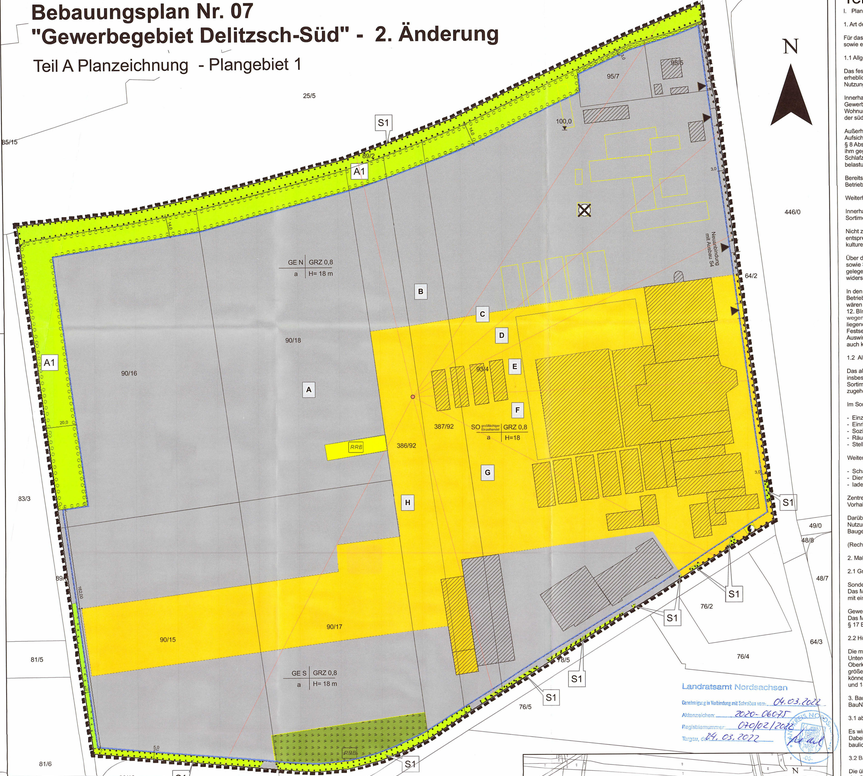
Bebauungsplan Nr. 07
"Gewerbegebiet Delitzsch-Süd" - 2. Änderung

Teil A Planzeichnung - Plangebiet 1



Kartengrundlagen
Bebauungsplan Nr. 07 "Gewerbegebiet Delitzsch-Süd", 1. Änderung, genehmigt am 23.04.2013 durch das Landratsamt Nordsachsen
Auszug aus der Liegenschaftskarte des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2018

Maßstab: 1:4.000

Planzeichenerklärung

(gem. BauNVO 2021 und PlanZV 2021)

I Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

GE N Gewerbegebiet Nord — GE S Gewerbegebiet Süd

SO Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" mit den Sortimenten gemäß 1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl

H = 18 m maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrtsbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung, Versickerung von Niederschlagswasser

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung, Versickerung von Niederschlagswasser

Elektrizität, hier: Trafo — RRB Regenrückhaltebecken

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

private Grünfläche
Anpflanzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

private Grünfläche
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

private Grünfläche
Regenrückhaltebecken

private Grünfläche
Versickerung

A1 gründonnerliche Maßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen, hier z. B. A1

7. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Flurstücksgrenze

76 / 5 Flurstücksnummer

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Art der baulichen Nutzung — Flächengrößenzahl — Erläuterung der Nutzungsschablone

Bauweise — Höhe der baulichen Anlagen

100,0 Bemaßung in m

H100,0 Höhenbezugspunkt in m über DHHN 92

A / B Richtungssektoren mit Referenzpunkt

II Planuntergelagen gem. §1 Abs. 2 PlanZV 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

Gebäude, Bestand

Gebäude, Abriss

III Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Altlastenstandort

Teil B textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 und § 11 BauNVO)

Für das Baurecht wird nach § 1 Abs. 3 BauNVO ein Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO) sowie ein sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" (SO, § 11 BauNVO) festgesetzt.

1.1 Allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes

Das festgesetzte Gewerbegebiet (GE N und GE S) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind alle genannten Nutzungsarten zulässig.

Innerhalb eines Streifens von 75 m zur nördlich an das Plangebiet 1 angrenzenden Bahnstrecke ist im Gewerbegebiet (GE N) jede Art der zulässigen Wohnnutzung ausgeschlossen. Dies umfasst auch Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauGB, die Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und Betriebsinhaber zugeordnet sind. Schutzbedürftige Räume, wie Aufsichts- und Bereitschaftsräumen sind innerhalb des Streifens GE N bzw. SO aufgrund der vorliegenden Lärmvorbelastung auf Schienenverkehrslärm unzulässig.

Bereits vorhandene Wohngebäude bzw. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und Betriebsinhaber genießen Bestandsschutz.

Weiterhin sind Vergnügungsstätten entsprechend § 8 Abs.3, Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb der GE-Flächen können Einzelhandelsbetriebe bis max. 800 m² Verkaufsraumfläche für die Sortimente Holz- und Baustoffhandel, Zaunbau, Fliesen- und Natursteinhandel zugelassen werden.

Nicht zulässig sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, entsprechend der „Delitzscher Liste" (vgl. Anlage 1 zur Begründung), sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Über die zulässigen Anlagen hinaus sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 14 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck der im Gewerbegebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

In den Gewerbegebieten (GE N und GE S) werden alle Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich (§ 3 Abs. 5a BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs sind, wenn und die auf Grund der vorhandenen Stoffe der unteren und oberen Klasse der 12. BImSchV zuzuordnen sind. Der Ausschluss der Störfallbetriebe ist erforderlich, *wegen der auf der anderen Seite der Leipziger Straße* in einem Abstand von ca. 20 m liegenden, unter die Störfallverordnung fallenden Betriebe. Um den Schutzzweck und der Festsetzung als Gewerbebetrieb sind keine Industrieanlagen zulässig, so dass die negativen Auswirkungen auf die Umgebung auch zukünftig möglich.

1.2 Allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel"

Das als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" festgesetzte Baugebiet dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der „Delitzscher Liste" (vgl. Anlage 1 zur Begründung) sowie der zugehörigen Einrichtungen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" sind allgemein zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten;
- Einrichtungen für die Gastronomieversorgung und Entsorgung, Werenlager;
- Stellplätze für die Betriebe;
- Räume für die Verwaltung der Betriebe;
- Stellplätze und Werbeanlagen für die Betriebe.

Weiterhin auch in eigenständiger Betriebsform:

- Schank- und Speisewirtschaften;
- Dienstleistungsbetriebe;
- ladennahtig betriebene Handwerksbetriebe.

Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment ist auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche eines Vorhabens begrenzt zulässig.

Darüber hinaus sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 und §§ 12 und 14 BauNVO 1990/2017)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Sondergebiet (SO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist der Art der Nutzung i. V. mit dem Planungskonzept mit eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entsprechend § 17 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiet (GE)
Das Maß der baulichen Nutzung ist der Grundflächenzahl 0,8 entsprechend 2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen in den Baugebieten ist mit 18 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist der Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichnung (H 100,0 m über Normalhöhennull ist die Oberkante der baulichen Anlagen. Für den technischen Betrieb zwingend erforderliche Bauteile größerer Höhe sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie einen erforderlichen Mindestabstand von 3,00 m zu den Außenwänden zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO).

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 Bebauweise Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten. Dabei ist eine entsprechende Gliederung (Vor- und Rücksprünge) vorzunehmen, damit das städtebauliche Ziel einer aufgelockerten Bebauung in Einzelbaukörper von begrenzter Länge erreicht wird.

3.2 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO die zur Versorgung des Gebietes dienen sowie die zur Entwässerung notwendigen Anlagen können auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, § 21a BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten sind von Leipziger Straße und gemäß Planzeichnung an den Ein- und Ausfahrtsbereichen festgelegt, in den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Zufahrten unzulässig.

5. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung, Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung, Versickerung von Niederschlagswasser werden eine Anlage mit der Zweckbestimmung Elektrizität, hier: Trafo, (im Bereich des SO) sowie eine Anlage mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (im Bereich des GE) festgesetzt. Es handelt sich hierbei um bestehende private Anlagen.

Zusätzlich mit anrechnender Versiegelung anfallendes Niederschlagswasser ist über Mulden bzw. oben offenen Rigolen zur Versickerung und teilweisen Verdunstung zu bringen. Zur Löschwasserbereitstellung und zur Bewässerung von Grünflächen, können zusätzlich Rückhaltebecken zur dauerhaften Speicherung errichtet werden.

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

Im Plangebiet 1 des Bebauungsplanes werden folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen festgesetzt:

V 1 keine Vollversiegelung von Stellplätzen
Um eine Vollversiegelung der Stellplätze, wie Parkplätze und einzelne Parkstände, mit wasserdurchlässigen Material ausgebildet werden. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster).

V A/FB 1 Baumerziehung
Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von Brutvögeln (insb. von Bodenbrütern wie der Feldlerche) ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Hauptreproduktionszeiten, zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Ist eine Baufeldfreimachung in dieser rechtlichen Gründen ein Beginn zwischen dem 1. September und 28. Februar nicht möglich, ist die Maßnahme V A/FB 2 durchzuführen.

V A/FB 2 Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn
Sollte aus technischen- oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung von V A/FB 1 nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 01. März und 30. September die zu beanspruchenden Flächen (Ackerflächen und Gehölz- und Saumstrukturen) durch fachkundiges Personal auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten zu kontrollieren.
Kommt es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zu der Feststellung, dass sich Brutnahbate von Vögeln im bebaubaren Bereich befinden oder stattfinden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (uNB) abzustimmen. Ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten. Anhaltspunkte können die Flächen durch die ÖBB nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle freigegeben werden. Bei gesetzten Umbau- bzw. Abrissarbeiten vorhandener Gebäude ist sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten, z.B. Fledermäuse, bzw. Quartiere, z.B. Nistplätze von Vögeln, zerstört werden. Sollten Anzeichen derartiger Nistbatstrukturen vorgefunden werden, ist dies umgehend mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (uNB) aufzunehmen. Die Maßnahme V A/FB 2 ist bei geplanten Gebäudeabrissen ganzjährig einzuhalten.

7. Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Auf den im Plantext A (Planzeichnung) als private Grünflächen gekennzeichneten Flächen werden folgende grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt:

Kompensationsmaßnahmen:

A1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen werden als Windschutzstreifen entwickelt. Dazu sind pro 100 m² Grundstücksfläche zu erhalten und zu unterhalten: 2 Bäume 2. Ordnung, 3 Sträucher und 1 Obstbaumhochstamm. Die Pflanzungen sind spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

A 2 Pflanzung von 252 Solitärgehölzen
Auf den Plangebieten 1 sollen Solitärgehölze gepflanzt werden. Für die Pflanzung sind mind. 52 Heisterbäume (Carpinus betulus, Fraxinus excelsior), wenn diese nicht vorhanden sind, in der Pflanzliste zu orientieren.
Als Pflanzqualität sind Hochstämme 3xv StU 12-14 cm zu wählen. Die Pflanzung muss spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. nach dem Eingriff abgeschlossen sein, auch bei abschnittsweiser Erschließung und Bebauung muss die Pflanzung in einem Abschnittsweise erfolgen. Die Maßnahme erfolgt mit einer 1-jährigen Fertigstellungs- und 2-jährigen Entwicklungspflege zum Gewährleisten der Anwuchskontrolle. Abgängige Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

A 3 Pflanzung von 252 Solitärgehölzen
Auf den Plangebieten 1 sollen Solitärgehölze gepflanzt werden. Für die Pflanzung sind mind. 52 Heisterbäume (Carpinus betulus, Fraxinus excelsior), wenn diese nicht vorhanden sind, in der Pflanzliste zu orientieren.
Als Pflanzqualität sind Hochstämme 3xv StU 12-14 cm zu wählen. Die Pflanzung muss spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. nach dem Eingriff abgeschlossen sein, auch bei abschnittsweiser Erschließung und Bebauung muss die Pflanzung in einem Abschnittsweise erfolgen. Die Maßnahme erfolgt mit einer 1-jährigen Fertigstellungs- und 2-jährigen Entwicklungspflege zum Gewährleisten der Anwuchskontrolle. Abgängige Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

Die Pflanzung ist in einer Pflanzgröße mit zertifiziertem Baumsubstrat und mindestens 1,0 m³ Rauminhalt vorzunehmen.

S 1 Erhalt und Entwicklung von Gräben
Die Gehölzstreifen sind durch Auf dem mit S 1 gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten. Der vorhandene Grünflächen- und Gehölzbestand auf diesen Flächen ist zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Der Grundstückseigentümer hat für ein dauerhaftes Lichtraumprofil zu sorgen und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Im Plangebiet 2 des B-Plans werden folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

A 3 Aufwertung einer Feldhecke
An der Gemarkung Delitzsch, Flur 6 ist auf einer Fläche von ca. 0,7 ha auf dem Flurstück 71/1 eine Feldhecke aus gebietsheimischen Gehölzen (gem. § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) zu entwickeln. Die Heckenpflanzung hat mindestens 2-reihig und mit mindestens 5 m Breite zu erfolgen. Die Hecken sind aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen (Pflanzabstand 2xv oB 60-100 cm sowie in einer Dichte von 1 Stk/m² als Reihenpflanzung anzulegen und dauerhaft zu sichern.

Die Pflanzung der Feldhecke gem. der mit A3 gekennzeichneten Fläche zum Ausgleich nach der textlichen Festsetzung Nr. 7 wird vollständig dem Gewerbe- sowie dem Sondergebiet zugerechnet. Des bedeutet, dass diese Maßnahme zukünftig 66 % (entspricht 4.620 m²) und jeweils 33 % (entspricht 2.380 m²) der Kompensationsmaßnahme zu übernehmen sind. Der Nachweis der Kompensation hat mit dem Bauantragsverfahren zu erfolgen."

Die Pflanzung muss spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. nach dem Eingriff abgeschlossen sein. Die Maßnahme erfolgt mit einer 1-jährigen Fertigstellungs- und 2-jährigen Entwicklungspflege zum Gewährleisten der Anwuchskontrolle. Abgängige Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom Juni 2020, überarbeitet im Juni 2021.

Pflanzliste heimischer, standortgerechter Baum- und Straucharten gemäß BMU 2011

Bäume, einheimisch, standortgerecht	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Stiel-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sal-Weide	SAlix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Feld-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor
Sträucher, einheimisch, standortgerecht	
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Verpflichtung des Bauherren

Zur Erfassung von Kompensationsflächen (Import) sind diese nach Bestätigung in folgender Datenstruktur an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen durch den Ausgleichsverpflichtigen einzureichen.

1. Geometriedaten: Datenformat: shape, Datenfelder für Bezeichnung der Maßnahme, Eindeutige ID für die Maßnahme, Ersteller (Datenqueelle, Datenerstgabe), Erstellt (Datum)

2. Sachdaten: „Datenformat Access, Datenfelder für Bezeichnung der einzelnen Kompensationsmaßnahme, Kompensationsart (Ausgleich, Ersatz, Ausgleichszahlung), Flächengröße der einzelnen Maßnahme, Maßnahmebeschreibung (kurz, z.B. dreireihige Baum-Strauchhecke, Pflanzqualität, Gehölzarten), Grundbuchsicherung (Beschreibung des Eintrags), Gemeinde (des Ortes der Maßnahme), Ortsteil, Ausführungsjahr Beginn, Ausführungsjahr Ende, Folgepflege (wer), Maßnahme abgeschlossen jahren, Bearbeiter (Datenersteller)

8. Immissionsschutz

Im Plangebiet 1 zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L EK nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (06.00 Uhr-22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr-06.00 Uhr) überschreiten.

Diese DIN kann in der Stadtverwaltung Delitzsch, Schloßstraße 30, Zimmer Nr. 3.14 während der Geschäftszeiten eingesehen werden.

Emissionskontingente L EK tags und nachts

	Lek in dB	
Fläche	Fläche in m²	tags	nachts
GE N	80.970	61	45
GE S	23.975	70	52
SO	54.673	65	50

Referenzpunkt	x	y
	3331494,44	5710139,36

Zusatzkontingente L EK, zus tags und nachts für die Richtungssektoren

Sektor	Anfang	Ende	L_{EK}, zus, tags	L_{EK}, zus, nachts
	Winkel in °	Winkel in °	in dB	in dB
A	207,5	347,0	3	3
B	347,4	33,7	5	5
C	33,7	49,5	4	4
D	49,5	63,3	0	0
E	63,3	87,6	4	4
F	87,6	118,3	3	19
G	118,3	165,2	0	0
H	165,2	207,5	0	2

Die vorhandenen Wohngebäude im nordöstlichen Plangebiet (Leipziger Straße 26a / 28) haben Bestandsschutz und sind solange diese Gebäude als Wohngebäude genutzt werden, im Rahmen der Genehmigungsverfahren der Gewerbebetriebe als Immissionsorte zu betrachten. Die Nachweisführung für diese Immissionsorte erfolgt gemäß TA Lärm.

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Altlasten (Landratsamt Nordsachsen)
Innerhalb des Plangebietes 1 befindet sich laut Stellungnahme des Umweltamtes SG Abfall/ Bodenschutz des Landratsamtes Nordsachsen der folgende, im Sächsischen Altlastenkataster erfasste, Altlastverdachtsfläch: Tankstellen ehem. Saatzucht Delitzsch (SAC: 74200019), Gemarkung Delitzsch, Flur 6, Flurstück 98/6. Ansonsten nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Altlasten, Altlastverdachtspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i.S. des § 9 Abs. 1 V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor. Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung Verdachtsmomente auf Kontaminierung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und/ oder Altlasten i. S. d. § 9 Abs. 1 V. m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG sowie § 3 Abs. 2 SächsAbfBodSchG, sind diese unverzüglich der Abfallbehörde des Landratsamtes Nordsachs zuständigen Behörde (Landratsamt Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen.

2. Baugrund (Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie - LfULG)
Sollten im Plangebiet 1 Bohrungen vorgesehen sind, wird empfohlen, zur Klärung der standortkonkreten Untergrundverhältnisse eine der Baumaßnahme angepasste Baugrunderkundung in Anlehnung an die DIN EN 1997-2/NA:2010-12 durchzuführen.

Regelungen des Geologiedatengesetzes (GeoDG) und Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG)
Wenn geologische Untersuchungen z.B. Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht gemäß §§ 8 - 10 GeoDG Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht über der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG. Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen steht ein weiterhin das Online-Portal ELBA.BAU empfohlen.
Grundsätzlich ist zu beachten, dass Ergebnisse von geologischen Untersuchungen (z. B. Baugrundgutachten), welche für Erschließung und Bebauung muss für Baugrundgutachten oder einer juristischen Person (z. B. Abwasserzweckverband) in Auftrag gegeben werden, gemäß § 15 SächsKrWBodSchG (Gewässerschutzliche Landesaufnahme) der Abteilung 10 (Geologie, Referat 103) des LfULG zu übergeben sind.

3. Geodäten und UHYDRO (Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie - LfULG)
In Auswertung des Geodatenarchivs liegen aus dem Plangebiet 1 geologische Informationen vor, wie z. B. Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen und Wasserstandsinformationen.
Diese können bei Interesse unter der "Bohrpunktkarte Deutschland" im Internet eingesehen werden.
Weitere Geodaten, wie z. B. geologische oder hydrogeologische Karten, finden sich unter www.geologie.sachsen.de. Die Ergebnisse von geologischen Untersuchungen (z. B. Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen und Wasserstandsinformationen.
Diese können bei Interesse unter der "Bohrpunktkarte Deutschland" im Internet eingesehen werden.
Weitere Geodaten, wie z. B. geologische oder hydrogeologische Karten, finden sich unter www.geologie.sachsen.de. Die Ergebnisse von geologischen Untersuchungen (z. B. Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen und Wasserstandsinformationen.

Im Plangebiet 2 des B-Plans werden folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

A 3 Aufwertung einer Feldhecke
An der Gemarkung Delitzsch, Flur 6 ist auf einer Fläche von ca. 0,7 ha auf dem Flurstück 71/1 eine Feldhecke aus gebietsheimischen Gehölzen (gem. § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) zu entwickeln. Die Heckenpflanzung hat mindestens 2-reihig und mit mindestens 5 m Breite zu erfolgen. Die Hecken sind aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen (Pflanzabstand 2xv oB 60-100 cm sowie in einer Dichte von 1 Stk/m² als Reihenpflanzung anzulegen und dauerhaft zu sichern.

Die Pflanzung der Feldhecke gem. der mit A3 gekennzeichneten Fläche zum Ausgleich nach der textlichen Festsetzung Nr. 7 wird vollständig dem Gewerbe- sowie dem Sondergebiet zugerechnet. Des bedeutet, dass diese Maßnahme zukünftig 66 % (entspricht 4.620 m²) und jeweils 33 % (entspricht 2.380 m²) der Kompensationsmaßnahme zu übernehmen sind. Der Nachweis der Kompensation hat mit dem Bauantragsverfahren zu erfolgen."

Die Pflanzung muss spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. nach dem Eingriff abgeschlossen sein. Die Maßnahme erfolgt mit einer 1-jährigen Fertigstellungs- und 2-jährigen Entwicklungspflege zum Gewährleisten der Anwuchskontrolle. Abgängige Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom Juni 2020, überarbeitet im Juni 2021.

Pflanzliste heimischer, standortgerechter Baum- und Strauchartgemäß BMU 2011

Bäume, einheimisch, standortgerecht	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Stiel-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sal-Weide	SAlix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Feld-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor
Sträucher, einheimisch, standortgerecht	
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Verpflichtung des Bauherren

Zur Erfassung von Kompensationsflächen (Import) sind diese nach Bestätigung in folgender Datenstruktur an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen durch den Ausgleichsverpflichtigen einzureichen.

1. Geometriedaten: Datenformat: shape, Datenfelder für Bezeichnung der Maßnahme, Eindeutige ID für die Maßnahme, Ersteller (Datenqueelle, Datenerstgabe), Erstellt (Datum)

2. Sachdaten: „Datenformat Access, Datenfelder für Bezeichnung der einzelnen Kompensationsmaßnahme, Kompensationsart (Ausgleich, Ersatz, Ausgleichszahlung), Flächengröße der einzelnen Maßnahme, Maßnahmebeschreibung (kurz, z.B. dreireihige Baum-Strauchhecke, Pflanzqualität, Gehölzarten), Grundbuchsicherung (Beschreibung des Eintrags), Gemeinde (des Ortes der Maßnahme), Ortsteil, Ausführungsjahr Beginn, Ausführungsjahr Ende, Folgepflege (wer), Maßnahme abgeschlossen jahren, Bearbeiter (Datenersteller)

8. Immissionsschutz

Im Plangebiet 1 zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L EK nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (06.00 Uhr-22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr-06.00 Uhr) überschreiten.

Diese DIN kann in der Stadtverwaltung Delitzsch, Schloßstraße 30, Zimmer Nr. 3.14 während der Geschäftszeiten eingesehen werden.

Emissionskontingente L EK tags und nachts

	Lek in dB	
Fläche	Fläche in m²	tags	nachts
GE N	80.970	61	45
GE S	23.975	70	52
SO	54.673	65	50

Referenzpunkt	x	y
	3331494,44	5710139,36

Zusatzkontingente L EK, zus tags und nachts für die Richtungssektoren

Sektor	Anfang	Ende	L_{EK}, zus, tags	L_{EK}, zus, nachts
	Winkel in °	Winkel in °	in dB	in dB
A	207,5	347,0	3	3
B	347,4	33,7	5	5
C	33,7	49,5	4	4
D	49,5	63,3	0	0
E	63,3	87,6	4	4
F	87,6	118,3	3	19
G	118,3	165,2	0	0
H	165,2	207,5	0	2

Die vorhandenen Wohngebäude im nordöstlichen Plangebiet (Leipziger Straße 26a / 28) haben Bestandsschutz und sind solange diese Gebäude als Wohngebäude genutzt werden, im Rahmen der Genehmigungsverfahren der Gewerbebetriebe als Immissionsorte zu betrachten. Die Nachweisführung für diese Immissionsorte erfolgt gemäß TA Lärm.

Anfallendes belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und nachweislich einer Sanierung oder ggf. ordnungsgemäßen Beseitigung zuzuführen. Die DIN-Vorschriften (Normen) 19731 ("Erdarbeiten") und 18915 ("Bodenarbeiten") sind allgemein zu beachten. Bestehende Gehölze der Maßnahmen, die im Rahmen einer Baumschutzkennzeichnung zu gewerblichen Zwecken freigegeben werden, sind vor Beginn der Arbeiten durch Schutz- und Landschaftsbestimmungen festzulegen und durch Bestandsaufnahmen zu dokumentieren. Bestehende Gehölze der Maßnahmen, die im Rahmen einer Baumschutzkennzeichnung zu gewerblichen Zwecken freigegeben werden, sind vor Beginn der Arbeiten durch Schutz- und Landschaftsbestimmungen festzulegen und durch Bestandsaufnahmen zu dokumentieren.

10. Bahnanlagen und Bepflanzung (Deutsche Bahn und Eisenbahninfrastruktur)
Bei der geplanten Maßnahme A1 "Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern" parallel zur nördlich angrenzenden Bahnstrecke, ist die Richtlinie 882 der Deutschen Bahn zu berücksichtigen (Wuchsprofil, Abgrenzungen der Gehölze und die Mindestabstände und Maximalhöhen). Für die Pflanzung dürfen keine, dem Forstbetrieb im B-Plan) an Bahnstrecken und sogenannte Giftpflanzen verwendet werden.

Ausschlaggebend ist die Einhaltung der Module 882.0220 (Rückschnittzone), 882.0331 (Begrünungen - allgemeine Vorgaben) und 882.0332 (Bepflanzungen - Vorgaben für Bahnstrecken) vom 01.09.2009.
Je Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:

- Mindestabstand zum Lichtraumprofil (Profil = 2,5 m ab Gleismitte des äußersten Gleises) entspricht der maximal erreichbaren Wuchshöhe der Gehölze im Alter;
- Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze: 8 m von der Gleismitte;
- zusätzlich gegebenenfalls Beachtung der Vorgaben aus Modul 882.0220 zur Rückschnittzone.

Es werden für Bepflanzungsplanungen folgende Empfehlungen gegeben:

- Module 882.0200 bis 882.0230A01 (Fachlinienübergreifende Vorgaben - hier ist z.