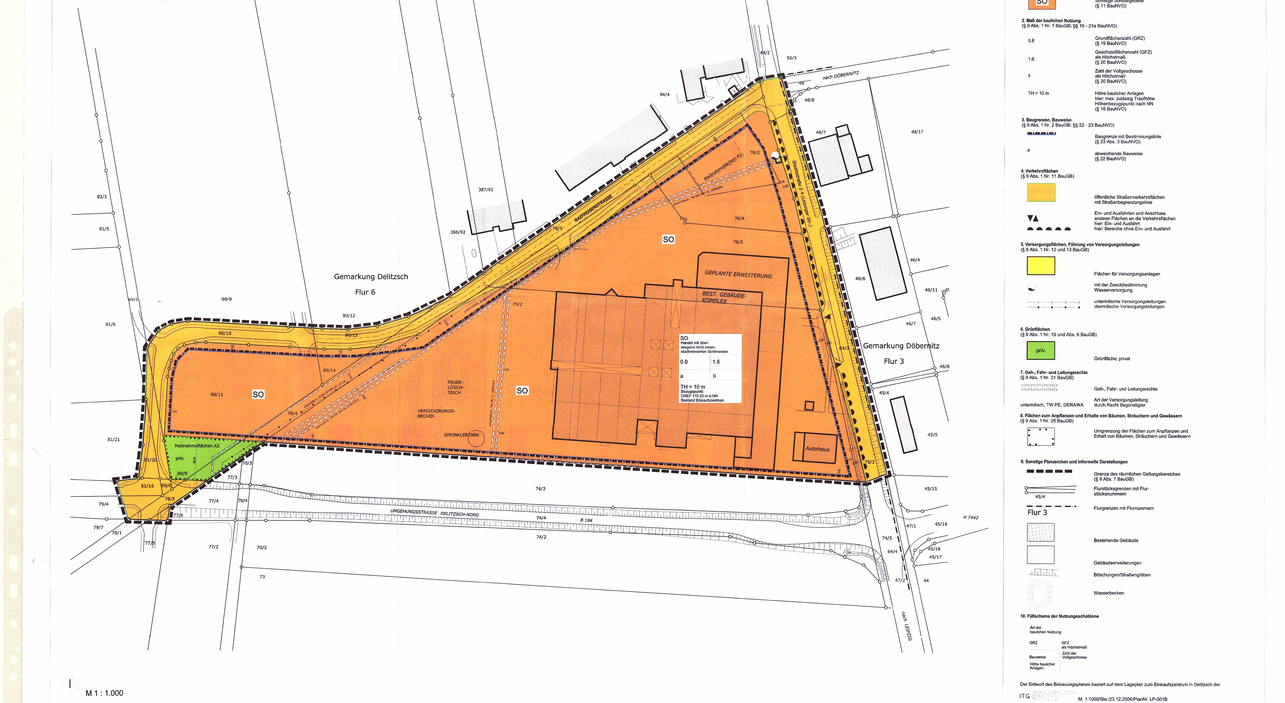
Große Kreisstadt Delitzsch

Bebauungsplan Nr. 01
"Sondergebiet Delitzsch Süd" mit
1. Änderung des V/E-Planes Nr. 1.1 "Sondergebiet Delitzsch Süd"
Teil A - Planzeichnung



M 1 : 1.000

Der Entwurf des Bebauungsplanes basiert auf dem Lageplan zum Einkaufszentrum in Delitzsch der

ITG Gmbh Leipzig

M: 1:1000/Sw./23.12.2006/Planhr. LP-001B

Legende

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 5 - 11 BauNVO)

SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

1,6 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

TH = 10 m — Höhe baulicher Anlagen hier: Max. zulässige Traufhöhe Höhenbezugspunkt nach NN (§ 18 BauNVO)

3. Baugrenze, Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 - 23 BauNVO)

Baugrenze mit Bestimmungslinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrten und anschließende andere Flächen an die Verkehrsflächen hier: Ein- und Ausfahrt hier: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasserversorgung

unterirdische Versorgungsleitungen oberirdische Versorgungsleitungen

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

pfr. — Grünfläche; privat

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Art der Versorgungsleitung
durch Recht Begünstigte

unterirdisch, TW, PE, DERWAN

8. Flächen zum Anpflanzen und Erhalte von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

9. Sonstige Planzeichen und informelle Darstellungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

45/4 — Flurstücksgrenzen mit Flur-stücksnummern

Flurgrenzen mit Flurnummern

Bestehende Gebäude

Gebäudeerweiterungen

Böschungen/Straßengräben

Wasserbecken

10. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

GRZ — GFZ
Bezugspunkt — Höchstmaß
Bauweise — Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen

Teil B Textliche Festsetzungen

Für den **Bebauungsplan** Nr. 01 "Sondergebiet Delitzsch - Süd"
mit der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1.1 "Delitzsch - Süd"

gilt für die Grundstücke der Flur 6, Gemarkung Delitzsch:

für das Baugebiet:
5001, 5014, 764, 762, 765, 764, 762

Für die Verkehrsflächen:
Leipziger Straße: 643, 753, 754 und 642
Kieffelsteinstraße: 765, 5013, 5012, 5120, 764 aber 895
Erweiterung Kieffelsteinstraße: 764 Umgrenzung Dalibrich- Nord
896, 908, 763, 774, Teile aus 764, 811/8

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), neu gemagt durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des BauGB (zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung) (BGBl. I S. 2001) zuletzt geändert durch Art. 06 G vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746)
- Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung vom 22.07.2004 (BGBl. I S. 1616)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (BGBl. I S.2346)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie und der IVU-Richtlinie sowie weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001, veröffentlicht im BGBl. Teil 1 am 02.08.2002, Nr. 50 S. 1950 ff, zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746) zuletzt geändert durch Art. 46 G vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I, S. 1554) zuletzt geändert durch Art. 3 V vom 09.09.2002 (BGBl. I S. 3635)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz - vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. S. 1666)
- Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zur Umsetzung des Gesetzes zum Schutz der Natur und Landschaft im Freistaat Sachsen (SächsNatSchGZustVO) vom 18.12.2007 (GVBl. S. 699)
- Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Änderung anderer Gesetze vom 25.06.2004, Art. 5 Baulandes Bearbeitung (SVB), S. 2)
- Die Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2003 (SächsGVBl. S. 55) zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.06.2005 (GVBl. S.338)
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsische Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom Januar 2005, zuletzt geändert durch G vom 09.06.2005 (GVBl. S. 299)
- Verordnung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, Ausgleichsverordnung (SächsAusglVO) in der Fassung der Bekanntmachung des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie vom 14.12.2001 (GVBl. S. 734)
- Gesetz zur Förderung der Kinderbetreuung und Sicherung der unternehmerischen Beteiligung von Kirchen (KiTaG) vom 27.06.1994 (BGBl.I 1994, S. 1486)
- Sächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (SächsAGBNatSchG) vom 31.05.1999 (SächsGVBl. Nr. 5, S. 251) zuletzt geändert am 05.05.2004 (GVBl. S. 148)

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)
1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 11 Abs. 3 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO — Sonstiges Sondergebiet
hier: Handel mit Überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten

Entsprechend der zusammenfassenden Bewertung des Regionalplanzentrums Leipzig vom 20.04.2005 zur Fortschreibung des Regionalplanes Westsachsen (Z 107 und Z 108) sind Einzelhandelsvorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 20.000 m² zulässig. Von den 20.000 m² sind maximal zulässig:

- Flächen für Einzelhandel mit Waren des hochwertigen, periodisch wiederkehrenden Bedarfs (Kernsortiment zentrenrelevanter Druck) bis maximal 2.785 m² Verkaufsfläche

darunter

- Lebensmittelspezialitäten und/oder Reformwaren, Gesundheitswaren, Getränkemarkt bis maximal 2.000 m² Verkaufsfläche
- Flächen für Drogerie- und Reformwaren, Gesundheitswaren, Getränkemarkt bis maximal 250 m² Verkaufsfläche
- Flächen mit Verkaufsgruppe Einzelhandel durch weitere der Nahversorgung zuordenbare Einzelhandelsbetriebsgruppe (Blumen, Obst und Gemüse, Lotto-Totto, Zeitungen, Zeitschriften) bis maximal 250 m² Verkaufsfläche (Friseurbar und Bäckerei)

- Einzelhandel in den nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, wie Möbel, Teppiche, Tapeten, Bodenbeläge, Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Kraftfahrzeugzubehör und Elektro- und Haushaltsgroßgeräten, sowie Campingartikel, Boote und Brennstoffe bis maximal 26.215 m² Verkaufsfläche

- Unzulässig ist der Einzel- und Fachmarktbau mit Waren von einer starken Innenstadtrelevanz, wie Bücher, Schuhe, Lederwaren, Textilien, Wäsche, Schmuck, Foto, Sport und Spielwaren, Kunstgegenstände, Hausdekorationen, Glas-, Keramik- und Porzellan.
- Unzulässig ist die Weiterer die Ansiedlung von Leberensmittelhandwerksbetrieben und Gastronomie.
- Kleinere zeitweilige Bestrahlung unterliegen die Anwendung von Schnellbauten, Zelten und Freizelten-richtungen sowie die Ansiedlung diverser Dienstleistungseinrichtungen

Jede wesentliche Vergrößerung der Verkaufsfläche sowie jede Sortimentsänderung ist unter dem Gesichtspunkt der Raumordnung auf ihre Zulässigkeit hin erneut zu prüfen.

1.1.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO, sind innerhalb der sonstigen Sondergebiete zulässig. Diese Festsetzung gilt auch für selbstständige Werbeanlagen.
Nebenanlagen sind in Verbindung mit Baugebäuden und Einbauten, Grün, Wärme und Wasser dienen sowie zur Abdeckung von Abwasser erforderlich sind, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2 Maß der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

- Grundflächenzahl (GRZ 0,8 Max.0,8 i.V.m. § 19 BauNVO) (siehe Plan)
- Geschossflächenzahl (GFZ 1,6 Max.1,6 i.V.m. § 20 BauNVO) (siehe Plan)
- Zahl der Vollgeschossen (ZG II Max. 3 Min. 2 i.V.m. § 20 BauNVO) (siehe Plan)
- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
  Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist:
  Die zulässige Traufhöhe wird abweicht in m (URN festgesetzt) (siehe Plan).
  Die Oberschreitung dieser Festsetzung ist nur Errichtung eines Werbeobjekts bis 20 m Höhe zulässig.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird nach Eintrag in der Planzeichnung als abweichende (a) Bauweise festgesetzt.
Abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs.4 BauNVO)

- Gebäude können innerhalb der festgesetzten Baugrenze ohne Längenbeschränkung errichtet werden.

1.4 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. Ein Vorsprung von untergeordneter Baukiste, welche nicht mehr als 1,5 m ausmacht, ist zulässig. Ausnahmsweise ermöglichen § 6 Abs. 6 BauNVO außer Betracht bleiben, sind hie max. 1,5 m zulässig.

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

Garagen und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht aber in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen zulässig. Die Anordnung von Stellplätzen innerhalb der Anbauverbotszone von Bundesstraßen ist nicht zulässig. Die Anordnung von Stellplätzen innerhalb der Sichtdreiecke ist nicht zulässig. Die angeführten Stellplätze, insbesondere, wie grünbewachsen, bepflanzter Landstreifen in nach genehmer Qualität (siehe Pflanzliste) zu pflanzen.

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

Als Maßnahme zum Schutz der Natur ist das anfallende, nicht verwertbare Niederschlagswasser vor Ort über geeignete bauliche Maßnahmen direkt zu versickern oder zu verdunsten.
Die Versiegelung der Grundstücksfläche darf nicht mehr als 0,8 Faktor von 223,87 m² entfang des Fußweges sowie eine dass anschließende Grundstücksfläche von 665,13 m2.

1.7 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Maßnahme A1 - Anpflanzung von Flächen
Im Norden des Geltungsbereiches, dort entlang der Kieffelsteinstraße zwei Flächen zu finden, welche im Zuge weitergehender Bauvorhabenen entsiegelt werden. Die betiff eine Betonfläche mit einer Größe von 223,87 m2 entlang des Fußweges sowie eine dieser anschließende Grünfläche von 665,13 m2. Die Schotterfläche nur zu 50% versiegelt bis werden durch die Maßnahme insgesamt 545,56 m2 entsiegelt. Die Versiegelungsgrenze wird dadurch um 0,8 Faktor von 223,87 m2 entlang des Fußweges sowie eine dieser anschließende Grünfläche von 665,13 m2 entlang des Fußweges sowie eine dieser anschließende Grünfläche von 665,13 m2 entlang des Fußweges sowie eine dieser anschließende Grünfläche von 665,13 m2 entlang des Fußweges sowie eine dieser anschließende Grünfläche von 665,13 m2 entsiegelt. Ist an grünenge, die vorbeschriebenen Entsiegelungen durchzuführen.]

Maßnahmefläche A2
Die Maßnahme A 2 wird auf einer Freifläche im Südwesten des Geltungsbereiches durchgeführt. Hier wird eine Fläche von 5.264 m2 sowie eine dazu Schwelle 3 angeglichen. Auf diesen 1.057 m2 werden folgende Pflanzen verwendet.

Tabelle 5
Anlaßbau A2

Anzahl	Art	Bot Name	Qualität
15	Feldahorn	Acer campestre	Hei, Zwc.Co., 175-200
8	Hainbuche	Carpinus betulus	Hei, Zwc, m.B., 175-200
180	Blutharthegel	Crataegus sanguineum	Str., 60-100
32	Hasel	Corylus avellana	Str., 100-150
40	Wildrose	Crataegus monogyna	Str., 100-150
40	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Str., 60-100
52	Faulbaum	Frangula alnus	Str., 60-100
12	Traubenkirsche	Prunus padus	Hei, Zwc.Co., 175-200
60	Schlehe	Prunus spinosa	Str., 60-100
60	Kreuzdorn	Rhamnus catharctica	Str., 100-150
60	Hundsrose	Rosa canina	Str., 60-100
40	Holunder	Sambucus nigra	Str., 100-150
60	Schneeball	Viburnum opulus	Str., 100-150

Maßnahme A 3 - Entsiegelung / Rückbau von befestigten Flächen
Die Maßnahme A3 wird außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 3728 der Flur Döberitz durchgeführt. Es handelt sich um eine Betonfläche mit einer Größe von 1.080 m2 sowie Begrünung. Es ist eine Bankung des Grundstückes gegenüber dem angrenzenden Grundstücken vorzunehmen. Es hierzu ist von Bankettbeplanungen für Zufahrtswege. Die Flächen werden aufgelockert und die Oberschicht einschließlich 20 cm ungekochtem Oberboden entsorgt. Anschließend werden die Flächen mit Oberboden angefüllt, um einen kulturfähigen Vegetationsstandort zu erhalten.

Maßnahme A 4 - Entsiegelung von Gebäudeflächen
Die Maßnahme A4 wird außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 3728 der Flur Döberitz realisiert. Die entsiegelnde Gestaltung der Maßnahme erfolgt in einer Begrünungsmatte. Im Zuge des Gebäudeabrisses werden insgesamt 1.080 m2 Gebäudefläche entsiegelt. Die Bodenplatten der Gebäudeteile werden abgebrochen, die Fundamente entfernt und die Flächen mit mindestens 30 cm Oberboden angefüllt, um einen kulturfähigen Vegetationsstandort zu erhalten.

Maßnahmefläche A5
Die Maßnahme A5 wird außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 5121 der Flur Delitzsch realisiert. Die Maßnahmefläche ist mit einer Größe von 223,87 m2 angegeben. Auf diesen 1.215 m2 werden folgende Pflanzen verwendet.

Tabelle 5
Anlaßbau A5

Anzahl	Art	Bot Name	Qualität
60	Feldahorn	Acer campestre	Hei, Zwc.Co., 175-200
48	Eberesche	Carpinus betulus	Hei, Zwc.m.B., 175-200
360	Blutharthegel	Cornus sanguineum	Str., 60-100
192	Hasel	Corylus avellana	Str., 100-150
240	Wildrose	Crataegus monogyna	Str., 100-150
300	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Str., 60-100
312	Faulbaum	Frangula alnus	Str., 60-100
72	Traubenkirsche	Prunus padus	Hei, Zwc.Co., 175-200
360	Schlehe	Prunus spinosa	Str., 60-100
360	Kreuzdorn	Rhamnus catharctica	Str., 100-150
360	Hundsrose	Rosa canina	Str., 60-100
240	Holunder	Sambucus nigra	Str., 100-150
360	Schneeball	Viburnum opulus	Str., 100-150

Maßnahmefläche A6
Die Maßnahme A6 wird außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 5121 der Flur Delitzsch realisiert. Die Maßnahmefläche ist mit einer Größe von 223,87 m2 angegeben. Auf diesen 1.215 m2 werden folgende Pflanzen verwendet.

Tabelle 7
Anlaßbau A 6

Anzahl	Art	Bot Name	Qualität
36	Feldahorn	Acer campestre	Hei, Zwc.Co., 175-200
18	Hainbuche	Carpinus betulus	Hei, Zwc.m.B., 175-200
120	Blutharthegel	Cornus sanguineum	Str., 60-100
56	Hasel	Corylus avellana	Str., 100-150
80	Wildrose	Crataegus monogyna	Str., 100-150
120	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Str., 60-100
104	Faulbaum	Frangula alnus	Str., 60-100
42	Traubenkirsche	Prunus padus	Hei, Zwc.Co., 175-200
120	Schlehe	Prunus spinosa	Str., 60-100
120	Kreuzdorn	Rhamnus catharctica	Str., 100-150
120	Hundsrose	Rosa canina	Str., 60-100
16	Holunder	Sambucus nigra	Str., 100-150
120	Schneeball	Viburnum opulus	Str., 100-150

Maßnahme E 1 - Rückbau von Gebäuden
Auf dem Gelände stehen insgesamt 4 eingeschossige Gebäude, welche im Zuge der Maßnahme abgerissen werden. Es handelt sich um ehemalige Stallgebäude. Die Gebäudeteile werden abgebrochen und auch durch Altlastbaustoffe eine besondere Umweltgefahr. Im Zuge der Maßnahme sollen insgesamt 4.880 m3 umbauter Raum auf etwa 1.080 m2 Gebäudefläche beseitigt werden.

1.8 Umweltvorgriffe
Die Gemeinde Delitzsch, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen auf den privaten Grünflächen und bis 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu realisieren und langfristig zu erhalten.

1.9 Anlage für die Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Anfallende Oberflächenwässer sind Erlitzt zu versickern. Für die Anlage von Versickerbecken gelten folgende Parameter:

- Versickerfläche von mindestens 800 m²
- Bodenaufnahme von einbezogenen 5.000 m²
- maximale Hilfe der Beckensohle von 87,4 m NN
- Grundwasserstand unter Durchlässigkeit des Bohrkernsystems von 5 x 10 - 4 m/s
- Nachweis der Eintfernung von Belastungsmöglichkeiten durch Vorbehandlungsanlagen nach ATV A138
- WWSS für Niederschlagsabflüsse für Parkplatzflächen und Straßen
- Gewährleistung Nachweis von notwendigen Inspektions-, Wartungs- und Pflegemaßnahmen
- Gewährleistung technischer Nachweis der Verkehrssicherheit von Einsatzfahrzeugen bei Leistungsbedarf des Bedarfs
- wesentlichen Änderungen an Grundwasserstand und Bodenschichtenbilgen

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 89 SächsBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Dachneigungen von einbezogenen 5.000 m² Bodenaufnahme von 5 x 10 - 4 m/s Grundwasserstand unter Durchlässigkeit des Bohrkernsystems Wand- und Deckflächen, auch in Teilbereichen, sind unzulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
(§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO; § 9 Abs. 2 BauGB)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Arbeits-, Lager- oder Verkehrsfläche benötigt werden.

3. Ausnahmen von Festsetzungen

3.1 Ausnahmen von Dachmaterialien
Ausgeschlossen Dachmaterialien aus Kupfer, Zink und Blei sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

4. Hinweise

4.1 Archäologie, Funde
Das Vorhaben befindet sich in einem functionellen Altstandgebiet. Vor Beginn von Bodenarbeiten im Rahmen von Bestätigungen und Bauarbeiten - dies betifft auch Einzelbegrünungen - muss es eine Baubfläche betreffenes Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Aufhemde Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Umfangreiche Einsatzteilen sind vor Ausführung durch die Denkmalbehörden gewährleistet, zu lassen.

4.2 Grundwasserspiegel
Das Anlegen des Grundwasserstandes infolge Pflanzung der Kontiedgebäuguraten und die Zunahme der Grundwasserbildungsrate sowie das Vorhalten von gegebenenfalls Grundwasser und von Oberflächenwässern sind bei der Gestaltung der Grünflächen zu berücksichtigen. Unterirdischen Versickerungsanlagen und die unterirdischen Bauwerkskörper Abdichtungsmaßnahmen, Bauwerkschutz gegen drückendes Wasser, Abbau der Zuflüssigkeitsmassenzuzugen zur Grundwasserhaltung.
Der historische Grundwasserstandpegel liegt im Plangebiet bei +/-2 m. Bei ist dieses ausgegeben, dass diese Grundwasserstandpegel wieder erreicht wird. Kaffer und gegen Grundwasserauftriebsgefahr sind Gebäudeteile mit Keller, Tiefgarage, Lichtschächten, Kellerfenstern, Kellerzugängen, Wiederanlage des Grundwassers, beispiels der Fassung der Tagesoberfläche "Dorfbach Schönau" und "Grödnitzer" zu beachten.
Die Ausführung von Bauwerksabdichtungsverfahrens sind anhand von Bodengutachten die Standsicherheitsnachweisen gegeben Gebäude zu prüfen und nachzuweisen.

5.2 Schutzvorkehrungen gewerblicher Nutzungen
Im räumlichen Geltungsbereich ist maximal ein flächenbezogener Schallleistungspegel von L'w = 65 dB(A)/m² tags zulässig. Bei Anwendung von gewerblichen Nutzungen mit spezieller Immissionsschutzwerten, wie Gutachten, Detailse u.s.w. ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der maximal zulässigen Schallleistungspegel nachzuweisen.

4.4 Bodenschutz / Altlasten
Es ist darauf zu achten, dass Grundstück Boden ist wettergeführt zu minimieren. Für dem Umgang mit anfallenden Bodenaushub sentzen folgende Hinweise gegeben:

- Gemäß § 4 Abs. 1 und § 5 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.09.1994 sollte sich der Bodeen zu einer stimmten Verwertung innerhalb des Plangebietes verarbeitet sehen.
- Gem. § 7 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz sind nicht verwertbare Massen nur ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.
- Eine Ablagerung unkontaminierter Massen zur Bewältigung ist nicht grundsätzlichgeeignet.
- Gem. § 2 Bundesbodenschutzgesetz ist Bodenaushub, der nicht vor Ort verwertet wird, zu lagern. Gemäß dem § 202 BauGB ist die Erhaltung des Mutterbodens in einem nutzbaren Zustand und dessen Schutz vor Verdichtung festzustellen.
- Gem. § 202 BauGB ist der Mutterboden, der auf Boden einsetzt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Gemäß dem § 19 BauGB sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Durch den Abtrieb von Gebäuden, sind die Abtrummmassen, deren Beprüfung, die Entfernung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse sowie die Nachweis der Entsorgung (besonders bei deswerkstoffgebundenen Altlastenbaustoffen) Bestandteile des Bauantrages.

Hinweise für eine stimmte Verwendung des anfallenden Bodenaushubes

- Übergabe an eine Landwirtschaftsunternehmen oder an eine Bodenbörse
- Dem Einsatz des nicht kulturfähigen Arbeits bei der Verfüllung von Bergbauarbeitern
- Dem Einsatz des nicht kulturfähigen Arbeits bei der Verfüllung der Gräben in der Radfeldaue, sorgfältig im Bereich eine Bodenbörse aufzubauen.
- Die Verfüllung hat technisch und wiederungsfähig bis zu erfolgen, dass eine Bodenverdichtung ausgeschlossen wird.
- Bauschutteinmischungen dürfen zulässig Lagerung vom Trassenbauteiler sollte nach Möglichkeit auf verlagerten Boden erfolgen.

Wird eine Bauschutteinmischung und unverseigelten Boden erforderlich, sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Ordnungsgemäßig Abtragung und Zwischenlagerung des Bodens
- Bodenverbesserungsmaßnahmen, z.B. Einmischung mineralischen Zeckten bei Einbau einer Bauschutteinmischt oder Vibratage, als Bauschtone
- Nach Rückbau des Bau- und Montagepiatten ist die umgrünche Schichtung des Bodens wiederauf zu rekonstruieren.

Hinweise zum Bodenaushug im Rahmen von Einbaugrundanpassfahren

- Zurückzusetzen und zu entsiegeln Flächen sind so zu gestalten, dass natürliche Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BbodSchG wieder hergestellt werden.
- Aufuhlungsmaßnahmen oberdrüfmitteln Bodenmaterial hat die Anforderungen von § 12 BbodSchV einzuhalten.

Empfehlungen

Freihaltung der nicht in Anspruch zu nehmenden Flächen durch Boden in überwiegend natürlicher Lagerung innerhalb des Plangebietes vom Baubetrieb für die endgültende Einfahrg der Bodenfunktion und zum Schutz dieses Bodens vor Kontamination oder sonstiger Deveterung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
55300 "Bodenbetten"
18915 "Bodenarbeiten"
18300 "Erdarbeiten" Mutterboden, Pflanzbeetbäuten und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten

Bezüglich Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und nachweislich einer Bearbeitung oder auf zirthuvorgegebenen Beseitigung zuzuführen.
Hinsichtlich der Verwertung von Bodenbelastungen durch Lagerung von Bau- und Bretbaustoffen sind folgende Empfehlungen zu beachten:

Bauplatzbüro Bodenbelastungen: z.B. Verdichtung, Durchtreichen von Böden und Feinsedimtiv) und auf das das Unbedenken entsprechend notwendige Maß zu beschränken nach SächsABG und nach Abschluss der Bauarbeitarbe zu beseitigen

Durch den Vorhabenträger kann die einzelnen Baufeinem sind binder nicht bekannt gewordene Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen bei Bodenbewegungen oder Bodenaufträgen verursachte schädliche Bodenveränderungen gemäß § 10 Abs. 2 BbodschG und 20.05.1999 (SächsGVBl. S. 262) der zuständigen Umweltbehörde (Landratsamt Delitzsch) unverzüglich anzuzeigen

5. Inkrafttreten
Die Satzung tritt am Tage mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

6. Behördenbeteiligungsstellung
Satzungen, die unter Verletzung von Vorfahrensvorschriften zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Satzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind
3. Der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 der SächsGemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat
4. Vor Ablauf der im Satz 1 genannten Frist
   a) die Rechtsaufsichtsbehörden den Beschluss beanstandet hat oder
   b) die Verletzung von Vorfahrensvorschriften oder Mängel der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, in der die Verletzung begründet soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist die Satzung nach Satz 1 Nr. 3 und 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist geltend gemacht werden. Satze 1 bis 3 und 4 gelten nur anzuwenden, wenn bei der Bekanntmachung der Satzung auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorfahrens- oder Formvorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden ist.

Verfahrensvermerke

Der Planverfasser bestätigt die Richtigkeit der Angaben der Planzeichnung sowie die Übereinstimmung mit der Ortslitrkeit.

liepelt architekten
Büro, Gmbh & Co. KG · Bewerzstraße 15 · 04808 Delitzsch
Tel. 034202 33911-00 · Fax 034202 33911-09
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Geschäftsführer

Die Darstellung des Grundversitzes und Bestandsnungen der Flurstücke in der Übersichtskarte (Teil A, im Maßstab 1:1000) entspricht den Katasterunterlagen vom 13.12.2006. Maßer von dargestellten Grenzen dürfen deshalb keinen Grundlage abgeleitet werden.

Torgau, 13.12.2006 Öffentlicher Bestellter Vermessungsingenieur
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Leiter staatl. Vermessungsamt

Beschluss zur 1. Änderung des am 31.03.1994 rechtskräftigen V/E-Planes (genehmigt: 28.10.1993, Registriner-Nr.: 03/1/1993), durch den Delitzscher Stadtrat am
26.04.2004, Beschl.Nr. 2034 Der V/E-Plan ist in einen Bebauungsplan umzuwandeln.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.05.2004 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt und des Landkreises bekanntgemacht.

Delitzsch, 09.04.2008
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Oberbürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Anfrage nach Stellungnahme zur Erforderlichkeit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Anfrage schriftlichen Stellungnahmeersuchens durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.09.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Delitzsch, 09.04.2008
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil "A"), dem Textlichen Festsetzungen ("Teil "B"), einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und Verfahrensvermerken haben entsprechend der örtlichen Bekanntmachung vom 31.05.2006 in der Zeit vom 10.04.2006 bis einschließlich 15.05.2006 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.

Delitzsch, 09.04.2008
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.04.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Delitzsch, 09.04.2008
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Oberbürgermeister

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken sind in die Planzeitetrage eingearbeitet worden. Mit Schreiben vom 06.04.2006 wurde eine