

**Große Kreisstadt Delitzsch**  
**Bebauungsplan Nr. 36**  
**"Delitzscher Auenhöfe"**  
**Teil A - Planzeichnung**



M 1 : 1.000  
 Die Planzeichnung des Bebauungsplanes basiert auf den Katastraldaten der Stadt Delitzsch, Stand 28.08.2019

**Legende**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 11 - 11 BauNVO)**  
 WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)**  
 0.4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)  
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)  
 z.Bsp. V

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)**  
 o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinie

**Zweckbestimmung:**  
 öffentlicher Parkplatz  
 Verkehrsberuhigter Bereich  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**5. Flächen für Versorgungsanlagen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 14 BauNVO)**  
 Fläche für die Abfallentsorgung  
 Zweckbestimmung: Sammelplatz für Müllbehälter  
 Hauptversorgungsleitung unterirdisch

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

**7. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
 Anpflanzen von Bäumen  
 Bezeichnung der Maßnahme/des Pflanzgebots

**8. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
 Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen  
 Bezeichnung der Maßnahme

**9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 Darstellung der Lärmpegelbereiche mit Lärmpegelbeitrag hier: Lärmpegelbereiche in 1,5 m Höhe über Gelände

**10. Sonstige Planzeichen und informelle Darstellungen**  
 Grenz des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern  
 Bestehende Gebäude  
 Roden von Einzelbäumen (n. Gehölzschutzsatzung)

**Füllschema Nutzungsschablonen**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ	Bauweise

Landkreis: Nordachsen  
 Gemeinde: Große Kreisstadt Delitzsch  
 Gemarkung: Delitzsch

**Teil B Textliche Festsetzungen**

**Zum Bebauungsplan Nr. 36 "Delitzscher Auenhöfe" in Delitzsch**

**- Satzung -**

Im Einzelfall umfasst der Bebauungsplan auf dem Stadtgebiet Delitzsch, Gemarkung Delitzsch, Flur 3, folgende Grundstücke:

Flurstücke: 8502, 8506, 8506/1, 8502, 8503, 8572, 8573, 8571, 8536, 8534, 8535, 8546, 8547, 8548, 8508, 8529, 8528, 8529, 225, 215, 227, 8549, 8511, 8533, 8532, 272, Teilflächen von 8581, Teilflächen von 8545, Teilflächen von 8543, Teilflächen von 252

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11-14 BauNVO)**

**1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11-14 BauNVO)**

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

Entsprechend § 4 BauNVO: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die festgesetzten baulichen dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die Verengung des Gebiets dienen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Entsprechend § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO werden folgende Nutzungsarten im Gebiet des Bebauungsplanes nicht zugelassen:

- Gastbetriebe
- Tankstellen

**1.1.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind:

- der Ver- und Entsorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen
- zur Ableitung oder Speicherung von Abwasser erforderlich sind,
- oder der Löschwasserversorgung -bereitstellung dienen

Die Umplanungen sind mit einem Ballendurchmesser, welcher mindestens dem 10-fachen Durchmesser des Stammes entspricht, vorzunehmen. Eine fachgerechte Vor- und Nachsorge der Bäume ist sicherzustellen. Bei Ausfall der Bäume sind diese im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

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

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

- Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO): 0,4
- Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO): sechs Planzeichnung

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

Die Bauweise wird für die allgemeinen Wohngebiete WA-1 WA-3 als (o) offene Bauweise festgesetzt.

**1.3 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.

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

Garagen und oberdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht oberdeckte Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sind im Baugelbte auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.5 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Straßenverkehrsflächen sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie sowie als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, hier "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

**1.6 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende, nicht verwendete Niederschlagswasser ist vor Ort über geeignete bauliche Maßnahmen direkt zu versickern. Zulässig ist eine Versickerung in ein flaches horizontales Bauwerk (Rohr-, Rinnenversickerung, Sickertische) unterhalb der Auflageflächentiefe. Die Versickerung ist beim Landratsamt Nordachsen Untere Wasserbehörde zu beantragen.

**1.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

In der Planzeichnung dargestellten Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Flächen sind als dauerhafte Grünanlagen erhalten und mit heimischen standortgerechten Baum- und Straucharten als Flächenbepflanzung zu gestalten.

**1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Gründliche jedoch mindestens pro Baugrundstück ist vor Vorhabenbeginn mindestens ein standortgerechter Laubbau gemäß der Pflanzliste unter Punkt 1.9 - Klimabaumarten oder Obstbaumarten - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandsbäume werden angerechnet. Der Nachweis hat bei Beendigung der Baumaßnahmen zu erfolgen.

**1.9 Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Folgende Maßnahmenbeschreibungen sind als Festsetzung aus dem Grünordnungsplan zu übernehmen:

**1.9.1 Vermehrungsmaßnahmen M1.1 und M1.2**

Erhalt von Einzelgehölzen/ Baumreihen, Erhalt von gehölzartigem Grünland

Entsorgung mittels Schutzzaun während der Bauauführung

Alle im Plangebiet zu erhaltenen Einzelgehölze und Baumreihen sind mittels Schutzmaßnahmen während der Bauzeit vor Beschädigungen zu schützen. Um alle Gehölze sind Schutzzäune (als ortsfeste Bauweise) zu errichten. Ein Ablagen von Materialien im Bereich der Kronenkränze und auf den gefährdeten Bereichen des Grünlandes zwischen B 184 und Baulereich WA1-WA3 ist grundsätzlich auszuschließen. Bei Freilegen von Baumrücken zu erhaltender Gehölze sind diese einer fachgerechten Vorreinigung zu unterziehen. Bei Notwendigkeit ist in der Krone das Lichtprofil für das Baufeld freizustellen.

**Maßnahme M1.2:**

Umplanung von 6 Stück Bestandsbäumen

Die Umplanungen aus WA 3 erhalten ihren neuen Standort im Grünland zur B 184 (Maßnahmennummer M1.2.1) und in der doppelten Baumreihe nördlich der Loberaue (M1.2.2) als Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes (Lückenbepflanzung) unter Beachtung der zu erwartenden Wachstums bzw. unter Beachtung des bestehenden Gestaltungskonzeptes. Die Umplanungen sind mit einem Ballendurchmesser, welcher mindestens dem 10-fachen Durchmesser des Stammes entspricht, vorzunehmen. Eine fachgerechte Vor- und Nachsorge der Bäume ist sicherzustellen. Bei Ausfall der Bäume sind diese im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

**1.9.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen M3.1, M3.2 und M3.3**

Maßnahme M3.1: Ausgleichsmaßnahmen 1. Baumrodungen: Baumgruppen/-reihen mit folgender Anordnung:

- Baumreihe aus 10 Stück Bäumen in die neu geplanten Grünflächen an der Straße der Freundschaft (Flurstück 8548 Gemarkung Delitzsch, Flur 3).

Maßnahme M3.2: Anlage Erweiterung von Gehölzflächen mit einer Gesamtfläche von 0,121 ha

- Anordnung als neue Heckenstrukturen südlich des Naundorfer Weges (Flurstücke 252 und 272, Gemarkung Delitzsch Flur 3 und Flurstück 8549 Gemarkung Delitzsch, Flur 2)

Maßnahme M3.3: Anlage von Grünflächen mit einer Gesamtfläche von 0,0347 ha

- Anordnung als neue Heckenstrukturen südlich des Naundorfer Weges (Flurstücke 252 und 272, Gemarkung Delitzsch Flur 3 und Flurstück 8549 Gemarkung Delitzsch, Flur 2)

**1.10 Maßnahmen zum Artenschutz**

Nach der Abschaltung der Baugrubenarbeiten ist die Errichtung von drei Ersatzhabitatblöcken für Zaunleiden und gehölzweibliche Vögelarten im Gehölz/ Grünlandstreifen westlich WA 3 vorzunehmen. Die Ersatzhabitate bestehen aus Gehölzstreifen, Blühenstreifen und Leisten-/ Totlaubhaufen, wie im Grünordnungsplan beschrieben. Die Realisierung erfolgt vor Baubeginn, um die Funktionsfähigkeit bei ggf. notwendigem Einsatz freilebender Tiere (Verweis auf M1.7) zu gewährleisten. Die Habitatleiste umfasst jeweils etwa 20 m<sup>2</sup> und ist durch die im Grünordnungsplan/ in Artenschutzgutachten festgelegten Einzelmaßnahmen umzusetzen.

**1.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Als Vorkehrung zur Minderung der Schalleinwirkung ist in den mit dem entsprechenden Planzeichen versehenen Flächen in Abhängigkeit der Höhe entsprechend DIN 4109-1/2016/13 passiver Schallschutz für die ruhebedürftigen Räume nachzuweisen.

Für alle gesamte Plangebiet wird grundorientiertes Bauen mit Ausrichtung von Ruherräumen abgewandt von der Bundesstraße empfohlen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten im Lärmpegelbereich IV und höher der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauten nach DIN 4109 zu erbringen.

Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sind dem schalltechnischen Gutachten mit der Berichtsummer 0768-G-01/14.04.2020 der Lücking & Härtel GmbH mit Stand vom 14.04.2020 zu entnehmen. Die DIN 4109 kann im Technischen Rathaus Zimmer 3.14, Schloßstraße 30, 04509 Delitzsch eingesehen werden.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 SächsBO)**

Maßnahmen sind zur Kompensation (Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen) im Einzelnen festzusetzen:

- Fläche: 0,350 ha
- Entsigelung einer Teilfläche des Parkplatzes auf 0,350 ha
- Anlage einer Baumreihe mit 5 Bäumen
- Anlage einer Gehölzfläche/ Hecke als Lärmschutzpflanzung auf 0,350 ha

**2.2 Fassaden- und Wandgestaltung**

Die Ausführung der Außenwände von Gebäuden aus massiven Blockholz, Rundstämmen (Blockbauweise) ist nicht zulässig.

**2.3 Gestaltung von Einfriedigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)**

Die Einfriedung entlang des öffentlichen Straßenraumes ist bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Vorgabe ist auf Bepflanzungen sinngemäß anzuwenden.

**2.4 Werbeanlagen (§ 10 SächsBO)**

Werbeanlagen sind nur in Form von Werbeanlagen an der Stelle der Leistung, mit einer Ansichtfläche von 0,50 m<sup>2</sup> zulässig. Eine blinkende Leuchtklamme sowie zeitweise oder sich ständig bewegendes Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Errichtung selbständiger Werbeanlagen ist nicht zulässig. Die Errichtung von Fahnen als Werbeanlagen ist nicht zulässig.

**3. Hinweise**

**3.1. Baugrunduntersuchungen**

Das Gelände vor vormalen Miet- und Geschosswohngebäuden bebaut. Nach dem Rückbau der Gebäude wurde der Boden mit Auffüllungen ersetzt. Auch wurden im Plangebiet in der Vergangenheit bergbauähnliche Arbeiten durchgeführt, unter der Planbereich befindet sich innerhalb eines Gebietes mit mehreren alte Sandgrubenbereichen.

Zur näheren Quantifizierung der örtlichen Bauschichtverhältnisse wird für die geplanten Baumaßnahmen prinzipiell die Durchführung einer standortorientierten Baugrunduntersuchung empfohlen. Insbesondere sind auch die hydrologischen Gegebenheiten zu untersuchen. Werden im Rahmen von Baugrunduntersuchungen Bohrungen abgeteilt, ist die geltende Bohrsatzung und Bohrergerätemittelprüfung gegenüber dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie gemäß § 4 Lagerstättengesetz zu beachten.

(Über eventuell angelegte Spalten sollte ein Baugewerk in der Nähe der Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Reststoffen (Sächsische Hohlraumverordnung -SächSohlVVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.)

**3.2. Bodenschutz**

Soweit vorhanden, sind der Oberboden und die humusbildenden Schichten vor den Baubearbeiten gerodet abzuräumen, vor Verunreinigungen zu schützen und nach Abschluss der Arbeiten wieder im Gelände auszubringen oder einer anderen sinnvollen Verwendung zuzuführen.

Die zur Realisierung des o.g. Vorhabens erforderlichen Arbeiten sind so auszuführen, dass baubetriebliche Bodenbelastungen in den angrenzenden Bereichen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Nach Beendigung der Baubearbeiten sind demnach erforderliche Beunreinigungen zu beseitigen.

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden sind beim Umgang mit Betriebsstoffen geeignete Vorkehrungen zu treffen bzw. sollte der Bereich mit Dämm im Vorhabenbereich ausgeschlossen werden.

Ist eine Verwertung von Erdauschub im Rahmen des o.g. Bauvorhabens nicht möglich, ist dieser nachweislich einer dafür zugelassenen Verwertung/ oder Beseitigungsanlage zuzuführen.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden bzw. Vorzüge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen getroffen wird.

Sollten die Grundlagen für diese Aufgaben sind das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz - BbodSchG), die dazu erlassene Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV) sowie das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz.

Erdauschub, welcher nicht als Bauaufschlag im Rahmen des Vorhabens wiederverwendet wird, unterliegt außerdem den Bestimmungen des KWVG. Danach dürfen gemäß § 28 Abs. 1 KWVG Abfälle zum Zwecke der Beseitigung nur in den dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen behandelt, gelagert oder abgelagert werden.

Bodenveränderungen an unbefestigten Lagerflächen, in Arbeiträumen und auf temporären Zufahrten nach Abschluss der Baumaßnahmen sind zu beseitigen (Maßnahme 1.4)

**3.3. Schutz des Grundwassers**

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten (§ 9 Abs. 1 S. 1 Wasserhaushaltsgesetz).

Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Abbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs. 1 S. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

Sollte für die Baubearbeiten eine Wasserhaltung erforderlich werden oder sollten Grundwasseranhebungen zur Temperierung der Wühlhäuser zum Einsatz kommen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Nordachsen, unter Wasserbehörde einzuholen.

Das von den geplanten beseitigten Flächen abgeleitete Grundwasserschlagwasser ist ebenso wie das Dachwasser der geplanten Gebäude im Gelände bzw. im Nachbarbereich zu versickern. Eine Einleitung in das Kanalnetz ist auszuschließen. (Maßnahme 1.5)

**Artenauswahl Bodendecker/ Kleinstleuchter:**

- Cotoneaster bodendecker
- Niedrige Zwergmispel
- Höhlerblühende Felsenmispel
- Euonymus alatus Compactus
- Korkfarn Korkfarnstrauch
- Euonymus fort. Emerald Gold
- Spindelstrauch Emerald Gold
- Euonymus fort. Daria Blaukorn
- Kieselschiffchen Daria Blaukorn
- Fächerwachsolder
- Rosa blanda
- Bodenleuchter, z.B. Blühenfede, Swany, Sea Foam
- Weiße Polsterpflanze
- Weiße Polsterpflanze
- Sprezza decumbens
- Rote Sommerpflanze Anthony Waterer
- Stephanandra indica 'Crispa'
- Niedrige Kranzpflanze
- Symphoricarpos chin. Harrook
- Niedrige Purpurbeere

**1.12 Maßnahmen zum Artenschutz**

Nach der Abschaltung der Baugrubenarbeiten ist die Errichtung von drei Ersatzhabitatblöcken für Zaunleiden und gehölzweibliche Vögelarten im Gehölz/ Grünlandstreifen westlich WA 3 vorzunehmen. Die Ersatzhabitate bestehen aus Gehölzstreifen, Blühenstreifen und Leisten-/ Totlaubhaufen, wie im Grünordnungsplan beschrieben. Die Realisierung erfolgt vor Baubeginn, um die Funktionsfähigkeit bei ggf. notwendigem Einsatz freilebender Tiere (Verweis auf M1.7) zu gewährleisten. Die Habitatleiste umfasst jeweils etwa 20 m<sup>2</sup> und ist durch die im Grünordnungsplan/ in Artenschutzgutachten festgelegten Einzelmaßnahmen umzusetzen.

**1.13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Als Vorkehrung zur Minderung der Schalleinwirkung ist in den mit dem entsprechenden Planzeichen versehenen Flächen in Abhängigkeit der Höhe entsprechend DIN 4109-1/2016/13 passiver Schallschutz für die ruhebedürftigen Räume nachzuweisen.

Für alle gesamte Plangebiet wird grundorientiertes Bauen mit Ausrichtung von Ruherräumen abgewandt von der Bundesstraße empfohlen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten im Lärmpegelbereich IV und höher der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauten nach DIN 4109 zu erbringen.

Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sind dem schalltechnischen Gutachten mit der Berichtsummer 0768-G-01/14.04.2020 der Lücking & Härtel GmbH mit Stand vom 14.04.2020 zu entnehmen. Die DIN 4109 kann im Technischen Rathaus Zimmer 3.14, Schloßstraße 30, 04509 Delitzsch eingesehen werden.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 SächsBO)**

Maßnahmen sind zur Kompensation (Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen) im Einzelnen festzusetzen:

- Fläche: 0,350 ha
- Entsigelung einer Teilfläche des Parkplatzes auf 0,350 ha
- Anlage einer Baumreihe mit 5 Bäumen
- Anlage einer Gehölzfläche/ Hecke als Lärmschutzpflanzung auf 0,350 ha

**2.2 Fassaden- und Wandgestaltung**

Die Ausführung der Außenwände von Gebäuden aus massiven Blockholz, Rundstämmen (Blockbauweise) ist nicht zulässig.

**2.3 Gestaltung von Einfriedigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)**

Die Einfriedung entlang des öffentlichen Straßenraumes ist bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Vorgabe ist auf Bepflanzungen sinngemäß anzuwenden.

**2.4 Werbeanlagen (§ 10 SächsBO)**

Werbeanlagen sind nur in Form von Werbeanlagen an der Stelle der Leistung, mit einer Ansichtfläche von 0,50 m<sup>2</sup> zulässig. Eine blinkende Leuchtklamme sowie zeitweise oder sich ständig bewegendes Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Errichtung selbständiger Werbeanlagen ist nicht zulässig. Die Errichtung von Fahnen als Werbeanlagen ist nicht zulässig.

**3. Hinweise**

**3.1. Baugrunduntersuchungen**

Das Gelände vor vormalen Miet- und Geschosswohngebäuden bebaut. Nach dem Rückbau der Gebäude wurde der Boden mit Auffüllungen ersetzt. Auch wurden im Plangebiet in der Vergangenheit bergbauähnliche Arbeiten durchgeführt, unter der Planbereich befindet sich innerhalb eines Gebietes mit mehreren alte Sandgrubenbereichen.

Zur näheren Quantifizierung der örtlichen Bauschichtverhältnisse wird für die geplanten Baumaßnahmen prinzipiell die Durchführung einer standortorientierten Baugrunduntersuchung empfohlen. Insbesondere sind auch die hydrologischen Gegebenheiten zu untersuchen. Werden im Rahmen von Baugrunduntersuchungen Bohrungen abgeteilt, ist die geltende Bohrsatzung und Bohrergerätemittelprüfung gegenüber dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie gemäß § 4 Lagerstättengesetz zu beachten.

(Über eventuell angelegte Spalten sollte ein Baugewerk in der Nähe der Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Reststoffen (Sächsische Hohlraumverordnung -SächSohlVVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.)

**3.2. Bodenschutz**

Soweit vorhanden, sind der Oberboden und die humusbildenden Schichten vor den Baubearbeiten gerodet abzuräumen, vor Verunreinigungen zu schützen und nach Abschluss der Arbeiten wieder im Gelände auszubringen oder einer anderen sinnvollen Verwendung zuzuführen.

Die zur Realisierung des o.g. Vorhabens erforderlichen Arbeiten sind so auszuführen, dass baubetriebliche Bodenbelastungen in den angrenzenden Bereichen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Nach Beendigung der Baubearbeiten sind demnach erforderliche Beunreinigungen zu beseitigen.

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden sind beim Umgang mit Betriebsstoffen geeignete Vorkehrungen zu treffen bzw. sollte der Bereich mit Dämm im Vorhabenbereich ausgeschlossen werden.

Ist eine Verwertung von Erdauschub im Rahmen des o.g. Bauvorhabens nicht möglich, ist dieser nachweislich einer dafür zugelassenen Verwertung/ oder Beseitigungsanlage zuzuführen.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden bzw. Vorzüge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen getroffen wird.

Sollten die Grundlagen für diese Aufgaben sind das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz - BbodSchG), die dazu erlassene Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV) sowie das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz.

Erdauschub, welcher nicht als Bauaufschlag im Rahmen des Vorhabens wiederverwendet wird, unterliegt außerdem den Bestimmungen des KWVG. Danach dürfen gemäß § 28 Abs. 1 KWVG Abfälle zum Zwecke der Beseitigung nur in den dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen behandelt, gelagert oder abgelagert werden.

Bodenveränderungen an unbefestigten Lagerflächen, in Arbeiträumen und auf temporären Zufahrten nach Abschluss der Baumaßnahmen sind zu beseitigen (Maßnahme 1.4)

**3.3. Schutz des Grundwassers**

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten (§ 9 Abs. 1 S. 1 Wasserhaushaltsgesetz).

Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Abbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs. 1 S. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

Sollte für die Baubearbeiten eine Wasserhaltung erforderlich werden oder sollten Grundwasseranhebungen zur Temperierung der Wühlhäuser zum Einsatz kommen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Nordachsen, unter Wasserbehörde einzuholen.

Das von den geplanten beseitigten Flächen abgeleitete Grundwasserschlagwasser ist ebenso wie das Dachwasser der geplanten Gebäude im Gelände bzw. im Nachbarbereich zu versickern. Eine Einleitung in das Kanalnetz ist auszuschließen. (Maßnahme 1.5)