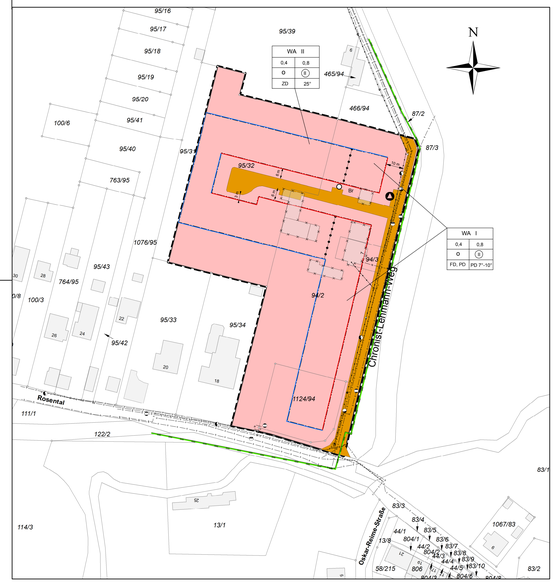
Bebauungsplan Nr. 21 "Alte Stadtgärtnerei "

Teil A Planzeichnung



Zeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen
nach §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO) 1.2

A		
B	C	
D	E	
F	G	

A Art der baulichen Nutzung
B Grundflächenzahl (GRZ)
C Geschossflächenzahl (GFZ)
D Bauweise
E Höchstmaß der Vollgeschosse
F Dachform
G Dachneigung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
O zweigeschossig als bindende Festsetzung
FD Flachdach
ZD Zeltdach
PD Pultdach
25° Dachneigung

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

O — offene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken
(§ 5 Abs. 2 Nummer 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)

Zweckbestimmungen bzw. Anlagen und Einrichtungen

Gasstation
Tiefbrunnen
Müllbehälter - Abstellplatz

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Bestand:
oberirdisch
unterirdisch

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
(§5 Abs. 4 , § 9 Abs.6 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
nach §9 Abs.7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B.von Baugebieten oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Gebäude im Geltungsbereich für Rückbau vorgesehen

Abbruch

Bestandsangaben

12/1 Flurstück

12/1 Flurstücksnummer

Teil B textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiterer Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 28.Juni 2005, (BGBl. I S. 1758) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016, (BGBl. I S. 2258)

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

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Delitzsch, Flur 2 folgende Flurstücke: 95/32, 94/2, 94/3, 1124/94 sowie eine Teilfläche aus dem Flurstück 92/6

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

Für das Bebauungsplangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind:
- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) als Einfamilienhäuser
  Auf jedem Grundstück ist nur ein Einfamilienhaus mit maximal drei Nutzungseinheiten zulässig.
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs.2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16 – 21a BauNVO)

Gemäß § 17 BauNVO werden folgende Obergrenzen festgesetzt:

Im Baufeld WA I
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8

Im Baufeld WA II
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8

Im gesamtenBebauungsplangebiet wird die 2-geschossige Bebauung festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit sind bindend und dürfen weder unterschritten noch überschritten werden.

1.3 Bauweise
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet.
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

1.4 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. (§ 23 Abs.1 BauNVO)

Parallel zum Chronist-Lehmann-Weg wurde eine Baulinie festgesetzt. Auf diese Baulinie ist zu bauen. (§ 3 (2) BauNVO) Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen wird in geringfügigem Ausmaß zugelassen. (§ 23 (2) BauNVO) Die Überschreitung der Baulinie darf in beide Richtungen bis max. 1,0 m über höchstens die Hälfte der Gebäudebreite erfolgen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in den hinteren Bereichen durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Baugrenzen nicht überschreiten. (§ 23 (3) BauNVO) Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen wird in geringfügigem Ausmaß zugelassen. (§ 23 (3) BauNVO) Die Überschreitung der Baugrenze darf bis max. 1 m über höchstens die Hälfte der Gebäudebreite erfolgen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorwiegend als wohnungsnahe Freiräume gärtnerisch zu gestalten. Der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Garagen, Carports und Stellplätze
(§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. (§ 12 Abs. 2 BauNVO)

Unzulässig sind Garagen, Carports und Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge.
(§ 12 (3) BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf der hinteren nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellflächen nicht zulässig. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Vorgartenzone ist die Errichtung von Garagen und Carports nicht zulässig, die Errichtung von Stellplätzen ist jedoch zulässig.

1.6 Nebenanlagen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch auf den hinteren nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baulinie bzw. Baugrenze sind Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Abstellplätze für Müllbehälter und Fahrradabstellplätze sowie Einfriedungen.

Nebenanlagen zur Kleinterhaltungszucht sind im Plangebiet nicht zulässig.

Auf der gesamten Grundstücksfläche sind Nebenanlagen zulässig, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser dienen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen. (§ 14 (2) BauNVO)

1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 17 BauGB)

Bei Geländeveränderungen ist die Anpassung des Geländes an die jeweils angrenzenden Nachbargrundstücke zu gewährleisten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 26 BauGB)

Grundsätzlich sind sowohl die endgültige Geländeoberfläche als auch die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken durch Auffüllung oder Abgrabung an die endgültige Höhenlage der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche anzugleichen.

1.8 grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB)

Als grünordnerische Ausgleichsmaßnahme sind 6 Bäume im Stadtpark zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte einheimische Laubbäume in der Pflanzqualität StU 16-18 zu verwenden.

Um den Wegfall von Niststätten zu kompensieren, sind folgende Nistkästen im Stadtpark aufzuhängen:
2x Bruthöhle für Halbhöhlenbrüter, Entfernung zueinander ca. 20 m
4x Bruthöhle für Höhlenbrüter, Durchmesser Einflugloch 26 und 32 mm, Material Holz.

2. bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

Die Gebäude im WA I am Chronist-Lehmann-Weg sind zweigeschossig mit Flachdächern oder flach geneigten Pultdächern mit maximal 7° bis 10° Dachneigung zu errichten.

Die Gebäude im WA II sind zweigeschossig zu errichten. Als zulässige Dachform ist hier das Zeltdach mit 25° Dachneigung möglich.

Hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig, da reflektierende Sonnenstrahlen Störungen auf die benachbarte Bebauung hervorrufen können.

Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile können allgemein als Flachdach ausgeführt werden.

Solaranlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

2.1.2. äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gestaltung der Fassaden im gesamten Bebauungsplangebiet sind als Putzfassaden mit nicht grellen Farbtönen, möglichst in hellen Pastelltönen auszubilden. Die Verwendung von Klinkern, Natursteinen, Glas oder Holz für untergeordnete Bauteile ist zulässig. Kunststoff-Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden und sind, sofern sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten.

2.3 Einfriedungen

Allgemein sind Grundstückseinfriedungen gegenüber den angrenzenden Wohnbauparzellen mit einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Festverfugte Steinwälle, Gartenmauern aus Betonstein und Ornamentsteinen und Jägerzäune sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin unzulässig.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,50 m, bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante und nur in Form metallischer Zäune oder als geschnittene Hecke zulässig.

Stützmauern dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten.

Einfriedungen dürfen erst in einem Abstand von mindestens 0,50 m zur Fahrbahnkante errichtet werden.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 1 m² Ansichtsfläche zulässig. Leuchtreklame ist generell ausgeschlossen.

2.5 Gestaltung der Aufstellflächen für Abfallbehälter

Abfallbehälter müssen so aufgestellt werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

In der Vorgartenzone ist die Aufstellung von Abfallbehältern nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) optisch von drei Seiten abgegrenzt werden. Heckenpflanzungen um die Abfallbehälter dürfen die für die Vorgartenzone vorgegebene Höhe von 1,5 m überschreiten. Die Höhe der Abgrenzung ist so zu wählen, dass die Abfallbehälter nicht mehr sichtbar sind.

An der Mündung der Stichstraße in den Chronist-Lehmann-Weg wurde eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Müllentsorgung festgesetzt. Diese Stellfläche ist gedacht für die zur Abholung bereitzustellenden Müllbehälter aus dem Baugebiet WA II.

3. Hinweise

3.1 Bodenschutz

Sowohl durch die momentane Beanspruchung als auch durch die Nutzungen in der Vergangenheit ist davon auszugehen, dass die Böden am Standort einer weitgehenden Störung unterliegen. Teile der Fläche sind bebaut bzw. versiegelt. Der Bebauungsplan soll Regelungen treffen, die geeignet sind, den Versiegelungsgrad auf das notwendige Maß zu reduzieren. Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau kann dazu beitragen und stellt keinen unzumutbaren Eingriff in die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstücks-besitzer dar.

3.2 Altlasten, Ablagerungen

Anhaltspunkte zum gegenwärtigen Zeitpunkt für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen infolge Kontamination bzw. Altlasten liegen nicht vor. Auf dem Grundstück befindet sich keine registrierte Altlastenverdachtsfläche.
Zum Abbruch der Gebäude und Nebenanlagen ist nach Abfallrecht vom Bauherrn ein umfassendes Abfallentsorgungskonzept zu erstellen, in welchem ggf. Maßnahmen für die betroffenen Bodenbereiche mit zu berücksichtigen sind.

3.3 Immissionsschutz

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine lärmintensiven Nutzungen, die Störungen oder Bedenken auf eine Wohnnutzung befürchten lassen könnten.

3.4 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Goitzsche/Rösa und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.

Als Mittel zur Gefahrenabwehr des Grundwasserwiederanstieges erfolgt der Gewässerausbau des Lobers zum Anschluss an den Hangendgrundwasserleiter mit Entfernung der Kolmationsschicht. Der 1. Bauabschnitt, welcher sich derzeit in der Genehmigungsplanung befindet, grenzt unmittelbar an das Plangebiet.
Direkte bauzeitliche und dauerhafte Überschneidungen mit dem Plangebiet Nr. 21 sind nicht vorhanden. Im Bereich der öffentlichen Zufahrtsstraßen ist während der zukünftigen Bauphase des 1. Bauabschnittes mit erhöhtem Verkehr durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Der Grundwasserwiederanstieg ist im Wesentlichen abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände befinden sich bereits im natürlichen, klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich. Es wird sich im Bereich des B-Planes für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurnaher Grundwasserstand < 2 m unter Geländeoberkante einstellen. Aufgrund der Lage in der Fließgewässeraue des Lobers kann der Grundwasserstand jahreszeitlich bedingt je nach Wasserführung im Lober schwanken. Bei vorgesehenen Bauvorhaben ist daher die Grundwassersituation in diesem Bereich durch den Bauherren eingehender zu untersuchen.

Es ist nicht mit saurem Grundwasser zu rechnen. Die in der Nähe befindlichen Grundwassermessstellen der LMBV weisen das Grundwasser im Grundwasserleiter 15 mit Sulfatgehalten um 400 mg/l aus. Das Grundwasser ist als mäßig betonangreifend zu beurteilen (DIN 4030: XA2).

Es besteht Anpassungspflicht für Bauvorhaben. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung. Damit ist eine Bewertung eventuell geplanter anzeige- bzw. genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen nach §§ 110 bis 113 Bundesbergegesetz (BbergG) erforderlich. Daher empfiehlt die LMBV folgende Maßnahmen:
- Durchführung einer Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben gemäß geltendem Landesbaurecht des Freistaates Sachsen.
- Einreichen der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkkonstruktion zur Einsicht gemäß § 110 bis § 113 BbergG bei der LMBV mbH, Abteilung Bergschadensmanagement / Sperrbereiche (KF 1).
  Daraus ableitbare Forderungen hinsichtlich einer Anpassungs- bzw. Sicherungspflicht werden dem Antragsteller von der LMBV mbH zugestellt.

In diesem Zusammenhang weist die LMBV mbH darauf hin, dass nach § 112 BbergG der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen ist, wenn die §§ 110 bis 113 BbergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden.

Derzeit sind keine Grundwassermessstellen der LMBV mbH im Plangebiet vorhanden. Im Zuge des Loberausbaus 1. Bauabschnitt ist es nicht ausgeschlossen, dass weitere Grundwassermessstellen zur Überwachung der Grundwasserstände während und nach der Baumaßnahme errichtet werden müssen.

Zwei am Plangebiet anliegende Grundwassermessstellen der LMBV zeigen über einen Messzeitraum von 8 Jahren für den Pegel 5858 einen durchschnittlichen Grundwasserstand von 1,2 m unter Geländeoberkante. Der Grundwasserstand am Pegel 5902 kann im Durchschnitt mit 2,0 m unter Geländeoberkante angegeben werden.

Die rolligen Talsedimente des Lobers (Auenkiese / Auensande) stellen den oberen Grundwasserleiter (Prerenzgrundwasserleiter) dar. Das Grundwasser kann aufgrund der Überlagerung mit Auenlehm gespannt vorliegen. Eine verstärkte Grundwasser-führung ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr sowie in Zuge von niederschlagsreichen Zeiten zu erwarten. Geschiebemergel und –lehme sind allgemein als Grundwassergeringleiter / -hemmer zu klassifizieren.

3.5 erneuerbare Energien / Wärme- und Stromversorgung

Die SWD bieten alternativ die Errichtung eines Nahwärmeversorgungsnetzes mit einer energieautarken dezentralen Versorgungslösung für das Wohngebiet „Alte Stadtgärtnerei" an und danach eine Erschließung vorzunehmen.
Die SWD unterstützen damit die Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsziele der Stadt Delitzsch. Besondere Berücksichtigung findet dabei das „Handlungskonzept für den Ausbau des Energie- und Klimaschutzmanagement der Stadt Delitzsch", die Ziele des European Energy Award und die Nachhaltigkeitsziele für mittlere Städte. Es sollen in dieser Konzeption verschiedene Energieerzeugungslösungen miteinander kombiniert werden.
- Mini-BHKW (Erzeugung Wärme und Strom)
- Gas-Brennwerttechnik
- Photovoltaik
- Solarthermie

Für die Wärme- und Stromversorgung soll dabei ein Versorgungsnetz aufgebaut werden. Die Wärmeerzeugung wird über ein zentrales Mini-BHKW mit effizienter Gasbrennwertanlage sichergestellt. In die Gesamtenergiekonzeption werden dezentral auf den Häusern installierte Photovoltaikanlagen zur Stromversorgung integriert. Die Warmwasserbereitung wird über Solarthermie und Photovoltaik bereitgestellt.
Somit wird die Versorgung mit Wärme und Strom über die Energiekonzeption der Stadtwerke allen Häusern kostengünstig bereitgestellt.
Zur Gesamtstromdeckung wird noch ein geringer Anteil der Energie aus der öffentlichen Versorgung benötigt.

Photovoltaik ist nur in, an und auf Dach- und Außenwandflächen an den Hauptgebäuden zulässig. Gebäudeunabhängige Anlagen sowie aufgeständerte Anlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

3.6 Denkmalschutz

baulicher Denkmalschutz

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich der Stadtpark Delitzsch, der in der Liste der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen registriert ist.
Der Stadtpark verlangt einen Umgebungsschutz.
Nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG dürfen bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden

archäologischer Denkmalschutz

Die Genehmigungspflicht für das Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden können.

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.

Meldepflicht von archäologischen Funden

Archäologische Funde sind gemäß § 20 SächsDSchG sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen, Zur Wetterwarte 7 in 01109 Dresden zu melden. Die Fundstellen sind vor weiterer Zerstörung zu sichern. Mindestens 3 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- und / oder Planierarbeiten) ist das Landesamt für Archäologie Sachsen durch schriftliche Anzeige zu informieren.

3.7 allgemeine geologische Verhältnisse im Plangebiet

Im Plangebiet ist von folgenden geologischen Verhältnissen auszugehen:
Unter einer möglichen und in der Regel heterogen zusammengesetzten und unterschiedlich mächtigen anthropogenen Auffüllung stehen im östlichen Plangebiet Talsedimente des Lobers an. Hierbei handelt es sich um Auenlehm über Kies/Sand sowie organogene Bildungen (Moorerde). Im Westteil des Plangebietes stehen zunächst saalekaltzeitliche Geschiebemergel und –lehme (Grundmoräne – gQS1) an. Die insgesamt etwa 10 m bis 15 m mächtigen quartären Lockergesteine werden von mehrere Zehnermeter mächtigen tertiären Sedimenten (Wechsellagerungen aus Sanden / Kiesen mit Tonen / Schluffen und Braunkohlen) unterlagert.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtratssitzung vom 28.04.2016.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

(Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde

Die Stadträte haben am 27.10.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur Auslegung und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
Der Auslegungsbeschluss wurde am 12.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

(Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung statt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung, hat in der Zeit vom 22.11.2016 bis 22.12.2016 während der Dienststunden der Stadtverwaltung Delitzsch öffentlich ausgelegen.

(Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.11.2016.

(Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde

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

(Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung und der umweltrelevanten Stellungnahmen hat in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden der Stadtverwaltung Delitzsch öffentlich ausgelegen.

(Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

(Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde

Die Stadträte haben die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange am ..... mitgeteilt worden.
Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

(Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ..... von den Stadträten als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadträte am ..... gebilligt.
Die Beschlüsse wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

(Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde

Die von den Stadträten beschlossene Satzung (Teil B) sowie die Planzeichnung (Teil A) wird hiermit ausgefertigt.

(Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde

Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 BauGB sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Einsichtnahme sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

(Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom ..... beim Landratsamt Nordsachsen angezeigt.

(Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde

Der katastermäßige Bestand wird als richtig bescheinigt.

(Ort, Datum, Siegel) Vermessungsamt Landkreis Nordsachsen

In Auswertung des Geodatenarchivs liegen aus dem Plangebiet keine Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen vor. Aus angrenzenden Geländeabschnitten sind entsprechende Geodaten vorhanden. Diese können bei Interesse unter dem Link (Geologische Aufschlüsse in Sachsen) http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/16833.htm recherchiert und sofern geeignet, in die empfohlene Baugrunduntersuchung integriert werden. Zur Übergabe der Schichtenzeichnisse ist eine Anfrage an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de zu senden.

Weitere Geodaten, wie z.B. geologische Karten (www.geologie.sachsen.de, http://www.sachsenatlas.de / Karte) oder die hydro-geologische Übersichtskarte HÜK 200 mit spezifischen Angaben u.a. zum Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung (http:// www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/26715.htm) stehen unter den angegeben Internetverbindungen zur Verfügung.

3.8 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, PF 54 01 37 in 01311 Dresden.

3.9 natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, für das noch keine Prognosewerte zu Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorliegen. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU nennt als max. Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, 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.

Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz sind an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu stellen:
Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft,
Radonberatungsstelle
Besucheradresse:
Prof.-Dr. Rajewsky-Str. 4
08301 Bad Schlema
Telefon/Fax: (03772) 2 42 14
E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de
Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de

3.10 Kampfmittel

Nach Sichtung der Kampfmittelbelastungskarte des Landkreises Nordsachsen ist für das betreffende Gebiet keine Belastung mit Kampfmitteln bekannt.
Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten doch Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so wird auf die Anzeigepflicht nach § 3 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 02.03.2009 verwiesen. Es erfolgt in diesem Fall eine umgehende Beräumung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.
Anzeigen über Kampfmittelfunde nimmt die Ortspolizeibehörde, jede Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt entgegen.
Dem Antragsteller bleibt es freigestellt, auf eigene Kosten vorsorgliche Bodenuntersuchungen zur Gefahrenvorsorge durch eine Fachfirma durchführen zu lassen.

4. Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Übersichtszeichnung

Geobasisdaten
Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen(GeoSN)

Große Kreisstadt Delitzsch	
Markt 3	Tel.: 67 - 318
04509 Delitzsch	Fax.: 67 - 230
Projekt: **Bebauungsplan Nr. 21 "Alte Stadtgärtnerei"**	
erarbeitet vom: **Bauamt/Stadtplanung der Stadt Delitzsch**	erstellt am: 08.06.2017
Maßstab: 1:1.000	erstellt von: RM