

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

Anlage 1 zur DS-Nr.: 37-20

Teil A Planzeichnung



Planzeichenerklärung

I Zeichnerische Festsetzungen

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

GE Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
SO sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ mit den Sortimenten gemäß 1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs 2 BauGB, §§ 18-20 BauNVO)

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

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

a abweichende Bauweise
Baugrenze

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

• • • • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
► Ein- und Ausfahrtbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, hier:
Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr.25 BauGB)

private Grünfläche
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
private Grünfläche
Umgrünung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
A1 grunordnerische Maßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen, hier z. B. A1

7. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
Bauweise
Höhe der baulichen Anlagen

Bemaßung in m
Hohenbezugspunkt in m über DHNN 92
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Gebäude, Bestand
Gebäude, Abriss

III Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Altlastenstandort (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

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)

1.1 Das Bauland ist nach § 1 Abs. 3 BauNVO als Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO) und als sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ (SO, § 11 BauNVO) ausgewiesen.

1.2 In den Gewerbegebieten sind alle gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.
Im gesamten GE sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind.
Zusätzlich sind in den nördlichen Bereichen der Gebäude und somit dem der Bahnstrecke zugewandten Seite weniger schutzwürdige Nutzungen, wie Betriebs- und Verwaltungsräume anzuordnen. Schutzbedürftige Räume, wie Schlafzimmer sind innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes aufgrund der vorliegenden Lärmvorbelastung auf der bahnhagewandten Seite vorzusehen. Innerhalb eines Abstands von 70 m zum nördlich befindlichen Gleiskörper ist im Gewerbegebiet Wohnnutzung ausgeschlossen.

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

Innerhalb der GE-Flächen können Einzelhandelsbetriebe bis max. 800 m² Verkaufsfläche für die Sortimente Holz- und Baustoffhandel, Zaubau, Fliesen- und Natursteinhandel zugelassen werden.
Nicht zulässig sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, entsprechend der „Deltzischer Liste“ (vgl. Anlage 1 zur Begründung), sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.3 Im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ ist der „großflächige Einzelhandel“ mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der „Deltzischer Liste“ (vgl. Anlage 1 zur Begründung) zulässig.
Allgemein zulässig sind sonstige Dienstleistungsbetriebe, Stellplätze und Verkehrswege.

Nicht zulässig sind zentrenrelevante Sortimente, entsprechend der „Deltzischer Liste“ (vgl. Anlage 1 zur Begründung).
Innerhalb des Sondergebietes sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.
Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment ist auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche eines Vorhabens begrenzt zulässig, insgesamt jedoch auf höchstens 800 m² Verkaufsfläche, bezogen auf die Gesamtheit der zentren-relevanten Randsortimente des Sondergebietes.

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 Plannischrieb, 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 (§ 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 Rückspringe) 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. Anlagen und Anlagenteile (gemäß § 12 und 14 BauNVO) sowie Gebäude und Gebäudeanteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Versorgung des Gebietes und die zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Stellplätze und Garagen (gemäß § 12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Zufahrten sind entlang der Leipziger Straße gemäß Planzeichnung als Ein- und Ausfahrtbereiche festgelegt, in den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Zufahrten unzulässig.

5. Versorgungsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Bereich des Sondergebietes ist eine Fläche für die elektrische Versorgung festgesetzt.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung als private Grünflächen festgesetzten Flächen werden mit Pflanzbindungen und Pflanzgebieten versehen.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen festgesetzt:

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

Auf den im Planiet A als private Grünflächen gekennzeichneten Flächen werden folgende grunordnerische Maßnahmen festgesetzt:

A1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die in den zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen werden als Gehölzstreifen entwickelt, die auf Grund der Baumschulennutzung einer ständigen Veränderung durch Rodung und Neuausschulung mit standortgerechtem Pflanzmaterial unterliegen. Sofern die Baumschulennutzung aufgegeben wird, soll die Anpflanzfläche als nördliche und westliche Abgrenzung des Plangebietes weitestgehend erhalten bleiben und durch Unterpflanzung mit Sträuchern zu einem Windschutzstreifen weiterentwickelt werden.

A3 Erhalt und Entwicklung Gehölzbestand
Zur Untergliederung der Baulflächen sind im Zusammenhang mit der Errichtung von Erschließungsflächen Gehölzstreifen zu entwickeln. Der teilweise vorhandene Gehölzbestand von Bäumen und Sträuchern, der im Rahmen einer Baumschulennutzung angelegt wurde, unterliegt einer ständigen Veränderung wie der Rodung bzw. einer Aufschulung einheimischer Gehölze.

A4 Baumerhalt
Die im Plangebiet vorhandenen privaten Gehölze sind soweit möglich, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen.

A5 Baumerhalt
Die auf der Fläche A5 vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen. Auf den nicht bepflanzten Flächen sind hochstämmige Laubbäume (SU 14-16 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Grundstückseigentümer hat für ein dauerhaftes Lichtraumprofil zu sorgen und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Strauch- und Bodendeckerpflanzbereiche sind mindestens vier Mal pro Jahr in Pflege zu nehmen und von Moll sowie Spontanvegetation zu befreien.

A6 Erhalt Grünstreifen
Die auf den gekennzeichneten Grünflächen vorhandene Pflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Grundstückseigentümer hat für ein dauerhaftes Lichtraumprofil zu sorgen und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Strauch- und Bodendeckerpflanzbereiche sind mindestens vier Mal pro Jahr in Pflege zu nehmen und von Moll sowie Spontanvegetation zu befreien.

A7 Entwicklung Grünflächen
Auf den innerhalb des Gewerbegebietes nicht überbaubaren Flächen sind je angefangenen 500 m² Grundstücksfläche, 2 hochstämmige Bäume (SU 14-16 cm) oder Tinkstücken ehem. Saatgut Deltzsch (AKZ: 74200019), Gemarkung Deltzsch, Flur 6, Flurstück 934.

A8 Erhalt Grünstreifen
Der Gehölzstreifen als nördliche Begrenzung des Gewerbegebietes Deltzsch-Süd ist zu erhalten. Der Grundstückseigentümer hat für ein dauerhaftes Lichtraumprofil zu sorgen und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Strauch- und Bodendeckerpflanzbereiche sind mindestens vier Mal pro Jahr in Pflege zu nehmen und von Moll sowie Spontanvegetation zu befreien.

A9 Erhalt Rasenflächen
Die gekennzeichneten Flächen sind private Rasenflächen, die zu erhalten sind.

A10 Wechselnder Pflanzbestand
Die gegenwärtig durch die Baumschule bzw. durch das Gartencenter in Anspruch genommenen Flächen unterliegen einer ständigen Veränderung im Rahmen ihrer Nutzungsfunktion. Sofern ihre Nutzung aufgegeben wird, sind bei Neuversiegelungen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet bzw. im Rahmen einer städtebaulichen Vereinbarung nachzuweisen.

Bei allen weiteren Anpflanzungen sind Gehölze der Artenliste (Tab. 4 der Anlage 1) zu verwenden. Die Pflanzung ist in einer Pflanzgröße mit zertifiziertem Baumschutz und mindestens 1,0 m² Raumhinhalt vorzugeben.

Tab. 4 Artenliste heimischer, standortgerechter Baum- und Straucharten gemäß BMU 2011

Bäume, einheimisch, standortgerecht

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
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	Tilia cordata
Berg-Ulm	Ulmus glabra
Platan-Ulm	Ulmus laevis
Feld-Ulm	Ulmus minor

Sträucher, einheimisch, standortgerecht

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Zweiggriffiger Weibdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weibdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenröhchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Fraxinus alba
Liguster	Ligustrum vulgare
Schliehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich laut Stellungnahme des Umweltamtes SG Abfall/Bodenschutz des Landkreises Nordsachsen der folgende, im Sächsischen Altlastenkataster erfasste, Altlastverdachtsstandort:
Tinkstücken ehem. Saatgut Deltzsch (AKZ: 74200019), Gemarkung Deltzsch, Flur 6, Flurstück 934.
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.

2. Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Betriebsplanes zum Grundwasseranwendungsantrag „Baukohlenabgabe Deltzsch-Südwest“ sowie innerhalb des Erlaubnisfeldes „Deltzsch“ der Deutschen Rohstoff AG, Friedrich-Ebert-Anlage 24 in 09117 Heideberg.

3. Meldepflicht von archäologischen Funden
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.

4. Natürliche Radionuklidaktivität
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/m³ 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. Die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen (Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz, Telefon/Fax: (0371) 46124-221, Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de) ist Ansprechpartner für Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz.

III. Inkrafttreten

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

Rechtsgrundlagen

BauGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BNatSchG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.

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

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

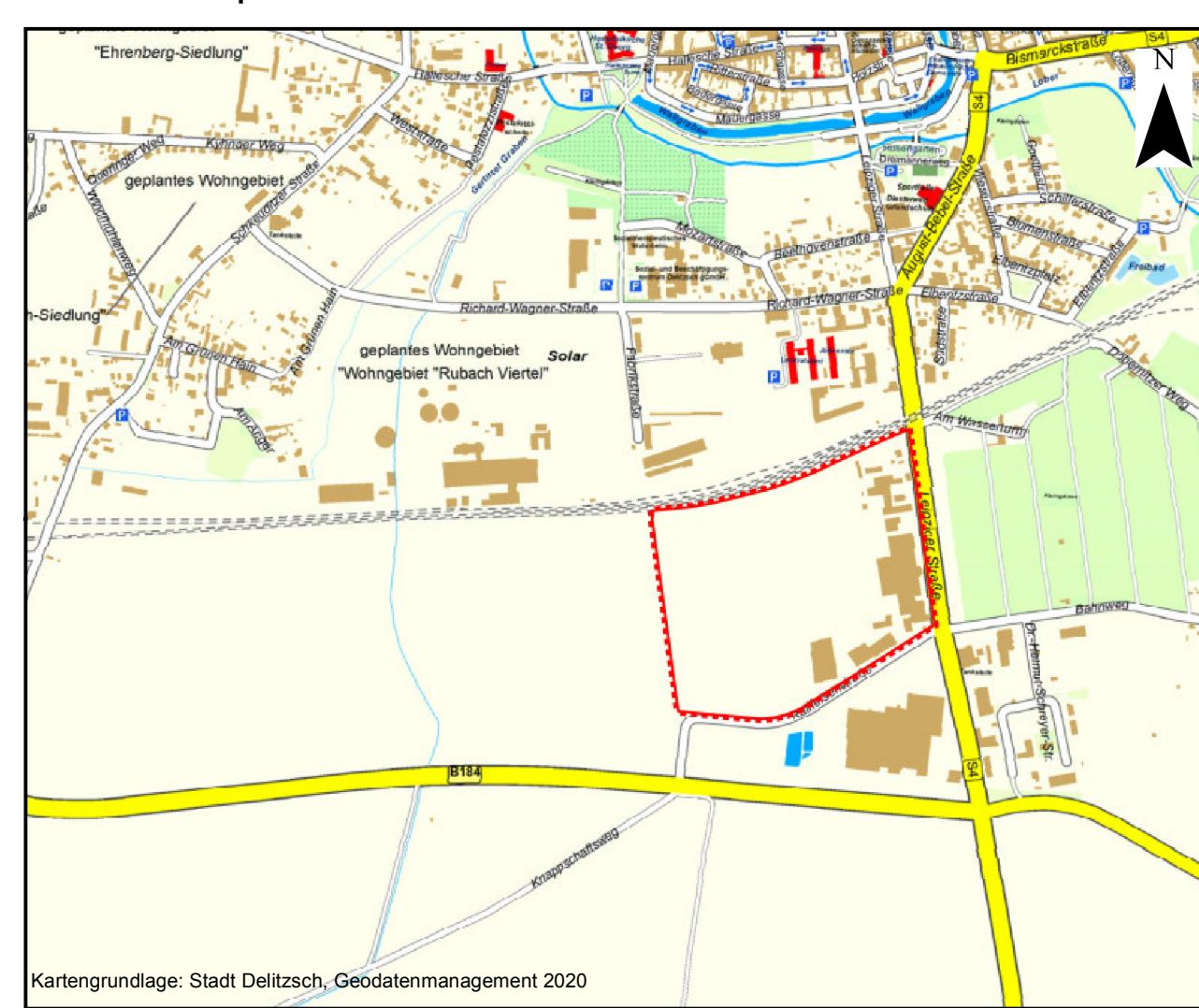
SächsKWBOdSchG (2019): Gesetz über die Kreislaufwirtschaft und den Bodenschutz im Freistaat Sachsen (Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz), erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Sächsischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes.

SächsBO (2016): Sächsische Bauordnung vom 16. Mai 2016, Auf Grund des Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2015 (SächsGVBl. S. 870; 2016 S. 38) wird nachstehend der Wortlaut der Sächsischen Bauordnung in der seit 1. Januar 2016 geltenden Fassung bekannt gemacht. Die Neufassung berücksichtigt: 1. den teils am 26. Juni 2004, teils am 1. Oktober 2004 und teils am 1. Juli 2005 in Kraft getretenen Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200); 2. den am 1. August 2008 in Kraft getretenen Artikel 8 des Gesetzes vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 102); 3. den am 28. Dezember 2009 in Kraft getretenen Artikel 2 des Gesetzes vom 13. August 2009 (SächsGVBl. S. 438); 4. den am 5. Juni 2010 in Kraft getretenen Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 18. Mai 2010 (SächsGVBl. S. 142); 5. das am 29. Oktober 2011 in Kraft getretene Gesetz vom 4. Oktober 2011 (SächsGVBl. S. 377); 6. den am 1. März 2012 in Kraft getretene Artikel 23 des Gesetzes vom 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130); 7. den am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Artikel 4 des Gesetzes vom 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 238, 322); 8. den am 1. Januar 2016 in Kraft getretenen Artikel 1 des eingangs genannten Gesetzes.

SächsDSchG (1993): Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 3. März 1993 (Sächs. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Art. 11 Sächsisches Standortgesetz vom 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130).

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

Übersichtsplan



Kartengrundlage: Stadt Delitzsch, GeobaseManagement 2020

Plangebiet

Große Kreisstadt Delitzsch	
Markt 3 04509 Delitzsch	Tel.: 67 - 232 Fax.: 67 - 230
Projekt: Bebauungsplan Nr.07 "Gewerbegebiet Deltzsch-Süd" - 2. Änderung	
erarbeitet von: Geodatenmanagement/ Stadtplanung der Stadt Delitzsch	erstellt am: 04.03.2020
Maßstab: 1:1.000	erstellt von: RM/AF