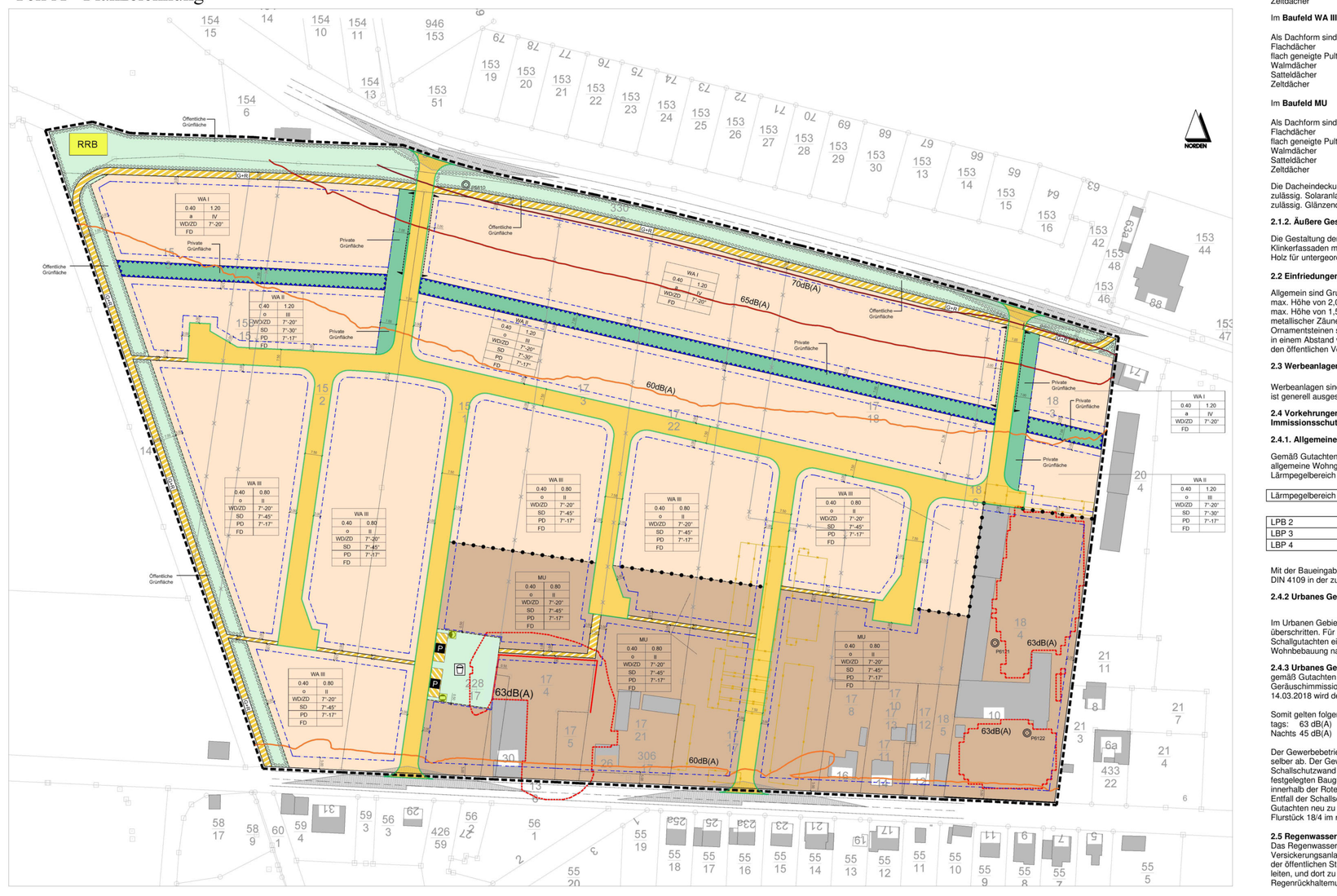
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im M 1:1000
Nr. 46 "Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße"

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung
(gem. BauNVO 2017 und PlanZV 2017)

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet
- Urbanes Gebiet

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- Baugrenzen

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- G+R — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Hier: Öffentlicher Geh- und Radweg
- G+R — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Hier: Öffentliche Parkplatzfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche und private Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche (ÖGI – ÖG 4)
- Zweckbestimmung Kinderspielplatz
- Private Grünfläche (PG 1 – PG 2)
- Private Grünfläche besonderer Zweckbestimmung, Hier: Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für Versorgungsanlagen sowie für den Rückhalt und die Versickerung von Niederschlagswasser

- RRB — Fläche für Versorgungsanlagen sowie für den Rückhalt und die Versickerung von Niederschlagswasser
- RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Zweckbestimmung: Elektrizität
- Zweckbestimmung: Gas

Bestandsangaben / Planunterlage

- 12/1 — Flurstück
- 12/1 — Flurstücksnummer

Sonstige Darstellungen, Festsetzungen, Planzeichen

- Sichtdreieck
- Aufzubrechende Grundstücksgrenze
- 17.80 — Maßzahl in Meter
- Nutzungsschablone
  - A Art der baulichen Nutzung
  - D Grundflächenzahl (GRZ)
  - C Geschossflächenzahl (GFZ)
  - O Bauweise
  - H Höchstmaß der Vollgeschosse
  - F Dachform
  - G Dachneigung
  - o Offene Bauweise
  - a Abweichende Bauweise
  - 0.4 Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaß
  - 1.2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
  - II 2-vollgeschossige Bebauung als Höchstmaß
  - III 3-vollgeschossige Bebauung als Höchstmaß
  - IV 4-vollgeschossige Bebauung als Höchstmaß
  - PD Pultdach
  - WD Walmdach
  - SD Satteldach
  - PD Pultdach
  - ZD Zeltdach
  - 7°-20° Dachneigung von 7° - 20°
- Bereich für Ein- und Ausfahrten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (2) Nr. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Schallschutzwand, h= 2,50 m
- Schallschutzwand 60 dB(A)
- Schallschutzwand 63 dB(A)
- Schallschutzwand 65 dB(A)
- Schallschutzwand 70 dB(A)
- Abbruch best. Gebäude
- Bestehende Grundstücksmerksteinen

Teil B Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen und Richtlinien

Baugesetzbuch (BauGB) - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

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

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

Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsgesetz vom 22. December 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Landesplanungsgesetz (SächsLPlG) - Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen, erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung planungsrechtlicher Vorschriften, vom 11. December 2018.

Sächsische Bauordnung (SächsBO) - Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. December 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.

Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) - Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 11. November 1997 (SächsGVBl. S. 582), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2008 (SächsGVBl. S. 940) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) - Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 792) geändert worden ist.

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) - Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

**Sächsisches Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (SächsKulturdenkmalschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDG) - Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644) geändert worden ist.

Sächsische Kampfmittelverordnung (SächsKMVO) - Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 20. Januar 2020.

Straßenverkehrsordnung (StVO) - Verordnung vom 06.03.2013 (BGBl. I S. 367), in Kraft getreten am 01.04.2013, zuletzt geändert durch Verordnung vom 20.04.2020 (BGBl. I S. 814) m. W. v. 28.04.2020.

Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (Rast 06, 2006) - aufgestellt durch die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe „Straßennetz", Köln.

Kartengrundlage - Als Kartengrundlage dient die Liegenschaftskarte des Fachbereiches Geodatenmanagement, des Liegenschaftskatasters der Stadt Delitzsch und ein aktueller ALK-Auszug. Die Kartengrundlage genügt somit den Anforderungen der PlanZV 90. Zusätzlich wurden Luftbilder des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen genutzt.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Delitzsch, Flur 1 folgende Flurstücke: 15/1, 17/3, 17/22, 17/17, 17/18, 18/9, 18/3 18/4 18/5, 178, 17/15, 17/11, 17/12, 17/13, 17/21 306/17, 174, 175 208/17, 152, 153, 159/13 sowie eine Teilfläche aus dem Flurstück 330/16, Teilfläche aus 173/1

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerkbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

1.2 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmen sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 – 21a BauNVO)
(BauNVO § 17 BauNVO werden folgende Obergrenzen festgesetzt:

WA I und WA II
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2

WA III
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8

MU
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8

Im Baufeld WA I wird eine maximal zulässige 4-geschossige Bebauung festgesetzt.
Im Baufeld WA II wird eine maximal zulässige 3-geschossige Bebauung festgesetzt.
Im Baufeld WA III wird eine maximal zulässige 2-geschossige Bebauung festgesetzt.
Im Baufeld MU wird eine maximal zulässige 2-geschossige Bebauung festgesetzt.

Höhenlage der Baukörper

Die zulässige Wandhöhe wird festgelegt durch die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (FFB-EG) und den Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
Maximale Wandhöhen in den jeweiligen Baufeldern:

-WA I 12,40 m
-WA II 9,30 m
-WA III 6,20 m
-MU 7,50 m

Der fertige Fußboden im Erdgeschoss (FFB-EG) darf maximal 1,20 m höher liegen als die angrenzende öffentliche Erschließungsstraße von dem Grundstück aus gemessen wird von der Mitte der Straße senkrecht zum Gebäude.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 22 BauNVO)

Für die allgemeinen Wohngebiete WA II und WA III soll eine für das urbane Gebiet MU wird eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
Für die festgesetzten Grünflächen wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Neben der offenen ist auch die geschlossene Bauweise zulässig.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO) definiert. Eine Überschreitung der Baugrenzen von Gebäudeteilen ist nur in geringem

Ausmaß zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Überschreitung der Baugrenze darf bis max. 1,00 m über höchstens die Hälfte der Gebäudetiefe bzw. Gebäudelänge erfolgen.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sowie der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen zulässig. Im Rahmenbereichen sind spielplatzgerechte Ausstattungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind dauerhaft zu begrünen.

1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12 Abs. 2 und 6 BauNVO).
In allen Wohngebieten sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Urbanen Gebiet ist keine Wohnbebauung auf dem Gewerbegrundstück Flurstück 18/4 im nicht gekennzeichneten Bereich möglich.

2.5 Regenwasserversickerung

Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Oberfläche der Versickerungsanlagen müssen auf dem eigenen Grundstück angeordnet werden. Das Regenwasser der öffentlichen Straßen ist in das im Nordwesten festgesetzte Regenwassersickerhalbecken zu leiten, und dort zu versickern. Der private Grünstreifen zwischen WA I und WA II wird als Versickerungsmulde für die angrenzenden Baugrundstücke ausgebildet.

Bei der Planung der Versickerungsanlagen für das Niederschlagswasser ist der Bemessungswasserstand anhand einer belastbaren Datenbasis zu ermitteln. Dabei ist neben dem geotechnischen Bericht (Baugrundinstitut Richter vom 27.10.2017) auch die Prognose der LMBV zu beachten. Der minimale Grundwasserabstand ist anhand dieser Daten festzulegen. Entsprechend dieses festgelegten Abstandes ist die Niederschlagswasserversickerung zu planen. Durch einen geringen möglichen Abstand kann in Teilbereichen keine regelkonforme Regenwasserversickerung erfolgen.

Forderungen:

1. Damit von den geplanten Versickerungsanlagen eine Schädigung und/oder Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser nicht verursacht wird, ist ein Bodenaustausch im Bereich der Versickerung nicht zulässig. Die Versickerung von Regenwasser über Schächte, ist nicht bzw. nur im Ausnahmefall (z.B. akuter Platzmangel) erlaubnisfähig.
2. Die Vorausetzungen der Erlaubnisfreiheitsverordnung an das erlaubnisfreie Versickern von Niederschlagswasser sind zu beachten. Werden die Voraussetzungen nicht erfüllt, besteht Erlaubnispflicht.
3. Es ist Rücksicht von Mulden- und Rigolenanlagen ist anzustreben.
4. Die ordnungsgemäße Versickerungsfähigkeit ist mit geeigneten Mitteln / Verfahren für jede Versickerungsanlage nachzuweisen.
5. Der Nachweis für die schadlose Oberflächenwasserableitung ist mittels Überflutungsnachweis vorzulegen (Überflutungsnachweis).
6. Eine wie in dem Ausführungen des B-Plans geplante Regenwassersickerhalbe ist nach § 55 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz genehmigungspflichtig.
7. Die Verlegung von Regenwasserleitungen (Hebungen, Senkungen) ist nach § 55 Abs. 5 Sächsisches Wassergesetz 1 Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB)

3.1 Öffentliche und private Grünflächen, gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

3.1.1 Grünflächen werden als öffentliche (ÖG) und private Grünflächen (PG) gemäß Planzeichnung festgesetzt und sind als dauerhafte Grünflächen zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und Ausfälle sind Artenschutzrechtlich zu ersetzen.

3.1.2 Die privaten Grünflächen PG2 und PG3 im Wohngebiet WA I können einmalig in einer Breite von max. 8 m durch eine Grundstücks-Tiefgaragenzufahrt überbaut werden.
Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

3.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a, § 135a Abs. 1 BauGB)

3.2.1 Für alle festgesetzten Grünflächen sind die Grenzabstände gemäß Sächsischem Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.

3.2.2 Die öffentlichen Grünflächen ÖG1, ÖG2, ÖG4 und die private Grünfläche PG1 bis PG3 sind mit einer extensiven, gebietsheimischen Blührasenmischung (z.B. Blumenwiese RK 3) und ÖG3 ist mit einer strapazierfähigen Gebrauchsrasenmischung (z.B. RSM 2.3) zu begrünen. Für Rasen- und Saatarbeiten ist DIN 18917 zu beachten.

3.2.3 Für die festgesetzten Grünflächen sind folgende Pflanzarten einzuhalten:

Bepflanzung ÖG1
Auf der Pflanzfläche ist mittig eine Baumreihe aus Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus „Frans Fontaine"*) zu pflanzen. Pflanzabstand in der Reihe 12 m.

Bepflanzung ÖG2
Auf der Pflanzfläche ist mittig eine Baumreihe aus Stadtlinde (Tilia cordata *„Greenspire"*) zu pflanzen. Pflanzabstand in der Reihe 12 m.

Bepflanzung ÖG3
Auf der Grünfläche sind 10 Bäume der Arten Baumhasel (Corylus colurna), Himalaya-Birke (Betula utilis var. jaquemontii), Wolkepfel (Malus technosekii), Kuchenbaum (Cercidiphyllum japonicum), Säulen-Zierkirsche (Prunus serrulata *„Amanogawa"*), Felsenbirne (Amelanchier lamarckii) zu pflanzen. Zu Versorgungs- und Spielplatzanlagen ist ein ausreichender Abstand zulässig. Im Randbereichen sind spielplatzgerechte Ausstattungen zu pflanzen. Im Bereich der Schattulurwand können unpflege Kletergehölze verwendet werden.
Für den Bau von Spielgeräten ist DIN EN 1176 einzuhalten.

Bepflanzung ÖG4
Die Pflanzung ist auf ein Regenrückhaltebecken (RRB) als naturnaher Teich anzulegen. Die Böschungen sind mit Weise zu begrünen. Der Umgebungsbereich ist mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern nach Pflanzliste (siehe 3.3.3) zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Im Übergang zur LN ist die Entwicklung eines mindestens 2 m breiten Staudensaums zu fördern.

Bepflanzung PG1
Auf der Pflanzfläche ist eine Baumreihe aus Säulen-Eiche (*Quercus robur „Fastigiata"*) und Gold-Esche (*Fraxinus ornus „Aurea"*) zu pflanzen; Pflanzabstand in Reihe 12 m.

Bepflanzung PG2 und PG3
Auf den Pflanzflächen ist mittig eine Baumreihe aus abwechselnd Säulen-Amberbaum (Liquidambar styraciflua 'Slender-Silhouette') und Säulen-Ginkgo (Ginkgo biloba „Tremonia") zu pflanzen; Pflanzabstand in der Reihe 10 m.

3.2.4 Für die geplanten Gehölze gelten folgende Festsetzungen:
- Bäume sind als H, 3xv, m, Stb, Qu 18-20 cm, Hochstamm zu pflanzen.
- Sträucher sind als 4xv, mB, 100-150 cm, Strauch, Sträucher zu pflanzen.
- Bäume sind mindestens mit Pflanzqualität in Tab. 3 A 4 Tl. zu pflanzen.

An jedem neu gepflanzten Baum ist eine Baumverankerung zu errichten, an welcher der Baum mittels nicht einschneidender Riemen befestigt und so in seinem aufrechten Wuchs gefördert wird. Weiterhin ist der Stamm mittels Stammschutztreibe bis zum Kronenansatz zu schützen. Für jeder Neupflanzung ist Baumgrube nach DIN 18916 und zwischen Begrünung und Entwicklungspflege nach DIN 18919 zu gewährleisten. Baumverankerung und Stammschutztarbe sind mindestens bis zum Ende der Entwicklungspflege zu erhalten.

3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 SächsBO

3.3.1 Die Grundstücksfreiflächen zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und vorderer Gebäudefront (Vorgärten), die nicht für Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind die für die Zufahrten, Stellplätzen mit und Schotter (wog. „Schottergärten") als Mittel der gärtnerischen Gestaltung.

3.3.2 Die nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft frei von Neophyten, invasiven Arten und Nadelgehölzen zu halten.

3.3.3 In WA I und WA II sind gemeinschaftliche Grünflächen mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Ausgeschlossen sind baumartige Koniferen, wie Lebensbaum, Zeder, Zypresse und eine vorwiegende Bepflanzung mit Zierformen von Koniferen.
Folgende Sträucher sind vorzugsweise zur Gestaltung, Begrünung und Einfriedung zu verwenden:

Sträucher:	max. Höhenwuchs
Hasel (*Corylus avellana*)	6 m
Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)	6 m
Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)	6 m
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)	5 m
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)	5 m
Stern-Magnolie (*Magnolia kobus kobus europaea*)	5 m
Schneeball (*Viburnum opulus*)	5 m
Liguster (*Ligustrum vulgare*)	5 m
Schlehe (*Prunus spinosa*)	4 m
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)	3 m
Hundsrose (*Rosa canina*)	3 m
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)	3 m
Zimtrose (*Rosa majalis*)	2 m
Heckenrose (Rosa corymbifera)	2 m
Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)	2 m
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)	2 m
Hainbuche als Heckenpflanze (*Carpinus betuus*)	
Feldahorn als Heckenpflanze (*Acer campestre*)	

3.3.4 Alle öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind mit versickerungsfähigen Oberflächen herzustellen. Die Versickerungsfähigkeit ist bei Herstellung nachzuweisen. Das Merkblatt Versickerungsfähige Verkehrsflächen, Ausgabe 2013 des FGSV-Verlags ist zu beachten.

3.3.5 Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, soweit es vollständig zu entsiegeln und gemäß der Festsetzungen in Bebauungsplan zu gestalten.

3.3.6 Im Bereich öffentlicher Grünflächen sind 10 Stück Holzbeton-Nistkästen für Vögel (z.B. mardersicherer Höhlenbrüterkasten) anzubringen und zu erhalten.

Hinweise zur Erhaltung und Pflege der Grünflächen und Naturschutz

Pflanzarbeiten
Die Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen (Wurzelschutz, Schutz der Wurzel vor Austrocknung, Wässern nach erfolgter Pflanzung und zusätzlich bei Trockenperioden).
Für alle Baumpflanzungen in festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind Baumgruben mit Mindestgrößen von L/B/T=1,5/1,5/1,2 m anzulegen. Die Baumgruben sind mit geeignetem, durchwurzlungsfähigen Material zu befüllen. Das Substrat soll pflanzenphysiologisch unbedenklich und frei von Wurzelunkräutern sein und aus 45% Oberboden (nach DIN 18196 und DIN 18915),
15 % Kompost (Rottegrad 5, Bundesgütegemeinschaft Kompost e.V.),
10 % Sand 0/4,
15 % Lavalit 4/16,
15 % Perlit 2/6 bestehen.

Die Pflanz- und Pflegearbeiten sind durch einen Fachbetrieb (zertifizierte Garten- und Landschaftsbaufirma) auszuführen. Es ist eine Fertigstellungspflege nach DIN 18916 und eine zweijährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 zu gewährleisten. Im Rahmen der Entwicklungspflege ist ein Erziehungsschnitt vorzunehmen.

Bodenschonendes Bauen / Bodenaushub
Der Oberboden ist vor Verdichtung im Baustellenbereich ist vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen, zu sichern und bis zur Wiederverwendung zu pflegen.
Ein Vermischen des Oberbodens mit Fremdstoffen ist auszuschließen.
Auf den zu entsiegelnden Flächen ist der nach Abbruch und Entsorgung anstehende Unterboden mindestens 20 cm tief zu lockern und abschließend mit einer mindestens 15 cm mächtigen Oberboden–Mutterbodenschicht anzudecken.
Bodenschutzrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten, dazu sollen bei Baumaßnahmen insbesondere die DIN-Vorschriften 18300 „Erdarbeiten", 18915 „Bodenarbeiten", 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" Beachtung finden und die nachfolgenden Hinweise berücksichtigt werden:
Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermindert werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Auf Grund der Vermutung ist neben Bodenaushub ggf. auch mit dem Anfall von mineralischen Materialien (Bauschutt, Beton) und kontaminiertem Bodenaushub zu rechnen. Bodenaushub und Materialien sind gemäß KrWG sortiert zu verwerten oder einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Naturschutz
Während der Bauarbeiten sind Gehölze im Kronen-, Stamm- und Starkwurzelbereich gemäß DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen. Zu fällende Bäume sind auf hölnerreiche Altholzbestände (gemäß § 30 BNatSchG) zu untersuchen. Bei erforderlicher Fällung ist beim Landratsamt Nordsachsen, Umweltamt, SG Untere Naturschutzbehörde, ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 39 BNatSchG zu stellen.
Abzureißende Gebäude sind auf besonders geschützte oder bedrohte Tierarten (EG-ArtSchV, FFH-RL, VS-RL, BArtSchV, BNatSchG) zu untersuchen. Das Untersuchungsergebnis ist vor Beginn des Abrisses vorzulegen. Sollten Lebensräume geschützter Tierarten bzw. die Tiere selbst betroffen werden, ist beim Landrasamt Landreis Nordsachsen, als untere Naturschutzbehörde, ein Antrag auf Befreiung gemäß § 30 BNatSchG zu stellen.

Teil C Hinweise

4. Hinweise

4.1 Bodenschutz, Altlasten und Ablagerungen
Bodenschutz:
Soweit durch die momentane Bearspruchung, als auch durch die Nutzungen in der Vergangenheit, ist davon auszugehen, dass die Böden am Standort einer weitgehenden Störung unterliegen. Teile der Böden sind bebaut bzw. versiegelt. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die geeignet Bodenfunktionen erfüllt sind, das vorhandene Maß zu reduzieren. Die Belastung von Regen, Stellplätzen, Zufahrten und wasser, und lufdurchlässigem Aufbau kann dazu beitragen und statt keinen unzumutbaren Eingriff in die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstücksbesitzer dar.

Altlasten, Ablagerungen:
Anhatspunkte zum gegenwärtigen Zeitpunkt für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen infolge Kontamination bzw. Altlasten liegen nicht vor. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich keine registrierte Altlastenverdachtsfläche. Zum Abbruch bestehender Gebäude und Nebenanlagen ist nach Abfallrecht vom Bauherrn ein umfassendes Abfallentsorgungskonzept zu erstellen, in welchem ggf. Maßnahmen für die betroffenen Bodenbereiche zu berücksichtigen sind.

Allgemeine Hinweise:
Es ist zum im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten i. S. d. § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z. B. altlastenverdachte Sachverhalte wie ehemalige Altablagerungen, Altalt., besteht für den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück nach § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 19 Abs. 1 SächsKrWBodSchG zuständigen Behörde (Landrasamt Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen.

4.2 Bauliche Einschränkungen als Folge des Braunkohlebergbaus

Angrenzend an das Baugebiet sind die risikoungen Bruunkohlegruben „Gemainsinn" und „Grube 231" vorhanden. Besonders für das Flurstück 18/3 können mögliche beeinträchtigende Folgen des ehemaligen Bergbaus nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher empfohlen, das Flurstück 18/3 ohne vorhergehende umfassende Erkundung des Untergrundes durch fachkundiges Personal (Ing.-Geologe, Baugrundingenieur), nicht zu bebauen. Eine Kopie des Erkundungsbericht ist zeitnah nach Fertigstellung dem Sächsischen Oberbergamt (Postfach 1304, 09583 Freiberg) zu übergeben.
Falls Spuren alten Bergbaus angetroffen bzw. vorhandene Schadensverzeichnisse bemerkt werden, ist gemäß § 5 SächsNohVVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.
Falls Verwahrungsarbeiten angedacht sind, wird ebenso auf die diesbezügliche notwendige Abstimmung mit dem Sächsischen Oberbergamt gemäß dem § 6 der Sächsischen Nohbauverordnung (SächsNohVVO) verwiesen. Weiterhin sollten entsprechend § 6 der SächsNohVVO für alle bestehenden und neuen Bauvorhaben objektbezogene bergbaubedürftige Stellungnahmen eingeholt werden.

4.3 Grund-, Niederschlags- und Schmutzwasser

Grundwasserwiederanstieg:
Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bergbaubezirkes Grundwasserwiederanstieg „Delitzsch/Doberlug-Kirchhain". In dem sich nach Einstellung der bergbaulichen Tätigkeiten der LMBV ihr Wasserhaushalt wieder einstellt. Die Wiederanstiegsprognosen für Delitzsch werden vorlogen hat. Der Grundwasserspiegel gilt nun als weitestgehend abgeschlossen. Bedingt durch den Grundwasserwiederanstieg der vergangenen Jahre sowie durch die nach Einstellung stattfindenden Grundwasserverhältnisse klimatologisch bedingten Schwankungen des Grundwasserspiegels kann es in der Vergangenheit und auch in näherer Vergangenheit zu erheblichen Hebungen, Senkungen der Tagesoberfläche gekommen sein. Präzise Angaben zu Auswirkungen beim Grundwasserwiederanstieg nach Einstellung der bergbaulichen Entwässerung und Rückkehr vorbergbaulicher, natürlicher Grundwasserstände sind von der LMBV mbH, Walter-Köhn-Straße 2, 04356 Leipzig, zu erhalten. Im Falle der Errichtung einer Tiefgarage, die sich im Grundwasserbereich befindet und sonst den Grundwasserabfluss beeinträchtigt, ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Zum Schutz des Grundwassers ist bei einer Bebauung alles vorzusehen, um ein Versickern von Wasserschadstoffen zu vermeiden.

Niederschlags- / Regenwasser:
Sämtliches auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern / zu verdunsten, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu stören und Auswirkungen für die Abwasserbehandlung gering zu halten. Überflüsse der Versickerungsanlagen müssen auf dem eigenen Grundstück angeordnet werden. Die privaten Grünstreifen zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA I und WA II werden als Regenrückhaltemulden ausgebildet. In diese Mulden kann zusätzlich anfallendes Regenwasser aus den allgemeinen Wohngebieten WA I und WA II zur Versickerung abgeführt werden. Das Regenwasser der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist ganzheitlich in das im Nordwesten das Plangebietes zu errichtende

Regenrückhalbebecken abzuführen und dort zu versickern. Bei der Planung der Versickerungsanlagen für das Niederschlags-wasser ist der Bemessungswasserstand anhand einer belastbaren Datenbasis zu ermitteln. Dabei ist neben dem geotechnischen Bericht (Baugrundinstitut Richter vom 27.10.2017) auch die Prognose der LMBV zu beachten. Der minimale Grundwasserabstand ist anhand dieser Daten festzulegen. Entsprechend dieses festgelegten Abstandes ist die Niederschlagswasserversickerung zu planen. Durch einen geringen möglichen Abstand kann in Teilbereichen keine regelkonforme Regenwasserversickerung erfolgen.

Forderungen:
1. Damit von den geplanten Versickerungsanlagen eine Schädigung und/oder Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser nicht verursacht wird, ist ein Bodenaustausch im Bereich der Versickerung nicht zulässig. Die Versickerung von Regenwasser über Schächte, ist nicht bzw. nur im Ausnahmefall (z.B. akuter Platzmangel) erlaubnisfähig.
2. Die Vorausetzungen der Erlaubnisfreiheitsverordnung an das erlaubnisfreie Versickern von Niederschlagswasser sind zu beachten. Werden die Voraussetzungen nicht erfüllt, besteht Erlaubnispflicht.
3. Es ist Rücksicht von Mulden- und Rigolenanlagen ist anzustreben.
4. Die ordnungsgemäße Versickerungsfähigkeit ist mit geeigneten Mitteln / Verfahren für jede Versickerungsanlage nachzuweisen.
5. Der Nachweis für die schadlose Oberflächenwasserableitung ist mittels Überflutungsnachweis vorzulegen (Überflutungsnachweis).
6. Eine wie in dem Ausführungen des B-Plans geplante Regenwassersickerhalbe ist nach § 55 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz genehmigungspflichtig.
7. Die Verlegung von Regenwasserleitungen (Hebungen, Senkungen) ist nach § 55 Abs. 5 Sächsisches Wassergesetz 1 Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Schmutzwasser:
Die Beseitigung / Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den AZV Delitzsch über den Hauptsammler im Kyhnauer Weg in Richtung Klärwerke Delitzsch. Die Verlegung der Schmutzwasserleitungen im Wohngebiet ist nach § 55 Abs. 5 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) einem Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

**4