

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

[entsprechend PlanZV]

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

WA 1 allgemeines Wohngebiet, z. B. WA 1 gemäß § 4 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

GRZ 0,3 zulässige Grundflächenzahl der oberirdischen Gebäude als Höchstmaß [§ 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO]

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. 2 [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

OK 11,0 m Höhe der Oberkante baulicher Anlagen über Bezugshöhe als Höchstmaß, hier z.B. 11,0 m. [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO] Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der auf das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Haupterschließungsstraße (Oberkante des Abschlusses der endausgebauten Straße in der Fahrbahnmitte) in der Mitte der gemeinsamen Grenzen des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche jeweils bezogen auf Normalhöhennull (NN). Bei noch nicht fertiggestellten Straßenausbau sind die Höhen bei der Stadtverwaltung Delitzsch, Sachgebiet Kommunalbau, Schlüsselstraße 30, 04509 Delitzsch zu erfragen.

3. Bauweise, Baugrenzen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

O offene Bauweise [§ 22 Abs. 2 BauNVO]

B Baugrenze [§ 23 Abs. 3 BauNVO]

4. Verkehrsflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

δV öffentliche Straßenverkehrsflächen

pV private Verkehrsflächen

S Straßenbegrenzungslinie

OPZ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

OPZ Öffentliche Parkplatzfläche / Zufahrt

Teil B: Text

I. Textliche Festsetzung

[§ 9 Abs. 1, Abs. 1a, Abs. 2 und Abs. 3 BauGB]

I Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

TF 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA 9) sind unzulässig:

- Tankstellen

TF 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis WA 9 sind unzulässig:

- Anlagen für Verwaltungen.

[§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO]

2. Überbaubare Grundstücksfläche

TF 2.1 In den Baugruben sind Anlagen nach § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

TF 2.2 Anlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, allerdings nur in den rückwärtigen, der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten.

[§ 14 BauNVO]

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 3.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

TF 3.2 Die Befestigung von privaten Stellplätzen und Wegen, einschließlich der Aufstellfläche für die Feuerwehr, ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand auf den privaten Grundstücksflächen versickern kann.

4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

TF 4.1 Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung unter 25° sind auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht mit einer Mischung standortgerechter Gräser und Kräuter dauerhaft zu begrünen.

TF 4.2 Auf jedem Grundstück sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16-18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die offene, unversiegelte Bodenfläche je Baum muss mindestens 12 m² betragen. Bei der Auswahl der Baumart sind die Empfehlungen der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK-Straßenbaumliste) zu beachten. Bei der Pflanzung sind die Grenzabstände gemäß sächsischem Nachbarrechtsgesetz einzuhalten. Die Bepflanzung muss innerhalb von 24 Monaten nach Ingebrauchnahme der Gebäude vorgenommen sein.

TF 4.3 Innerhalb des Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf mindestens einem Viertel der Fläche Sträucher der Pflanzliste mit einer Pflanzdichte von drei Sträuchern/0m² zu pflanzen und zu erhalten.

Pflanzliste Bäume

Feldahorn
Sand-Birke
Hassel
Quille
Walnuss
Holzapfel
Vogel-Kirsche
Pflaume
Traubenkirsche
Wildbirne
Acer campestre
Corylus avellana
Corydon oblonga
Juglans regia
Malus sylvestris
Prunus avium
Prunus domestica
Prunus padus
Pyrus pyrausta

Pflanzliste Sträucher

Kornelkirsche
Blutroter Hartriegel
Weißdorn
Holzapfel
Schlehe
Wildbirne
Hunds-Rose
Rosen-Arten
Rosa div. spec

weitere heimische Obstbaumarten: Malus, Prunus, Pyrus div.spec.

II Hinweise

Altlasten

Über mögliche Altlasten liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Kenntnisse vor. Sollten bei Baumaßnahmen Altlasten angetroffen werden oder sonstige Hinweise zum Vorliegen einer Altlast vorhanden sein, sind die Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Altlasten und Altlastenverdachtsflächen unverzüglich gegenüber der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Geologie, Boden

Hinweis: Baugrunduntersuchungen
Im Bereich von Auffüllungen werden projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DINEN 1997-2 empfohlen

Hinweis: Betonaggressivität

Aufgrund von als betonaggressiv einzustufenden Grundwassers wird empfohlen, für alle Bauteile, welche sich aktuell oder zukünftig im Grundwasser befinden oder befinden können, entsprechend resistente Baustoffe zu verwenden.

Hinweis: Geothermie

Es wird darauf hingewiesen, dass in folgenden Antragsverfahren mit der Begründung von Geothermiebohrungen auf eine Tiefe von maximal 10 m zu rechnen ist.

Hinweis: Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 202 BauGB und entsprechend der DIN 19915 zu sichern, schonend zu behandeln und im Plangebiet auf den entsiegelten Flächen wieder einzubauen oder einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Grundwasserwiederanstieg / Bergbaufolgelandschaft

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Betriebsplanes Grundwasserwied. ernstigt „Braunkohletagebau Goitzsche“. Der Grundwasserwiederanstieg ist weitgehend abgeschlossen.

Hinweis auf vorbeugenden Radonschutz

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlicher Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden jedoch Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von natürlich auftretenden Radon in Aufenthaltsräume empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zukünftigen Bauherren, bei geplanten Neubauten und Sanierungsarbeiten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem Gutachter die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

Denkmalschutz und Archäologie

Im betroffenen Gebiet sind bisher keine Hinweise auf archäologische Denkmäler oder Funde vorhanden. Auf geschichtliche Funde ist während der Bodenaushub-Maßnahmen sorgfältig zu achten; auf die Anzeigepflicht gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Die ausführenden Firmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Kampfmittel

Es bestehen keine Kenntnisse über vorhandene Kampfmittel innerhalb des Vorhabensgebietes. Während der weiteren Planungs- und Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf munitionsbelastete Flächen hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen.

Vermessungs- und Grenzmarken

Im Bereich des geplanten Vorhabens können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend § 6 Abs. 2 SächsVermKatG besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenzmarken beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht hat auf seine Kosten deren Sicherung bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen.

Nutzung erneuerbarer Energien

Die mögliche Nutzung erneuerbarer Energien wurde im Energiekonzept erarbeitet.

Hinweise zum Emissionsschutz

Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig. Der Betreiber der jeweiligen Anlage hat einen Nachweis bei Bauantragstellung zu erbringen, dass die Anlage nachts einen Schallpegel von 34 dB(A) an den Fenstern schutzwürdiger Räume der nächstgelegenen Wohngebäude bzw. an der Baugrenze des Nachbargrundstücks nicht überschreitet. Tieffrequente Geräuschanteile sollten vermieden werden. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung in Verbindung mit dem Berechnungsverfahren im Leitfaden des LAI Stand 28.09.2013, Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten, erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schallemissionspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Die Durchführung der Maßnahmen steht in der Verantwortung des jeweiligen Vorhabenträgers, dem künftigen Grundstückseigentümer. Die Maßnahmen werden rechtzeitig vor Baubeginn durch den Vorhabenträger eingeleitet und das Baupersonal wird unterwiesen. Unter Berücksichtigung des Artenschutzfachbeitrages werden die detaillierten Anforderungen der Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag zwischen Planungsbegünstigtem und der Stadt Delitzsch verbindlich zu vereinbaren.

Es sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger, dem künftigen Grundstückseigentümer durchzuführen:

Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse

ökologische Baubegleitung Fledermäuse: Nochmalige Kontrolle der Gebäude und der zu fallenden Bäume auf Quartiere und aktuelle Fraßplätze. Bei Vorhandensein von Quartieren wird entsprechender Ersatz in Abstimmung mit der UNB vorgesehen.

Vermeidung von Störungen während der Aktivitätszeit/Jagdaktivität von Fledermäusen (März bis ca. Ende Oktober)

- keine Bauaktivitäten in der Dämmerung und nachts
- keine nächtliche Baustellenbeleuchtung

Vermeidungsmaßnahmen für Reptilien

Ökologische Baubegleitung Zaunidee: Nochmalige Kontrolle des Geländes auf Vorkommen, detaillierte Untersuchung des Erd-/Resigalufens. Ggf. Absperren des Baubereiches mit einem Reptilienzaun. Abfangen von Individuen und Aussetzen auf eine vorbereitete Fläche.

Vermeidungsmaßnahmen für Vögel

Ökologische Baubegleitung Vögel: Nochmalige Kontrolle des Geländes auf Vorkommen sowie Begleitung der nachfolgenden Teilmassnahmen.

Baufeldfreimachung (Gebäudeabrisse und Gehölzentfernung) zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar vor Baubeginn nach § 39 Abs 5 (2) BNatSchG.

Auf den Flurstücken, die im Bereich der Fluchtdistanz um den kartierten Brutverdachtspunkt des Neuntöblers liegen (30 m), beschränkt sich die Bauzeit auf den Zeitraum zwischen dem 1. August und dem 15. April.

FCS-Maßnahmen für Reptilien

Für die Zaunidee muss ein zusätzliches Habitat geschaffen werden, auf das die Tiere umgesiedelt werden können. Die Vorbereitung der Fläche erfolgt vor dem Baubeginn, sodass zum Zeitpunkt des Abfahrens der Zustand der Ersatzfläche bereits geeignet ist. Die Tiere werden dann von der B-Plan Fläche abgefangen und auf die Ersatzfläche umgesetzt. Zur Festsetzung der Ersatzfläche und zum Ausplanen des Aufwertungskonzeptes werden mit der unteren Naturschutzbehörde Absprachen getroffen.

FCS-Maßnahmen für Vögel

Es müssen 10 Einbau-Niststeine an geeigneten Standorten in die Neubauten eingebaut werden, um die Brutstätten (Brunnenschwanz oder -dracht) des Hausrotschwanzes (4) und der Bachstelze (1) mit einem Faktor von 1:2 zu ersetzen. Die 10 Einbau-Niststeine müssen auf der Ostseite und Nordseite innerhalb des WA 6 angebracht werden. Pro Gebäude können 23 Niststeine entlang der Fassade verteilt werden. Falls die benötigte Fassadenlänge aufgrund der Anzahl der Gebäude im WA 6 nicht ausreicht, kann auch die Ostseite des WA 7 genutzt werden. Regengeschützte Bereiche unter der Traufe oder auf dem Balkon sind zu bevorzugen. Die Mindesthöhe beträgt 2,5 m. Das Modell II sollte den folgenden Maßgaben entsprechen: Niststein für Halbhöhlenbrüter aus wärmeisolierendem Holzbohlen mit ca. 17,5 x 17,5 x 17,5 cm (H x B x T) (passend für ein 24-cm-Mauerwerk). Brutraumgröße ca. 12,5 x 12,5 cm, rechteckiger oder halbrunder Einflug ca. B 10,5 x H 7,5 cm

III Rechtsgrundlagen (Auszug)

BauGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

BauNVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BNatSchG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist.

PlanZV (1990): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

RASt 06 (2006): Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen. Aufgestellt durch die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe „Straßenentwurf“. Köln.

SächsKrV/BodSchG (2019): Gesetz über die Kreislaufwirtschaft und den Bodenschutz im Freistaat Sachsen (Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzrecht).

SächsBO (2016): 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.

SächsDSchG (1993): Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 3. März 1993 (Sächs GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Art. 11 Sächsisches Standortgesetz vom 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 193).

SächsNatSchG (2013): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen, erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 6. Juni 2013

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Delitzsch hat in seiner Sitzung am 22.03.2018 mit Beschluss-Nr. 50/18 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Wohngebiet Schenkenberg“ in Delitzsch beschlossen.

Der Bebauungsplan wird m Normalverfahren aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt der Stadt, Jahrgang 28 Nr. 04 vom 31.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden..

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.06.2018 mit Beschluss-Nr.78/18 den Entwurf des Bebauungsplanes (Planstand 09.05.2018), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie dem Entwurf der Begründung gebilligt, zur Auslegung und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes (Planstand 09.05.2018), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie dem Entwurf der Begründung lagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.07.2018 bis einschließlich 16.08.2018 während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Delitzsch öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 13 vom 06.07.2018 öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschriften vom 09.07.2018. Zusätzlich waren die kompletten Planungsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Delitzsch sowie auf dem zentralen Landesportal Sachsen einsehbar.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am mit Beschluss-Nr. den Entwurf des Bebauungsplans (Planstand), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie dem Entwurf der Begründung gebilligt, zur Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes (Planstand), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie dem Entwurf der Begründung lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Delitzsch öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. vom öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschriften vom Zusätzlich waren die kompletten Planungsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Delitzsch sowie auf dem zentralen Landesportal Sachsen einsehbar.

Delitzsch, den Siegel Dr. Wilde, Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen seiner Sitzung vom geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander mit Beschluss-Nr. abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange am mitgeteilt worden.

Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht

Delitzsch, den Siegel Dr. Wilde, Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan (Planstand), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am von den Stadträten als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadträte am gebilligt. Die Beschlüsse wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Die vom Stadtrat beschlossene Satzung (Teil B) sowie die Planzeichnung (Teil A) wird hiermit ausgeteilt.

Delitzsch, den Siegel Dr. Wilde, Oberbürgermeister

Delitzsch, den Siegel Dr. Wilde, Oberbürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die auf dem Plan dargestellten Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Eilenburg, den Siegel Landratsamt Landkreis Nordsachsen

DS 66-20: Anlage 1

Kommune: Große Kreisstadt Delitzsch	
Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 51 "Wohngebiet Schenkenberg"	
Lageplan:	
Kartengrundlage der Planzeichnung: Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte Stand: 12.12.2016	Planungshoheit: Große Kreisstadt Delitzsch Markt 3 04509 Delitzsch
Landkreis: Nordsachsen Kommune: Delitzsch Gemarkung: Delitzsch/Schenkenberg 14/2	Vorhabenträger: Herr Oliver Freide Herr Karl Koch
Datum: 24.04.2020 bearb.: meissner gez.: 24.04.2020 gepr.: 24.04.2020 Phase: ENTWURF	Auftragnehmer und Planverfasser: seecon Ingenieure Gemeinsam Zukunft Planen Spinnerstraße 7, Halle 14 04179 Leipzig Tel.: 0341 / 4840511, Fax: 0341 / 4840520 www.seecon.de
Planfassung gemäß	
§ 3 (1) BauGB § 4 (1) BauGB § 3 (2) BauGB § 4 (2) BauGB § 4a (3) BauGB § 10 (1) BauGB § 10 (3) BauGB	