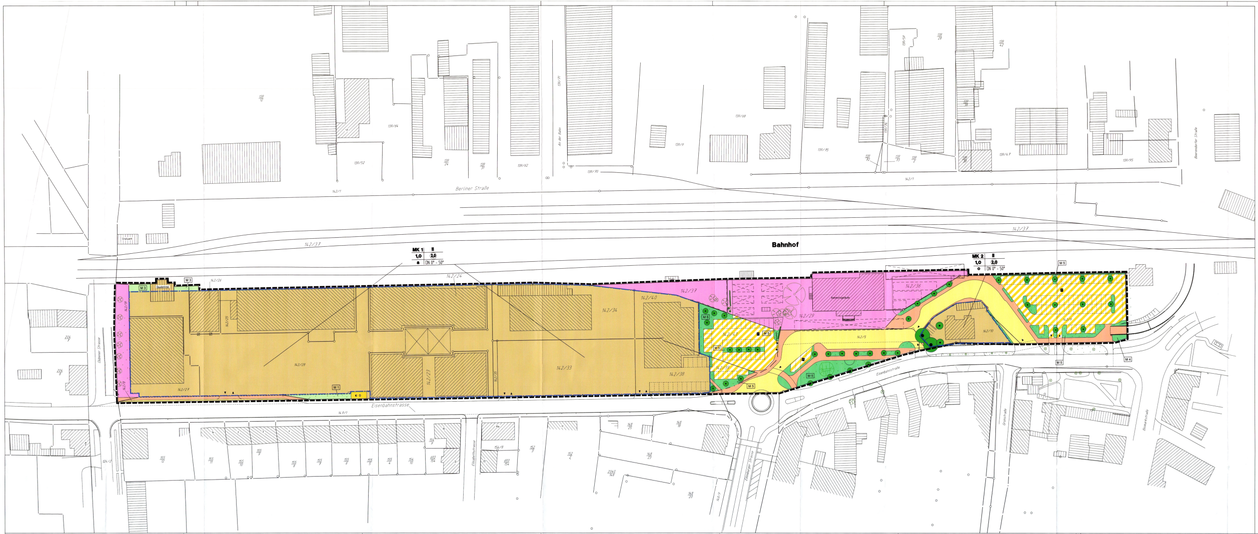

Planteil A

Große Kreisstadt Delitzsch

Bebauungsplan Nr. 37

"db park & ride center"

2. Änderung

Land:	Sachsen
Landkreis:	Nordsachsen
Stadt:	Delitzsch
Gemarkung:	Delitzsch / Flur 4

Maßstab 1 : 500

Planzeichenerklärung

- § 2 Abs.4 Planzeichenverordunug

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

MK — Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16-21 BauNVO)

1,0 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
2,0 — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
II — Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

3. Bauweise u. Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB u § 22-23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) Es sind auch Gebäude und Gebäudegruppen mit mehr als 50m Länge zulässig.
o — offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
0° - 50° — Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Volleschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachneigung

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen - Straße
Verkehrsfläche - Rad- / Gehweg
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P — öffentliche Parkfläche (Park- & Ride-Platz)
Zu- bzw. Ausfahrten
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

private Grünfläche
öffentliche Grünfläche
Erhaltung von Bäumen
M 1 — Grünordnerische Festsetzung

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12, 14 und (6) BauGB)

Transformatorenstation und Gasdruckregelanlage

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Flurstücksnummer (bestehend)
vorhandene Flurstücksgrenze
bestehender Zaun
bestehendes Gebäude
Bahngelände

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 § 7 BauNVO
Kerngebiet (MK)
festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

Die ausgewiesenen Bauflächen dienen der Ansiedlung von
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Tankstellen, die nicht unter Absatz 2, Punkt 5 BauNVO fallen
Weitere Ausnahmen gemäß Absatz 3 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, siehe Planeinschrieb (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
- Geschossflächen, siehe Planeinschrieb (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
- Vollgeschosse, siehe Planeinschrieb (§§ 16 und 20 BauNVO)

1.1.4 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt:
a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es sind auch Gebäude und Gebäudegruppen mit mehr als 50 m Länge zulässig.
o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß den derzeitigen Anlagen festgesetzt.
Zufahrten sind entlang der Eisenbahnstraße gemäß Planzeichnung als Ein- und Ausfahrten festgelegt; in Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Zufahrten unzulässig.

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

Stellplätze sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht aber in den festgesetzten Grünflächen zulässig. Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Bereich des Bebauungsplangebietes ist eine Fläche für die Elektro- und Gasversorgung festgesetzt.

1.6 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.6.1 Pflanzgebot

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

1.6.2 Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahme M 1 - private Grünflächen (Anlage von straßenbegleitenden Grünstreifen)
Sie sind mit einer standortgerechten Rasensaat oder Anpflanzungen von heimischen Bodendeckern anzulegen.

Maßnahme M 2 - private Grünflächen innerhalb der Baufenster

Die Maßnahme M 2 entfällt.
Pflanzungen sind jedoch zulässig.

Maßnahme M 3 - private Grünflächen außerhalb der Baufenster

Sie sind mindestens mit einer standortgerechten Rasensaat oder Anpflanzung von heimischen Bodendeckern zu begrünen.

Maßnahme M 4 - öffentliche Grünflächen

Bestehende Grünflächen und Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Maßnahme M 5 - öffentliche Grünflächen mit Abweichung zum rechtskräftigen B-Plan

Bestehende Grünflächen und Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

2. örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen
(§ 9 Abs. 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 Dachform und Dachneigung

Die Dachneigung ist gemäß Planeinschrieb auszuführen.

Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach, Flachdach, Walmdach

2.3 Stellplätze

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

2.4 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.

2.5 Einsatz erneuerbarer Energien

Der Einsatz von Photovoltaikanlagen zur Eingenversorgung der Einrichtungen ist zulässig.

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 unbekannten 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 § 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.
- Gemäß dem § 202 BauGB ist die Erhaltung des Mutterbodens in einem nutzbaren Zustand und dessen Schutz vor Vernichtung festzuschreiben.
- 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 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 SächsABK) und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.
- Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBosSchV, 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 niedergebacht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht 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 des Braunkohletagebaues „Goitzsche" und damit innerhalb des Bereichs der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung. Der Grundwasseranstieg ist bereits abgeschlossen. Es haben sich stationäre Grundwasserstände eingestellt. Jahreszeitlich bedingte Grundwasserspiegelschwankungen von bis zu 0,5m sind möglich.
Das Grundwasser ist leicht mit Leichten Halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) verunreinigt und auf Grund hoher kalklösender Kohlensäurekonzentration stark betonangreifend.

3.6 Bahnanlagen

- Die an das Baugrundstück angrenzende Bahnstrecke ist elektrifiziert. Zu den hochspannungsführenden Anlagenteilen ist ein Sicherheitsabstand von 3m einzuhalten, zu Mastfundamenten bei Tiefbauarbeiten 6m
- Angrenzende Telekommunikationsanlagen gehören der DB Netz AG, welche ganz oder teilweise dem Eisenbahnbetrieb dienen. Alle Veränderungen unterliegen den Regularien der VV BAU bzw. BAU-STE. Die Kabeltrasse muss jederzeit zugänglich sein, somit ist eine Überbauung inkl. Schutzstreifen von 1,50m unzulässig

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 das Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- 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 das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I,S. 1548)
- 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 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 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 Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 11/2013)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2004 (SächsGVBl. Seite 200), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.2015 (SächsGVBl. S. 670; 2016 S. 38)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349)
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (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, Naturschutzausgleichsverordnung (NatSchAVO), Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung vom 30. März 1995, geändert 5. Dezember 2001 (GVBl. S. 734)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2071)
- Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) vom 31.05.1999, (Sächs. GVBl. Nr. 9, S. 261), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451, 469)

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses der Stadtratssitzung vom 29.10.2015. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.11.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Delitzsch, 31.05.2016 (Ort,Datum,Siegel) i.V. Oberbürgermeister Dr. Wilde	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Beteiligung mit Schreiben vom 08.02.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Delitzsch, 31.05.2016 (Ort,Datum,Siegel) i.V. Oberbürgermeister Dr. Wilde	Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 09.08.16 beim Landratsamt Nordsachsen angezeigt. Delitzsch, 09.08.2016 (Ort,Datum,Siegel) i.V. Oberbürgermeister Dr. Wilde
Die Stadträte haben am 28.01.2016 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes gebilligt und zur Auslegung und Trägerbeteiligung bestimmt. Der Auslegungsbeschluss wurde am 06.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Delitzsch, 31.05.2016 (Ort,Datum,Siegel) i.V. Oberbürgermeister Dr. Wilde	Die Stadträte haben die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.05.16 geprüft. Der Ergebnis der Abwägung ist den Bürgern und den TÖB am 16.06.16 mitgeteilt worden. Der Beschluss wurde ortsüblich am 11.06.16 bekanntgemacht. Delitzsch, 16.06.2016 (Ort,Datum,Siegel) i.V. Oberbürgermeister Dr. Wilde	Die von den Stadträten beschlossene Satzung (Teil B) sowie die Planzeichnung (Teil A) wird hiermit ausgefertigt. Delitzsch, 31.05.2016 (Ort,Datum,Siegel) i.V. Oberbürgermeister Dr. Wilde
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 15.02.2016 bis15.03.2016 während der Dienststunden der Stadtverwaltung Delitzsch öffentlich ausgelegen. Delitzsch, 31.05.2016 (Ort,Datum,Siegel) i.V. Oberbürgermeister Dr. Wilde	Ber Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden am 26.05.16 von den Stadträten als Satzung beschlossen. Die Begrünung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadträte am 26.05.16 gebilligt. Die Beschlüsse wurde am 11.06.16 ortsüblich bekanntgemacht. Delitzsch, 16.06.2016 (Ort,Datum,Siegel) i.V. Oberbürgermeister Dr. Wilde	Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 BauGB sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Einsichtnahme sind am 23.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Delitzsch, 09.08.2016 (Ort,Datum,Siegel) i.V. Oberbürgermeister Dr. Wilde
		Der katastermäßige Bestand wird als richtig bescheinigt. Eilenburg, 7.4.2016 (Ort,Datum,Siegel) Vermessungsamt Landkreis Nordsachsen

Große Kreisstadt Delitzsch

2. Änderung – Bebauungsplan Nr.37 "db park & ride center"

Maßstab 1 : 500 Delitzsch, 24.03.2016

Land:	Sachsen	Stadt:	Delitzsch
Landkreis:	Nordsachsen	Gemarkung:	Delitzsch / Flur 4

Messmer Consult®
Beraten – Vermessen – Planen