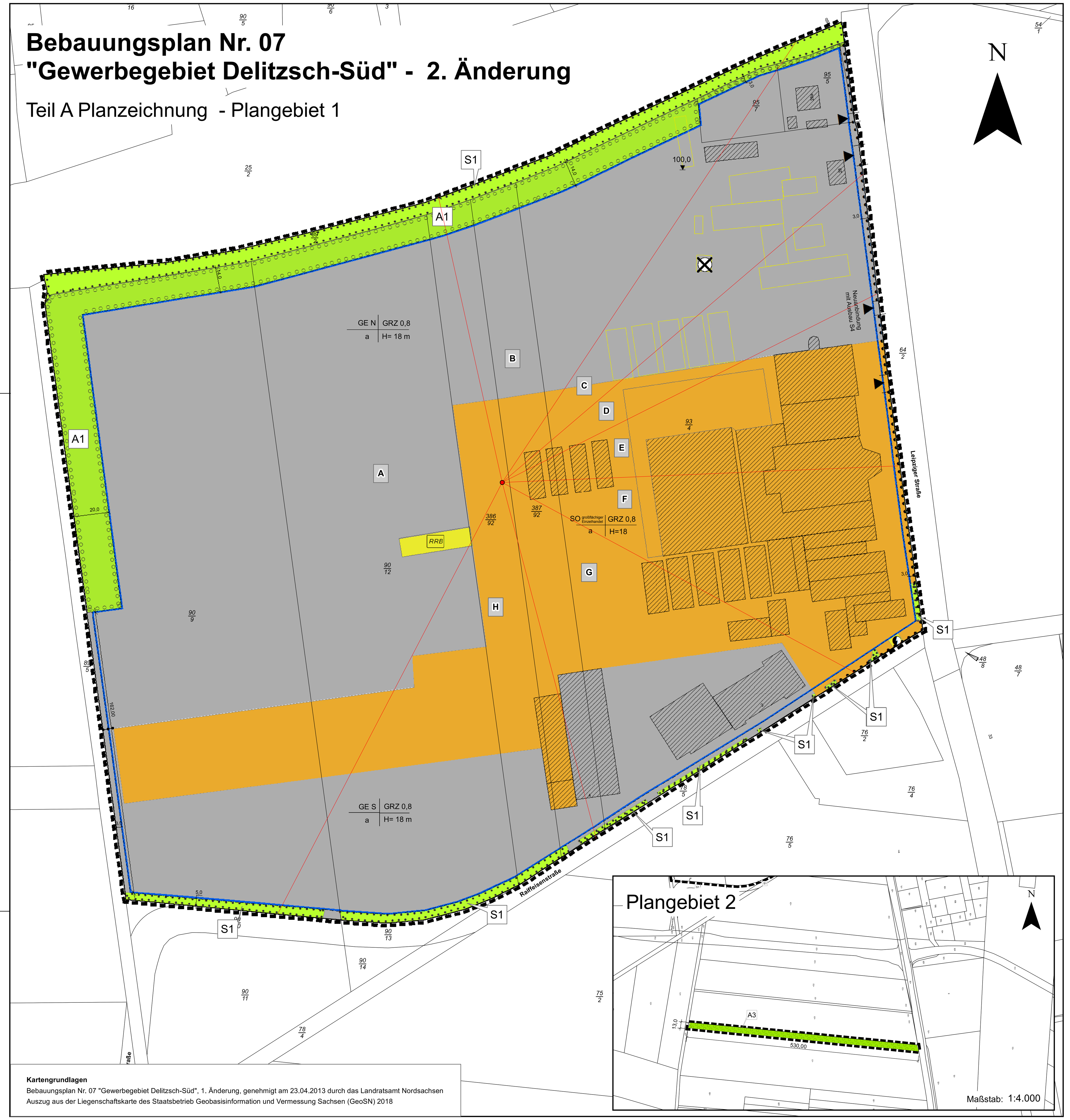
Bebauungsplan Nr. 07
"Gewerbegebiet Delitzsch-Süd" - 2. Änderung

Teil A Planzeichnung - Plangebiet 1



Kartengrundlagen
Bebauungsplan Nr. 07 "Gewerbegebiet Delitzsch-Süd", 1. Änderung, genehmigt am 23.04.2013 durch das Landratsamt Nordsachsen
Auszug aus der Liegenschaftskarte des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2018

Planzeichenerklärung
(gem. BauNVO 2017 und PlanZV 2017)

I Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

GE N — Gewerbegebiet Nord
GE S — Gewerbegebiet Süd
SO großflächiger Einzelhandel — sonstiges Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" mit den Sortimenten gemäß 1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 — maximal zulässige Grundflächenzahl
H = 18 m — maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a — abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ein- und Ausfahrtsbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung, Versickerung von Niederschlagswasser

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung, Versickerung von Niederschlagswasser
Elektrizität, hier: Trafo
RRB — Regenrückhaltebecken

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

private Grünfläche
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

private Grünfläche
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A1 — grünordnerische Maßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen, hier z. B. A1

7. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Flurstücksgrenze
76/5 — Flurstücksnummer

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	Höhe der baulichen Anlagen

Erläuterung der Nutzungsschablone

100 — Bemaßung in m
100,0 — Höhenbezugspunkt in m über DHHN 92
Richtungssektoren mit Referenzpunkt

II Planunterlagen gem. §1 Abs. 2 PlanZV 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

Gebäude, Bestand
Gebäude, Abriss

III Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Altlastenstandort

Teil B textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 und § 11 BauNVO)

Für das Bauland wird nach § 1 Abs. 3 BauNVO ein Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO) sowie ein sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" (SO, § 11 BauNVO) festgesetzt.

1.1 Allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes

Das festgesetzte Gewerbegebiet (GE N und GE S) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind alle genannten Nutzungen zulässig.

Innerhalb eines Streifens von 75 m zur nördlich an das Plangebiet1 angrenzenden Bahnstrecke ist im Gewerbegebiet (GE N) jede Art der zukünftigen Wohnnutzung ausgeschlossen. Dies umfasst auch Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Maßgeblich für die Bemessung des o. g. Abstandes ist der südlichste Gleiskörper.

Außerhalb des 75 m - Streifens zur Bahnstrecke sind im Gewerbegebiet (GE N) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Schutzbedürftige Räume, wie Schlafzimmer, sind innerhalb des festgesetzten GE N bzw. SO aufgrund der vorliegenden Lärmvorbelastung auf der bahnabgewandten Seite vorzusehen.

Bereits vorhandene Wohngebäude bzw. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter genießen Bestandsschutz.

Weiterhin sind Vergnügungsstätten entsprechend § 8 Abs.3, Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb der GE-Flächen können Einzelhandelsbetriebe bis max. 800 m² Verkaufsraumfläche für die Sortimente Holz- und Baustoffhandel, Zaunbau, Fliesen- und Natursteinhandel zugelassen werden.

Nicht zulässig sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, entsprechend der „Delitzscher Liste" (vgl. Anlage 1 zur Begründung), sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Über die zulässigen Anlagen hinaus sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Stellplätze und Verkehrswege zulässig, die dem Nutzungszweck der im Gewerbegebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

1.2 Allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel"

Das als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" festgesetzte Baugebiet dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der „Delitzscher Liste" (vgl. Anlage 1 zur Begründung) sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" sind allgemein zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten;
- Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager;
- Sozialräume für die Betriebe;
- Räume für die Verwaltung der Betriebe;
- Stellplätze und Verkehrswege für die Betriebe.

Weiterhin auch in eigenständiger Betriebsform:

- Schank- und Speisewirtschaften;
- Dienstleistungsbetriebe;
- ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe.

Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment ist auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche eines Vorhabens begrenzt zulässig.

Darüber hinaus sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 und §§ 12 und 14 BauNVO 1990/2017)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Sondergebiet (SO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend der Art der Nutzung i.V. mit dem Planungskonzept mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt.

Gewerbegebiet (GE)
Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit der Grundflächenzahl 0,8 entsprechend § 17 BauNVO.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen in den Baugebieten ist mit 18 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist der Höhenbezugspunkt gemäß Planeinschrieb, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen. Für den technischen Betrieb zwingend erforderliche Bauteile größerer Höhe sowie aus Emissionsschutzgründen erforderliche Schornsteine größerer Höhe können in Ausnahmefällen zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO).

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten. Dabei ist eine entsprechende Gliederung (Vor- und Rücksprünge) vorzunehmen, damit das städtebauliche Ziel einer Auflösung der Bebauung in Einzelbaukörper von begrenzter Länge erreicht wird.

3.2 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO die zur Versorgung des Gebietes dienen sowie die zur Erschließung erforderlichen Verkehrswege sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, § 21a BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten entlang der Leipziger Straße sind gemäß Planzeichnung als Ein- und Ausfahrtsbereiche festgelegt, in den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Zufahrten unzulässig.

5. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung, Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung, Versickerung von Niederschlagswasser werden eine Anlage mit der Zweckbestimmung Elektrizität, hier: Trafo, (im Bereich des SO) sowie eine Anlage mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (im Bereich des GE N) festgesetzt. Es handelt sich hierbei um bestehende private Anlagen.

Zusätzlich mit zunehmender Versiegelung anfallendes Niederschlagswasser ist über Mulden bzw. oben offenen Rigolen zur Versickerung und teilweisen Verdunstung zu bringen. Zur Löschwasserbereitstellung und zur Bewässerung von Grünflächen, können zusätzlich Rückhaltebecken zur dauerhaften Speicherung errichtet werden.

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

Im Plangebiet 1 des Bebauungsplanes werden folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen festgesetzt:

V 1 keine Vollversiegelung von Stellplätzen
Es wird festgelegt, dass Verkehrsflächen, wie Parkplätze und einzelne Parkstände, mit wasserdurchlässigem Material ausgebildet werden. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster).

V AFB 1 Bauzeitenregelung
Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von Brutvögeln (insb. von Bodenbrütern wie der Feldlerche) ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Hauptreproduktionszeiten, zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar einzuordnen. Ist aus bautechnischen / vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn zwischen dem 1. September und 28. Februar nicht möglich, ist die Maßnahme V AFB 2 umzusetzen.

V AFB 2 Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn
Sollte aus technischen- oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung von V AFB 1 nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 01. März und 30. September die zu beanspruchenden Flächen (Ackerflächen und Gehölz- und Saumstrukturen) durch fachkundiges Personal auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten zu kontrollieren.
Kommt es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (öBB) zu der Feststellung, dass sich Bruthabitate von Vögeln im bebaubaren Bereich befinden oder stattfinden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (uNB) abzustimmen. Ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten. Andernfalls können die Flächen durch die öBB nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle freigegeben werden. Bei geplanten Umbau- bzw. Abrissarbeiten vorhandener Gebäude ist sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten, z.B. Fledermäuse, bzw. Quartiere, z.B. Nistplätze von Vögeln, zerstört werden. Sollten Anzeichen derartiger Habitatstrukturen vorgefunden werden, ist umgehend Kontakt mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (uNB) aufzunehmen. Die Maßnahme V AFB 2 ist bei geplantem Gebäudeabriss ganzjährig anzuwenden.

7. Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Auf den im Planteil A als private Grünflächen gekennzeichneten Flächen werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

Kompensationsmaßnahmen:

A1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen werden als Windschutzstreifen entwickelt. Dabei sind vorhandene Gehölze zu erhalten und zu unterpflanzen. Die Pflanzung hat mindestens 2-reihig und mit mindestens 5 m Breite zu erfolgen. Die Gehölze und Sträucher sind aus einheimischen, standortgerechtem Material (vgl. Pflanzliste) in der folgenden Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. Sträucher = 2xv oB 60-100 cm sowie in einer Dichte von 1 St/m², Gehölze = Gehölze 2xv StU 12-14 cm. Die Pflanzung muss spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. nach dem Eingriff abgeschlossen sein, auch bei abschnittsweiser Erschließung und Bebauung muss die Begrünung abschnittsweise erfolgen.
Die Pflanzenauswahl hat sich an den in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu orientieren.
Die Maßnahme erfolgt mit einer 1-jährigen Fertigstellungs- und 2-jährigen Entwicklungspflege zum Gewährleisten der Anwuchskontrolle. Abgängige Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

A 2 Pflanzung von 252 Solitärgehölzen
Innerhalb des Plangebietes 1 sollen Solitärgehölze gepflanzt werden. Für die Pflanzung sind mind. 52 Hainbuchen (Carpinus betulus „Fastigiata") vorgesehen, die restlichen Gehölze haben sich an der Pflanzliste zu orientieren.
Als Pflanzqualität sind Gehölze 2xv StU 12-14 cm zu wählen. Die Pflanzung muss spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. nach dem Eingriff abgeschlossen sein, auch bei abschnittsweiser Erschließung und Bebauung muss die Begrünung abschnittsweise erfolgen. Die Maßnahme erfolgt mit einer 1-jährigen Fertigstellungs- und 2-jährigen Entwicklungspflege zum Gewährleisten der Anwuchskontrolle. Abgängige Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

Die Pflanzung ist in einer Pflanzgrube mit zertifiziertem Baumsubstrat und mindestens 1,0 m³ Rauminhalt vorzunehmen.

S 1 Erhalt und Entwicklung von Grünflächen
Die Gehölzstreifen und Grünflächen auf den mit S 1 gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten. Der vorhandene Grünflächen- und Gehölzbestand auf diesen Flächen ist zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Der Grundstückseigentümer hat für ein dauerhaftes Lichtraumprofil zu sorgen und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Im Plangebiet 2 des B-Plans werden folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

A 3 Anpflanzung einer Feldhecke
In der Gemarkung Delitzsch, Flur 6 ist auf einer Fläche von ca. 0,66 ha auf dem Flurstück 71/1 eine Feldhecke aus gebietseigenen Gehölzen (gem. § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) anzulegen.
Die Heckenpflanzung hat mindestens 2-reihig und mit mindestens 5 m Breite zu erfolgen.
Die Hecken sind aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern (vgl. Pflanzliste) 2xv oB 60-100 cm sowie in einer Dichte von 1 St/m² als Herbstpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu sichern.

Die Pflanzung muss spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. nach dem Eingriff abgeschlossen sein. Die Maßnahme erfolgt mit einer 1-jährigen Fertigstellungs- und 2-jährigen Entwicklungspflege zum Gewährleisten der Anwuchskontrolle.

Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom August 2020.

Pflanzliste heimischer, standortgerechter Baum- und Straucharten gemäß BMU 2011

Bäume, einheimisch, standortgrecht	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sal-Weide	SAlix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilla cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor
Sträucher, einheimisch, standortgerecht	
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

8. Immissionsschutz

Im Plangebiet zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L EK nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (06.00 Uhr-22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr-06.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente L EK tags und nachts

Fläche	Fläche in m²	L_{EK} in dB tags	nachts
GE N	8.2266	61	45
GE S	26.953	70	52
SO	54.673	65	50

Referenzpunkt

x	y
33314944,44	5710319,36

Zusatzkontingente L EK, zus tags und nachts für die Richtungssektoren

Sektor	Anfang Winkel in °	Ende Winkel in °	$L_{EK, zus, tags}$ in dB	$L_{EK, zus, nachts}$ in dB
A	207,5	347,0	3	3
B	347,4	33,7	5	5
C	33,7	49,5	4	4
D	49,5	63,3	0	0
E	63,3	87,6	4	4
F	87,6	118,3	3	19
G	118,3	165,2	0	0
H	165,2	207,5	0	2

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Altlasten (Landratsamt Nordsachsen)
Innerhalb des Plangebietes 1 befindet sich laut Stellungnahme des Umweltamtes SG Abfall/ Bodenschutz des Landkreises Nordsachsen der folgende, im Sächsischen Altlastenkataster erfasste, Altlastverdachtsstandort: Tankstellen ehem. Saatzucht Delitzsch [AKZ: 74200019], Gemarkung Delitzsch, Flur 6, Flurstück 93/4. Ansonsten liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i.S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor. Ergeben sich 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. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall), 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 (Landratsamt Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen.

2. Baugrund (Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie - LfULG))
Sofern im Plangebiet 1 Baumaßnahmen vorgesehen sind, wird empfohlen, zur Klärung der standortkonkreten Untergrundverhältnisse eine der Bauaufgabe angepasste Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchzuführen.

Regelungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) und Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG)
Wenn geologische Untersuchungen z.B. Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht gemäß §§ 8 - 10 GeolDG Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG. Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird weiterhin das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.
Grundsätzlich ist zu beachten, dass Ergebnisse von geologischen Untersuchungen (z. B. Baugrundgutachten), welche von der Stadt Delitzsch oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts (z. B. Abwasserzweckverband) in Auftrag gegeben werden, gemäß § 15 SächsKrWBodSchG (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) der Abteilung 10 (Geologie, Referat 103) des LfULG zu übergeben sind.

3. Geodaten und UHYDRO (Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie - LfULG)
In Auswertung des Geodatenarchivs liegen aus dem Plangebiet 1 geologische Informationen vor, wie z. B. Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen mit Grundwasserinformationen.
Diese können bei Interesse unter der "Bohrpunktkarte Deutschland" im Internet recherchiert werden. Weitere Geodaten, wie z. B. geologische oder hydrogeologische Karten, finden sich unter www.geologie.sachsen.de. Die Ergebnisse von geologischen Untersuchungen, z. B. Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen, sollten mit dem sachsenweit einheitlichen Programm UHYDRO erfasst werden. Das Programm UHYDRO wird vom LfULG kostenlos zur Verfügung gestellt.

4. Grundwasser und Bergbau (Oberbergamt Freiberg)
Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Betriebsplanes zum Grundwasserwiederanstieg „Braunkohlentagebau Delitzsch-Südwest". Informationen diesbezüglich liefert die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) Betrieb Mitteldeutschland in 04356 Leipzig. Das Plangebiet 1 liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes "Delitzsch", Feldnummer 1641, (Bodenschatz: Wolfram u. a. Erze) für die Deutsche Rohstoff AG, Friedrich-Ebert-Anlage 24 in 69117 Heidelberg. Unter Hinweis auf die Stellungnahme des Oberbergamtes Freiberg vom 10.06.2020 ist die bergrechtliche Erlaubnis mittlerweile erloschen.

5. Grund- und Niederschlagswasser (Landratsamt Nordsachsen)
Zum Schutz des Grundwassers sind Baumaschinen auf den versiegelten Flächen abzustellen, um Tropfverluste von Ölen und anderen Stoffen in den Boden zu vermeiden. Für die geplante Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den befestigten Flächen/Dachflächen ist das ATV- DWA Arbeitsblatt A 138 als auch das ATV-DWA-M 153 unter Berücksichtigung DWA-A 102 anzuwenden. Ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 ist bei Antragstellung einer wasserrechtlichen Erlaubnis mit vorzulegen. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung zu beantragen.

6. Grundwasser und Baugrund (LMBV GmbH)
Vor Beginn der geplanten Baumaßnahme wird empfohlen, objektkonkrete Baugrunduntersuchungen unter Berücksichtigung der aktuellen prognostischen hydrogeologischen Randbedingungen durchzuführen. Der derzeitige Grundwasserstand im Hauptgrundwasserleiter liegt im Bereich des Plangebietes 1 bei +95 m NHN (Stand Frühjahr 2020).
Es ist ein quasi stationärer Endwasserstand erreicht. Für das Plangebiet 1 ist mit flurnahen Grundwasserständen zu rechnen. Die niederschlagsabhängigen, nicht auszuschließenden flurnahen Grundwasserstände, sind nicht im Zusammenhang mit dem Grundwasserwiederanstieg infolge der Beendigung der Bergbautätigkeit zu sehen. Im Plangebiet 1 können innerhalb der bindigen Geschiebemergelablagerungen lokale Sand- und Kieslinsen verbreitet sein, die saisonal wasserführend sind und flurnah anstehen. Nur ein detailliertes Baugrundgutachten kann über die Vor-Ortsituation Aufschluss geben und wird daher seitens der LMBV dringend angeraten.

7. Vorsorgender Radonschutz (Sächs.Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie - LfULG)
Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG/§§ 153 – 158 StrlSchV). Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Das Plangebiet 1 liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderungen eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Anzahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, die Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 – 154 StrlSchV).
Die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen ist Ansprechpartner für Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz. Radonkonzentrationen in Gebäuden liegen derzeit für Neubauten bei 200 Bq/m³ und bei bestehenden Gebäuden bei 400 Bq/m³.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten 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 kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

8. Archäologische Funde (Landesamt für Archäologie Sachsen - LfA)
Archäologische Funde sind sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen zu melden.
Die Fundstellen sind vor weiterer Zerstörung zu sichern. Vor Baubeginn ist das Landesamt für Archäologie Sachsen durch schriftliche Anzeige zu informieren.

9. Grünflächen (Stadtverwaltung Delitzsch)
Der allgemeine Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz ist zu beachten. Demnach sind zu fällende Bäume, zum Schutz von Niststätten frei lebender Tierarten, außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Wochenstuben- bzw. Winterruhezeiten von Fledermäusen zu fällen. Können die gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiten nicht zwingend eingehalten werden, ist eine Ausnahmegenehmigung beim zuständigen Umweltamt des Landratsamtes Nordsachsen in 04855 Torgau zu beantragen.
Bei den auszuführenden Maßnahmen sind die Inhalte der DIN 18920 ("Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") zwingend anzuwenden, sowie die ZTV-Baumpflege, einschließlich Zusätze, als Grundlage der Ausschreibung ausdrücklich als Vertragsbestandteil zu vereinbaren. Die Inhalte der zum Bauvertragsabschluss jeweils gültigen Fassung sind anzuwenden.
Anfallendes belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und nachweislich einer Sanierung oder ggf. ordnungsgemäßen Beseitigung zuzuführen. Die DIN-Vorschriften 18300 ("Erdarbeiten") und 18915 ("Bodenarbeiten") sind allgemein zu beachten. Bestehende Gehölze der Maßnahmen, die im Rahmen einer Baumschulennutzung zu gewerblichen Zwecken herangezogen worden, unterliegen nicht der Satzung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen in der Stadt Delitzsch (Gehölzschutzsatzung).
Soweit in anderen Satzungen keine weiteren Festlegungen getroffen werden, bezieht sich der Gehölzschutz im Allgemeinen lediglich auf öffentlich zugängliche und sich im Eigentum der Stadt Delitzsch befindliche sowie von ihr öffentlich gewidmete Flächen.

10. Bahnanlagen und Bepflanzung (Deutsche Bahn und Eisenbahnbundesamt)
Bei der geplanten Maßnahme A1 "Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern" parallel zur nördlich angrenzenden Bahnstrecke, ist die Richtlinie 882 der Bahn zu berücksichtigen (Wuchsprofil, Eigenschaften der Gehölze und die Mindestabstände und Maximalhöhen). Für Bepflanzungen (bzw. deren Festsetzungen im B-Plan) an Bahnstrecken sind folgende Vorschriften einzuhalten:

Ausschlaggebend ist die Einhaltung der Module 882.0220 (Rückschnittzone), 882.0331 (Begrünungen - Allgemeine Vorgaben) und 882.0332 (Bepflanzungen - Spezielle Vorgaben für Bahnstrecken) vom 01.09.2009.
An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m,
- keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (Hierdurch können sich im Einzelfall die o. g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen.),
- ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.0333A01 beschrieben.

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten über 160 km/h befahren werden (Schnellfahrstrecken):

- Mindestabstand zum Lichtraumprofil (Profil = 2,5 m ab Gleismitte des äußersten Gleises) entspricht der maximal erreichbaren Wuchshöhe der Gehölze im Alter,
- Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze: 8 m von der Gleismitte des äußersten Gleises,
- zusätzlich gegebenenfalls Beachtung der Vorgaben aus Modul 882.0220 zur Rückschnittzone.

Es werden für Bepflanzungsplanungen folgende Empfehlungen gegeben:

- Module 882.0200 bis 882.0230A01 (Fachlinienübergreifende Vorgaben - hier ist z. B. aufgeführt, welche Bereiche regelmäßig zurückgeschnitten werden müssen, wie Signalsichten, Oberleitungsabstände etc.),
- Module 882.0300 bis 882.0333A01 (Landschaftsplanung - hier stehen z. B. die Vorgaben zur Auswahl geeigneter Gehölze und absolute Mindestpflanzabstände zu Bahnstrecken. Die in den fachlinienübergreifenden Modulen detailliert beschriebenen Rückschnittbereiche sind hier jedoch zusätzlich zu beachten).

Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer, z.B. Pappeln, sowie stark rankende und kriechende Gewächse, z.B. Brombeeren, verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.
Tiefgründungen (unter 1,00 m unter OK Gelände) im Bereich von Lasteintragungen der Bahnanlagen sind mit einem ing.-geologischen Gutachten zur Stellungnahme vorzulegen. Aus dem Untergrund der Bahnanlagen dürfen nachweislich keine Feinanteile ausgeschwemmt werden (Wasserhaltung in Baugruben im Einwirkbereich). Ein Betreten der Bahnlagen während und nach Abschluss der Baumaßnahmen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.
Die Stand-, Betriebs- und Verkehrssicherheit aller Bahnanlagen darf in keiner Weise beeinträchtigt werden. Wässer dürfen während und nach Abschluss der Baumaßnahmen nicht in Richtung Bahngelände geleitet werden. Blendwirkungen in Richtung Bahngelände sind auszuschließen. Die Zufahrt zum Fahrdienstleiterstellwerk sowie zu den Technikräumen darf nicht beeinträchtigt werden. Die vorhandene LST-Kabeltrasse darf in ihrer Funktionsfähigkeit ebenfalls nicht beeinträchtigt werden. Im westlichen Teil des Flurstückes 89/2 befinden sich im Bereich Bahn-km 25,4 - 25,6 der Strecke aktive Bahnanlagen (2 Oberleitungsmasten und Entwässerungsgräben).

Mit Schreiben vom 17.07.2012 teilt die DB Services Immobilien GmbH mit, dass bei der DB Netz AG zurzeit keine Trassierungsunterlagen vorliegen. Es ist sicherzustellen und auch für die Zukunft zu gewährleisten, dass bei der Realisierung des Bebauungsplanes in der Fassung der 2. wesentlichen Änderung der Bestand dieser Eisenbahnbetriebsanlagen und der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr nicht gefährdet werden. Falls erforderlich sind hierfür in Abstimmung mit dem Betreiber der Infrastruktur, der DB Netz AG, die notwendigen Vorkehrungen zu treffen.

11. Vermessung (Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen - GeoSN)
Der GeoSN weist darauf hin, dass sich der Höhenfestpunkt (HP) 4440 9 02171 im Bereich des Vorhabens befindet. Der Festpunkt ist durch geeignete Maßnahmen so zu schützen, dass er durch Bauarbeiten, Baustoffablagerungen, Baustellenverkehr oder andere Handlungen nicht beschädigt oder in seiner Lage verändert wird und dass seine Erkennbarkeit und Verwendbarkeit gewährleistet bleibt. Sollte eine Beeinträchtigung des Festpunktes unumgänglich sein, ist der GeoSN, Referat 32, darüber schriftlich zu informieren.

12. Verkehrsflächen (Stadtverwaltung Delitzsch)
Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz (S4 und Raiffeisenstraße) hat, wie bereits vorhanden, als Einmündung (ohne Bord) zu erfolgen. Die entsprechenden Sichtdreiecke sind zu gewährleisten. Einer Ausbildung als Grundstückszufahrt mit abgesenktem Bord wird nicht zugestimmt. Erschließungsstraßen sind gemäß RStO 01 und den zu ermittelnden Bauklassen zu befestigen.

13. Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt (Landesamt für Straßenbau und Verkehr - LaSuV)
Im Verknüpfungsbereich von Ortsdurchfahrten sind die anbaurechtlichen Vorschriften des § 24 Abs. 1 und 2 Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG) bei einer Erweiterung/Änderung des Gewerbegebietes/ Sondergebietes zu beachten und einzuhalten.

14. Telekommunikation (Deutsche Telekom)
Im vorgesehenen Plangebiet 1 befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die vorhandenen TK-Anlagen dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich bleiben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom sowie die Mindestabstände gemäß DIN sind zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.
Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Sollte die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes durch zusätzlichen Bedarf erforderlich werden, wird gebeten, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich mitzuteilen.

15. Gasversorgung (Stadtwerke Delitzsch GmbH - SWD)
Es wird darauf verwiesen, dass Trassen von Versorgungsleitungen grundsätzlich von Überbauungen, Anschüttungen von Erdmassen und Bepflanzungen freizuhalten sind. Erforderliche Sicherheits- und Mindestabstände sind zu beachten. Bei geplanten Baum- und Strauchpflanzungen ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei Unterschreiten dieses Abstandes sind vor Baubeginn, entsprechende mit SWD abzustimmende, Wurzelschutzmaßnahmen durchzuführen. Jede Beschädigung an den Versorgungsanlagen ist der SWD zu melden. Die Kosten der Schadensbeseitigung trägt der Verursacher.

16. Trinkwasser (Zweckverband Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung - DERAWA)
Sollten Leitungsverlegungen notwendig werden, so wird gebeten, sich rechtzeitig mit DERAWA abzustimmen, da diese Arbeiten zur Vorbereitung und Herstellung dieser Trinkwasseranlagen grundsätzlich durch den DERAWA realisiert werden.

17. Trinkwasser und kommunales Abwasser (Landratsamt Nordsachsen)
Der Bebauungsplan Nr. 7- 2. Änderung „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd" befindet sich außerhalb bestätigter Trinkwasserschutzgebiete.
Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Braunkohletagebau beeinflussten Gebiet.
Mit Einstellung der Wasserhaltungsmaßnahmen für den Bergbau werden sich die Grundwasserverhältnisse ändern. Laut des "Betriebsplanes für die Folgen des Grundwasserwiederanstieges Delitzsch-Südwest/Breitenfeld" der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH ist von hohen Grundwasserneubildungsraten am Vorhabenstandort, teilweise von einem Grundwasserflurabstand 0 - 2 m unter Gelände, auszugehen. Die Ver- und Entsorgung ist, wie im Plan dargelegt, mit den Ver- und Entsorgungsverpflichteten vertraglich zu regeln, da ein Anschluss an die zentralen Netze möglich sein soll (Trinkwasser und kommun. Abwasser).

18. Fernmeldeanlagen (MITNETZ Strom mbH für die enviaM-Gruppe)
Im Plangebiet 1 des Bebauungsplanes Nr. 7 - 2. Änderung befinden sich Gemeinschafts-FM-Kabelanlagen in Rechtsträgerschaft der enviaM und envia TEL GmbH.
Sollten Umverlegungen notwendig werden, so sind diese mit der

envia TEL GmbH
Dokumentation
Magdeburger Straße 51
06112 Halle

zum frühestmöglichen Zeitpunkt abzustimmen. Das betrifft auch Veränderungen der Tiefenlage der Kabel. Dazu sind Lagepläne mit den eingetragenen Konfliktpunkten einzureichen. Die Kosten der Umverlegung gehen zu Lasten des Veranlassers, soweit keine anderen Regelungen zutreffend sind. Generell wird gebeten, die Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM-Gruppe so anzupassen, dass Umverlegungsarbeiten entfallen.
Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen.

Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit der enviaM-Gruppe zu führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme an die vorgenannten Ansprechpartner zu übergeben.

19. Immissionsschutz
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Der nach den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) durch die tatsächlich installierte Schallleistung (LW) der auf der Planfläche errichteten Anlage(n) (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) ermittelte Beurteilungspegel, darf unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung an den maßgeblichen Immissionsorten nicht höher sein, als das Immissionskontingent, welches sich aus dem Emissionskontingent gegenbenenfalls zuzüglich Zusatzkontingent ergibt. Dies ist bei jeder Anlage durch geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

Schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes bzw. Sondergebietes sind aufgrund der vorliegenden Lärmvorbelastung entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109-1 mit geeigneten passiven Lärmschutzmaßnahmen auszustatten.

Neben schallgedämmten Fenstern sollten zudem schallgedämmte Zu- und Abluftöffnungen vorgesehen werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind, gemäß DIN 4109-1, die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes einzuhalten.

Zusätzlich sind in den nördlichen Bereichen der Gebäude und somit dem der Bahnstrecke zugewandten Seite weniger schutzwürdige Nutzungen, wie Bereitschafts- und Verwaltungsräume, anzuordnen.

III. Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Delitzsch hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.05.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet Delitzsch-Süd" beschlossen (Beschluss - Nr.:75/18).
Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist in der Ausgabe Nr.11 des Amtsblattes der Stadt Delitzsch am 08.06.2018 erfolgt.

Delitzsch, den ....
Siegel
....
Oberbürgermeister Dr. Manfred Wilde

2. Die Stadträte haben am 30.04.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur Auslegung und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt. Der Auslegungsbeschluss wurde am 08.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Delitzsch, den ....
Siegel
....
Oberbürgermeister Dr. Manfred Wilde

3. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet Delitzsch-Süd" in der Zeit vom 02.06.2020 bis einschl. 03.07.2020 in der Stadtverwaltung Delitzsch während der Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Delitzsch, den ....
Siegel
....
Oberbürgermeister Dr. Manfred Wilde

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 14.05.2020 zur frühzeitigen Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.

Delitzsch, den ....
Siegel
....
Oberbürgermeister Dr. Manfred Wilde

5. Der Stadtrat der Stadt Delitzsch hat am .... den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet Delitzsch-Süd" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und dem Umweltbericht, gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss - Nr.: ....).

Delitzsch, den ....
Siegel
....
Oberbürgermeister Dr. Manfred Wilde

6. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ....
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Delitzsch, den ....
Siegel
....
Oberbürgermeister Dr. Manfred Wilde

7. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und dem Umweltbericht wurden vom .... bis .... in der .... während der Dienststunden öffentlich ausgelegt.
Die Bekanntmachung der Offenlegung ist in der Ausgabe Nr. .... des Amtsblattes der Stadt Delitzsch am .... erfolgt. In der Bekanntmachung ist auf das Vorbringen von Anregungen hingewiesen worden.

Delitzsch, den ....
Siegel
....
Oberbürgermeister Dr. Manfred Wilde

8. Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden von der Stadt Delitzsch geprüft und entsprechend Abwägungsbeschluss vom .... berücksichtigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Delitzsch, den ....
Siegel
....
Oberbürgermeister Dr. Manfred Wilde

9. Der Stadtrat der Stadt Delitzsch hat am .... die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet Delitzsch-Süd" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (Beschluss - Nr.: ....) sowie der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt.

Delitzsch, den ....
Siegel
....
Oberbürgermeister Dr. Manfred Wilde

10. Der katastermäßige Bestand wird als richtig bescheinigt.

Torgau, den ....
Siegel
....
Vermessungsamt Landkreis Nordsachsen

11. Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet Delitzsch-Süd" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Delitzsch, den ....
Siegel
....
Oberbürgermeister Dr. Manfred Wilde

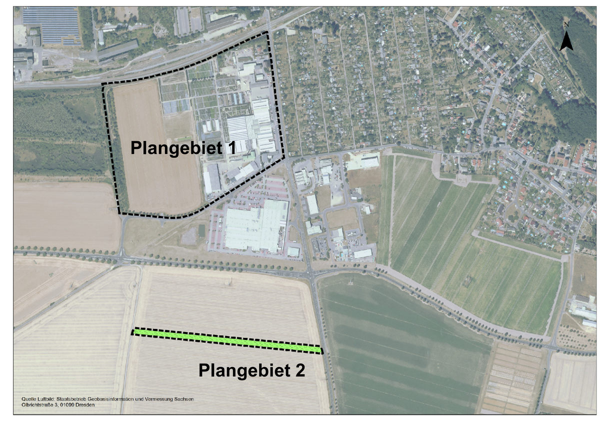
12. Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet Delitzsch-Süd" sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... im Amtsblatt der Stadt Delitzsch ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet Delitzsch-Süd" ist am .... in Kraft getreten.

Delitzsch, den ....
Siegel
....
Oberbürgermeister Dr. Manfred Wilde

Rechtsgrundlagen und Richtlinien

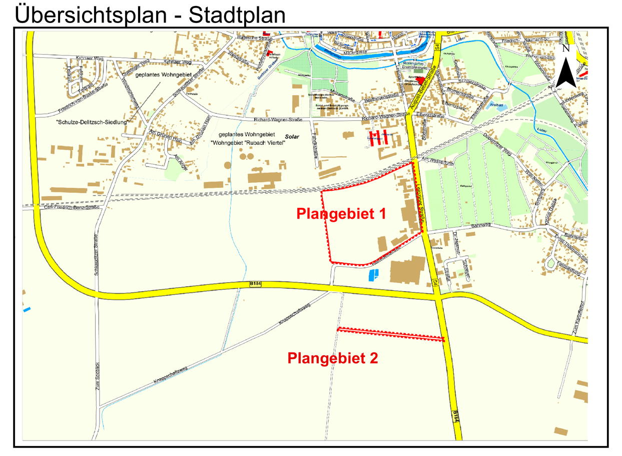
- BauGB (2020): Baugesetzbuch i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- BauNVO (2017): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- PlanZV (2017): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert.
- ROG (2009): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- SächLPlG (2018): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706).
- Regionalplan Westsachsen (2008): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23.05.2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30.06.2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlG am 25.07.2008.
- 32. BimSchV (2020): 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), zuletzt geändert durch Artikel 110 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- TA Lärm (2017): Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom:01.06.2017, BAnz AT 08.06.2017.
- BNatschG (2020): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- SächsNatSchG (2018): 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.
- SächsWG (2016): 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.
- BBodSchG (2017): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- SächsKrWBodSchG (2019): Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Sächsischen Abfall- und Bodenschutzrechtes vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).
- SächsBO (2018): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert.
- SächsDSchG (2019): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (Sächs. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644).
- RASt (2006): Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen. Aufgestellt durch die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe „Straßenentwurf" Köln.
- SMI (2008): Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen) vom 3. April 2008.
- Stadt Delitzsch (2013): Bebauungsplan Nr.7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd", genehmigt am 23.04.2013 mit Az.: 06129-2011 vom Landratsamt Nordsachsen genehmigt (in Kraft gesetzt durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 10.05.2013).
- SächsStrG (2019): Sächsisches Straßengesetz vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. S. 93), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762; 2020 S. 29) geändert worden ist
- StrlSchV (2020): Strahlenschutzverordnung vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 748) geändert worden ist
- GeoIDG (2020): Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben

Übersichtsplan - Luftbild



Bebauungsplan Nr. 07
"Gewerbegebiet Delitzsch- Süd" - 2. Änderung

Übersichtsplan - Stadtplan



Kartengrundlage: Stadt Delitzsch, Geodatenmanagement 2021

Plangebiet

Große Kreisstadt Delitzsch
Markt 3
04509 Delitzsch

Projekt: Bebauungsplan Nr.07
"Gewerbegebiet Delitzsch-Süd" - 2. Änderung

erarbeitet von: Geodatenmanagement/ Stadtplanung der Stadt Delitzsch
erstellt am: 26.01.2021
Maßstab: 1:1.000
erstellt von: RM/AF