

Land: Sachsen
Landkreis: Nordsachsen
Stadt: Große Kreisstadt Delitzsch
Gemarkung: Delitzsch

Teil B textliche Festsetzungen

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 42 - „Einkaufszentrum Südost/Richard-Wagner-Straße“ – 1. Änderung

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Delitzsch:

- 90/6;
- die aus dem Flurstück 91/5 herausgeteilten Flurstücke 91/7 und 91/11;
- die aus dem Flurstück 91/6 herausgeteilten Flurstücke 91/8, 91/9, 91/10 und 91/12;
- die aus dem Flurstück 92/31 herausgeteilten Flurstücke 92/37 und 92/38 sowie
- die aus dem Flurstück 92/27 herausgeteilten Flurstücke 92/39, 92/40 und 92/41

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art.2 Abs.3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs.15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (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 Art.2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 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 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), 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. 582)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186) die durch Art.3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl.S.50) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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. Juni 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, Naturschutz-ausgleichsverordnung (NatSchAVO), Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung vom 30. März 1995, geändert durch Verordnung vom 05. Dezember 2001 (GVBl. S. 734)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 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. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451)

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

1.1 Bauliche Nutzung

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

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 BauNVO

Sondergebiet (SO)

für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe

festgesetzt (siehe Planeinschrieb) - zulässig ist ausschließlich ein Lebensmittelmarkt bis max. 1.500 m² Nettoverkaufsfläche.

Des Weiteren wird gemäß § 6 BauNVO

Mischgebiet (MI)

festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

Zulässig sind nach § 6 (2) BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausgeschlossen sind nach § 6 (2) BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

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

1.1.2 Nebenanlagen

(§ 9 (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 (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 Planeinschrieb (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
- Geschossflächen (GFZ), siehe Planeinschrieb (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
- Vollgeschosse (Z), siehe Planeinschrieb (§§ 16 und 20 BauNVO)

Die angegebenen Werte sind Maximalwerte.

Im Sondergebiet sind nur im 1. Geschoss Verkaufsflächen zulässig.

1.1.4 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt:

a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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 Abs. 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 Abs. 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. In dem Bebauungsplan sind die grünordnerischen Festsetzungen integriert.

1.5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahme M 1

private Grünflächen

Pro 350 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	Stieleiche	Quercus robur
Weide	Silber-Weide	Salix alba
Ulme	Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Ahorn	Feld-Ahorn	Acer campestre
Esche	Gemeine Esche	Fraxinus cordata
Linde	Winter-Linde	Tilia cordata

1.5.3 sonstige Festsetzungen

Vorgelagerte Grünflächen und Ruhezone 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, Rasenpflaster oder Ökopflaster zu versehen.

1.6.2 Oberflächenwasser

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

2. örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen **(§ 9 (4) BauGB, § 10 SächsBO)**

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 sollten 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 im Gebäude angeordnet werden.

3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Meldepflicht von archäologischen Funden / Denkmalschutz

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

3.2 Altlasten

Das Auffinden von bisher unbekanntem Abfalllagerungen, 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 § 6 Abs. 1 und § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24.02.2012, sollte sich der Bauherr zu einer sinnvollen Verwertung innerhalb des Planungsgebietes veranlasst 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.

1. Änderung - Entwurf

- Gemäß dem § 202 BauGB ist die Erhaltung des Mutterbodens in einem nutzbaren Zustand und dessen Schutz vor Vernichtung festzuschreiben.
- Gemäß § 4 (Abs. 1) BodSchG 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 Beprobung, die Ermittlung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse sowie der Nachweis der Entsorgung (besonders bei überwachungsbedürftigen Abfällen) plausibel und nachvollziehbar darzustellen.
- Nach § 15 (1/3) BBodSchG in Verbindung mit § 10 (2) SächsABG sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

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

- Ordnungsmäßige Abtragung und Zwischenlagerung des Bodens.
- Notwendige Platzbefestigung nur mit wassergebundenen Decken bei Einbau einer Sauberkeitsschicht oder Vlieseinlage als Basisfläche.
- Nach Rückbau des Bau- und Montageplatzes ist die ursprüngliche Schichtung des Bodens weitgehend zu rekonstruieren.

Empfehlungen:

- Freihaltung der baulich 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 (1) Punkt 10 BauGB)
- Die DIN-Vorschriften 18300 „Erdarbeiten“
18915 „Bodenarbeiten“
18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
sind einzuhalten.
- 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.
- Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtung, Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken (§ 7 Abs. 1 SächsABG) 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 organoleptischen Besonderheiten im Rahmen evtl. Tiefbauarbeiten ist das Amt für Abfallwirtschaft sofort zu informieren.

3.4 Bohrungen

Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- 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 Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Betriebsplanes Grundwasserwiederanstieg der Braunkohletagebaue „Goitzsche“ sowie „Delitzsch-Südwest“ und damit innerhalb des Bereichs der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung. 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.