

**Große Kreisstadt Delitzsch**

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36**

**"Delitzscher Auenhöfe"**

**- Vorentwurf -**

Stand 12.06.2020

---

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Ziele und Erforderlichkeit der Planung	5
4. Einfügen in die städtebauliche Ordnung und überörtliche Planung	5
4.1 Ziele aus Raumordnung und Landesplanung	5
5. Bestandsaufnahme	8
5.1 Verkehr	8
5.1.1 Äußere Verkehrserschließung und Verbindung zum Plangebiet	8
5.1.2 Innere Erschließung des Gebiets	8
5.2 Vorhandene Nutzungsstruktur	8
5.2.1 Gebietsrandnutzungen	8
5.2.2 Bau- und Nutzungsstruktur innerhalb des Gebiets	9
5.2.3 Grünbestand innerhalb des Gebiets	9
5.3 Bestehende Erschließungsanlagen	9
5.4 Altlasten	10
6. Beschreibung des Vorhabens mit Begründung der Festsetzungen	10
6.1 Art der baulichen Nutzung	10
6.2 Nebenanlagen	11
6.3 Maß der baulichen Nutzung	11
6.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	12
6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen	13
6.6 Straßenverkehrsflächen	13
6.7 Versickerung von Niederschlagswasser	13
6.8 Grünordnerische Festsetzungen	13
6.8.1 Öffentliche Grünflächen	14
6.8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	14
6.8.3 Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	14
6.8.4 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)	15
6.8.5 Begründung der Grünordnerischen Maßnahmen	16
6.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes	16
6.9.1 Schallschutzmaßnahmen am Immissionsort	17
6.9.2 Lärmschutz durch Orientierung der Nutzungen	17
6.9.3 Vorgehen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“	17

---

6.9.4 Anforderungen an Außenbauteile	18
6.9.5 Anforderungen an Decken und Dächer	19
6.9.6 Einfluss von Lüftungseinrichtungen und /oder Rolladenkästen	19
6.9.7 Abwägung und Einstellung in die Planung	20
6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
6.11 Hinweise	21
7. Flächenermittlung	23
8. Quellenangaben	23
9. Anlagen	23

## 1. Einleitung

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Brachfläche dar und befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Delitzsch östlich des Ortsteils Schenkenberg und der Bundesstraße B184/183a. Im Flächennutzungsplan ist es als Wohnbaufläche ausgewiesen. Östlich grenzt unmittelbar der bereits bestehende Bebauungsplan Nr. 3 Wohngebiet Delitzsch West II an.

Aufgrund der rückläufigen Bevölkerungszahlen und der sinkenden Attraktivität von Plattenbauwohnungen wurde in der Nachwendezeit der ursprünglich vorhandene Geschosswohnungsbau allmählich zurückgebaut. In den letzten Jahren drückt sich jedoch das Wachstum des nahegelegenen Oberzentrums Leipzig mit einer zunehmenden Nachfrage für Wohnbauflächen und Mietwohnungsraum aus und impliziert einen steigenden Bedarf an Bauland. Gleichzeitig sind die Anforderungen an modernem und bedarfsorientiertem Wohnraum gestiegen. Diese Entwicklungstendenzen spiegeln sich in bereits zahlreichen errichteten Wohngebäuden und nahezu ausgeschöpften Nachverdichtungsmöglichkeiten wider. Aus der gestiegenen Nachfrage ist die Aufstellung des Bebauungsplanes begründbar. Hinsichtlich geplanter Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke liegen konkrete Ansiedlungswünsche vor.

Die Große Kreisstadt Delitzsch beabsichtigt daher, die Brachfläche des ehemaligen Wohnstandortes Delitzsch West zu rekultivieren und zu einem neuen Wohnstandort mit angrenzendem Gesundheits- und Sportzentrum zu entwickeln. Die Planung zielt auf die Schaffung eines neuen allgemeinen Wohngebietes unter dem Aspekt der Nachverdichtung innerhalb des Stadtgebietes von Delitzsch auf einem ehemals bebauten Wohngebiet.

Planerische Einschränkungen aus Schutzgebieten des Natur- oder Gewässerschutzes sind nicht zu befürchten.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,87 ha im Stadtgebiet Delitzsch und orientiert sich am Bereich der ehemaligen Wohnbebauung.

Der Bebauungsplan ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Mehrfamilienhausbebauung an der Securiusstraße
- im Osten durch den Schulhort und die vorhandene Wohnbebauung (B-Plan Nr. 3 Wohngebiet Delitzsch West II)
- im Süden durch den Naundorfer Weg und die angrenzende Grünfläche
- im Westen durch das Landschaftsschutzgebiet Loberaue

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Delitzsch, Flur 3

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



ausgewiesen. Weiterhin wird das Gebiet als denkmalschutzrechtliche Relevanzfläche für Einzelanlagen erfasst.

Das Vorhaben tangiert keine wasserrechtlichen Schutzgebiete. Westlich der Bundesstraße B184 grenzt jedoch das Landschaftsschutzgebiet Loberaue an. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das LSG und den Schutzzweck werden im Rahmen des Umweltberichtes untersucht. Im Bericht werden dazu folgende Aussagen getroffen:

„Das Schutzgebiet umfasst die Loberaue und erstreckt sich im Grünland westlich der B 184. Es ist damit ebenso durch die Vorbelastungen aus Lärm und Schadstoffen des Straßenverkehrs geprägt wie das Plangebiet selbst. Mit dem Vorhaben finden keine unmittelbaren Beeinträchtigungen im LSG statt, da es sich außerhalb befindet.“

„Das Vorhaben ist im Ergebnis nicht mit Handlungen verbunden, die in Konflikt zu dem in der Schutzgebietsverordnung formulierten Schutzzweck stehen.“

Demnach ist festzustellen, dass das Vorhaben dem gemeindlichen Planungsrahmen entspricht.

Entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als planerische Vorgaben gelten daher der:

- Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2013) vom 14.08.2013
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2017, Entwurf für das Verfahren nach § 9 ROG i.V.m. § 6 Abs. 1 Sächs.LPlG, Stand 29.05.2015

Durch beide Rahmenpläne ist Delitzsch als Mittelzentrum ausgewiesen. Der LEP wird durch das Vorhaben in folgenden Zielen berührt:

- G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.
- Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohngebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen wird durch die Planung in folgenden Zielen berührt:

- Z 1.3.1 Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Wirtschafts- und Versorgungszentren, als Wohnstandorte sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken.
- Z 2.2.1.2 Bei Neubebauung ist eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken.
- Z 2.2.1.4 Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden.
- Z 2.2.1.7 Die Bauleitplanung der Gemeinden soll eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen unterstützen. Dabei sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte vermieden werden.

---

Z 6.4.3 Das Netz der Sportanlagen und -einrichtungen soll insbesondere in den Versorgungs- und Siedlungskernen der Gemeinden bedarfsgerecht erhalten und ausgebaut werden.

Wie bereits unter 3. dargelegt, wird der Bebauungsplan aus dem rechtskräftigen FNP entwickelt. Die Flächen im Geltungsbereich sind als Wohnbauflächen ausgewiesen. Das neue Wohngebiet wird im Stadtgebiet von Delitzsch und unmittelbar an bereits bestehenden Wohnbauflächen entwickelt. Die vorgesehene Fläche war bereits in der Vergangenheit mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Der Rückbau der Gebäude erfolgte aufgrund der demografischen Entwicklung und nicht als Teil einer Entsiegelungsmaßnahme. Flächen außerhalb des städtischen Siedlungsgebietes werden nicht in Anspruch genommen. Die Nachfrage an attraktiven Wohnbauflächen ergibt sich aus der derzeit aktuellen Bevölkerungsentwicklung im Raum Delitzsch. Im Jahr 2013 lebten hier etwa 25.000 Einwohner. Auf Basis der 6.Regionalen Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (StaLa2016) wurde eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung vorhergesagt. Dieser Prognose widersprechen jedoch die sich tatsächlich vollziehenden Entwicklungen vom Zeitraum 2014 bis 2018. Die Stadt ist geprägt von einem hohem Zuzugsdruck insbesondere junger Familien mit Kindern. Der aktuell ausgewiesene Einwohnerstand der Stadt vom Januar 2018 beträgt 25.562 Einwohner. Insofern stellt der Bebauungsplan auf die Tendenzen der tatsächlich stattfindenden Bevölkerungsentwicklung der Stadt Delitzsch ab.

Versorgungseinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Innenstadt ist 5 Autominuten vom Plangebiet entfernt. Angepasst an die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten wird die Bebauung in Richtung Loberaue abgestuft.

Das Sport- und Gesundheitszentrum ist bereits in der Nähe im Gebiet des B-Plans Nr. 3 angesiedelt und plant eine Vergrößerung im Plangebiet, um das Angebot und die Kapazitäten erweitern zu können.

**Fazit:** Der Bebauungsplan zielt auf die Entwicklung eines Wohnstandortes mit Gestaltungsmöglichkeiten für modernen bedarfsorientierten Wohnraum und die Schaffung von Bauflächen für die Errichtung eines Sport- und Gesundheitszentrums.

Dieser geplanten Entwicklung stehen keine Ziele oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

## **5. Bestandsaufnahme**

### **5.1 Verkehr**

#### **5.1.1 Äußere Verkehrserschließung und Verbindung zum Plangebiet**

Das Plangebiet wird im nordwestlichen Randbereich der Stadt Delitzsch entwickelt und über die Bundesstraße B184 (Sachsenstraße) im Bereich der vorhandenen Anbindung an die kommunale Straße der Freundschaft erschlossen.

Mit Entwicklung der neuen Bauflächen und dem damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommen im Bereich der Zufahrt zum Wohngebiet ist die Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen zu gewährleisten. Daher wird der Ausbau der Einmündung mit Herstellung eines Linksabbiegerstreifens im Bereich der Bundesstraße erforderlich.

Die starke Verkehrsauslastung der Bundesstraße und die damit verbundenen Immissionen aus dem Verkehrslärm werden als wesentliche Nutzungsrestriktionen in der Geräuschprognose der Lücking & Härtel GmbH betrachtet und die daraus resultierenden Empfehlungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die Anbindung des Naundorfer Wegs an die B184 im Süden des Plangebiets ist nicht zur Gebietserschließung vorgesehen. Der Weg dient lediglich als bestehende Zufahrt zur vorhandenen Bebauung der Naundorfer Mühle und verläuft in Richtung Osten als Fuß- und Radweg.

#### **5.1.2 Innere Erschließung des Gebiets**

Die innere Erschließung des Gebiets und der einzelnen Wohnbauflächen ist durch die bereits vorhandenen Straßen gegeben und orientiert sich an der ehemaligen Wohnblockbebauung. Die Planung greift die bereits vorhandenen Straßen und Wege auf und legt die Bauflächen anhand der derzeitigen Brachflächen fest. Als zentrale Erschließungsachse wird die Straße der Freundschaft übernommen. Der Kastanienweg zwischen den Wohngebieten ist lediglich als Fuß- und Radweg ausgebaut und soll dementsprechend erhalten bleiben.

Die Nutzung der Bestandsstraßen liefert einen Beitrag zur Reduzierung der Versiegelung. Ein weiterer Ausbau bestehender Straßen zur Erschließung des Gebiets ist nicht erforderlich.

## **5.2 Vorhandene Nutzungsstruktur**

### **5.2.1 Gebietsrandnutzungen**

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Randbereich der Stadt Delitzsch. Die Nutzungsstruktur dieses Stadtbereiches ist vorwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichnet.

Die derzeitigen und künftigen Randnutzungen zum Plangebiet stellen sich wie folgt dar:

- Im Norden und Nordosten grenzt eine Wohnnutzung an, deren Bebauung durch eine Mehrfamilienhausnutzung gekennzeichnet ist. Die Gebäude umfassen 5 Vollgeschosse.
- Im Osten grenzt das 4-geschossige Gebäude des Horts Loberaue an.
- Im Südosten wird das Gebiet von Grünflächen des bestehenden B-Plans Nr. 3 „Wohngebiet Delitzsch West II“ begrenzt, daran schließt sich eine Bebauung mit Einfamilienhäusern an.
- Im Süden schließt eine Grünfläche mit der Zufahrt zur Naundorfer Mühle an.
- Im Westen wird das Gebiet vom Landschaftsschutzgebiet Loberaue begrenzt.

Die umliegende Nutzungsstruktur stellt sich als Wohnnutzung mit Übergang in den Grünbereich der Loberaue dar.

Im Norden und Osten dominiert die Mehrfamilienhausbebauung mit 4-5 Vollgeschossen, im Südosten flacht die Geschossigkeit ab und geht in eine Einfamilienhausbebauung mit 1-2

---

Vollgeschossen über. Südlich und westlich grenzen Grünflächen und das Landschaftsschutzgebiet an mit Übergang zum Ortsteil Schenkenberg.

Als Dachform herrscht im Bereich der Mehrfamilienhäuser das Flachdach vor. Die Einfamilienhäuser wurden vorrangig mit Satteldächern errichtet. Die Bestandsgebäude wurden baulich als Massivbauten mit Lochfassade, mit farblich gestalteten Putz- oder Klinkerfassaden ausgeführt.

Aus den bestehenden Randnutzungen ergeben sich keine Nutzungsrestriktionen.

### **5.2.2 Bau- und Nutzungsstruktur innerhalb des Gebiets**

Das Plangebiet ist die Brachfläche einer ehemaligen Wohnbaufläche mit Mehrfamilienhäusern und stellt sich derzeit als Grünfläche dar. Innerhalb des Gebietes sind die Verkehrswege, Parkplätze und wegbegleitendes Grün noch vorhanden und sollen im Zuge der Planung erhalten bleiben und genutzt werden.

### **5.2.3 Grünbestand innerhalb des Gebiets**

Der straßenbegleitende Baumbestand soll erhalten bleiben. Auch die Vegetation der Grünflächen, die an die Bundesstraße angrenzen, werden als zu erhalten festgesetzt.

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind im Plangebiet und in den angrenzenden Randbereichen keine Biotope oder Wasserflächen betroffen.

### **5.3 Bestehende Erschließungsanlagen**

Das Plangebiet ist medientechnisch erschlossen. Es liegen Erschließungsleitungen der folgenden Versorgungsträger an:

- Stadtwerke Delitzsch (SWD) mit Strom, Gas, Beleuchtung, Fernwärme
- Abwasserzweckverband Delitzsch (AZV) mit Schmutz- und Niederschlagswasser
- Deutsche Telekom mit Fernmeldeleitungen
- Derawa mit Trinkwasserleitungen im Naundorfer Weg außerhalb des Plangebiets

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Die Grundstücksanschlüsse sind teilweise vorhanden. Gemäß der Stellungnahme des AZV ist das zukünftig anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird im Baugrundgutachten des Baugrundbüro Dr. Matthias Mocosch untersucht und ist unterhalb der Auffüllungsschichten möglich (siehe Punkt 6.7).

Die Versorgungssicherheit mit Trinkwasser ist für das Plangebiet grundsätzlich gegeben. In Verbindung mit dem Rückbau der ehemaligen Geschosswohnbauten wurden damals auch die Trinkwasserleitungen aus hygienischen Gründen zurückgebaut. Im Naundorfer Weg liegen Versorgungsleitungen (DN 150 GGG und DN 100 GGG) an, über die das Gebiet erschlossen werden kann. Für die Grundstücke ist im weiteren Verlauf der Planung eine Erschließungsplanung zu erstellen. In diesem Zuge ist auch die Versorgung mit Löschwasser wiederherzustellen. Der Derawa Zweckverband Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung stellt Trinkwasser zu Löschzwecken als Grundschutz entsprechend seiner Möglichkeiten zur Verfügung. Zur Bereitstellung dieses Grundschutzes ist im Plangebiet die Errichtung eines Hydranten im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen mit einem gewährleistetem Durchfluss von 96 l/s über 2 Stunden.

Die Führung der bestehenden Trassen erfolgte erdverlegt und im Wesentlichen innerhalb der öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen.

---

## 5.4 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## 6. Beschreibung des Vorhabens mit Begründung der Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Zielstellung des Bebauungsplanes ist die bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung eines ehemaligen Wohnstandortes.

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 Bebauungsplan nicht zugelassen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die Ausweisung des Plangebietes zielt auf die bedarfsorientierte Entwicklung neuer Wohnbauflächen sowie einer Fläche für ein Gesundheits- und Sportzentrum. Der Flächenbedarf für zukünftige Entwicklungen soll gedeckt werden.

Bei Betrachtung der angrenzenden Umgebung stellt sich die Bebauung Richtung Norden und Nordosten als Wohnstandort in Form von Geschosswohnungsbau mit bis zu 5 Geschossen dar. Angrenzend steht das 4-geschossige Gebäude des Horts Loberaue. Im Verlauf der Securiusstraße ist eine Tankstelle angesiedelt und dahinter befindet sich der derzeitige Standort des Gesundheits- und Sportzentrums. In der Bebauung entlang des Naundorfer Wegs dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser. Südlich grenzen Grünflächen bis zur Loberaue an.

In der näheren Umgebung des Plangebietes dominiert das Wohnen. Die vorwiegende Nutzungsform des Plangebietes ist daraus entwickelt. Gegenseitige Nutzungsrestriktionen von Bestand und Planung können hierdurch ausgeschlossen werden.

Zur Ansiedlung von Anlagen für sportliche Zwecke liegt eine konkrete Planungsanfrage vor. Geplant ist die Errichtung eines Gesundheits- und Sportzentrums. Diese Nutzung ist mit den bestehenden und weiteren geplanten Nutzungen vereinbar.

Die nach Festsetzungskatalog des § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Gartenbaubetriebe oder Tankstellen werden ausgeschlossen. Beide Nutzungen sind in kurzer räumlicher Distanz im Verlauf der Securiusstraße angesiedelt, sodass der unmittelbare Bedarf bereits gedeckt ist. Der für diese Nutzungen notwendige Flächenbedarf steht im Gegensatz zur

geplanten Haupt- und Zweckbestimmung, da ein Großteil der Flächen als Wohnbauland genutzt werden soll. Zusätzlich ist die Einschränkung des Nutzungskataloges des § 4 BauNVO im Kontext der Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes zur Verhinderung möglicher Beeinträchtigungen des etablierten Wohnens in der Nachbarschaft aus dem Plangebiet selbst begründbar.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die nach BauNVO vorgegebene Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes durch den festgesetzten Nutzungskatalog entsprochen wird.

## 6.2 Nebenanlagen

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.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind bauliche Nutzungen die sich der Hauptfunktion, hier dem Wohnen, in ihrer Größe (Fläche wie auch Höhe) und nach Art unterzuordnen haben. Deren Zulässigkeit wird hinsichtlich der Lage auf dem Baugrundstück beschränkt.

Die Festsetzung zu Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO zielt auf die flexible Anordnung notwendiger öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Die Einschränkung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 3 BauNVO zielt auf die Anordnung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, welche im baulichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen und dieser, nach Definition, auch ausschließlich dienen.

Photovoltaikanlagen sind nur in Verbindung mit einer Bebauung, d.h. auf den Dach- bzw. an den Fassadenflächen, zulässig. Sie sollen nicht als gebäudeunabhängige Anlagen nach § 61 Abs.1 Nr. 2b SächsBO errichtet werden können. Die ausgewiesenen Bauflächen sollen vorwiegend als Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. Ein Flächenverschleiß durch die Errichtung von gebäudeunabhängigen Anlagen soll nicht möglich sein. Damit soll das Ortsbild gewahrt bleiben.

## 6.3 Maß der baulichen Nutzung

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 |

Der festgesetzte Wert der Grundflächenzahl [GFZ] orientiert sich an den vorgegebenen Obergrenzen in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung entsprechend § 17 BauNVO. Die hierfür maßgebende Bezugsgröße ist das zeichnerisch festgesetzte Wohngebiet.

Als Wohnflächen stehen im Planungsgebiet 23.213 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die versiegelungsfähige Fläche anhand der festgesetzten GRZ beträgt ca. 9.285 m<sup>2</sup>.

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. Dadurch soll eine flexible Nutzung und die interne Erschließung des großzügig angelegten Wohngebietes WA3 erleichtert werden, ohne dass die Erschließungswege vollständig auf die GRZ angerechnet werden. Eine Überschreitung der GRZ soll ausschließlich für solche Fälle zugelassen werden, wo durch die Art und Weise der Herstellung die Möglichkeit der Regenwasserversickerung und damit zumindest teilweise die Bodenfunktion erhalten bleibt.

Die vertikale Bemessung der Baukörper erfolgt durch die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 3 nach Eintrag in der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

WA 1	V	5 Vollgeschosse
WA 2	V	5 Vollgeschosse
WA 3	III	3 Vollgeschosse

Die unterschiedlichen Festsetzungen orientieren sich an der angrenzenden Umgebung und fördern eine optische Eingliederung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild. Der bestehende Geschosswohnungsbau nördlich der Straße der Freundschaft stellt sich 5-geschossig dar. Richtung Osten und Süden nimmt die Höhe der Bebauung ab bis zur bestehenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung des B-Plans Nr. 3 „Wohngebiet Delitzsch West II“.

In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 besteht die Möglichkeit der Nachverdichtung in Anpassung an die baulichen Gegebenheiten. Die Errichtung von modernem und bedarfsorientiertem Geschosswohnungsbau wäre dort realisierbar.

Der Übergang in die angrenzende Landschaft und zur Loberaue soll durch eine Abstufung der Geschossigkeit geschaffen werden. So ist im Gebiet WA 3 nur noch die Realisierung von Gebäuden mit bis zu **3 Vollgeschossen** möglich.

Ziel der Festsetzung ist, die städtebauliche Nachverdichtung des Gebiets zu ermöglichen, die Geschossigkeit und die Höhen an die Bestandsbebauung anzupassen und sich am Ortsbild zu orientieren.

#### **6.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ziel der Festsetzung ist eine möglichst flexible bauliche Nutzung der Wohngrundstücke.

Die Bauweise wird als offene (WA 1 und WA 2) und abweichende (WA 3) Bauweise festgesetzt. Bei einer offenen Bauweise wird die Barrierewirkung geschlossener Gebäudekomplexe vermieden und damit eine Durchmischung mit optisch auflockernder Begrünung ermöglicht. Als Längenbegrenzung für die realisierbaren Hausformen gibt § 22 Ab. 2 BauNVO hier 50 m vor.

Für das Wohngebiet WA 3 liegen konkrete Ansiedlungswünsche für ein Sport- und Gesundheitszentrum vor. Um dem Baukonzept entgegen zu kommen, wird eine

---

abweichende Bauweise mit der Zulässigkeit einer Bebauung mit einem Baukörper von 120 m festgesetzt.

Nicht überdachte Stellplätze können zwischen Straße und Baugrenze errichtet werden. Damit soll die Möglichkeit für die Errichtung von ausreichenden Stellplätzen geschaffen werden.

### **6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen**

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. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Dafür ist ein Flächennachweis zu führen. Eine Inanspruchnahme von öffentlichen Flächen ist nicht zulässig.

### **6.6 Straßenverkehrsflächen**

Die Straßenverkehrsflächen sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie sowie als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, hier "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich am Bestand. Die vorhandenen Straßen sollen zur Erschließung des Wohngebiets genutzt werden.

### **6.7 Versickerung von Niederschlagswasser**

Aufgrund der starken Auslastung der öffentlichen Kanalisation soll das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet, sondern auf den Grundstücken selbst versickert werden.

Daher wurde ein Baugrundgutachten im Bebauungsgebiet Delitzscher Auenhöfe durch das Baugrundbüro Dr. Matthias Mokosch erstellt, um die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf dem geplanten Baugelände einzuschätzen. Zur Versickerung von Oberflächenwasser wird im Gutachten folgendes ausgeführt:

„Eine Versickerung von Oberflächenwasser, z.B. aus dem Überlauf einer Zisterne, ist möglich, sollte aber in ein flaches horizontales Bauwerk (bei 1,0-1,7 m, Rohrversickerung, Rigolenversickerung, Sickerblöcke oder Sickerntunnel der Bauart Graf) unterhalb der Auffüllungen in Schicht 2 mit einer guten Sickerfähigkeit von  $k_f = 10^{-4} \text{ ms}^{-1}$  erfolgen.“

Für die Festlegung der Größe der Versickerungsanlagen ist ein ortskonkreter Versickerungsnachweis mit konkretem Flächenbezug erforderlich.

### **6.8 Grünordnerische Festsetzungen**

Die Grünordnerischen Festsetzungen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, 25b und Abs. 1a BauGB werden aus dem Umweltbericht und dem Grünordnungsplan der Delta Planungsgesellschaft übernommen.

Das Ziel des Grünordnungsplanes definiert sich anhand der Forderungen des Sächsischen Naturschutzgesetzes, der Verantwortung für Natur und Landschaft auf der Ebene der Bauleitplanung gerecht zu werden (§§ 8 - 11 BNatSchG i.V.m. §§ 6 - 8 SächsNatSchG). In diesem Sinne werden landschaftspflegerische Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung unverbauter Landschaftsbereiche festgelegt. Dies erfolgt einerseits unter

Koordinierung zwischen der Siedlungsentwicklung und der Verwirklichung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, andererseits unter Berücksichtigung übergeordneter raumplanerischer Festsetzungen.

Auf Grundlage der Untersuchungen des Umweltberichtes werden die dort herausgearbeiteten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in den Grünordnungsplan übernommen. Mit der weiteren Übernahme und ihrer Festsetzung im Bebauungsplan erlangen sie weiterhin ihre Rechtskraft durch Beschluss der Gemeinde als Satzung.

### **6.8.1 Öffentliche Grünflächen**

Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen sind bereits im Bestand als öffentliche Grünflächen vorhanden und werden dementsprechend 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.

Die Grünflächen fördern das Kleinklima und die Verschattung.

### **6.8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**

Je 500 m<sup>2</sup> bebaute Grundfläche jedoch mindestens pro Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß der Pflanzliste unter Punkt 1.9 der Textfestsetzungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandsbäume werden angerechnet.

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Landschaftsbildes in Anlehnung an die Umgebung. In den angrenzenden Wohngebieten sind vorwiegend wegbegleitende Baumreihen und teilweise bepflanzte Grünflächen zu finden.

### **6.8.3 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 1.1).

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

Die Schutzzäune sind wie folgt auszuführen: bei Einzelgehölzen als Umring um den Einzelbaum, bei Baumreihen als geschlossene Umzäunung zwischen erstem und letztem Baum, bei den gehölzgeprägten Grünlandflächen als geschlossene Bauzäune entlang ihrer Außenlinien. Ein Ablagern von Materialien im Bereich der Kronentraufe und auf den gehölzfreien Bereichen des Grünlandes zwischen B 184 und Baubereich WA1+WA3 ist grundsätzlich auszuschließen. Bei Freilegen von Baumwurzeln zu erhaltender Gehölze sind diese einer fachgerechten Wundversorgung zu unterziehen. Bei Notwendigkeit ist in der Krone das Lichtraumprofil für das Baufeld freizustellen.

Begründung: Die vorgefundenen Bäume besitzen Bedeutung als Lebensraum für Tiere sowie für das Landschaftsbild und sind daher als wertvoll einzustufen.

#### **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.

Die vorhandenen Einzelbäume wurden als erhaltenswert eingestuft und können aufgrund ihres geringen Alters an einen anderen Standort verpflanzt werden. Auch für die Umpflanzungen im Baugebiet gilt die Vorgabe der dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege im direkten Anschluss an ihre Umpflanzung.

### **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. Die Bäume sind einerseits in Baumgruppen mit einem Pflanzabstand von <5 m zueinander zu setzen. Hierbei sind mittelgroße Baumarten in verschiedener Artenmischung zu verwenden. Weitere Baumpflanzungen erfolgen mit Großbaumarten im Abstand von mindestens 15 m zueinander. Diese sind auch in Solitärstellung anzuordnen. Als Pflanzqualitäten finden Mischungen aus Heistern, Stammbüschen und Hochstämmen ihre Anwendung. Vorgaben zur Artenauswahl gibt folgender Abschnitt:

Für die Ausführung der Ersatzpflanzungen sind nachfolgend aufgeführte Arten zu verwenden. Grundlage für die Selektion dieser Arten bildet die potentiell natürliche Vegetation. Zur Verwendung kommen ausschließlich einheimische Arten gebietseigener Gehölze aus dem Vorkommensgebiet II, Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland. Insgesamt sind 19 Stück Ersatzpflanzungen vorzusehen, welche mit einem Drittel (6 Stück) aus Großbäumen sowie zwei Dritteln (13 Stück) aus mittelgroßen Bäumen zu realisieren sind.

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

Um ein optimales Anwuchsergebnis zu gewährleisten, ist die Pflege aus einem Jahr Fertigstellungs- und zwei Jahren Entwicklungspflege an den ausführenden Landschaftsbaubetrieb zu übertragen. Die Endabnahme ist im Beisein der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Diese sollte in Anlehnung an die praxisübliche Gewährleistungsfrist etwa 3 Jahre nach der Pflanzung, d.h., nach drei Vegetationsperioden der Pflege erfolgen.

#### **6.8.4 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

##### **Maßnahme 2: Umwandlung von Grünland in eine Heckenstruktur**

Außerhalb des Geltungsbereiches und damit an anderer Stelle als am Eingriffsort wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zur Kompensation des mit dem Vorhaben einhergehenden Biotopwertverlustes im Plangebiet wird die Inanspruchnahme einer externen Kompensationsmaßnahme (Maßnahmenummer 2) notwendig. Der konkrete Standort ist noch offen und im Rahmen der weiteren Planung gemeinsam mit allen Beteiligten und der Unteren

Naturschutzbehörde zu spezifizieren. Als Bedarfsfläche wurde zunächst die Umwandlung von Grünland zu einer Heckenstruktur in Höhe von 2.850 m<sup>2</sup> angenommen. Mit der Konkretisierung im weiteren Planverfahren ist die Fläche in den BPlan als Fläche gemäß § 9 Abs. 1a BauGB aufzunehmen. In diesem Zusammenhang sind Artenvorgaben, Anzahl der Pflanzen pro [m<sup>2</sup>] und Pflanzstrukturen zu dezidieren. Im Hinblick auf die Einordnung als projektbezogene Kompensationsmaßnahme sind die Sicherung und der dauerhafte Erhalt vertraglich festzulegen.

#### **6.8.5 Begründung der Grünordnerischen Maßnahmen**

Im Rahmen vorliegender Grünordnungsplanung wurden die auf Gemeindeebene maßgeblichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen für Natur und Landschaft dargestellt. Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele wurden zunächst in Form von Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Beeinträchtigungen festgelegt. Für die vorhabenbezogenen, verbleibenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, die in Art und Umfang dazu geeignet sind, die im Zuge des Vorhabens erfolgenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wieder auszugleichen bzw. beeinträchtigte Funktionen zu ersetzen. Die Maßnahmen sind nicht vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereiches realisierbar, so dass eine weitere Kompensationsfläche außerhalb, möglichst im eingriffsnahen Raum genutzt werden soll. Die Kompensationsmaßnahmen sind Bestandteil der bauleitplanerischen Festsetzungen und durch den Verursacher zu erbringen.

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

Dem Bebauungsplan wurde die Geräuschprognose mit der Berichtsnummer 0766-G-01-14.04.2020/0 der Lücking & Härtel GmbH mit Stand vom 14.04.2020 zu Grunde gelegt. Für den Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen werden folgende Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1, zugeordnet:

Bei allgemeinen Wohngebieten (WA)	tags	55 dB
	nachts	45 dB bzw. 40 dB

Schädliche Auswirkungen durch Gewerbelärm (Tankstelle und Zentrum für Gesundheitssport), die Parkplätze des Hortes sowie durch die Parkplätze im Plangebiet sind nicht zu erwarten, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in den Beurteilungsräumen Tag und Nacht für alle Baugebiete unterschritten werden.

Bei der Betrachtung der Auswirkungen des Verkehrslärms wurden jedoch für die Wohngebietsflächen WA 1 und WA 3 Überschreitungen der Orientierungswerte im Beurteilungszeitraum Tag festgestellt. Im Beurteilungszeitraum Nacht werden die Werte in allen 3 Baugebieten überschritten.

Hierfür schlägt die Prognose die Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen wie folgt vor:

„Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene

Geräuschsituation einstellen. Es sind die Mindestanforderungen an Außenbauteile gem. DIN 4109 zu beachten.“

„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.“

### **6.9.1 Schallschutzmaßnahmen am Immissionsort**

Schallschutzmaßnahmen am Immissionsort umfassen

- die Orientierung der Nutzungen innerhalb der Wohngebäude und
- die abschirmende Ausbildung oder Nutzung von Gebäudeteilen

Auf die Grenzen des baulichen Schallschutzes wird hingewiesen: Der Außenwohnraum bleibt ungeschützt. Schallschutzfenster als vorrangiger Typ des baulichen Schallschutzes gegen Außengeräusche sind von hoher Wirksamkeit bei geringen Kosten. Sie werden deshalb sowohl beim Verkehrswegeneubau nach der Verkehrslärmschutzverordnung als auch gleichrangig mit aktiven Maßnahmen bei der Lärmsanierung eingesetzt.

Hinweise für die Mindestanforderungen des baulichen Schallschutzes gegen Quellen innerhalb und außerhalb von Gebäuden gibt die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

### **6.9.2 Lärmschutz durch Orientierung der Nutzungen**

Schallschutz innerhalb von Wohngebäuden hat insbesondere zum Ziel, sensible Nutzungen wie Schlaf- und Wohnräume den quellenabgewandten Fassaden zuzuordnen. So lassen sich z.B. durch geschlossene Blockrandbebauung wie in Gründerzeitbauten Innenhöfe mit Immissionspegeln schaffen, die auch an hochbelasteten Straßen ein fast ungestörtes Schlafen ermöglichen.

### **6.9.3 Vorgehen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“**

Der Schutz gegen Außenlärm wird durch die DIN 4109 geregelt, indem Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen aufgestellt werden. In Sachsen liegt die bauaufsichtlich eingeführte Fassung der DIN 4109-1:2016-07 zu Grunde.

#### *Lärmpegelbereiche*

In Nummer 7.1 der DIN 4109 heißt es zu den Lärmpegelbereichen:

„Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ (siehe DIN 4109-2 oder DIN 4109-4) zuzuordnen sind.“

Die Außenlärmpegel werden durch die vorliegende Geräuschprognose ermittelt und für die jeweiligen maßgeblichen Immissionsorte und Geschosse in den Abbildungen 12-15 „Außenlärmpegelbereiche“ dargestellt.

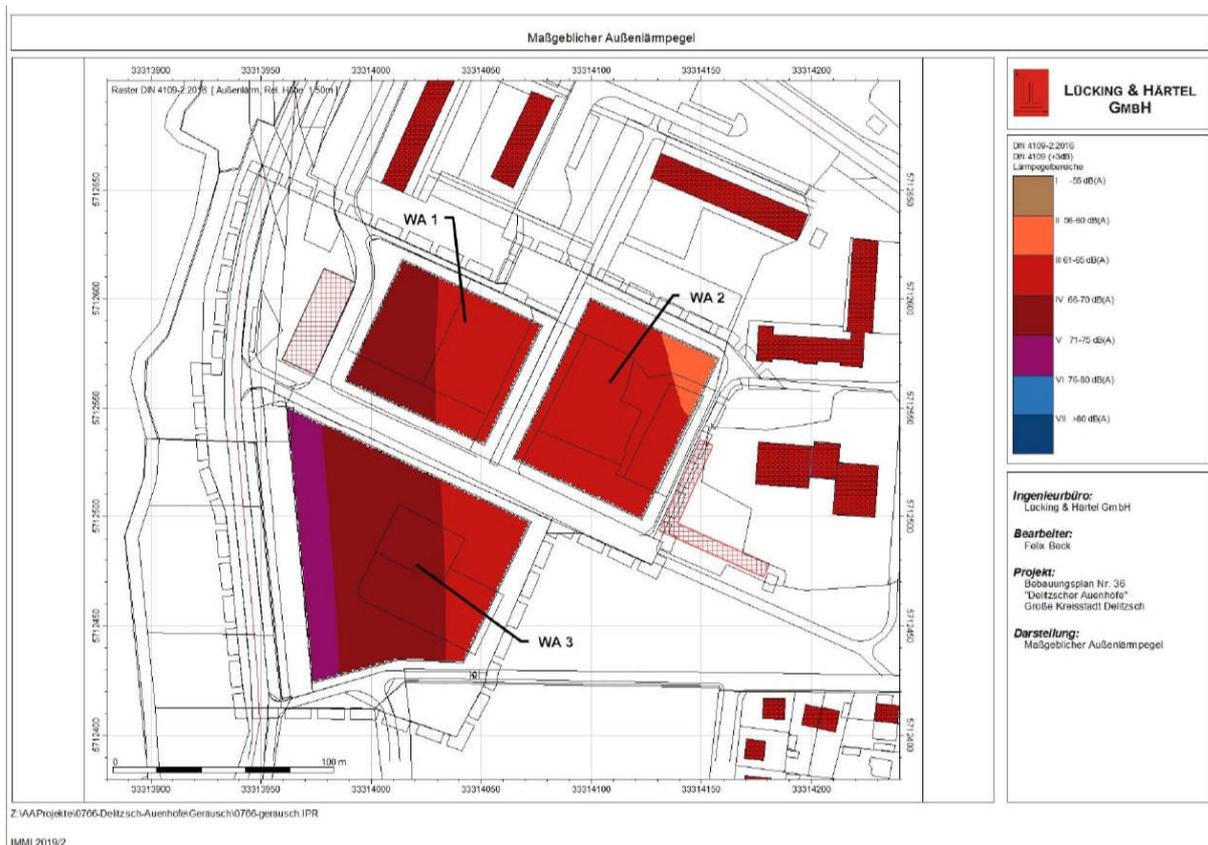


Abbildung 2: Außenlärmpegelbereiche, Höhe 1,50 m, Abbildung 12 der Geräuschprognose der Lücking und Härtel GmbH

#### 6.9.4 Anforderungen an Außenbauteile

In Nummer 7.2 der DIN 4109 werden die Anforderungen an Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen formuliert:

„Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten die in Tabelle 7 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.“

„Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2:2016-07, Gleichung (33) mit dem Korrekturfaktor  $K_{AL}$  zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2016-07, 4.4.1.“

Tabelle 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109 Tabelle 7)

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	"Maßgeblicher Lärmaußen- pegel  dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über- nachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund örtlicher Gegebenheiten festzulegen.

Hinweis: Die hier abgebildeten Daten sind in der DIN 4109 zu überprüfen!

Zur Ausführung der Außenbauteile gemäß der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 /13/ anhand der dokumentierten Lärmpegelbereiche führt die Prognose folgendes aus:

„Der notwendige Schallschutz der Lärmpegelbereiche I bis II für Wohnnutzungen etc. wird in der Regel bei neuen Fassaden schon aufgrund der Forderungen der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) erreicht. Fenster der Schallschutzklasse 1 sind üblicherweise nicht mehr anzutreffen. Besondere Vorkehrungen für einen erhöhten Schallschutz an der Fassade müssen somit nur in den Lärmpegelbereichen ab IV und höher vorgesehen werden.“

### 6.9.5 Anforderungen an Decken und Dächer

Die Anforderungen an Decken und Dächer werden in Nummer 7.3 der DIN 4109 beschrieben: „Dächer sind zusammen mit den anderen schallübertragenden Außenbauteilen nach 7.2 zu berücksichtigen.

Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen. Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn das Schalldämm-Maß der Decke allein um nicht mehr als 10 dB unter dem erforderlichen gesamten Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  liegt.“

### 6.9.6 Einfluss von Lüftungseinrichtungen und /oder Rollladenkästen

In Nummer 5.4 der DIN 4109 wird der Einfluss von Lüftungseinrichtungen und /oder Rollladenkästen beschrieben:

„Bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen nicht verringert wird. Bei der Berechnung des Schalldämm-Maßes  $R'_{w,ges}$  sind zur vorübergehenden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z. B. Lüftungsflügel und -klappen) im geschlossenen Zustand, zur

---

dauernden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z. B. schallgedämpfte Lüftungsöffnungen, auch mit maschinellem Antrieb) im Betriebszustand zu berücksichtigen.“

#### **6.9.7 Abwägung und Einstellung in die Planung**

Die Schallschutzmaßnahmen in den B-Plan Gebieten sind in Abhängigkeit der prognostizierten Außenlärmpegel und den hier unter Nummer 6 übernommenen Anforderungen der DIN 4109 sowie weiterer Hinweise aus der DIN 4109 umzusetzen. Die hier übernommenen Anforderungen aus der DIN 4109 sind grundsätzlich in der Originalschrift zu überprüfen.

Die Schallschutzmaßnahmen des Gutachtens beziehen sich auf einen zu beachtenden Planungsrahmen, der im Nachweisverfahren zur Bauantragsstellung heranzuziehen ist.

Konkrete Schallschutzmaßnahmen werden nicht festgelegt, um eine flexible Hochbauplanung zu ermöglichen. Demnach obliegt es der Verantwortung des Planers im Rahmen des Bauantragsverfahrens den Schallschutz nach DIN 4109 nachzuweisen.

Die gemäß Gutachten herausgestellten Bereiche wurden mit dem Planzeichen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichnet. Für diese Bereiche ist die zwingende Nachweisführung durchzuführen.

#### **6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Ziel der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist die Gestaltung des Ortsbildes. Bei der zukünftigen Entwicklung des Gebiets sollen sich neue Gebäude in Hinsicht auf Fassaden- und Wandgestaltung und Werbeanlagen an der Bestandsbebauung orientieren. Daher werden die nachfolgenden Einschränkungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### **Fassaden- und Wandgestaltung**

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

Begründung: Die Bestandsgebäude stellen sich als Massivbauten mit Lochfassade, mit farblich gestalteten Putz- oder Klinkerfassaden dar. Die Errichtung von Gebäuden in Blockbauweise wirkt sich störend auf das vorherrschende Ortsbild aus.

##### **Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke**

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

Das Ortsbild stellt sich vorwiegend durch Wohnbebauung mit angrenzenden Grünflächen dar. Die Flächen zwischen den Wohnblöcken sind begrünt und südlich schließen sich Grünflächen bis zur Loberaue an. Daher sollen die angrenzenden Freiflächen zur Wahrung des Ortsbildes als Grünflächen genutzt werden.

##### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur in Form von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, mit einer Ansichtsfläche von 0,50 m<sup>2</sup> zulässig. Eine blinkende Leuchtreklame sowie zeitweise oder sich ständig bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Errichtung selbständiger Werbeanlagen ist nicht zulässig. Die Errichtung von Fahnen als Werbeanlagen ist nicht zulässig. Begründung: Die ausgewiesenen Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Festsetzungskatalog lässt nicht störende handwerkliche und gewerbliche Nutzungen zu, für welche Außenwerbung erforderlich werden kann. Vorwiegend dienen die Bauflächen jedoch dem Wohnen, so dass die Werbeanlagen dem vorherrschenden Ortsbild anzupassen sind.

## 6.11 Hinweise

Entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB wurden Hinweise zu archäologischen Funden, Baugrunduntersuchungen, zum Vorkommen natürlicher Radioaktivität und zum Bodenschutz nachrichtlich übernommen.

Das Plangebiet war ehemals überwiegend mit Geschosswohnungsbauten bebaut, die inzwischen zurückgebaut wurden. Das Gelände wurde in diesen Bereichen mit Auffüllungen ersetzt. Baugrunduntersuchungen sollten zu Beginn jedweder Planung von Hochbauten stehen. I.d.R. werden hierdurch nicht nur die örtlichen Baugrundverhältnisse dargestellt, sondern auch Aspekte zur Außenwandabdichtung oder Bodenbelastung aus der natürlichen Stoffzusammensetzung erörtert, welche für den weiteren Planungs- und Kostenverlauf maßgebend sein können.

Die Maßnahmen zum Bodenschutz sind durch das Bundes-Bodenschutzgesetz geregelt. Vom Herstellen der Baugrube bis zur abschließenden Geländemodellierung sind Bodenarbeiten über den gesamten Bauzeitraum zu besorgen. Da sich die Arbeiten meist auf unversiegeltem Gelände vollziehen, sollen die Beteiligten auf die Vermeidung des Schadstoffeintrages, unnötigen Verdichtens oder sinngemäßer Wiederverwendung sensibilisiert werden.

Als zusätzliche Belastung des Bodens sind in Zusammenhang mit Baumaßnahmen immer die Bodenverdichtungen in den Arbeitsräumen/ auf Lagerflächen etc. einzustufen. Diese Beeinträchtigungen sind nach Abschluss der Bautätigkeiten zu beseitigen. (Maßnahme 1.4 des GOP)

Archäologische Funde sind Teil unseres Kulturgutes, deren bedarfsgerechte Aufnahme immer erforderlich wird, wenn die vermutete Fundstätte dauerhaft überbaut und damit zerstört oder einer möglichen Freilegung dauerhaft verhindert wird. Durch Darstellung des Hinweises im Rahmen des Freistellungsverfahrens zum Einzelbauvorhaben wird eine Einbeziehung des Landesamtes vor der eigentlichen Bautätigkeit sichergestellt.

Der Umgang mit einer möglichen Strahlenbelastung aus der natürlichen Radioaktivität (Bodenradon) ist gesetzlich geregelt. Als gesetzlicher Referenzwert für eine angemessene Raumnutzung wird ein Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> in der Raumluft benannt. Nach der Bodenkarte für den Freistaat Sachsen kann für den Raum Delitzsch ein Erwartungswert von 1 bis 40 kBq/m<sup>3</sup> dargestellt werden, welche in Folge der Kartenmaßstäblichkeit weder auf ein Grundstück oder Baugebiet ortskonkret übertragen werden kann. Folgt ein Bauwilliger dem Hinweis wird über die Radonberatungsstelle eine externe Radonfachperson vermittelt, welche auf die jeweilige Örtlichkeit Empfehlungen zur baulichen Ausführung oder zu Nutzungsmodalitäten (Zwangslüftung o.ä.) im Rahmen eines Gutachtens tätigt.

### Artenschutz, Baumschutz

Vor Baubeginn sind die zu beseitigenden Bäume auf Höhlungen und Spalten sowie auf Besiedlung zu untersuchen. Die Fällung erfolgt im Zeitraum von Oktober bis Februar des jeweiligen Jahres, nötigenfalls als vorgezogene Maßnahme, da in dieser Zeit durch die Fledermäuse weder Wochenstuben noch Winterquartiere besetzt werden und ein Umsetzen einzelner Individuen aus den dann bezogenen Zwischenquartieren konfliktarm möglich ist.

Die direkte Gefährdung von Individuen Baum bewohnender Vögel oder Fledermäuse ist durch einen Fällzeitpunkt außerhalb der Brut- oder Wochenstubenzeit nahezu vollständig zu

---

vermeiden. Aus Zwischenquartieren, welche von Vögeln oder Fledermäusen auch außerhalb der Fortpflanzungszeit oder Winterruhe bezogen werden, können diese verhältnismäßig leicht ausweichen.

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. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Eine Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird durch den Hinweis in den Festsetzungen sichergestellt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Betriebsplanes Grundwasserwiederanstieg „Braunkohlentagebau Goitzsche“. Der Grundwasseranstieg ist weitgehend abgeschlossen. Das Risiko möglicher Schäden an Neubauten durch aufstauendes Grundwasser ist als gering einzuschätzen. Laut Baugrundgutachten ist mit Grundwasser bei 3,20 – 3,70 m zu rechnen. Aufstauendes Sickerwasser kommt im Plangebiet nicht vor. Die Hinweise im vorliegenden Bebauungsplan ersetzen jedoch keine ortskonkrete Untersuchung am geplanten Baustandort.

Die Maßnahme M1.6 „Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (LED) mit Ausrichtung der Lichtstrahlung nach unten“ wurde gemäß der Vorgabe aus dem Umweltbericht in den Bebauungsplan übernommen.

Die steigende Anzahl der künstlichen Lichtquellen beeinflusst vor allem nachtaktive Insekten in ihrem Verhalten und ihrer Orientierung. Durch diese Maßnahme sind die Lichtemissionen und damit die Beeinträchtigungen auf die Fauna zu reduzieren.

## 7. Flächenermittlung

### 19.006 Bebauungsplan Nr. 36 „Delitzscher Auenhöfe“ Flächenaufstellung nach Art der baulichen Nutzung

Art der Fläche	Teilfläche in [m <sup>2</sup> ]	Gesamtfläche in [m <sup>2</sup> ]
Bebaubare Grundstücksflächen		23.213,00
Wohnflächen WA 1	6.097,00	
Wohnflächen WA 2	6.990,00	
Wohnflächen WA 3	10.126,00	
Öffentliche Verkehrsflächen		8.666,00
B 184	2.845,00	
Straßenverkehrsflächen	3.967,00	
Öffentliche Stellplätze	434,00	
Flächen verkehrsberuhigter Bereich	1.420,00	
Öffentliche Grünflächen	6.694,00	6.694,00
Versorgungsflächen		
Müllsammelplatz	156,00	156,00
<b>Gesamtfläche</b>		<b>38.729,00</b>

## 8. Quellenangaben

- Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Delitzsch, rechtskräftig seit 02.11.2004
- Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2013) vom 14.08.2013
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2017, Entwurf für das Verfahren nach § 9 ROG i.V.m. § 6 Abs. 1 Sächs.LPlG, Stand 29.05.2015
- Geräuschprognose der Lücking & Härtel GmbH mit der Berichtsnummer 0766-G-01-14.04.2020/0, Stand 14.04.2020
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, in Sachsen die bauaufsichtlich eingeführte Fassung der DIN 4109-1:2016-07
- Handlungskonzept für den Ausbau des Energie- und Klimaschutzmanagements in der Stadt Delitzsch, Stand November 2016
- Baugrundbüro Dr. Matthias Mocosch, Nossen, Baugrundgutachten für die Erschließung eines Baugebietes 04509 Delitzsch, Str. der Freundschaft, 08.05.2020

## 9. Anlagen

Anlage 1 – Umweltbericht mit Grünordnungsplan

aufgestellt: Delitzsch, 12.06.2020