

Planteil A

Große Kreisstadt Delitzsch

Bebauungsplan Nr. 42

"Einkaufszentrum Südost/ Richard-Wagner-Straße"

1. Änderung - Entwurf -

Land: Sachsen
Landkreis: Nordsachsen
Stadt: Delitzsch
Gemarkung: Delitzsch / Flur 6



Maßstab 1 : 500

Übersicht:



Planzeichenerklärung

- § 2 Abs.4 Planzeichenverordnung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1-15 BauNVO)**

MI	Mischgebiet (§ 9 BauNVO) Mischgebiet (MI) Einkaufszentrum mit großflächiger Einzelhandelsnutzung, zulässig im Mischgebiet bis max. 500 m² Nettverkaufsfläche
SO	Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum mit großflächiger Einzelhandelsnutzung, zulässig im Sondergebiet bis max. 500 m² Nettverkaufsfläche
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16-21 BauNVO)**

GRZ	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Z	Zahl der Vollgeschosse (§ 19 BauNVO)
- Bauweise u. Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB u § 22-23 BauNVO)**

a	abwweichende Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)
Baugrenze	Baugrenze (§ 23 (1) BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

	Verkehrsfläche
	Grundstückszufahrt
- Grünflächen (§ 9 (1) 25 BauGB)**

	private Grünfläche	Maßnahme 1
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abreuzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4, 16 Abs. 3 BauNVO)
	Flurstücksnummer (bestehend) / vorhandene Flurstücksgrenze
	bestehender Zaun
	bestehende Mauer
	Ein- / Ausfahrt
	Sendemast vorhanden
	bestehende Gebäude
	bestehender Baum
	bestehendes Buschwerk
	Rückbau befestigte Flächen
	Rückbau Pflanzungen

Planteil B - textliche Festsetzungen

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

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO)

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 BauNVO Sondergebiet (SO) festgesetzt - zulässig ist ausschließlich ein Lebensmittelmarkt bis max. 1.500 m² Nettverkaufsfläche (siehe Planzeichenschrift).

Desweiteren wird gemäß § 6 BauNVO Mischgebiet (MI) festgesetzt (siehe Planzeichenschrift).

Zulässig sind nach § 6 (2) BauNVO:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausgeschlossen sind nach § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig:
- Gärtnereibetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsgeländen im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht aber in den festgesetzten Grünflächen. Diese Festsetzung gilt auch für selbstständige Werbeanlagen, Nebenanlagen, die:
- der Ver- und Entsorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen
- zur Ableitung oder Speicherung von Abwasser erforderlich sind,
- oder der Löschwasserversorgung bzw. Löschwasserbereitstellung dienen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Grünflächen zulässig.

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung der:
- Grundflächenzahl (GRZ), siehe Planzeichenschrift (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahl (GFZ), siehe Planzeichenschrift (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
- Vollgeschosse (Z), siehe Planzeichenschrift (§§ 18 und 20 BauNVO)

Im Sondergebiet sind nur im 1. Geschoss Verkaufsfächen zulässig.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

1.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Als Verkehrsflächen werden die Straßenverkehrsflächen sowie die Ein- und Ausfahrten entsprechend des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 12 und 21a BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig. Offene, nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht in den als Grünflächen festgesetzten Flächen zulässig.

1.5 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.5.1 Pflanzgebot

Zur landschaftlichen Einbindung, zur Durchgrünung des Gebietes und als Ausgleich für Flächenversiegelung durch Überbauung sind heimische Einzelbäume und Strauchgruppen zu pflanzen. Im Bebauungsplan sind die gründerrechtlichen Festsetzungen integriert.

1.5.2 Gründerrechtliche Festsetzungen

Maßnahme M 1 - private Grünflächen.
Pro 300 m² private Grünfläche sind mindestens 2 Bäume, 2x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, der Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Die Restfläche ist mit einer standortgerechten Rasensaat oder mit heimischen Bodendeckern zu begrünen.

Pflanzliste

Eiche	Sieleiche	Quercus robur
Weide	Silber-Weide	Salix alba
Ulm	Platan-Ulm	Ulmus laevis
Aln	Feld-Ahorn	Acer campestre
Esche	Gemeine Esche	Fraxinus cordata
Linde	Winter-Linde	Tilia cordata

1.5.3 sonstige Festsetzungen

Vorgelagerte Grünflächen und Ruhezonen sind vielfältig mit heimischen Bäumen, Stauden und Sträuchern zu bepflanzen. Ausgeschlossen sind baumartige Koniferen wie Lebensbaum, Zeder, Zypresse und eine vorwiegende Bepflanzung mit Zierformen von Koniferen.

1.6 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 (1) BauGB)

1.6.1 Versiegelung

Die Versiegelung von Oberflächen ist nur durch die Gebäude, Straßen und Wege zulässig. Die übrigen Flächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche, z.B. Schotterrasen oder Rasenpflaster, zu versehen.

1.6.2 Oberflächenwasser

Innerhalb des Bebauungsplanes erfolgt die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser im Trennsystem über den bestehenden Mischwasserkanal in der Richard-Wagner-Straße. Das Plangebiet wird mit den bestehenden Hausanschlüssen erschlossen. Die Regenwasserentleitung ist auf 18 l/s begrenzt, so dass auf dem Baugebiet durch geeignete Maßnahmen (z. B. Regenrückhaltebecken, Röhren, Rückstaukanal) der Speicherung oder Versickerung eine Drosselung der Zulaufmenge gewährleistet werden muss.

2. örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsanforderungen (§ 9 Abs. 4 BauGB; § 10 SachsBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

2.2 Stellplätze

Die Versiegelung von Stellplätzen ist auf ein Minimum zu reduzieren. Generell sollen wasserdurchlässige Belagsarten verwendet werden.

2.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sollen von der Straße nicht sichtbar, hinter bzw. innerhalb von Hecken oder in Gebäude angeordnet werden.

3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Meldepflicht von archaischen Funden / Denkmalschutz

Archaische Funde sind gemäß § 20 SachsBO sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen zu melden. Die Fundstellen sind vor weiterer Zerstörung zu sichern. Vor Baubeginn (Erschließung, Abbruch-, Ausschüttungs- und / oder Planierarbeiten) ist das Landesamt für Archäologie Sachsen durch schriftliche Anzeige zu informieren.

3.2 Altlasten

Das Auffinden von bisher unbekanntem Abfallagerungen, Bodenveränderungen oder Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG ist unverzüglich dem Landratsamt Nordsachsen - Umweltamt anzuzeigen.

3.3 Bodenschutz

Die Auswirkung auf das Schutzgut Boden ist weitestgehend zu minimieren. Für den Umgang mit anfallendem Bodenaushub werden folgende Hinweise gegeben:
- Gemäß § 8 Abs. 1 und § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24.02.2012, sollte sich der Bauherr zu einer sinnvollen Verwertung innerhalb des Planungsbereiches veranlassen sehen.
- Gemäß § 5 Kreislaufwirtschaftsgesetz sind nicht verwertbare Massen zu beseitigen.
- Eine Ablagerung kontaminationsfreier 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 Verfestigung festzusetzen.
- Gemäß § 4 (Abs. 1) BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Gemäß § 1a BauGB sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Durch den Abbruch von Gebäuden sind die Abbruchmassen, deren Proben, die Ermittlung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse sowie der Nachweis der Entsorgung (besonders bei überwachungsbedürftigen Altlasten) planbar und nachvollziehbar darzustellen.
- Nach § 15 (1) (3) BBodSchG in Verbindung mit § 10 (2) SachsABG sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenveränderungen und Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.
- Wird eine Baustelleneinrichtung auf unversiegeltem Boden erforderlich, sind folgende Maßnahmen einzuhalten:
- Ordnungsmäßige Abtragung und Zwischenabtragung bzw. Löschwasserbereitstellung dienen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Grünflächen zulässig.
- Nach Rücksicht des Bau- und Montageplatzes ist die ursprüngliche Schichtung des Bodens weitgehend zu rekonstruieren.
- Empfehlung:
- Freilagerung der baulich nicht in Anspruch zu nehmenden Flächen mit Boden in der Erhaltung natürlicher Lagerung innerhalb des Plangebietes vom Baubetrieb für die weitgehende Übertragung der Bodenfunktion und zum Schutz dieses Bodens vor Kontamination oder sonstiger Devastation (gem. § 9 (1) Punkt 10 BauGB) ist zu vermeiden.
- Die DIN-Vorschriften "18300 'Erdarbeiten'"
- "18915 'Bodenarbeiten'"
- "18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'" sind einzuhalten.
- Belastetes Bodenmaterial sowie bodenferme 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.
- Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtung, Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken (§ 7 Abs. 1 SachsABG) und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.
- 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 19 731 (Ausgabe 5/98) - Verwertung von Bodenmaterial - ist einzuhalten.
- Bei der Feststellung von organischen Substanzen im Rahmen evtl. Tierarbeiten ist das Amt für Abfallwirtschaft sofort zu informieren.

3.4 Bohrungen

Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht Bohrerzeuger- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG. Ergebnisse von geologischen Untersuchungen, welche von der Stadt Delitzsch oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts in Auftrag gegeben werden, sind der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG zu übergeben.

3.5 Grundwasser

Das Vorhanden liegt im Geltungsbereich des Betriebsplanes Grundwasserwiederanstieg des Braunkohlitagebaues "Goitzsche" sowie "Delitzsch-Südwest" und damit innerhalb des Bereichs der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserablenkung. Der Grundwasseranstieg ist bereits abgeschlossen. Es haben sich stationäre Grundwasserstände eingestellt. Kellergebäude sollten gegen Grundwasserfeuchtigkeit abgedichtet werden.

4. Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I, S. 2193)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I, S. 1474), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2771)
- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 82)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. Seite 186) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 652)
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) vom 06.08.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)
- Verordnung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, Naturschutzgleichverordnung (NatSchAVO), Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung vom 30. März 1995, geändert durch Verordnung vom 05. Dezember 2001 (GVBl. S. 734)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KWVG) vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808)
- Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) vom 31.05.1999 (Sächs. GVBl. Nr. 9, S. 261), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 06.08.2013 (SächsGVBl. S. 451)

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses der Stadtratsitzung vom 27.02.2014. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden am von den Stadträten als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadträte am gebilligt. Die Beschlüsse wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
(Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde	(Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde
Die Stadträte haben am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes gebilligt und zur Auslegung und Trägerbeteiligung bestimmt. Der Auslegungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.	Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom beim Landratsamt Nordsachsen angezeigt.
(Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde	(Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom bis während der Dienststunden der Stadverwaltung Delitzsch öffentlich ausliegen.	Die von den Stadträten beschlossene Satzung (Teil B) sowie die Planzeichnung (Teil A) wird hiermit ausgefertigt.
(Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde	(Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Beteiligung mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der katastermäßige Bestand wird als richtig bescheinigt.
(Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde	(Ort, Datum, Siegel) Vermessungsamt Landkreis Nordsachsen
(Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde	

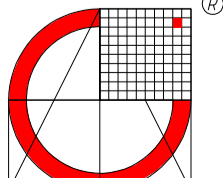
Große Kreisstadt Delitzsch

1. Änderung - Bebauungsplan Nr.42

"Einkaufszentrum Südost/Richard-Wagner-Straße"

Maßstab 1 : 500 Delitzsch, 21.08.2017

Land: Sachsen	Stadt: Delitzsch
Landkreis: Nordsachsen	Gemarkung: Delitzsch / Flur 6



Messmer Consult
Berater - Vermessen - Planen

Beratungsstelle 14
D 04200 Delitzsch
HANS-ALBERT-STRASSE 9
44109 DELITZSCH
FON: +49 34032 938-0
FAX: +49 34032 938-88
EMAIL: contact@messmer.com
WWW: www.messmer.com