



**Planteil A**  
Planzeichenerklärung

**I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Sondergebiet, das der Erholung dient - Sport und Freizeit (§ 11 BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet - Solar- und Geothermie (§ 11 BauNVO)

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß OK 4,0  
GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Anzahl zulässiger Vollgeschosse	max. Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl (GRZ)	Zulässige Bauweise(n)

3. Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Zufahrt
- Fuß- und Radweg
- Parkplatz

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

- Versorgungsanlagen - Elektrizität (Trafostation)

6. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünfläche (öffentlich), Zweckbestimmung: gestaltete Abstandsfläche

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
- M1 Bezeichnung der Maßnahme

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 9 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze 222 Flurstücksnr.
- Bestandsgebäude 76,29 Geländehöhe ü. NN in m
- Altlastenverdachtsfläche 3-m Bemaßung in m
- Landschaftsschutzgebietsgrenze LSG "Loberaue"
- Unterflurhydrant
- Gasleitung DN200 (unterirdisch)
- Mittelspannungs-, Telekommunikations- und Fremdleitungen (unterirdisch)

**Planteil B**  
I. textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1 Es ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Solar- und Geothermie" für die kombinierte Nutzung erneuerbarer Energien von Solar- und Geothermie zur Wärmeversorgung (SO SOLAR) festgesetzt. Zulässig sind fest installierte solar- und geothermische Anlagen jeglicher Art bestehend aus Sonnenkollektoren, Kollektorstellen (Unterkonstruktion), Solarwärmespeichern, Netzspeisestationen, Sonden, Vakuumröhrenkollektoren, Wärmeübertragungsstationen, sowie weitere Anlagen zur Speicherung und Einfriedungen.

1.2 Gemäß § 11 BauNVO sind zwei sonstige Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung "Sport und Freizeit" (SO S&F) festgesetzt. Zulässig sind Sportanlagen und Einrichtungen und Anlagen zur Freizeitgestaltung. Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Für die Teilfläche 2 des sonstigen Sondergebiets Freizeit und Erholung (SO S&F II) ist eine Nutzung als solarthermische Anlage mit den Nutzungen gemäß Festsetzung 1.1 zulässig, bis die Fläche im Rahmen der Entwicklung der südlich angrenzenden Sondergebietsfläche für die Bebauung mit einer Sport- oder Freizeiteinrichtung in Anspruch genommen wird. Für den Zeitraum der solarthermischen Nutzung gelten die festgesetzten Maß der baulichen Nutzung des SO SOLAR.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

2.1 Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im Sondergebiet SO SOLAR ist auf maximal 4,0 m und bei den Sondergebieten Sport und Freizeit (SO S&F) auf maximal 10,0 m festgesetzt. Für das Sondergebiet SO SOLAR gilt als unterer Bezugspunkt jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt gemäß Planschrieb. Für das Sondergebiet SO S&F gilt als unterer Bezugspunkt der eingetragene Höhenpunkt (95,35 ü. NN) auf der südlichen Sachsenstraße gemäß Planschrieb.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen innerhalb des Sondergebiets "Solar- und Geothermie" sind zum Schutz des Bodens in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.

4.2 M1 - Pflanzung von Feldhecken: Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Fläche von mindestens 7.500 Quadratmetern eine Feldhecke mit Baumanteil zu pflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze in einem Pflanzabstand von 150 cm zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind 2x verpflanzte Bäume mit einer Höhe von 100 bis 150 cm sowie verpflanzte Sträucher mit 4 Trieben und einer Höhe von 60 bis 100 cm zu verwenden. Die Pflanzungen sind mit einem Wildverbisschutz zu versehen, für die Dauer von 4 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 3 Jahre Entwicklungspflege).

4.3 M2 - Pflanzung von Einzelgehölzen: Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der Sondergebiete Freizeit- und Erholung (SO S&F) sind zu begrünen. Je 150 Quadratmeter ist ein standortgerechter, heimischer, Laubbaum der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm mit Ballen zu pflanzen. Bei der Anlage von Stellplätzen ist je 6 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer, Laubbaum der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm mit Ballen zu pflanzen. Die Pflanzungen sind mit einem Wildverbisschutz zu versehen, für die Dauer von 4 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 3 Jahre Entwicklungspflege).

4.4 M3 - Anlage einer Frischwiese: Innerhalb des sonstigen Sondergebiets SO SOLAR ist unter und zwischen den Modulen durch Ansaat und Pflege eine artenreiche Frischwiese zu entwickeln und zu erhalten. Als Ansaat ist die Regioaatgutmischung RSM UG 5 (Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) in der Ausführung als Grundmischung Frischwiese zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Die Flächen unter den Solarmodulen sind, soweit dies arbeitstechnisch möglich ist, mit anzuzusen. Die übrigen Flächen sind der Selbstbegrünung aus dem Samenverort des Bodens zu überlassen. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Düng- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

**II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

1. Im Fall von Baumfällen wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Delitzsch verwiesen.

2. Die archaische Relevanz des Vorhabenareals belegen archaische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

3. Altlastenverdachtsflächen (§ 9 Abs. 5, Nr. 3 BauGB): Im Bereich der gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen sind begleitende Untersuchungen erforderlich. Bei Feststellung von organoleptischen Besonderheiten im Rahmen der Tiefarbeiten ist die Untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Nordsachsen umgehend zu informieren.

4. Im Plan ausgewiesene Leitungen und Anlagen der Ver- und Entsorgung dürfen nicht überbaut werden. Sie sind einschließlich der Schutzstreifen von Bebauung freizuhalten.

5. Für geplante Anlagen und Nutzungen innerhalb der Sondergebiete Freizeit und Erholung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine anlagenbezogene, schalltechnische Untersuchung erforderlich, um erhebliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu vermeiden.

6. Neu zu errichtende Außenbeleuchtungen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und so betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

**Verfahrensvermerke**

1. Der Stadtrat der Stadt Delitzsch hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.03.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Sondergebiet Delitzsch-Nord" beschlossen (Beschluss - Nr.: 19/2021). Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist in der Ausgabe Nr. 7 des Amtsblattes der Stadt Delitzsch am 14.04.2021 erfolgt.

Delitzsch den, 16.02.2023  
Oberbürgermeister Dr. Manfred Wilde

2. Die Stadträte haben am 21.10.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur Auslegung und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt. Der Auslegungsbeschluss wurde am 10.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Delitzsch den, 16.02.2023  
Oberbürgermeister Dr. Manfred Wilde

3. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Sondergebiet Delitzsch-Nord" in der Zeit vom 18.11.2021 bis einschl. 23.12.2021 in der Stadtverwaltung Delitzsch während der Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Delitzsch den, 16.02.2023  
Oberbürgermeister Dr. Manfred Wilde

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 10.11.2021 zur frühzeitigen Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.

Delitzsch den, 16.02.2023  
Oberbürgermeister Dr. Manfred Wilde

5. Der Stadtrat der Stadt Delitzsch hat am 28.06.2022 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Sondergebiet Delitzsch-Nord" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und dem Umweltbericht, gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss - Nr.: 28/2022).

Delitzsch den, 16.02.2023  
Oberbürgermeister Dr. Manfred Wilde

6. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.07.2022. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 01.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Delitzsch den, 16.02.2023  
Oberbürgermeister Dr. Manfred Wilde

7. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und dem Umweltbericht wurden vom 14.07.2022 bis 19.08.2022 in der Stadtverwaltung Delitzsch während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Offenlegung ist in der Ausgabe Nr. 13 des Amtsblattes der Stadt Delitzsch am 07.07.2022 erfolgt. In der Bekanntmachung ist auf das Vorbringen von Anregungen hingewiesen worden.

Delitzsch den, 16.02.2023  
Oberbürgermeister Dr. Manfred Wilde

8. Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden von der Stadt Delitzsch geprüft und entsprechend Abwägungsbeschluss vom 24.11.2022 berücksichtigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Delitzsch den, 16.02.2023  
Oberbürgermeister Dr. Manfred Wilde

9. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Delitzsch hat am 24.11.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Sondergebiet Delitzsch-Nord" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen (Beschluss - Nr. 70/2022). Die Begründung wurde gebilligt.

Delitzsch den, 16.02.2023  
Oberbürgermeister Dr. Manfred Wilde

10. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: 27.07.2023) Für die Grenzgenauigkeit im Plan wird nicht garantiert.

Torgau den, 21.03.2023  
Vermessungsamt Landkreis Nordsachsen

11. Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Datum vom 12.04.2023 mit AZ. 2021-06187 erteilt. Gm. Nr.: 070/03/2023

Torgau den, 12.04.2023  
Landkreis Nordsachsen

12. Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrats vom 14.11.2022 übereinstimmt.

Ausgefertigt, Delitzsch, 14.05.2023  
Oberbürgermeister Dr. Manfred Wilde

13. Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Sondergebiet Delitzsch-Nord" sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.05.2023 im Amtsblatt der Stadt Delitzsch ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 14.05.2023 in Kraft getreten.

Delitzsch den, 14.05.2023  
Oberbürgermeister Dr. Manfred Wilde

**Übersichtskarte (Maßstab 1:50.000)**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 10 "Sondergebiet Delitzsch-Nord" 1. Änderung

**gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenerverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

SächsBO (2018): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist.

**planaufstellende Kommune**

Stadt Delitzsch  
Markt 3, 04509 Delitzsch

**Entwurfsverfasser**

büro knoblich  
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA  
Zur Mulde 25, 04836 Zscheppen  
fon (0 34 23) 7 58 60-0 info@bk-landschaftsarchitekten.de

**Lagebezug:** ETRS89\_UTM-33N  
**Landkreis:** Nordsachsen  
**Gemarkung:** Delitzsch, Flur 3

**Höhenbezug:** DHN 2016  
**Gemeinde:** Stadt Delitzsch  
**Flurstück:** verschiedene

Datum	Name	Unterschrift
04.04.22	Jam	
28.09.22	Wal	
04.04.22	Kno	

**Bebauungsplan Nr. 10 "Sondergebiet Delitzsch-Nord" 1. Änderung**  
Fassung vom 28.09.2022

**Projektnr.:** 21-093  
**Phase:** Satzung

**Plan-Name:** 20230127\_21-093\_S\_PZ.pdf  
**Plan-Maße:** 972 mm x 594 mm

**Maßstab:** 1:1.000  
**Blatt:** 1  
**1 Bl.**