

Große Kreisstadt Delitzsch

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36

"Delitzscher Auenhöfe"

- Entwurf -

Stand 18.02.2021

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)	17
6.8.5 Begründung der Grünordnerischen Maßnahmen	18
6.9 Maßnahmen zum Artenschutz	19
6.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-	
Immissionsschutzgesetzes	19
6.10.1 Schallschutzmaßnahmen am Immissionsort	20
6.10.2 Lärmschutz durch Orientierung der Nutzungen	20

6.10.3 Vorgehen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“	20
6.10.4 Anforderungen an Außenbauteile	21
6.10.5 Anforderungen an Decken und Dächer	22
6.10.6 Einfluss von Lüftungseinrichtungen und /oder Rolladenkästen	22
6.10.7 Abwägung und Einstellung in die Planung	23
6.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
6.12 Hinweise	24
7. Flächenermittlung	27
8. Quellenangaben	27
9. Anlagen	27

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.

Die Große Kreisstadt Delitzsch beabsichtigt daher, die Brachfläche des ehemaligen Wohnstandortes Delitzsch West zu rekultivieren und zu einem neuen Wohnstandort 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

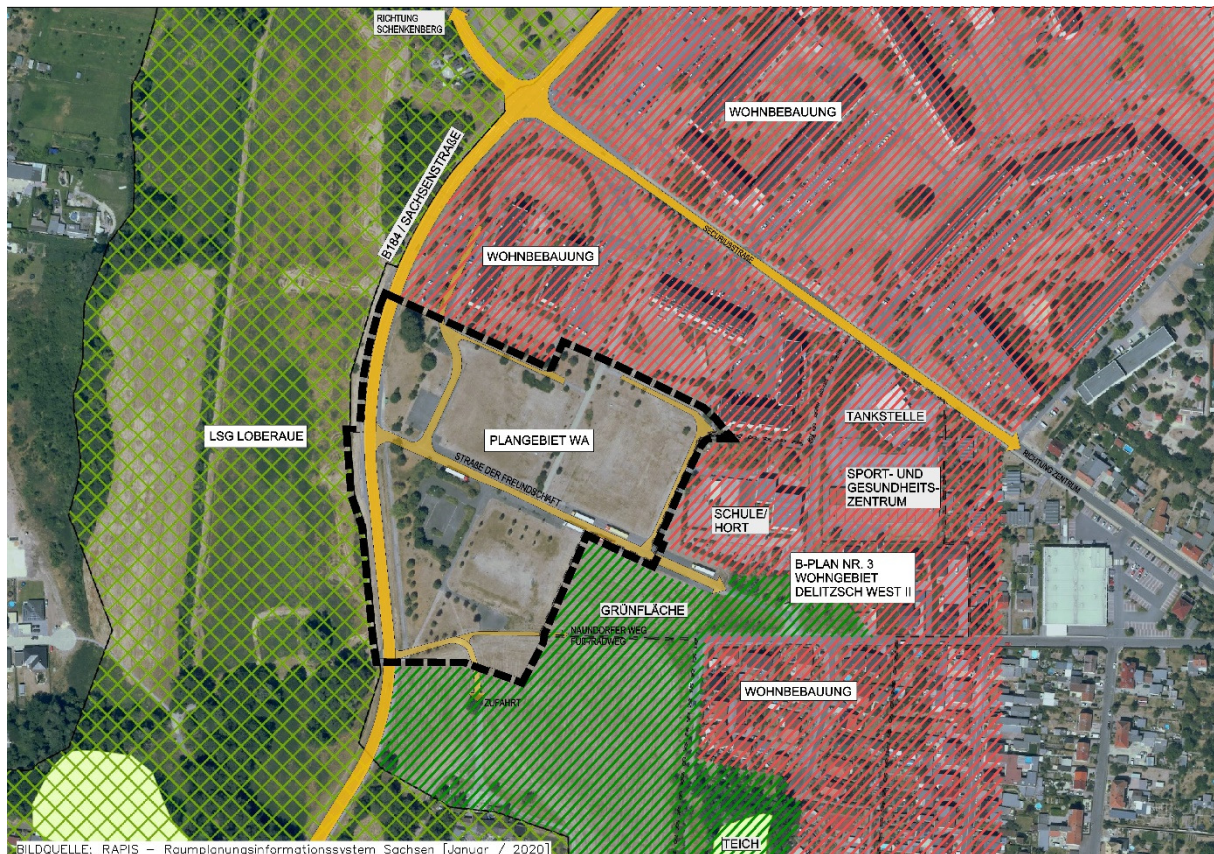


Abbildung 1: Luftbild Plangebiet mit Darstellung Geltungsbereich und Randnutzungen

3. Ziele und Erforderlichkeit der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt sich im Flächennutzungsplan mit einer Wohnnutzung dar.

Die derzeitigen Entwicklungstendenzen sorgen für eine Nachfrage nach geeigneten Wohnbauflächen. Geplant ist, den ausgewiesenen Geltungsbereich nachzuverdichten und den Flächenbedarf für zukünftige Entwicklungen zu decken.

Die Erschließung des Gebiets ist von der Bundesstraße B184 über die bestehende Anbindung Straße der Freundschaft geplant. Der Ausbau des Wohngebietes wird für eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens sorgen. Daher wird der Ausbau der Einmündung mit Herstellung eines Linksabbiegerstreifens im Bereich der Bundesstraße erforderlich.

Die Planung verfolgt folgende städtebauliche Ziele:

- bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung eines modernen Wohnstandortes auf Rückbauflächen
- Ausbau des Einmündungsbereiches der B184 zur Straße der Freundschaft

4. Einfügen in die städtebauliche Ordnung und überörtliche Planung

4.1 Ziele aus Raumordnung und Landesplanung

Als Planungsvorgabe ist der Flächennutzungsplan der Stadt Delitzsch, rechtskräftig seit dem 02.11.2004, als vorbereitender Bauleitplan entsprechend § 1 Abs. 2 BauGB zu nennen. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO 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.

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.

Fazit: Der Bebauungsplan zielt auf die Entwicklung eines Wohnstandortes mit Gestaltungsmöglichkeiten für modernen bedarfsorientierten Wohnraum.

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.

Im Kreuzungsbereich der B184 und der Straße der Freundschaft ist auch die Anbindung des Gebiets an den ÖPNV durch die Bushaltestellen „Loberaue“ gegeben. Die Haltestellen bleiben im Zuge des Straßenausbaus bestehen und sollen eine Querungshilfe erhalten, um die Zuwegung zur westlichen Haltestelle zu erleichtern. Gleichzeitig dient diese auch als Querungsmöglichkeit für Radfahrer und Fußgänger zwischen Delitzsch und dem Ortsteil Kertitz. Dafür ist westlich der Bundesstraße die Errichtung eines Geh-/Radweges geplant.

Die Anbindung des Naundorfer Wegs an die B184 im Süden des Plangebiets ist nicht zur Gebieterschließung 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 und teilweise erweitert werden. 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 Mokosch 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 Grundschatzes ist im Plangebiet die Errichtung eines Hydranten im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen mit einem gewährleisteten 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. 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 ein 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.

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 die Flächen vorwiegend 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 Wohngebiets 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 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 m² zur Verfügung, die versiegelungsfähige Fläche anhand der festgesetzten GRZ beträgt ca. 9.285 m².

Zu beachten ist, dass die zulässige GFZ von 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine maximale Geschossflächenzahl von 1,2 zulässt. Bei einer vollen Ausnutzung der GFZ ist damit lediglich die Errichtung von 3 Vollgeschossen möglich. Eine fünfgeschossige Bebauung lässt keine vollständige Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahlen zu.

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 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.

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 Sickertunnel 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.

Die Versickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Nordsachsen zu beantragen.

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 m² bebaute Grundfläche jedoch mindestens pro Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß der Pflanzliste unter Punkt 1.9 – Klimabaumarten oder Obstbaumarten – 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. Das Grünland zwischen B184 und Baubereich wird als Bautabuzone ausgewiesen, um die Grünflächen langfristig zu erhalten.

Umpflanzung von Bäumen im WA 3, Maßnahme 1.2

Die Umpflanzungen der 8 Stück Hainbuchen aus WA 3 erhalten ihren neuen Standort im Grünland zur B 184 (Maßnahmenummer M1.2.1) und in der doppelten Baumreihe nördlich der Loberaue (M1.2.2) als Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes (Lückenbepflanzung) unter Beachtung der zu erwartenden Wuchsgrößen bzw. unter Beibehaltung des bestehenden Gestaltungskonzeptes.

Die Umpflanzungen sind mit einem Ballendurchmesser, welcher mindestens dem 10-fachen Durchmesser des Stammes entspricht, 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.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen M3.1, M3.2 und M3.3

Maßnahme M3.1:

Ausgleichspflanzungen f. Baumrodungen: Baumgruppen/-reihen
mit folgender Anordnung:

- Baumreihe aus 10 Stück Bäumen in die neu geplanten Grünflächen an der Straße der Freundschaft (Flurstück 85/48 Gemarkung Delitzsch, Flur 3),
Artenauswahl: klimatolerante Baumarten gemäß Festsetzungen unter Punkt 1.9.3
- Baumreihe aus 6 Stück Bäumen als Fortsetzung der straßenbegleitenden Baumreihe südlich des Naundorfer Weges (Flurstücke: 85/49 und 89/4, Gemarkung Delitzsch Flur 3,
Artenauswahl: auf Grundlage der potentiell natürlichen Vegetation gebietseigene Gehölzarten gemäß Festsetzungen unter Punkt 1.9.3 - mittelgroße Baumarten (z.B. Feldahorn)
- Baumgruppe aus 3 Stück Bäumen in die geplante Gehölzfläche südlich des Naundorfer Weges (Flurstück 27/2 Gemarkung Delitzsch, Flur 2)
Artenauswahl: auf Grundlage der potentiell natürlichen Vegetation gebietseigene Gehölzarten gemäß Festsetzungen unter Punkt 1.9.3 – Großbaumarten

Maßnahme M3.2:

Anlage/ Erweiterung von Gehölzflächen mit einer Gesamtfläche von 0,121 ha

- Anordnung als neue Heckenstrukturen südlich des Naundorfer Weges (Flurstücke 25/2 und 27/2, Gemarkung Delitzsch Flur 3 und Flurstück 85/49 Gemarkung Delitzsch, Flur 2)
- Erweiterung des Bestandes westlich der Loberaue/ nördlich Parkplatz (Flurstücke 85/71, 85/73, Gemarkung Delitzsch, Flur 3)

Alle Gehölzflächen der Maßnahme M3.2 setzen sich aus einheimischen Straucharten mit 1 Stück je m² Fläche zusammen. Mit einem Anteil von 2 % an der Fläche sind außerdem die Heister einzufügen (entspricht 1 Heister je 50 m²). Die Straucharten sind jeweils als Mischung von 3 bis 8 Stück einer Art zu einer Gruppe zusammen zu pflanzen. Artenauswahl: Baum-/ Straucharten gebietseigener Herkunft gemäß Festsetzungen unter Punkt 1.9.3

Für die Maßnahmenstandorte M3.2 ist dem Grünordnungsplan ein Pflanzplan als Anlage 5 beigelegt.

Maßnahme M3.3:

Anlage von Grünflächen mit einer Gesamtfläche von 0,0347 ha

- neue Grünflächen am nördlichen Fahrbahnrand der Straße der Freundschaft (Flurstück 85/48, Gemarkung Delitzsch, Flur 3)

Nach der Entsiegelung der Straßen(neben)fläche am nördlichen Fahrbahnrand der Straße der Freundschaft erfolgt zur Unterpflanzung beschriebener Baumreihe (Verweis auf M3.1) eine Begrünung mit Kleinsträuchern/ Bodendeckern. Für die Flächenbepflanzung aus Bodendeckern und Kleinsträuchern ist die Anzahl in Abhängigkeit der Art zwischen 3 und 8 Stück je m² Pflanzfläche festzulegen. Artenauswahl: Bodendecker/ Kleinsträucher stadtklimatoleranter Arten gemäß Festsetzungen unter Punkt 1.9.3.

Vorgaben zur Auswahl und Ausführung der Maßnahmen M3.1, M3.2 und M3.3

Artenauswahl:

Die geplanten Baumpflanzungen in den neuen Grünflächen am nördlichen Rand der Straße der Freundschaft (Verweis auf M3.1) und innerhalb der Baugebiete WA1 bis WA3 (Verweis auf Punkt 1.8) besitzen erschwerte Standortbedingungen. Daher ist für diese Teilbereiche auf anpassungsfähige Klimabaumarten abzustellen.

Baumartenauswahl Klimabaumarten (Pflanzqualität Hochstamm oder Solitär):

Acer campestre	-Feld-Ahorn
Acer campestre Elegant	-Feld-Ahorn Elegant
Acer platanoides Olmstedt	-Spitzahorn Olmstedt
Acer rubrum Scanlon	-Schmalkroniger Rotahorn
Alnus spaethii	-Purpur-Erle
Carpinus betulus	-Hainbuche
Carpinus betulus Lucas	-Säulen-Hainbuche
Corylus colurna	-Baumhasel
Crataegus monogyna Stricta	-Säulenweißdorn
Malus tschonoskii	-Wollapfel
Ostrya carpinifolia	-Hopfenbuche
Prunus sargentii Rancho	-Zierkirsche Rancho
Prunus x schmittii	-Zierkirsche
Sorbus x thuringiaca Fastigiata	-Thüringische Säulen-Mehlbeere
Tilia tomentosa	-Silber-Linde

Baumartenauswahl Obstbaumarten (Pflanzqualität Hochstamm):

Malus domestica (Apfel) in Sorten,
z.B. Gravensteiner Winterglockenapfel, Finkenwerder Prinzenapfel, Graue Französische Renette
Pyrus communis (Birne) in Sorten
z.B. Pastorenbirne, Gräfin von Paris, Alexander Lucas, Boscs Flaschenbirne, Clapps
Liebling
Prunus avium (Süßkirsche) in Sorten
z.B. Kassins Frühe
Prunus domestica (Pflaume) in Sorten
z.B. Zwetschge, Mirabelle, Anna Späth, Große Grüne Reneklode, Oullins

Baumartenauswahl auf Grundlage der potentiell natürlichen Vegetation und einheimische Straucharten gebietseigener Herkunft (VKG II):

Großbaumarten gebietseigene Gehölze (Pflanzqualität Hochstamm)

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

Mittelgroße Bäume gebietseigene Gehölze (Pflanzqualität Stammbusch, Heister)

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

Straucharten gebietseigene Gehölze (Pflanzqualität verpflanzter Strauch mB/ oB)

Cornus sanguinea	-Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-Haselnuss
Crataegus levigata	-Zweiggriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	-Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	-Schlehe
Rhamnus catharticus	-Kreuzdorn
Salix caprea	-Sal-Weide
Salix purpurea	-Purpur-Weide
Viburnum opulus	-Gemeiner Schneeball

Artenauswahl Bodendecker/ Kleinsträucher:

Cotoneaster adpressus	-Niedrige Zwergmispel
Coton. salicifolius Herbstfeuer	-Weidenblättrige Felsenmispel
Euonymus alatus Compactus	-Kompakter Korkflügelstrauch
Euonymus fort. Emeraldn Gold	-Spindelstrauch Emeraldn Gold
Euonymus fort. Darts Blankett	-Kriechspindel Darts Blankett
Microbiota decussata	-Fächerwacholder
Rosa, in Sorten	-Bodendeckerrosen, z.B. Gärtnerfreude, Swany, Sea Foam
Spiraea decumbens	-Weiße Polsterspiere
Spiraea x bum. Anthony Waterer	-Rote Sommerspiere Anthony Waterer
Stephanandra incisa 'Crispa'	-Niedrige Kranzspiere
Symphoricarpos chen. Hancock	-Niedrige Purpurbeere

Ausführung:

Für alle Umpflanzungen und Neupflanzungen sind eine Anwuchs- und Entwicklungspflege von mindestens drei Jahren an den ausführenden Baubetrieb zu übertragen. Im Anschluss ist eine Unterhaltungspflege für die Grünflächen der Maßnahme M3.3 erforderlich.

Der Bebauungsplan greift durch die Neuversiegelung und die Rodung von Gehölzen nachhaltig in Natur und Landschaft ein. Zur Kompensation dieser Eingriffe wurden die Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen aus dem Umweltbericht und dem Grünordnungsplan als Festsetzungen übernommen. Unter dem Maßnahmenkomplex M3 wurden die Ausgleichspflanzungen für Baumrodungen in Form von Baumreihen/-gruppen und Gehölzpflanzungen zur Erweiterung bzw. als Neuanlage von Gehölzflächen erfasst.

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

Nachfolgende Maßnahmen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des BP-Gebietes (externe Standorte), die Regelung erfolgt gem. § 11 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag.

Die Maßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen unter 3. Hinweise Punkt 3.7 geführt.

Es handelt sich um folgende Standorte und Maßnahmen:

Maßnahme M2.1, Maßnahmestandort Parkplatz Loberaue 18-28

Standort (extern): Teilflächen der Flurstücke 85/13 und 85/64, Gemarkung Delitzsch, Flur 3

Folgende Maßnahmen sind zur Kompensation (Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen) im Einzelnen festzusetzen:

Fläche: 0,350 ha

- Entsiegelung einer Teilfläche des Parkplatzes auf 0,350 ha
- Anlage einer Baumreihe mit 5 Bäumen
- Anlage einer Gehölzfläche/ Hecke als Lärmschutzpflanzung auf 0,350 ha

Detaillierte Angaben einschließlich der Artenliste sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen und werden im städtebaulichen Vertrag festgesetzt.

Maßnahme M2.2, Maßnahmestandorte Rudolf-Breitscheid-Straße 27-41 und 59-65

Standorte (extern):

Teilflächen der Flurstücke 34/77 und 34/78 Gemarkung Delitzsch, Flur 2

Teilflächen der Flurstück 80/109, Gemarkung Delitzsch - Flur 3

Folgende Maßnahmen sind zur Kompensation (Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen) im Einzelnen festzusetzen:

- Anlage von Baumreihen mit 10 Stück Bäumen
- Anlage von Gehölzflächen/ Hecken auf 0,126 ha
- Anlage von Extensivgrünland auf 0,120 ha

Detaillierte Angaben einschließlich der Artenliste sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen und werden im städtebaulichen Vertrag festgesetzt.

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 weitere Maßnahmen an externen Kompensationsstandorten (Maßnahmenkomplex 2) in den Bebauungsplan aufzunehmen und über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln sind. Die Kompensationsmaßnahmen sind Bestandteil der bauleitplanerischen Festsetzungen und durch den Verursacher zu erbringen.

6.9 Maßnahmen zum Artenschutz

Die Maßnahmen zum Artenschutz werden gemäß den Vorgaben aus Umweltbericht, Grünordnungsplan und Artenschutzgutachten als textliche Festsetzungen übernommen.

Maßnahme M1.7:

Nachkontrolle der Habitatfunktion vor Baubeginn:

Vor dem tatsächlichen Baubeginn ist durch einen Artenschutzgutachter eine Nachkontrolle auch aus Sicht der Habitatqualität durchzuführen und zu dokumentieren. Dabei sind die im Grünordnungsplan/ im Artenschutzgutachten festgelegten Einzelmaßnahmen umzusetzen.

Maßnahme M1.8:

Anlage von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen/ gehölbewohnende Vogelarten

Zum Ausgleich der Lebensraum- und Habitatverluste ist die Errichtung von drei Ersatzhabitaten für Zauneidechsen und gehölbewohnende Vogelarten im Gehölz-/ Grünlandstreifen westlich WA1 und WA3 vorzunehmen. Die Ersatzhabitate bestehen aus Gehölzstreifen, Blühstreifen und Lesestein-/ Totholzhaufen, wie im Grünordnungsplan beschrieben. Die Realisierung erfolgt vor Baubeginn, um die Funktionsfähigkeit bei ggf. notwendigem Einsetzen freigelegener Tiere (Verweis auf M1.7) zu gewährleisten. Die Habitatelemente umfassen jeweils etwa 20 m² und sind durch die im Grünordnungsplan/ im Artenschutzgutachten festgelegten Einzelmaßnahmen umzusetzen.

6.10 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.“

6.10.1 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“. Die DIN 4109 kann im Technischen Rathaus Zimmer 3.14, Schloßstraße 30, 04509 Delitzsch eingesehen werden.

6.10.2 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.

6.10.3 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. Zu beachten ist, dass die Lärmpegelbereiche in Abhängigkeit von der Höhe der geplanten Gebäude über der Geländeoberfläche variieren.

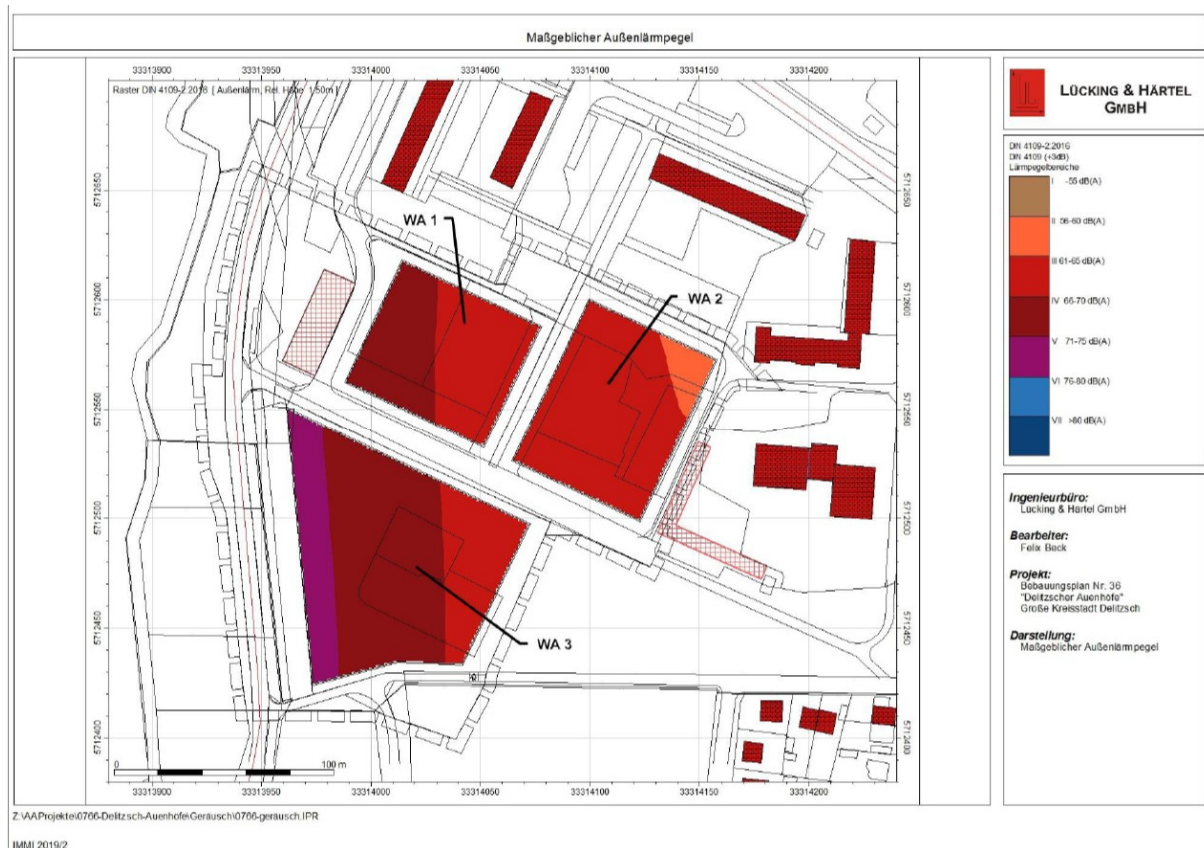


Abbildung 2: Außenlärmpegelbereiche, Höhe 1,50 m, Abbildung 12 der Geräuschprognose der Lücking und Härtel GmbH

6.10.4 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 ¹⁾ 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

¹⁾ 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.

²⁾ 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.“

6.10.5 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.“

6.10.6 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 maschinelltem Antrieb) im Betriebszustand zu berücksichtigen.“

6.10.7 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.

6.11 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 von Einfriedungen

Die Einfriedung entlang des öffentlichen Straßenraumes ist bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Vorgabe ist auf Bepflanzungen sinngemäß anzuwenden.

Begründung: Die Festsetzung wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit getroffen, um die Sichtfelder an Kreuzungen freizuhalten.

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 m² 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.

6.12 Hinweise

Entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB wurden Hinweise zu archäologischen Funden, Baugrunduntersuchungen, zum Vorkommen natürlicher Radioaktivität und zum Bodenschutz nachrichtlich übernommen. Die Hinweise wurden entsprechend der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung ergänzt.

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.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit mehreren alten Sandgrubenrestlöchern. Dementsprechend wurde der Verweis hinzugefügt, das Sächsische Oberbergamt über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus in Kenntnis zu setzen.

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)

Der Hinweis zum Schutz des Grundwassers wurde aus der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Nordsachsen in die Textfestsetzungen aufgenommen.

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 Hinweis wurde gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie ergänzt. Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich *steinzeitlich bis mittelalterliche Siedlung*. Bei Bodeneingriffen ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

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/m³ in der Raumluft benannt. Nach der Bodenkarte für den Freistaat Sachsen kann für den Raum Delitzsch ein Erwartungswert von 1 bis 40 kBq/m³ 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.

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich wurden aus dem Umweltbericht übernommen und sind über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln. Die Erläuterung und Begründung dieser Maßnahmen erfolgt zusammenfassend mit den anderen grünordnerischen Maßnahmen unter 6.8 Grünordnerische Festsetzungen.

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.

Die Hinweise des SG Immissionsschutzes des Landratsamtes Nordsachsen wurden in den B-Plan übernommen.

Bei der Aufstellung von Luft-Wärmepumpen sowie Klima-/ Kühl- oder Lüftungsgeräten kann es zu Lärmproblemen kommen. Daher sind zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotenzial die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft- Wärmepumpen (und/ oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte) in der Anlage des "LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten", Stand: 28.08.2013 zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas ist die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere die Ableitbedingungen des § 19 - zu berücksichtigen.

Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) kommen. Durch die Bauherren sind somit geeignete Minderungsmaßnahmen zur Vermeidung von Blendwirkungen der Solarkollektoren in der Nachbarschaft zu treffen: - matte Oberflächen der Module - veränderter Neigungswinkel der Module - Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung.

7. Flächenermittlung

19.006 Bebauungsplan Nr. 36 „Delitzscher Auenhöfe“

Flächenaufstellung nach Art der baulichen Nutzung

Art der Fläche	Teilfläche in [m²]	Gesamtfläche in [m²]
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		8.428,00
B 184	3.093,00	
Straßenverkehrsflächen	3.481,00	
Öffentliche Stellplätze	434,00	
Flächen verkehrsberuhigter Bereich	1.420,00	
Öffentliche Grünflächen	6.936,00	6.936,00
Versorgungsflächen		
Müllsammelplatz	156,00	156,00
Gesamtfläche		38.733,00

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 Mokosch, Nossen, Baugrundgutachten für die Erschließung eines Baugebietes 04509 Delitzsch, Str. der Freundschaft, 08.05.2020

9. Anlagen

Anlage 1 – Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag