

Landkreis: Nordsachsen  
Gemeinde: Große Kreisstadt Delitzsch  
Gemarkung: Delitzsch

## Teil B Textliche Festsetzungen

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

Im Einzelnen umfasst der Bebauungsplan auf dem Stadtgebiet Delitzsch, Gemarkung Delitzsch, Flur 3, folgende Grundstücke:

Flurstücke: 85/82, 85/56, 85/61, 85/62, 85/63, 85/72, 85/73, 85/71, 85/36, 85/34, 85/35, 85/46, 85/47, 85/48, 85/28, 85/29, 85/25, 85/9, 24/3, 22/5, 21/5, 22/7, 85/49, 85/31, 85/33, 85/32, 27/2, Teilflächen von 85/81, Teilflächen von 85/45, Teilflächen von 89/4, Teilflächen von 25/2

#### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1.1 Bauliche Nutzung**

###### **1.1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

Entsprechend § 4 BauNVO: Allgemeines Wohngebiet [WA]

Die festgesetzten Bauflächen dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Entsprechend § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO werden folgende Nutzungsarten im Gebiet des Bebauungsplanes nicht zugelassen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

###### **1.1.2 Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 BauNVO, die

- der Ver- und Entsorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen
  - zur Ableitung oder Speicherung von Abwasser erforderlich sind,
  - oder der Löschwasserversorgung, -bereitstellung dienen
- sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 3 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Photovoltaikanlagen sind nur in direkter baulicher Verbindung mit einem Baukörper, d.h. auf dem Dach oder an der Fassade, zulässig.

###### **1.1.3 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung der:

- Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO): 0,4
- Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO): siehe Planzeichnung

## 1.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1- WA 3 als (o) offene Bauweise festgesetzt.

## 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

## 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; § 12 BauNVO)

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

## 1.5 Straßenverkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Straßenverkehrsflächen sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie sowie als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, hier "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

## 1.6 Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende, nicht verwendete Niederschlagswasser ist vor Ort über geeignete bauliche Maßnahmen direkt zu versickern. Zulässig ist eine Versickerung in ein flaches horizontales Bauwerk (Rohr-, Rigolenversickerung, Sickerblöcke oder Sickertunnel) unterhalb der Auffüllungsschicht.

Die Versickerung ist beim Landratsamt Nordsachsen Untere Wasserbehörde zu beantragen.

## 1.7 Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die nach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB festgesetzten Flächen sind als dauerhafte Grünanlagen zu erhalten und mit heimischen standortgerechten Baum- und Straucharten als Flächenbepflanzung zu gestalten.

## 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Je 500 m<sup>2</sup> bebaute Grundfläche jedoch mindestens pro Baugrundstück ist vom Vorhabenträger mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß der Pflanzliste unter Punkt 1.9 – Klimabaumarten oder Obstbaumarten - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandsbäume werden angerechnet. Der Nachweis hat mit Beendigung der Baumaßnahme zu erfolgen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Folgende Maßnahmebeschreibungen sind als Festsetzung aus dem Grünordnungsplan zu übernehmen:

### 1.9.1 Vermeidungsmaßnahmen M1.1 und M1.2

#### Maßnahme M1.1:

- Erhalt von Einzelgehölzen/ Baumreihen, Erhalt von gehölzgeprägtem Grünland
- Einfassung mittels Schutzzaun während der Bauausführung
- Einhaltung der Vorgaben aus DIN 18916

Alle im Plangebiet zu erhaltenden Einzelgehölze und Baumreihen sind mittels Schutzmaßnahmen während der Bauzeit vor Beschädigungen zu schützen. Um alle Gehölze sind Schutzzäune (als ortsfeste Bauzäune) zu errichten. 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.

Maßnahme M1.2:

- Umpflanzung von 8 Stück Bestandsbäumen

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.

**1.9.2 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 m<sup>2</sup> Fläche zusammen. Mit einem Anteil von 2 % an der Fläche sind außerdem die Heister einzufügen (entspricht 1 Heister je 50 m<sup>2</sup>). 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 beigefügt.

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 m<sup>2</sup> Pflanzfläche festzulegen. Artenauswahl: Bodendecker/ Kleinsträucher stadtklimatoleranter Arten gemäß Festsetzungen unter Punkt 1.9.3

### 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, Bosc\$#2018s 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 leavigata	-Zweigrifflicher 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.

### **1.10 Maßnahmen zum Artenschutz**

#### 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 Ersatzhabitats 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 m<sup>2</sup> und sind durch die im Grünordnungsplan/ im Artenschutzgutachten festgelegten Einzelmaßnahmen umzusetzen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

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

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

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

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

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs.1 SächsBO)

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

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

### **2.2 Gestaltung von Einfriedungen** (§ 89 Abs.1 Nr.5 SächsBO)

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

### **2.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke** (§ 89 Abs.1 Nr.5 SächsBO i.V.m. § 9 Abs.1 SächsBO)

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

### **2.4 Werbeanlagen** (§ 10 SächsBO)

Werbeanlagen sind nur in Form von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, mit einer Ansichtsfläche von 0,50 m<sup>2</sup> zulässig. Eine blinkende Leuchtreklame sowie zeitweise oder sich ständig bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Errichtung selbständiger Werbeanlagen ist nicht zulässig. Die Errichtung von Fahnen als Werbeanlagen ist nicht zulässig.

## **3. Hinweise**

### **3.1 Baugrunduntersuchungen**

Das Gelände war vormals mit Geschosswohnungsbauten bebaut. Nach dem Rückbau der Gebäude wurde der Boden mit Auffüllungen ersetzt. Auch wurden im Plangebiet in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt. Der Planbereich befindet sich innerhalb eines Gebietes mit mehreren alte Sandgrubenrestlöchern.

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

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

### **3.2 Bodenschutz**

- Soweit vorhanden, sind der Oberboden und die humusbildenden Schichten vor den Bauarbeiten geordnet abzutragen, vor Verunreinigungen zu schützen und nach Abschluss der Arbeiten wieder im Gelände auszubringen oder einer anderweitigen Wiederverwendung zuzuführen.
- Die zur Realisierung des o.g. Vorhabens erforderlichen Arbeiten sind so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen in den angrenzenden Bereichen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind dennoch entstandene Beeinträchtigungen zu beseitigen.
- Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden sind beim Umgang mit Betriebsstoffen geeignete Vorkehrungen zu treffen bzw. sollte der Umgang mit diesen im Vorhabensbereich ausgeschlossen werden.
- Ist eine Verwertung von Erdaushub im Rahmen des o.g. Bauvorhabens nicht möglich, ist dieser nachweispflichtig einer dafür zugelassenen Verwertungs- oder Beseitigungsanlage zuzuführen.
- Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden bzw. Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen getroffen wird.

- Gesetzliche Grundlagen für diese Auflagen sind das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG), die dazu erlassene Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz.
- Erdaushub, welcher nicht als Baustoff im Rahmen des Vorhabens wiederverwertet wird, unterliegt außerdem den Bestimmungen des KrWG. Danach dürfen gemäß § 28 Abs. 1 KrWG Abfälle zum Zwecke der Beseitigung nur in den dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen behandelt, gelagert oder abgelagert werden.
- Bodenverdichtungen auf unbefestigten Lagerflächen, in Arbeitsräumen und auf temporären Zufahrten nach Abschluss der Baumaßnahmen sind zu beseitigen (Maßnahme 1.4)

### 3.3 Schutz des Grundwassers

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 Wasserhaushaltsgesetz).

Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs. 1 S. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

Das von den geplanten befestigten Flächen abgeleitete Niederschlagswasser ist ebenso wie das Dachwasser der geplanten Gebäude im Gelände bzw. im Nahbereich zu versickern. Eine Einleitung in das Kanalnetz ist auszuschließen. (Maßnahme 1.5)

### 3.4 Meldepflicht von archäologischen Funden

Das Plangebiet liegt im archäologischen Relevanzbereich *steinzeitlich bis mittelalterliche Siedlung*. Für Vorhaben im Plangebiet besteht nach §14 SächsDSchG Genehmigungspflicht. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalbehörde, wer Erdarbeiten ect. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Das Landesamt für Archäologie (Zur Wetterwarte 7 in 01109 Dresden) ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Weiterhin besteht entsprechend § 20 SächsDSchG eine Meldepflicht von Bodenfunden.

### 3.5 Hinweise zu natürlicher Radioaktivität

Nach den gesetzlichen Grundlagen ist zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> festgeschrieben. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem sachkundigen Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann man sich an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen wenden:

Dresdner Straße 183

09131 Chemnitz

Telefon/Fax: (0371) 46124-221

Internet: [www.strahlenschutz.sachsen.de](http://www.strahlenschutz.sachsen.de)

### 3.6 Natur- und Umweltschutz, Bauzeitenregelung

Bauzeitenregelungen:

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

Sämtliche Rodungsarbeiten sind zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbots-tatbestände außerhalb der Reproduktionszeiten auszuführen und durch eine ökologische Bauüberwachung zu begleiten. (Maßnahme 1.3).

### **3.7 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.

Es handelt sich um folgende Standorte und Maßnahmen:

#### **3.7.1 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.

#### **3.7.2 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.

### **3.8 Kampfmittel**

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

### **3.9 Grundwasserwiederanstieg**

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

### **3.10 Außenbeleuchtung**

Für alle geplanten Lichtanlagen der öffentlichen und privaten Außenbereiche sind Leuchten mit LED zu verwenden, welche einen nach unten ausgerichteten Lichtkegel und warmweißes Licht mit niedrigem UV-Anteil besitzen. Durch diese Maßnahme sind die Lichtemissionen zu reduzieren. (Maßnahme 1.6)

### **3.11 Immissionsschutz**

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotenzial sind 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.

**3.12 Vermeidung von Blendungen von Solarkollektoren**

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) durch Solarkollektoren im Sinne des BImSchG werden folgende Minderungsmaßnahmen empfohlen: matte Oberflächen der Module, veränderter Neigungswinkel der Module und Vergrößerung des Abstandes der Solarmodule zur umliegenden Bebauung.

## Rechtsgrundlagen

- 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.
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 2a des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.
- Straßenverkehrs-Ordnung vom 6. März 2013 (BGBl. I S. 367), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3047) geändert worden ist.
- Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, 2006), aufgestellt durch die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe „Straßenentwurf“. Köln.
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz – SächsLPIG) erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung planungsrechtlicher Vorschriften, vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706).
- Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582).
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.
- Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2020 (SächsGVBl. S. 722) geändert worden ist.
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist.
- Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644) geändert worden ist.