

## **Teil B Textliche Festsetzungen**

### **Bebauungsplan Nr. 40 "Sondergebiet Delitzsch Nord, Sachsenstraße"**

#### **1. Änderung**

##### **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,
- Beherbergungsgewerbe,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen und
- Wohnungen

als nicht zulässig festgesetzt.

###### **Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Handel" (§11 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 ausgereichten Einzelbaugenehmigungen bereits bewilligt wurden.

Demnach sind zulässig:

Bekleidung und Textilien, Schuhe und Lederwaren, Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Solarium, Frisör, Wäschereiannahme, Papier- Büro und Schreibwaren, Möbel, Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe, Bettwaren/ 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 Vergnügungsstätte wie Spielothek 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. 25b 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 Fassadenbegrünung 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.

### **2. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBauO**

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 Bau Feld 1 befindlichen

Gebäudes und an der Westseite des im Bau Feld 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 im von Bautätigkeit 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 Erdarbeiten**

Vor Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais in Dresden durch schriftliche Bauanzeige ausreichend vorher zu unterrichten.

#### **3.3 Altlasten**

Das Auffinden von bisher unbekannten Abfalllagerungen muss unverzüglich dem Landratsamt Nordsachsen / Umweltamt angezeigt werden.

#### **3.4 Grundwasserspiegel / Baugrundgutachten / Versickerung Oberflächenwasser**

Infolge Flutung der Kohletagebaugruben und der Zunahme der Grundwasserneubildungsrate kommt es zum Ansteigen des Grundwasserstandes. Der Wiederranstieg des Grundwasserstandes wird etwa dem historischen Grundwasserflurabstand vor Beginn des Bergbaus entsprechen. Kellergebäude sind gegen Grundwasserfeuchtigkeit abzudichten. Der planende Architekt hat bei der Erstellung der Bauantragsunterlagen den Wiederranstieg des Grundwassers bezüglich der Flutung der Tagebaurestlöcher "Delitzsch Südwest" und "Goitzsche" zu beachten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind anhand von Bodengrundgutachten die Standsicherheitsvoraussetzungen geplanter Gebäude zu prüfen. In diesem Zusammenhang sind die Voraussetzungen zur notwendigen Versickerung der Oberflächenwässer 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 einem nutzbaren Zustand und dessen Schutz vor Vernichtung 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 Beprobung die Ermittlung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse sowie der Nachweis der Entsorgung (besonders 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 Bodenaushubes:

- Übergabe an eine Landschaftsbaumaßnahme oder an eine Bodenbörse
- Einsatz des nicht kulturfähigen Anteils bei der Verfüllung von Bergbaurestlöchern
- Nach erfolgter Leitungsverlegung und Verfüllung der Gräben ist der Mutterboden sorgfältig im Bereich des Arbeitsstreifens aufzutragen
- Die Verfüllung hat technisch und witterungsbedingt so zu erfolgen, dass eine Bodenverdichtung nach Möglichkeit ausgeschlossen wird
- Baustelleneinrichtungen sowie zeitweise Lagerung von Trassenbauteilen sollte nach Möglichkeit auf versiegeltem Boden erfolgen

Wird eine Baustelleneinrichtung auf unversiegeltem Boden erforderlich, sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Ordnungsgemäße Abtragung und Zwischenlagerung des Bodens
- Notwendige Platzbefestigung nur mit wassergebundenen 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 Devastierung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Die DIN-Vorschriften
  - 18300 "Erdarbeiten"
  - 18915 "Bodenarbeiten"
  - 18920 "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.
- Baubedingte 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.