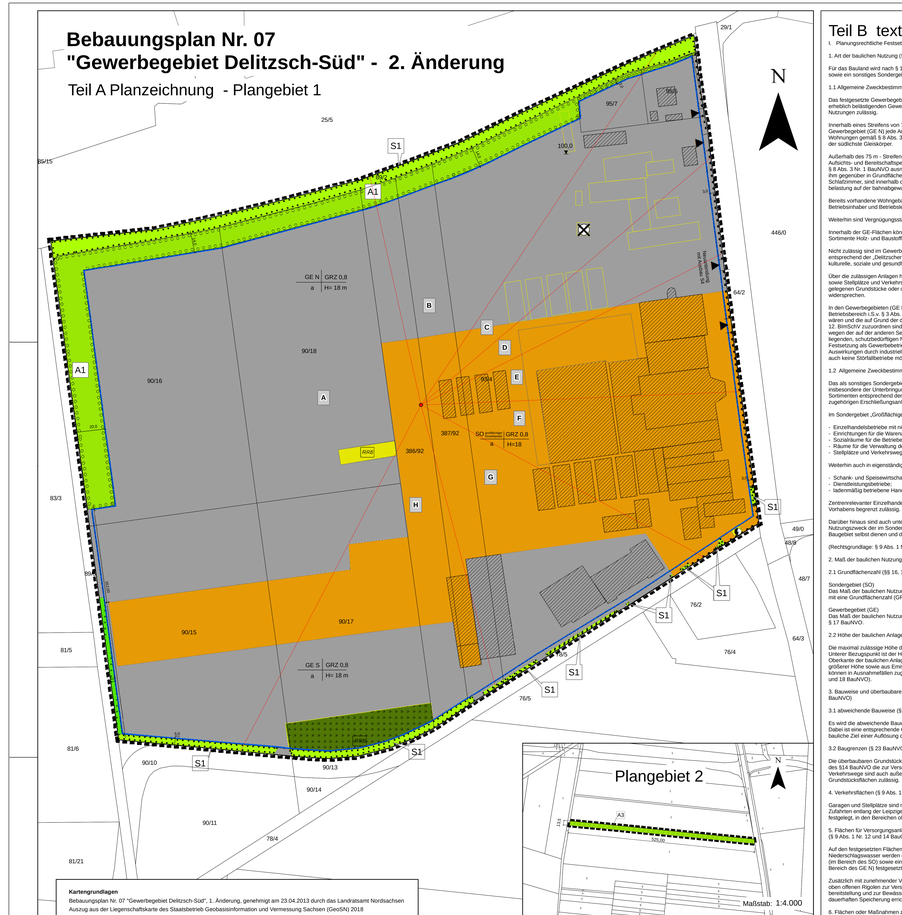
Bebauungsplan Nr. 07
"Gewerbegebiet Delitzsch-Süd" - 2. Änderung

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 2021 und PlanZV 2021)

I Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

GE N — Gewerbegebiet Nord
GE S — Gewerbegebiet Süd
SO Solarpark — sonstiges Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" mit den Sortimenten gemäß 1.2 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
private Grünfläche — Regenrückhaltebecken
private Grünfläche — Versickerung
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
Bemaßung in m
100,0 — Höhenbezugspunkt in m über DHHN 92
A B — 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 Baurecht 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 Plangebiet 1 angrenzenden Bahnstrecke ist im Gewerbegebiet (GE N) also Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen. Dies umfasst auch Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Maßgeblich für die Bemessung des o. g. Abstandes ist der südliche Gleiskörper.

Außerhalb des 75 m – Streifens zur Bahnstrecke sind im Gewerbegebiet (GE N) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und dessen Betriebsablauf nicht stören. Schutzbedürftige Räume, wie Schlafzimmer, sind innerhalb des festgesetzten GE N bzw. SO aufgrund der vorliegenden Lärmvorbelastung auf der Bahnzugfestigkeit der Südseite nicht zulässig.

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 mit zentrenrelevanten Sortimenten, die zentrenrelevanten „Randsortiment" (vgl. Anlage 1 zur Begründung), sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Durch die zulässigen Anlagen hinaus sind auch unmittelbar 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.

In den Gewerbegebieten (GE N und GE S) werden die alten Anlagen ausgeschlossen, die einen Störgrad von mehr als 63 dB(A) tagsüber bzw. 48 dB(A) nachts an den Bebauungsgrenzen überschreiten, wären und die auf Grund der dort vorhandenen Stoffe der unteren und oberen Klasse der 12. BImSchV zuzuordnen sind. Der Ausschluss der Betriebsbereiche erfolgt klarstellend wegen der auf der anderen Seite der Leipziger Straße in einem Abstand von 20 m vorhandenen Wohnbebauung. Dieser Abstand ist für die Betriebsbereiche, welche auf der Festsetzung zur Abstandsliste beschränkt sind und die Wohnbebauung nicht gefährden, sodass die negativen Auswirkungen durch industrielle Nutzungen ausgeschlossen werden können. Somit sind auch keine Störfallbetriebe möglich, die Gefahrstoffe in Mengen lagern.

1.2 Allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel"

Das als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" festgesetzte Baugebiet dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Sortiment (Sortimentsliste „Delitzscher Liste" gem. Anlage 2 zur Begründung) sowie der zugehörigen Einzelhandelsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" sind allgemein zulässig:

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

Weiterhin auch in eigenständiger Betriebsform:

- Schank- und Speisewirtschaften;
- Gartencenter/Gartenbau;
- Isdenmäßig betriebene Handwerksbetriebe.

Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment ist auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche eines Hauptsitzes (sogenannt) 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 i. V. m. §§ 16-20 BauNVO)

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

Sondergebiet (SO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist der Art der Nutzung i. V. mit dem Planungskonzept mit eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entsprechend § 17 BauNVO 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. Unterschreitungen ist der Höhenbezugspunkt mit 100,0 m über Normalhöhennull (DHHN 92) festgesetzt ist die Oberkante der baulichen Anlagen. Für den technischen Betrieb zwingend erforderliche Bauteile gelten Höhe sowie aus Emissionsschutzgründen erforderliche Schornsteine größerer Höhen 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 städtebaulich Ziel einer Auflockerung 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 Verkehrsanlagen 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. Zufahren entlang der Leipziger Straße sind gemäß Planzeichnung als Ein- und Ausfahrtsbereiche festgelegt, in den übrigen Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten ist 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 ist zumindest Versiegelung anfallendes Niederschlagswasser ist über Mulden bzw. oben offenen Rigolen zur Versickerung und teilweiser Verdunstung zu bringen. Zur Löschwasserbereitstellung und zur Bewässerung von Grünflächen, konnen 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 im Splittgebiet
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 Baumerziehung
Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von Brutvögeln (mit Nr. 800 Bestimmt wie der Feldlerche) ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Hauptbrutperiodenzeiten, zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar einzuordnen. Ist aus baubetrieblichen Gründen / verspätetem Baubeginn 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 verpachtrechtlichen Gründen die Einhaltung von V AFB 1 nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 01. März und 30. September die zu bearbeitenden 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 Brutbestände von Vögeln in bebauarem Bereich befinden oder stattfinden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (uNB) abzustimmen. Ggf. ist mit den Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten. Andernfalls können die Flächen durch die ÖBB nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle freigegeben werden. Bei gefundenen Limitau- bzw. Bodenbrütern vorhandener Gebäude ist sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) durch die Bauarbeiten ausgelöst werden können. Sollten Anzeichen derartiger Habitatstrukturen vorgefunden werden, ist umgehend Kontakt mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (uNB) aufzunehmen. Die Maßnahme V AFB 2 ist bei geplanten 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 Plantell A (Planzeichnung) 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 entlang der Bahn und 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 in einem Pflanzabstand von mindestens 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflanzen und dauerhaft zu schützen. Strauch- und Baumarten sind gemäß der Pflanzliste A zu verwenden. Gehölze – Gehölze Zu Sinn SIV 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 Pflanzmaßnahmen sind auch an den in der Planliste 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.

Die Pflanzung ist in einer Pflanzgrube mit zertifiziertem Baumsubstrat und mindestens 1,0 m² Baumrinde vorzunehmen.

S 1 Erhalt und Entwicklung von Gruhlden
Die Gehölzstreifen und Gruhlden auf den mit S 1 gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten. Der vorhandene Gruhlbachen- 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. 0,71 ha auf dem Flurstück 71/1 eine Feldhecke aus gebietsheimischen 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 Gehölzen zu pflanzen. Zu pflanzen sind Zu/v dB 60-100 cm sowie in einer Dichte von 1 St/m² als Herbstpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu schützen.

„Die Pflanzung der Feldhecke gem. der mit AS gekennzeichneten Fläche zum Ausgleich nach der östlichen Festsetzung für 7 wird vollständig durch Ersatzgeld gemäß Sächsischer Kompensationsverordnung (SächsKompVO) ersetzt. Dies bedeutet, dass für das Gewerbegebiet 66 % (entspricht 4.620 m²) und für das Sondergebiet, auf 34 % (entspricht 2.380 m²) der Kompensationsbedarf durch Ersatzgeldzahlung ausgeglichen werden. Der Nachweis der Kompensation hat jeweils objektkonkret im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen."

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.

Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan Juni 2021 (Büro Landschaftsplanung).

Pflanzliste 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
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-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor
Sträucher, einheimisch, standortgerecht	
Bärtotier 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 catharica
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Verpflichtung des Bauherren	

Zur Erfassung von Kompensationsflächen (Import) sind diese nach Bestätigung in folgender Datenstruktur an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen durch den Ausgleichspflichtigen einzureichen:

1.Geometriedaten: Datenformat: shape, Datenfelder für Bezeichnung der Maßnahme, Eindeutige ID für die Maßnahme, Ersteller (Datenquelle, Datenersteller), Erstellt (Datum)

2. Sachdaten:, Datenformat: Access, Datenfelder für Bezeichnung der einzelnen Kompensationsmaßnahme, Kompensationsart (Ausgleich, Ersatz, Ausgleichszahlung), Flächengröße der einzelnen Maßnahmen, Maßnahmebeschreibung (kurz, z.B. streifige Bepflanzung, Pflanzqualität, Gehölzarten), Grundbuchzeichnung (Bezeichnung des Eintrags), Gemeinde (des Ortes der Maßnahme), Ortsteil, Ausführungsbeginn Begin, Ausführungsfrist Ende, Folgepflege (wer), Maßnahme abgeschlossen (ja/nein, Bearbeiter (Datenersteller).

8. Immissionsschutz

Im Plangebiet 1 südlich sind Bereiche und Anlagen, deren Gerausche 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.

Diese DIN kann in der Stadtverwaltung Delitzsch, Schloßstraße 30, Zimmer Nr. 3.14 während der Geschäftszeiten eingesehen werden.

Emissionskontingente L EK tags und nachts

Fläche	Fläche in m²	tags	Lu n dB nachts
GE N	80.970	61	45
GE S	23.975	70	52
SO	54.673	65	50
Referenzpunkt		x 3331/4944,44	y 5710/15,36

Zusatzkontingente L EK, zus tags und nachts für die Richtungssektoren

Sektor	Anfang	Ende	$L_{ek,\ zus,\ tags}$	$L_{ek,\ zus,\ nachts}$
	Winkel in °	Winkel in °	in dB	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

Die vorhandenen Wohngebäude im nordöstlichen Plangebiet (Leipziger Straße 26a / 28) haben Bestandsschutz und sind solange diese Gebäude als Wohngebäude genutzt werden, im Rahmen der Genehmigungsverfahren der Gewerbeansiele als immissionsortz zu betrachten. Die Nachweisführung für diese Immissionsorte erfolgt gemäß TA Lärm.

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Bodenschutz/Altlastenverdachtsflächen/Kampfmittelbelastung
Innerhalb des Plangebietes 1 befindet sich laut Stellungnahme des Umweltamtes SG Abfall/ Bodenschutz des Landkreises Nordsachsen folgende, im Sächsischen Altlastenkataster erfasste, Altlastenverdachtsstandort: Tankstellen eihem. Saatzucht Delitzsch [AKZ, 74200019], Gemarkung Delitzsch, Flur 5, Flurstück 93/4. Ansonsten liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i.S. des § 9 Abs. 1 V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor. Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauausführung Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen und oder Altlasten i.S. d. § 9 Abs. 1 V. m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe) sind für den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt die Pflichten gemäß § 2 Abs. 10 BBodSchG zu beachten. Insbesondere sind die unverzüglich nach § 19 Abs. 1 SächsABG der Sächsischen Behörde (Landesamt 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 standortbezogenen Gründungsbedingungen eine objektbezogene Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchzuführen.

Regelungen des Geologiedatengesetzes (GeoDG) und Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG)
Sämtliche Untersuchungen z.B. Bohrungen, Baggerschürfe 10 m und für Bäume 12 m, werden, bestellt gemäß §§ 8 - 10 GeoDG Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologe (LfULG) zur Archivierung der Untersuchungen wird weiterhin das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.
Grundsätzlich ist zu beachten, dass nach dem Ergebnis der Untersuchungen (z. B. Baugrundgutachten), welche von der Stadt Delitzsch oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts (z. B. Abwasserverband) in Auftrag gegeben werden, gemäß § 15 SächsKrWBodSchG (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) der Abteilung 10 (Geologie, Referat 103) des LfULG zu übergeben sind.

3. Geodaten und UHYGRO (Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie - LfULG)
In Auswertung des Geodatenarchives liegen aus dem Plangebiet 1 geologische Informationen vor, 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.

Das Plangebiet befindet sich mit den benachbarten Flächen zum Grundwasserwiederanstieg „Braunkohlentagebau Delitzsch-Südwest". Informationen diesbezüglich liefert die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) Bereich Mitteldeutschland in 04356 Leipzig, Das Plangebiet 1 liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes "Delitzsch", Feldnummer 1641, Bodenstufe: Wolfram u. a. Erlaß für die Bundesrepublik Deutschland, Bergamt Nord, Nr. 69117 Heidelberg. Unter Hinweis auf die Stellungnahme des Oberbergamtes Freiberg vom 12.06.2020 ist der geplanten Erlaubnis mitteilenswerte Einwände.

5. Grund- und Niederschlagswasser (Landratsamt Nordsachsen)
Zum Schutz des Grundwassers sind Baumaßnahmen auf den vorliegenden Flächen unschädlich im Trockenvolumen von Oben und anderen Stoffen in den Boden zu vermeiden. Für die geplante Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach den Vorschriften des WHG in Verbindung mit § 46 SächsWG zu beantragen.
Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Delitzsch und, dass bei der DB Netz AG zuzeit keine Trassenzusammenlegungen vorliegen. Es ist sicherzustellen und auch für die Zukunft zu gewährleisten, dass bei der Realisierung des Bebauungsplanes in der Festsetzung Nr. 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 (HFP) 4443/ 9 (2217) im Bereich des Vorhabens befindet. Der Festpunkt ist durch geeignete Maßnahmen so zu schützen, dass er durch Bauarbeiten nicht beschädigt wird. Der Festpunkt ist in seiner Lage verbindlich und muss in seiner Lage verbindlich und muss in seiner Lage erhalten bleiben. Sollte eine Beeinträchtigung des Festpunktes unumgänglich sein, ist der GeoSN, Referat 32, darüber schriftlich zu informieren.

12. Verkehrsrufstellen (Stadtverwaltung Delitzsch)
Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz (S4 und Raiffeisenstraße) hat, wie bereits vorhanden, als Einmündung mit Ausrundung zu erfolgen. Die entsprechenden Sichtfelder sind zu gewährleisten. Einer Ausbildung als Grundstückszufahrt mit abgesenktem Bord wird nicht zugestimmt. Einbuchtungsstraßen sind gemäß RSO 01 und den zu ermittelnden Belastungen herzustellen.

13. Verkehrsplanbereich der Ortsdurchfahrt (Landesamt für Straßenbau und Verkehr - LaSuV)
Im Verkehrsplanbereich von Ortsdurchfahrten sind die Richtlinien und 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 sind, wenn nicht überbaut, weitestgehend zu erhalten. Die Kabelschutzanweisung der Telekom sowie die Mindestabstände gemäß DIN sind zu beachten. Sollten Kabelumverlegungen erforderlich werden, sind diese mit ausreichendem Vorlauf zu beantragen. Der Ausbau der Telekommunikationsnetze, in der Stadtverwaltung Delitzsch während der Erschließungsphase sowie der Begrünung und dem Umweltbericht, wurden, verkürzt, vom Abwägungsvorschlag. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit des Vorhergehens von Anregungen durch Verofferlichung im Internet hingewiesen worden.

15. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt 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 überarbeiteten Begründung samt Umweltbericht zugestimmt.

Delitzsch, den

Siegel

Oberbürgermeister Dr. Manfred Wilde

16. Der katastermäßige Bestand wird als richtig bescheinigt.

Torgau, den

Siegel

envia TEL GmbH
Dokumentation
Magdeburger Straße 51
06112 Halle

Aufgrund der Anforderungen an die Geräuschemissionsbegrenzung haben sich seit 2017, insbesondere durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 (BVerwG 4 CN 7.16) veränderte Rahmenbedingungen für Gewerbebetriebe ergeben. Um Bebauungsplanverfahren, die Gliederung eines Gewerbe oder Industriegebietes nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden. Mit der Gliederungsmethode sollen die Gerauschemissionen der einzelnen Betrieben im Plangebiet so beschränkt werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen in der Summe aller gewerblichen Geräuschquellen eingehalten werden.
Das Bundesverwaltungsgericht bestätigt grundsätzlich die Zulässigkeit der Geräuschkontingentierung als Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Neu ist jedoch, dass auch für die interne Gliederung jeweils eine flächenbezogene Emissionskontingente festgesetzt ist oder jedenfalls das für Gewerbegebiete festgesetzte Emissionskontingent nach § 8 oder 9 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieb zulässt. Das Bundesverwaltungsgericht weist ausdrücklich auf die allgemeine Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes hin, wonach die Gemeinde über eine Planungsbefugnis auf die Möglichkeit einer baugebietsübergreifenden (externen) Gliederung verfügt. Eine solche Gliederung ist auch dann zulässig, wenn die Gemeinde keine Vorgaben für Bauvorhaben) vom 01.09.2009.
Als Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:

- Mindestabstand zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 6 m, für mittelwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m,
- keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschneiden (Herdurch können sich im Einzelfall die o. g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen.),
- ausschließlich Pflanzungen gegenüber 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 Bepflanzungsvorhaben folgende Empfehlungen gegeben:

- Module 882.0200 bis 882.0233A01 (Fachtechnisch)ergehende Vorgaben - hier ist z. B. aufgeführt, welche Bereiche regelmäßig zurückgeschnitten werden müssen, wie Signalsichten, Oberleitungsabstände usw.).
- Module 882.0300 bis 882.0333A01 (Landschaftspflanung - hier sind z. B. die Vorgaben zur Auswahl geeigneter Gehölze und absolute Mindestpflanzabstände zu Bahnstrecken, die durch Nichteinhaltung zu Sperrungen führen können, detailliert beschrieben.Rückschnittzone sind hier jedoch zusätzlich zu beachten).

Die Pflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer, z.B. Pappeln, sowie stark rankende und kriechende Gewächse, z.B. Brombeeren, verwendet werden. Die Pflanzung der Bahnböschungsfläche ist entsprechend der Grundsätze der Bahn zu trennen am 30.06.2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlG am 25.07.2008.

- Sächsisch-Böhmischen Eisenbahn-Gesellschaft mbH (LMBV) Bereich Mitteldeutschland in 04356 Leipzig. Das Plangebiet 1 liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes "Delitzsch", Feldnummer 1641, Bodenstufe: Wolfram u. a. Erlaß für die Bundesrepublik Deutschland, Bergamt Nord, Nr. 69117 Heidelberg. Unter Hinweis auf die Stellungnahme des Oberbergamtes Freiberg vom 12.06.2020 ist der geplanten Erlaubnis mitteilenswerte Einwände.

6. Grund- und Niederschlagswasser (Landratsamt Nordsachsen)
Zum Schutz des Grundwassers sind Baumaßnahmen auf den vorliegenden Flächen unschädlich im Trockenvolumen von Oben und anderen Stoffen in den Boden zu vermeiden. Für die geplante Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasser