.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Als Vorkehrung zur Minderung der Schalleinwirkung ist in den mit dem entsprechenden Planzeichen versehenen Flächen in Abhängigkeit von der Höhe entsprechend DIN 4109-1:2016/13/ passiver Schallschutz für die ruhebedürftigen Räume nachzuweisen.

Für das gesamte Plangebiet wird grundrissorientiertes Bauen mit Ausrichtung von Ruheräumen abgewandt von der Bundesstraße empfohlen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten im Lärmpegelbereich IV und höher der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sind dem schalltechnischen Gutachten mit der Berichtsnummer 0766-G-01-14.04.2020/0 der Lücking & Härtel GmbH mit Stand vom 14.04.2020 zu entnehmen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 SächsBO)

2.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung

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

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke

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

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

2.3 Werbeanlagen (§ 10 SächsBO)

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

3. Hinweise

3.1 Baugrunduntersuchungen

Das Gelände war vormals mit Geschosswohnungsbauten bebaut. Nach dem Rückbau der Gebäude wurde der Boden mit Auffüllungen ersetzt.

Zur näheren Quantifizierung der örtlichen Bauschichtverhältnisse wird für die geplanten Baumaßnahmen prinzipiell die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung empfohlen. Insbesondere sind auch die hydrologischen Gegebenheiten zu untersuchen. Werden im Rahmen von Baugrunduntersuchungen Bohrungen abgeteuft, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie gemäß § 4 Lagerstättengesetz zu beachten.

3.2 Bodenschutz

- Soweit vorhanden, sind der Oberboden und die humusbildenden Schichten vor den Bauarbeiten geordnet abzutragen, vor Verunreinigungen zu schützen und nach Abschluss der Arbeiten wieder im Gelände auszubringen oder einer anderweitigen Wiederverwendung zuzuführen.
- Die zur Realisierung des o.g. Vorhabens erforderlichen Arbeiten sind so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen in den angrenzenden Bereichen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind dennoch 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 Vorhabensbereich ausgeschlossen werden.
- Ist eine Verwertung von Erdaushub im Rahmen des o.g. Bauvorhabens nicht möglich, ist dieser nachweislich einer dafür zugelassenen Verwertungs- oder Beseitigungsanlage zuzuführen.
- Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden bzw. Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen getroffen wird.
- Gesetzliche Grundlagen für diese Auflagen sind das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG), die dazu erlassene Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz.
- Erdaushub, welcher nicht als Baustoff im Rahmen des Vorhabens wiederverwertet wird, unterliegt außerdem den Bestimmungen des KrWG. Danach dürfen gemäß § 28 Abs. 1 KrWG Abfälle zum Zwecke der Beseitigung nur in den dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen behandelt, gelagert oder abgelagert werden.
- Bodenverdichtungen auf unbefestigten Lagerflächen, in Arbeitsräumen und auf temporären Zufahrten nach Abschluss der Baumaßnahmen sind zu beseitigen

3.3 Meldepflicht von archäologischen Funden

Entsprechend § 20 SächsDSchG besteht eine Meldepflicht von Bodenfunden. Archäologische Funde sind sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen zu melden. Die Fundstellen sind vor weiterer Zerstörung zu sichern. Vor Baubeginn ist das Landesamt für Archäologie Sachsen durch schriftliche Anzeige zu informieren.

3.4 Hinweise zu natürlicher Radioaktivität

Nach den gesetzlichen Grundlagen ist 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 wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem sachkundigen Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann man sich an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen wenden:

Dresdner Straße 183

09131 Chemnitz

Telefon/Fax: (0371) 46124-221

Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de

3.5 Natur- und Umweltschutz, Bauzeitenregelung

Artenschutz, Baumschutz

Die Ausführung von Baumfällarbeiten und Gehölzentnahmen hat ausschließlich im Zeitraum der Vegetationsruhe zwischen Oktober und Februar (gemäß § 39 BNatSchG) zu erfolgen.

Sämtliche Rodungsarbeiten sind zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände außerhalb der Reproduktionszeiten auszuführen.

3.6 Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln. Diese Mitteilung kann jedoch nicht als Garantie der Freiheit von Bombenblindgängern / Kampfmitteln gewertet werden. Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Polizeiverwaltungsamtes zu benachrichtigen.

3.7 Grundwasserwiederanstieg

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Betriebsplanes Grundwasserwiederanstieg „Braunkohlentagebau Goitzsche“. Der Grundwasseranstieg ist weitgehend abgeschlossen.

3.8 Außenbeleuchtung

Für alle geplanten Lichtanlagen der öffentlichen und privaten Außenbereiche sind Leuchten mit LED zu verwenden, welche einen nach unten ausgerichteten Lichtkegel besitzen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237) geändert worden ist.
- Straßenverkehrs-Ordnung vom 6. März 2013 (BGBl. I S. 367), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 20. April 2020 (BGBl. I S. 814) geändert worden ist.
- Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, 2006), aufgestellt durch die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe „Straßenentwurf“. Köln.
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz – SächsLPlG) erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung planungsrechtlicher Vorschriften, vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706).
- Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582).
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.
- Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. Juli 2019 (SächsGVBl. S. 542) geändert worden ist.
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist.
- Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 11 Sächsisches Standortgesetz vom 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130).