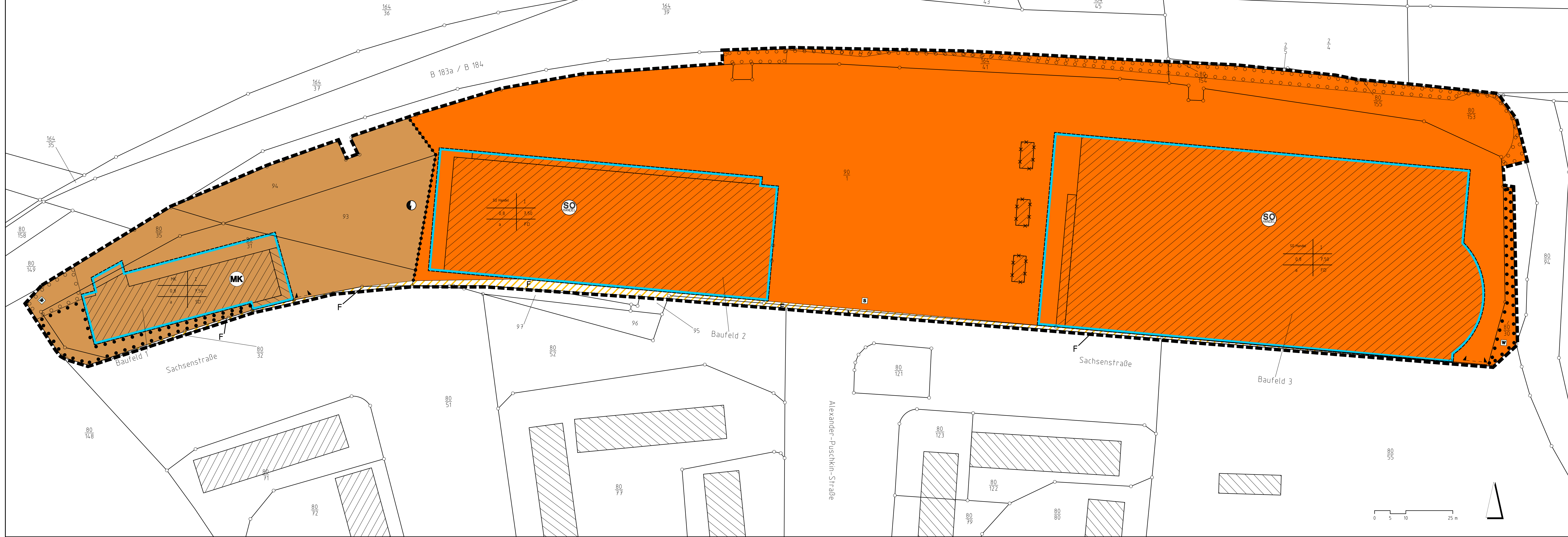


Große Kreisstadt Delitzsch

Bebauungsplan Nr. 40 "Sondergebiet Delitzsch Nord, Sachsenstraße" – 1. Änderung
Entwurf

Teil A: Planzeichnung



Teil B Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 40 "Sondergebiet Delitzsch Nord, Sachsenstraße" – 1. Änderung mit integriertem

Gründungsplan (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 1 und 2 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Kerngebiet gemäß BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 7(3) BauNVO sind nicht zulässig.

In Anwendung des § 1(5) BauNVO werden die in Kerngebieten allgemein zulässigen Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Beherbergungsbetriebe,
- Vergnügungsfacilitäten,
- Tankstellen und
- Wohnungen

als nicht zulässig festgesetzt.

Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Handel" (§ 61 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet gemäß BauNVO mit der

Zweckbestimmung Handel festgesetzt.

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die

Wohngebietsversorgung.

Allgemein zulässig sind Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, die nach den ausreichenden Einzelbau-

genehmigungen bereits bewilligt wurden.

Demnach sind zulässig:

- Bekleidung und Textilien; Schuhe und Lederwaren, Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Salarium, Friseur,
- Wäschereiannahme, Papier-, Büro und Schreibwaren, Möbel, Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe,
- Bekleidung/ Haus- / Bett- / Tischwäsche, und Uhren/ Schmuck.

Des Weiteren sind zulässig:

- ladenförmige Dienstleistungsgewerbe, ladenförmige Handwerksbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Die Unterbringung begleitenden Lebensmittelhandels innerhalb eines Vollsortimenters oder Discounter ist zulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist 1 Vergnügungsfacilität wie Spieltheater oder Internetcafé.

Alle anderen Nutzungen nach § 11 BauNVO sind in dem Sondergebiet unzulässig.

1.2 Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB)

Offene nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.3.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern

und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)

Aus gestalterischen Gründen und zur Eingrünung werden Flächen für die Erhaltung von

Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Absterbende oder abgestorbene Bäume sind durch

standortgerechte heimische Bäume zu ersetzen.

Entlang der Fassaden des Baufeldes 2 und des Baufeldes 3 sind die vorhandenen

Gehölze zur Fassadenbegrenzung dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens

durch Gleichartige zu ersetzen.

Die vorhandene extensive Dachbegrünung in den Baufeldern 2 und 3 ist dauerhaft zu erhalten.

1.3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)

Aus gestalterischen Gründen, zur Eingrünung und zum Ausgleich von Eingriffen werden

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Absterbende oder

abgestorbene Bäume sind durch standortgerechte heimische Bäume zu ersetzen.

1.4 Ortsliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO

Bei der Errichtung von Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) im Nahbereich der B 183a/B 184

sind die Anbauverbote und Anbaubeschränkungen des § 9 FStrG zu beachten.

Fremdwerbung an der Gebäudefassade ist nur an der Nordseite des im Baufeld 1 befindlichen

Gebäudes und an der Westseite des im Baufeld 2 befindlichen Gebäudes zulässig.

3. Hinweise zum rechtskräftigen Bebauungsplan (weiterhin gültig für die 1. Änderung)

3.1 Archäologische Funde

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – das betrifft

auch Einzelbaugesuche – muss in von Bauverfahren betroffenen Areal durch das Landesamt für

Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde

sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

3.2 Meldepflicht bei Erdbarbeiten

Vor Beginn jeder Erdbarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais in

Dresden durch schriftliche Bauanzeige ausreichend vorher zu unterrichten.

3.3 Altlasten

Das Auftreten von bisher unbekannten Abfallagierungen muss unverzüglich dem Landratsamt

Nordachsen / Umweltamt angezeigt werden.

3.4 Grundwasserspiegel / Baugrundgutachten / Versickerung Oberflächenwasser

Infolge Flutung der Kühltagebauplätze und der Zunahme der Grundwasserneubildungsrate kommt

es zum Anstieg des Grundwasserstandes. Der Wiederanstieg des Grundwasserstandes wird etwa

den historischen Grundwasserflurabstand vor Beginn des Bergbaus entsprechen. Kellergebäude sind

gegen Grundwassererflecter abzudichten. Der planende Architekt hat bei der Erstellung der Bau-

antragsunterlagen den Wiederanstieg des Grundwassers bezüglich der Flutung der Tagebaurestlöcher

"Delitzsch Südwest" und "Goltzsche" zu beachten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind anhand von Bodengrundgutachten die

Standortsicherheitsvoraussetzungen geplanter Gebäude zu prüfen. In diesem Zusammenhang sind die

Voraussetzungen zur notwendigen Versickerung der Oberflächenwasser zu prüfen. Die technische

Lösung zur Versickerung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3.5 Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

3.6 Bodenschutz / Altlasten

Die Auswirkung auf das Schutzgut Boden ist weitestgehend zu minimieren. Für den Umgang mit

anfallendem Bodenaushub werden folgende Hinweise gegeben:

- Gemäß Sächsischem Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) vom 31.05.1999 sollte

sich der Bauherr zu einer sinnvollen Verwertung innerhalb des Plangebietes veranlasst sehen.

- Gemäß SächsABG sind nicht verwertbare Massen einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

- Eine Ablagerung unkontaminierter Massen zur Beseitigung ist nicht genehmigungsfähig.

- Gemäß dem Grundsatz des Landesentwicklungsplanes ist der Boden nicht als Abfall zu lagern.

- Gemäß dem § 202 BauGB ist die Erhaltung des Mutterbodens in einen nutzbaren Zustand und

dessen Schutz vor Versickerung festzuschreiben.

- Gemäß dem § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf Boden einwirkt, so zu verhalten, dass

schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

- Gemäß dem § 1a BauGB sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

- Durch den Abbruch von Gebäuden sind die Abbruchmassen, deren Bepflanzung die Ermittlung und

Bewertung der Untersuchungsergebnisse sowie der Nachweis der Entsorgung (insbesondere bei

überwachungsbedürftigen Abfällen) plausibel und nachvollziehbar darzustellen.

- Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den

Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2 hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung

entsprechen und hat Kontaminationsfrei zu sein. Die DIN 19731 (Ausgabe 5/98) - Verwertung von

Bodenmaterial - ist einzuhalten.

Hinweise für eine sinnvolle Verwendung des anfallenden Bodenaushubs:

- Übergabe an eine Landschaftsbaumaßnahme oder an eine Bodenbörse

- Einsatz des nicht kulturellen Anteils bei der Verfüllung von Bergbaurestlöchern

- Nach erfolgter Leistungsverlegung und Verfüllung der Gruben ist der Mutterboden sorgfältig

im Bereich des Arbeitsstreifens aufzutragen

- Die Verfüllung hat technisch und witterungsbedingt so zu erfolgen, dass eine Bodenverdichtung

nach Möglichkeit ausgenutzt werden kann

- Baustelleneinrichtungen sowie zeitweise Lagerung von Trassembauteilen sollte nach Möglichkeit

auf versiegelten Boden erfolgen

Wird eine Baustelleneinrichtung auf unversiegeltem Boden erforderlich, sind folgende Maßnahmen

einzuhalten:

- Dröhnungsschilde Abtragung und Zwischenlagerung des Bodens

- Notwendige Platzbefestigung nur mit wasserabweisenden Decken bei Einbau einer Sauberkeitsschicht

oder Vlieslage als Basisfläche

- Nach Rückbau des Bau- und Montageplatzes ist die ursprüngliche Schichtung des Bodens weitgehend

zu rekonstruieren.

Empfehlungen

- Freihaltung der nicht in Anspruch zu nehmenden Flächen mit Boden in überwiegend natürlicher Lagerung

innerhalb des Plangebietes vom Baubetrieb für die weitgehende Erhaltung der Bodenfunktion und zum

Schutz dieses Bodens vor Kontamination oder sonstiger Veresterung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Die DIN-Vorschriften 19300 "Erdbarbeiten"

19905 "Bodenarbeiten"

19920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei

Baumaßnahmen" sind zu beachten

- Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und

nachweislich einer Sanierung oder ggf. ordnungsgemäßen Beseitigung zuzuführen

- Hinsichtlich der Vermeidung von Bodenbelastungen durch Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind

geeignete Vorkehrungen zu treffen

- Bei der Vermeidung von Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung, Durchmischen von Böden mit Fremdstoffen) sind auf

das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken (§ 7 Abs. 2 SächsABG) und nach

Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen

Bei der Feststellung von organoleptischen Besonderheiten im Rahmen evtl. Tiefbauarbeiten ist das Amt

für Abfallwirtschaft sofort zu informieren.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt

geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des G. v. 20.07.2017 BGBl. I S. 2808.

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 G. v. 04.05.2017 BGBl. I S. 1057.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

(Planzeichenverordnung – PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017

BGBl. I S. 1057

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

in der Fassung vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3

des Gesetzes vom 10. Februar 2017 SächsGVBl. S. 50.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Delitzsch hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2014 die

Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 40 "Sondergebiet Delitzsch Nord,

Sachsenstraße" beschlossen und am 17.01.2015 öffentlich bekannt gemacht.

Beschlussnummer

Delitzsch, den Siegel Dr. Manfred Wilde (Oberbürgermeister)

2. Der Stadtrat der Stadt Delitzsch hat am den Entwurf der 1. Änderung

des Bebauungsplanes mit Begründung getätigt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Delitzsch, den Siegel Dr. Manfred Wilde (Oberbürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und die

benachbarten Gemeinden sind gemäß § 4(2) BauGB mit Schreiben vom zur

Zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Delitzsch, den Siegel Dr. Manfred Wilde (Oberbürgermeister)

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 40 "Sondergebiet Delitzsch Nord,

Sachsenstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen

(Teil B) und der Begründung.

Die Unterlagen haben in der Zeit vom bis während der

Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Delitzsch nach § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachung erfolgte am im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Delitzsch.

Delitzsch, den Siegel Dr. Manfred Wilde (Oberbürgermeister)

5. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie

die Stellungnahmen der Behörden in seiner Sitzung am geprüft und die

Abwägung durchgeführt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Delitzsch, den Siegel Dr. Manfred Wilde (Oberbürgermeister)

6. Der katastermäßige Bestand vom 02.06.2015 innerhalb des Geltungsbereichs wird als

richtig dargestellt beschneigt. Der Plan ist zur Entnahme von Mäßen nicht geeignet.

Delitzsch, den Siegel Dr. Manfred Wilde (Oberbürgermeister)

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 40 "Sondergebiet Delitzsch Nord,

Sachsenstraße" besteht aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen

(Teil B) und der Begründung. Der Bebauungsplan wurde am vom

Stadtrat der Stadt Delitzsch als Satzung beschlossen.

Beschlussnummer:

Delitzsch, den Siegel Dr. Manfred Wilde (Oberbürgermeister)

8. Die von der Stadträte beschlossene Satzung bestehend aus Planzeichnung (Teil A),

den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Delitzsch, den Siegel Dr. Manfred Wilde (Oberbürgermeister)

9. Dieser Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) am durch

Veröffentlichung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Delitzsch ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Delitzsch, den Siegel Dr. Manfred Wilde (Oberbürgermeister)

10. Die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienststunden der Stadt von jedermann

eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am

ortsüblich bekannt gemacht worden. Amtsblatt der Großen Kreisstadt Delitzsch vom

..... In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und

Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 25 (2) BauGB

und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB)

hingewiesen worden.

Delitzsch, den Siegel Dr. Manfred Wilde (Oberbürgermeister)

Anlage zu Planenteil A (Planzeichnung)

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 der BauNVO)

SO Sondergebiet Handel

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

MC Kerngebiet

(§ 7 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK 7,50 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F Fußweg

Einfahrtbereich

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG

UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Trafostation

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM

SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Ungrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und

sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Ungrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie

von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

7. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO

FD Flachdach

SO Satteldach

W Werbestäbe, Werbestäbe

S Standfläche

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

bestehende bauliche Anlagen

zum Abriss vorgesehene bestehende bauliche Anlagen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des

Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flurstücksnummer

Katastergrenze

Erläuterung der Nutzungsschablone