

## **Teil I - Begründung**

zum

### **Bebauungsplan „Wohngebiet Krögis“**

Planungsphase:

**2. Entwurf**

Planungsträger:

**Gemeinde Käbschütztal**  
**Kirchgasse 4a, 01665 Käbschütztal**

Planungsstand:

**15. Juli 2024**

## Inhalt

Teil I - Begründung.....	5
1 Planungsgrundlagen .....	5
1.1 Einleitung und Verfahren des Bebauungsplanes, Umweltbelange .....	5
2 Begründung Städtebaulicher Teil.....	6
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	6
2.2 Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche .....	7
2.3 Übergeordnete Planungen.....	7
2.4 Planungsbedürfnis, Anlass und Ziele der Planung .....	8
2.5 Umweltbelange .....	9
2.6 Städtebauliches Konzept .....	10
2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnung .....	11
2.8 Wasser.....	12
2.9 Passiver Lärmschutz.....	12
2.10 Nutzung erneuerbarer Energien .....	13
2.11 Erschließung .....	13
2.11.1 Verkehrserschließung .....	13
2.11.2 Ruhender Verkehr .....	14
2.11.3 Schmutzwasser .....	14
2.11.4 Niederschlagswasser .....	15
2.11.5 Trinkwasser .....	15
2.11.6 Löschwasser .....	15

2.11.7	Stromversorgung.....	15
2.11.8	Telekommunikation .....	16
3	Planinhalt / Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	17
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB).....	17
3.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 u. 4 BauNVO)	17
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 20 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB).....	18
3.1.3	Bauweise, Zahl der Wohneinheiten, überbaubare Grundstücksfläche, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 6 BauGB) .....	20
3.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	20
3.1.5	Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	21
3.1.6	Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO) ....	21
3.1.7	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO).....	21
3.1.8	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 21 BauGB) .....	22
3.1.9	Flächenbefestigungen .....	24
3.1.10	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	24
3.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO) .....	25
3.2.1	Dachgestaltung baulichen Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO) .....	25
3.2.2	Äußere Gestaltung baulichen Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO) .....	26
3.2.3	Abfallbehälter und Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO).....	26
3.2.4	Geländegestaltung .....	27
3.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	27
3.3.1	Pflanzgebot 1 .....	27

3.3.2	Pflanzgebot 2 .....	28
3.3.3	Maßnahme E1 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1a und Abs. 3 BauGB).....	29
3.3.4	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).....	30
4	Anlagen.....	31

## **Teil I - Begründung**

### **1 Planungsgrundlagen**

#### **1.1 Einleitung und Verfahren des Bebauungsplanes, Umweltbelange**

##### Einleitung

Von der Reuschel Haus und Grund GmbH 01665 Käbschütztal als privater Erschließungsträger wurde im April 2022 ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens an die Gemeinde Käbschütztal gerichtet.

Die Kosten von Planung und Erschließung werden durch den privaten Erschließungsträger übernommen. Dazu ist zwischen diesem und der Gemeinde Käbschütztal ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zu schließen.

##### Aufstellung und Verfahren

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Regelverfahren entsprechend §§ 8-10 BauGB wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Käbschütztal am 26.04.2022 beschlossen.

Im Zeitraum vom 28.11.2022 bis 06.01.2023 fand mit dem Vorentwurf in der Planfassung v. 29.09.2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden statt.

Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen führte im Ergebnis zu einer umfassenden Überarbeitung des Vorentwurfes mit einer Verkleinerung des Geltungsbereiches und Reduzierung der Anzahl der geplanten Baugrundstücke auf 14 Wohnbauplätze und 1 Sonderbaufläche.

Mit der Planfassung 2. Entwurf v. 19.09.2023 erfolgte durch Gemeinderatsbeschluss vom 26.09.2023 die Öffentliche Auslegung vom 24.10. bis einschl. 24.11.2023.

Im Zeitraum 03-06/2024 erfolgte die Erarbeitung und Abstimmung der Erschließungsplanung mit den Behörden (Landratsamt, UWB). Diese Ergebnisse sowie die Abwägung der Stellungnahmen aus der ersten öffentlichen Auslegung wurden in einen 2. Entwurf (Planfassung 15.07.2024) eingearbeitet.

### Umweltbericht, Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Umweltprüfung ist ein eigenständiger Bestandteil der Begründung gemäß § 2a BauGB, und wird der Begründung des Entwurfes als Teil II angefügt. Im Umweltbericht werden die o.g. Auswirkungen beschrieben und bewertet.

Gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist zu prüfen, ob entsprechend Anlage 1 - „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ - eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist.

Demnach ist nach Anlage 1 Nr. 18.7.2 bei einer Grundfläche i. S. § 19 Abs. (2) von 20.000 – 100.000 m<sup>2</sup> Größe eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Entsprechend der festgesetzten Größe und Grundflächenzahlen der Baufelder zzgl. zulässiger Nebenanlagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich eine Grundfläche bebauter Anlagen von ca. 6.000 m<sup>2</sup>, womit eine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich ist.

## **2 Begründung Städtebaulicher Teil**

### **2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

#### Lage

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil und auf der Gemarkung Krögis der Gemeinde Käbschütztal, am südlichen Rand des Ortsteils.

Geografisch liegt die Fläche im Meißner Elbhügelland (Lommatzscher Pflege) auf einem Höhengniveau von ca. 208 - 221 m ü. NN und ist leicht nach Osten abfallend geneigt.

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst Teilflächen der Flurstücke 210, 198/2, 199/1, 199/3, 200/2, 201/1, 202/2, 203/1, 203/2, 204, 205/1 der Gemarkung Krögis.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 23.200 m<sup>2</sup> (2,32 ha).

## **2.2 Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche**

Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Sie befinden sich im Besitz verschiedener Privateigentümer, das Flurstück 210 ist im Eigentum der Gemeinde und als öffentlicher Weg zwischen der Meißner und der Miltitzer Straße gewidmet.

Östlich des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenanlage, westlich die Meißner Straße mit dem Anschluss an die Bundesstraße B 101 und das Gewerbegebiet Krögis. Weiterhin liegt westlich ein großflächiger Einzelhandelsmarkt (NORMA) mit angeschlossenem Getränkemarkt. Nördlich des öffentlichen Weges grenzen private Grünflächen an, teilweise sind diese mit Nebenanlagen bebaut und werden gärtnerisch genutzt.

Im rückwärtig nordwestlich angrenzenden Bereich befindet sich die unbebaute landwirtschaftlich genutzte Restfläche der o.g. Flurstücke.

Südlich des Plangebietes schließen sich weitere ackerbaulich genutzte Flächen an.

## **2.3 Übergeordnete Planungen**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Käbschütztal in der Fassung von 2004 weist bereits ca. 1,81 ha im Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche „WA“ aus.

Der vorliegende 2. Entwurf dieses Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,32 ha und wurde im Vergleich zur Planfassung v. 19.09.2023 (1. Entwurf) um die Fläche des Regenrückhaltebeckens erweitert.

Der Regionalplan weist für das Plangebiet ein Vorranggebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ aus. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Fläche für die Landwirtschaft über die im FNP dargestellte Wohnbaufläche hinaus beträgt somit ca. 0,51 ha, was als nicht raumbedeutsam eingeschätzt wird. Diese zusätzliche Inanspruchnahme von Landwirtschaftsfläche ist durch die zusätzliche Ausweisung eines Sondergebietes „Gesundheit und Soziales“ begründet.

Im laufenden Verfahren der „Ersten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Käbschütztal, Vorentwurfsfassung v. 30.10.2018, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einer Teilfläche als „WA“ und einer weiteren Teilfläche „SO“ dargestellt.

Mit der Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplanes wurde vom 26.11.2018 bis 04.01.2019 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Da sich das Plangebiet im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet, ist eine Bauleitplanung erforderlich um die Zulässigkeit von Wohn- bzw. Sondergebietsnutzungen zu begründen.

Das Plangebiet ist Teil eines laufenden Flurneuordnungsverfahrens, welches im Zusammenhang mit der erfolgten Verlegung der Bundesstraße B 101 steht. Die federführende Behörde wird im B-Planverfahren beteiligt.

## **2.4 Planungsbedürfnis, Anlass und Ziele der Planung**

### Wohnbaufläche WA

Der Entwicklungsbedarf für die Gemeinde Käbschütztal wird abgeleitet aus dem regionalplanerischen Konzept der Zentralen Orte sowie aus der Bedarfsermittlung Wohnen des im Verfahren der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplanes.

Krögis ist in der Fortschreibung des FNP neben den Ortsteilen Niederjahna und Löthain in im Sinne der Regionalplanung als zentraler Ort vorgesehen, wobei Krögis die Hauptrolle zukommt. In Krögis befinden sich die Gemeindeverwaltung, die Ganztagschule (Grundschule) mit Sporthalle, Kirche sowie der einzige Lebensmittel- und Getränkemarkt im Gemeindegebiet.

Die Gemeinde Käbschütztal verfügt über ein weiteres Wohngebiet im Ortsteil Niederjahna, welches in den Jahren 2014 – 2020 entwickelt und bis zum Jahr 2022 vollständig bebaut wurde, was von der Gemeinde als Anzeichen des positiven Trends der Eigenentwicklung bewertet wird.

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Gemeinde Käbschütztal lässt sich auch statistisch belegen:

09.05.2011: 2.747 Einwohner (Quelle: Zensus 09.05.2011, Statist. Landesamt)

31.12.2015: 2.787 Einwohner (Quelle: Statist. Landesamt)

31.12.2016: 2.772 Einwohner (Quelle: Statist. Landesamt)

31.12.2017: 2.709 Einwohner (Quelle: Statist. Landesamt)

30.04.2022: 2.842 Einwohner HAW (Quelle: Gemeindeverwaltung Krögis)

Bilanz: Zunahme von ca. 8-9 Einwohner p.a. (09.05.2011 – 30.04.2022)

Tendenz: in letzten 5 Jahren stärker steigend

Legt man entsprechend der Entwicklung der Einwohnerzahlen eine jährliche Zunahme von 2-3 Haushalten zugrunde, entsteht in einem Prognosezeitraum von 15 Jahren ein Bedarf von



35 – 40 Wohnungen. Im ländlichen Raum wird dieser Bedarf überwiegend durch Eigentumsbildung in Gestalt von Einfamilienwohnhäusern gedeckt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist dafür außer der bereits realisierten Bebauung des Wohngebietes Niederjahna nur die in Krögis geplante größere Wohnbaufläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vorgesehen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Fläche in Anbetracht der städtebaulich gewünschten großflächigen ländlichen Baugrundstücke den Bedarf mittelfristig nicht decken kann.

Deshalb wird mit der aktuellen Planung ein Angebot von 16 Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser angestrebt.

Alternativ ist eine Bedarfsdeckung des Wohnraumes durch Lückenbebauung im Ortsteil Krögis wegen der kleinteiligen und dichten Bebauung entlang der Miltitzer Straße sowie großmaßstäblicher Bebauung mit entsprechend großen Grundstücken im Bereich Ringstraße nicht sinnvoll bzw. scheitert an der Flächenverfügbarkeit. Eine Lückenbebauung in der Gemarkungen Krögis und Görtitz im Bereich der größeren Mehrseithöfe ist aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.

Die alternative Ausweisung einer weiteren größeren Wohnbaufläche in anderen Ortsteilen der Gemeinde ist entsprechend des Konzepts der zentralen Orte und der vorliegenden Entwicklungsabsichten (FNP) nicht erwünscht.

#### Sonderbaufläche SO / Sondergebiet „Gesundheit und Soziales“

Der Bedarf für die Sonderbaufläche ergibt sich gleichfalls aus dem Konzept der Zentralen Orte entsprechend der regionalplanerischen Vorgaben.

Um den zentralen Ort Krögis zu stärken, ist die Ansiedlung einer Nutzung aus dem Bereich Gesundheit / Betreuung / Pflege auf der Sondergebietsfläche „Gesundheit und Soziales“ geplant. Diese Fläche ist der Ansiedlung von Pflege- und Betreuungseinrichtungen, Praxen und ähnlichen gesundheits- und betreuungsnahen sozialen Dienstleistungen vorbehalten.

### **2.5 Umweltbelange**

Die Umweltbelange werden in Teil II dieser Begründung – Umweltbericht – im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet.

## **2.6 Städtebauliches Konzept**

### Anbindung des Plangebietes im Ortsteil

Die Lage des Plangebietes erlaubt eine günstige Anbindung an die vorhandene Infrastruktur im Ortsteil Krögis.

Die in den 2010er Jahren durchgeführte Verlegung der Bundesstraße B 101 als westliche Ortsumfahrung Krögis hat zu einer deutlichen Entlastung der Ortsdurchfahrt Meißner Straße geführt sowie Lärm- und Abgasimmissionen im Plangebiet reduziert.

Damit bietet sich die Meißner Straße als Verkehrserschließung von Nordwesten für das Plangebiet an.

Die im rechtskräftigen FNP bereits dargestellte Baufläche WA deutet auf eine geplante Verkehrserschließung von der Miltitzer Straße her hin, was jedoch als ungünstig in Bezug auf die beengten Verkehrsverhältnisse im dortigen Ortskernbereich eingeschätzt wird.

Durch eine Erschließung von der Meißner Straße her würde eine bessere Anbindung des Plangebietes an die zentralen Funktionen des Ortsteils wie die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen (Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt) gegenüber an der Meißner Straße, sowie an Ganztagschule, Gemeindeverwaltung, Kirche u.a. im Ortskern Bereich Kirchgasse ermöglicht. Der öffentliche Weg vom Plangebiet zur Miltitzer Straße bleibt erhalten, ist jedoch für den Durchgangsverkehr nicht zugänglich.

Die Sonderbaufläche Gesundheit und Soziales ist nördlich im Zufahrtsbereich zum Plangebiet angeordnet, auch um dort entstehenden Verkehr vom Wohngebiet fernzuhalten.

Das Wohngebiet WA nimmt den überwiegenden Teil des Plangebietes ein und wird durch eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen.

### Wohnbaufläche WA1, WA2, WA3

Die Wohnbaufläche wird in 3 Teilflächen WA1, WA2, WA3 aufgliedert. Die Anordnung der 3 Wohnbaufelder folgt der erschließenden Stichstraße.

Der Parzellierungsvorschlag sieht 16 Wohngrundstücke zwischen 820 bis 1.170 m<sup>2</sup> vor.

Die durchschnittliche Größe der Wohngrundstücke liegt bei ca. 900 m<sup>2</sup> um durch eine lockere durchgrünte Bebauung dem ländlichen Charakter der Siedlung Rechnung zu tragen.

Die Anordnung der Gebäude ermöglicht einen Wechsel von Trauf- und Giebelstellung zur Erschließungsstraße. So soll die Struktur von ländlichen Mehrseithofanlagen mit deren

typischer Gebäudestellung nachvollzogen sowie je nach Gebäudegrundriss die topografische Einordnung im geneigten Gelände erleichtert werden.

Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ist innerhalb der Baufenster möglich und dort ausschließlich zur Erschließungsstraße hin angeordnet. Der rückwärtige Grundstücksteil soll grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden, mit der Ausnahme von Gartenhäusern u.ä. Nebenanlagen in der Größe von maximal 16 m<sup>2</sup>, was z. B. einem Gartenhaus von 4 x 4 m Grundfläche entspricht.

Für den ruhenden PKW-Verkehr sind entlang der Erschließungsstraße 20 öffentliche PKW-Stellplätze in Längsaufstellung vorgesehen.

Die geplanten Wohngebäude sollen durch geeignete Festsetzung von First- und Traufhöhen, Dachneigungen sowie weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu einem einheitlichen und eigenständigen Siedlungscharakter beitragen.

Die Festsetzung von Satteldächern und Walmdächern mit einer Dachneigung von 38-45° entspricht der traditionellen Bebauung des dörflichen Bereiches.

#### Sonderbaufläche SO „Gesundheit und Soziales“

Die Nutzung der Baufläche wird entsprechend § 11 BauNVO als Sondergebiet besonderer Zweckbestimmung „Gesundheit und Soziales“ festgesetzt.

Die Größe des Grundstücks Sonderbaufläche beträgt ca. 2.620 m<sup>2</sup>. Zulässig ist die Bebauung mit zweigeschossigen Baukörpern und geneigten Dachflächen ähnlich des Wohngebietes und einer Grundfläche von maximal ca. 1.570 m<sup>2</sup> (GRZ=0,6), was im ausgewiesenen Baufenster von ca. 1.685 m<sup>2</sup> Größe ermöglicht wird.

### **2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnung**

Das Plangebiet wird aktuell intensiv ackerbaulich genutzt.

Südlich und nördlich der geplanten Baugrundstücke ist als Ersatzmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft die Anlage einer zusammenhängenden Feldgehölzhecke von ca. 5,00 m Tiefe vorgesehen.

Die Heckenpflanzung soll zudem die geplante Bebauung markant von den landwirtschaftlich genutzten Flächen trennen und für Wind- und Staubschutz der Wohnbauflächen sorgen.

Weiterhin werden auf den öffentlichen und privaten Grünflächen Pflanzungen von Einzelgehölzen festgesetzt.

Die nicht überbaubare private Grundstücksfläche ist gärtnerisch als Grünfläche zu gestalten. Die Anlage von Kies- und Schottergärten wird in den Festsetzungen aus ökologischen Gründen zur Minimierung sommerlicher Flächenaufheizung und Entzug von Lebensraum für Bodenorganismen ausgeschlossen.

## **2.8 Wasser**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von wasserrechtlichen Schutz- oder Überschwemmungsgebieten.

Jedoch ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse (Lößlehm) und der Geländeneigung eine erhöhte Erosionsgefahr bei Starkniederschlägen sowie verminderte Versickerungseignung des Untergrundes zu erwarten.

## **2.9 Passiver Lärmschutz**

### Anforderungen

Einzuhaltende Immissionsrichtwerte (Beurteilungspegel) nach TA Lärm bzw. schutzbedürftige Räume in Gebäuden des Sondergebietes (Schlafräume) DIN 18005 folgende Immissionsrichtwerte:

Allgemeines Wohngebiet:

Tag:  $\leq 55$  dB(A)

Nacht:  $\leq 40$  dB(A)

Verkehrslärm Nacht  $\leq 45$  dB(A)

Folgende Lärmquellen sind zu untersuchen:

- Bundesstraße B 101 in westlicher Richtung
- Anlieferzone Lebensmittelmarkt in nordwestlicher Richtung
- Gewerbliche u.ä. Einrichtungen nördlich des Plangebietes

### Verkehrslärm

Das Plangebiet wird je nach Baufenster westlich in einer Entfernung von minimal ca. 210 m von der Bundesstraße B 101 tangiert.

### Lieferverkehr

Störende Schallemissionen vom Lieferverkehr des Einkaufsmarktes in den Nachtstunden von 22:00 – 6:00 Uhr sind nicht zu erwarten, da die Anlieferzone abgewandt vom Plangebiet nach Nordwesten orientiert ist.

### Gewerbelärm:

Nördlich des Plangebietes bestehen folgende Gewerbe- bzw. kommunale Einrichtungen, welche als potentielle Lärmquellen zu betrachten sind:

- Lagerplatz und Firmensitz Bauunternehmen Gewerbestraße 2, Fl.-St. 37/23 (Entfernung  $\geq$  85 m)
- Bauhofgebäude der Gemeinde Käbschütztal, Gewerbestraße 4, Fl.-St. 37/26 (Entfernung  $\geq$  105 m)

### Landwirtschaftsflächen

Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen im rückwärtigen Bereich und östlich des Plangebietes wird nicht als Lärmquelle betrachtet, da für die Beurteilung keine gesetzliche Grundlage vorhanden ist.

## **2.10 Nutzung erneuerbarer Energien**

Für das Plangebiet werden Anlagen zur Solarenergienutzung auf Dachflächen ohne weitere gestalterische oder quantitative Einschränkungen zugelassen. Es obliegt den Bauwilligen, in welcher Weise und mit welchem Energieträger der gesetzlich vorgeschriebene energetische Standard erreicht wird. Die Nutzung erneuerbarer Energien soll damit technologieoffen und ergebnisorientiert erfolgen.

## **2.11 Erschließung**

Die Einzelheiten der Erschließung regelt die Erschließungsplanung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Erschließungsträger.

### **2.11.1 Verkehrserschließung**

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Meißner Straße und eine stichförmige Erschließungsstraße. Die Einmündung der Erschließungsstraße befindet sich

gegenüber der Zufahrt zum Lebensmittelmarkt. Parallel zur Einmündung verläuft der erschließende Fuß- und Radweg, hier ist die Überquerung der Meißner Straße durch einen Fußgängerüberweg und entsprechende straßenbauliche Maßnahmen zur Minimierung von Unfallgefahren in der Erschließungsplanung zu untersuchen.

Der öffentliche Straßenraum der stichförmigen Erschließungsstraße ist in einer Gesamtbreite von 10.00 m mit folgendem Profil geplant:

- 0.50 m überfahrbarer Randstreifen mit Tiefbord, Aufstellung der Straßenbeleuchtung
- 5.00 m Fahrbahn Erschließungsstraße
- 2.50 m öffentliche PKW-Stellplätze in Längsaufstellung

Jedes Baugrundstück erhält eine Zufahrt in einer Breite von maximal 8.00 m.

Für die Sicherung der Verkehrserschließung der nördlich des Plangebietes liegenden Flurstücke 126/3, 126/4, 126/5 und 45 bleibt der bestehende öffentliche Weg erhalten.

Die Zufahrt zu den Feldflurstücken südlich des Plangebietes wird durch eine Feldzufahrt über die Stichstraße sowie ein Geh- und Fahrrecht entlang der Heckenpflanzung (E1) am südlich Rande des Plangebietes gesichert.

Die Feldzufahrt zum Flurstück 120 südlich des Plangebietes ist über den öffentlichen Weg auf Fl.-St. 116 gesichert.

### **2.11.2 Ruhender Verkehr**

Im öffentlichen Bereich sind 20 Längsstellplätze südlich entlang der Erschließungsstraße mit einer Größe von ca. 7.50 x 2.50 m geplant.

Stellplätze für PKW und Fahrräder sowie Garagen oder Carports werden jeweils auf den Baugrundstücken angeordnet. Vorgesehen ist eine Bebauung jeweils mit einer Einzel- oder Doppelgarage bzw. Garage und Carport.

Die Anordnung von Garagen oder Carports ist innerhalb des Baufensters in den gekennzeichneten Flächen möglich.

### **2.11.3 Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen zu errichtenden öffentlichen Abwasserkanal in der Erschließungsstraße und weiterführend im Weg auf Fl.-St. 210 bis zum öffentlichen Abwasserkanal in der Miltitzer Straße. Entsprechend der Stellungnahme

des Zweckverbandes Wasserversorgung „Meißner Hochland“ vom 05.01.2023 ist die Schmutzwasserentsorgung gesichert.

#### **2.11.4 Niederschlagswasser**

Entsprechend der topographischen Situation ist eine Ableitung des Regenwassers in den Käbschützer Bach grundsätzlich möglich.

Für die Regenwasserentsorgung ist in der weiteren ingenieurtechnischen Planung folgende Lösung vorgesehen:

- Ableitung des gesamten Regenwassers der Baugrundstücke sowie Straßen- und Gehwegflächen in den Käbschützer Bach
- Überlaufschacht mit Regenwasserrückhaltung in einem geböschten, begrünten Rückhaltebecken

#### **2.11.5 Trinkwasser**

Für die Trinkwassererschließung ist der Anschluss an das bestehende öffentliche Trinkwassernetz des Zweckverbandes Wasserversorgung Meißner Hochland vorgesehen. Entsprechend der Stellungnahme des Zweckverbandes vom 05.01.2023 ist die Trinkwasserentsorgung gesichert.

#### **2.11.6 Löschwasser**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist auf der Grundlage des DVGW-Regelwerkes „Arbeitsblatt W 405“ für allgemeine Wohngebiete davon auszugehen, dass der Löschwasserbedarf im Rahmen des Grundschutzes 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser für die Dauer von zwei Stunden beträgt.

Diese Löschwassermenge ist für die Dauer von zwei Stunden bereitzustellen, sodass der Grundschutz sichergestellt ist.

Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt durch eine Löschwasserzisterne von 96 m<sup>3</sup> Inhalt im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Plangebiet.

#### **2.11.7 Stromversorgung**

Das Plangebiet soll über das Netz der SachsenEnergie AG versorgt werden. Die Strombedarfe sollen die Anforderungen von elektrischen Wärmepumpen zur Gebäudebeheizung und privater Elektromobilität berücksichtigen.

### **2.11.8 Telekommunikation**

Die Trasse entlang der Meißner Straße soll nach Möglichkeit für die Erschließung mit Glasfasernetz verwendet werden. Die detaillierte Ausführung wird im Rahmen der der Erschließungsplanung festgelegt.



### **3 Planinhalt / Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

##### **3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 u. 4 BauNVO)**

###### **Allgemeines Wohngebiet**

Entsprechend den Zielen der Planung werden die Bauflächen im östlichen und mittleren Teil des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden ausgeschlossen.

###### Begründung

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes und rundet im südlichen Bereich die Siedlungsentwicklung des Ortsteils Krögis ab. Das Baugebiet dient hauptsächlich der Wohnfunktion.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind zu Gunsten der Wohnnutzung ausgeschlossen.

###### **Sondergebiet Gesundheit und Soziales**

Entsprechend den Zielen der Planung werden Bauflächen im nordwestlichen Teil des Plangebietes als Sonderbauflächen besonderer Zweckbestimmung „Sondergebiet Gesundheit und Soziales“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke, z. B. für Menschen mit Behinderung, Senioren, sowie für die Bedürfnisse der Bewohner der umliegenden Wohngebiete und Ortsteile. Zulässig sind, soweit sie im Sinne der Gebietscharakteristik des § 6 BauNVO (Mischgebiet) das Wohnen nicht wesentlich stören:

- Arzt- und Heilkundepraxen,
- Einrichtungen der gesundheitlichen Rehabilitation,
- Einrichtungen für medizinische und gesundheitliche Dienstleistungen,
- Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen für Senioren,
- Werkstätten, Betreuungs-, Pflege- und Fördereinrichtungen für Menschen mit Behinderung,

Ausnahmsweise zulässig sind:

- je eine Wohnung pro Betrieb für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

#### Begründung

Die Festsetzung eines Sondergebietes entspricht dem Bedarf der Gemeinde Käbschütztal an zentraler Versorgung mit Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke. Der Ortsteil Krögis ist neben den Ortsteilen Löthain, Niederjahna und Leutewitz im Entwurf der laufenden Fortschreibung des FNP als „zentraler Ort“ i. S. der regionalen Entwicklungsplanung vorgesehen.

Die Nähe des Sondergebietes zu fußläufig erreichbaren Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen wie Lebensmittelmarkt, Gemeindeverwaltung, Physiotherapiepraxis, Ganztagschule und Kirche begünstigt die Ansiedlung einer o.g. Einrichtung.

Die Lage am Ortsrand mit direkter Verbindung zur Bundesstraße B 101 über die Meißner Straße wird als günstig im Hinblick auf die Bewältigung des Besucher- und Lieferverkehrs eingeschätzt.

Ein Konflikt mit der benachbart geplanten Wohnnutzung wird insofern nicht gesehen.

### **3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 20 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB)**

#### **Allgemeines Wohngebiet WA1, WA2, WA3**

#### **Grundflächenzahl**

Es wird eine Grundflächenzahl (GFZ) von maximal 0,3 festgesetzt. Die durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster der Wohnbaugrundstücke sind ca. 20 x 25 m groß und zur Erschließungsstraße hin angeordnet.

#### Begründung

Die Festsetzungen orientieren sich mit einer Obergrenze von 0,3 unterhalb des Orientierungswertes der gem. § 17 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet, um eine lockere durchgrünte Bebauung zu begründen.

Für die Durchschnittsgröße der Wohnbaugrundstücke von 900 m<sup>2</sup> ergibt sich damit eine überbaubare Grundfläche von ca. 270 m<sup>2</sup> mit folgender beispielhafter Aufgliederung:

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| – Wohngebäude (eingeschossig mit ca. 145 m <sup>2</sup> NF) | 170 m <sup>2</sup> Grundfläche |
| – Carport / Stellplatz / Garage 8 x 8 m                     | 64 m <sup>2</sup> Grundfläche  |
| – Nebenanlagen, Zufahrten                                   | 36 m <sup>2</sup> Grundfläche  |

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, da das Maß der baulichen Nutzung und damit die Baumasse durch Geschossigkeit und Grundflächenzahl hinreichend geregelt sind.

Durch die festgesetzten Baufenster soll die Tiefe der Grundstücke von Bebauung freigehalten und eine Durchgrünung dieser Bereiche ermöglicht werden. Weiterhin wird damit eine straßenbegleitende Bebauung vorgegeben und die Bodenversiegelung durch Zufahrten u.ä. gering gehalten.

Die Fläche der Baufenster der Wohnbaugrundstücke beträgt ca. 500 m<sup>2</sup>, was der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche von maximal ca. 270 m<sup>2</sup> zzgl. Überschreitung von 50 % gem. BauNVO § 19 Abs. 84) Satz 1 entspricht bzw. diese geringfügig überschreitet.

### **Sondergebiet Gesundheit und Soziales**

#### **Grundflächenzahl**

Die Festsetzung orientiert sich an der Obergrenze der gem. § 17 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet von 0,6. Das durch Baugrenzen festgesetzte Baufenster ist ca. 1.570 m<sup>2</sup> groß.

#### Begründung

Die Festsetzung orientiert sich an der Obergrenze der gem. § 17 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet von 0,6, um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücksfläche zu ermöglichen.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, da das Maß der baulichen Nutzung und damit die Baumasse durch Geschossigkeit und Grundflächenzahl hinreichend geregelt sind.

### **3.1.3 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten, überbaubare Grundstücksfläche, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 6 BauGB)**

#### **Allgemeines Wohngebiet WA1, WA2, WA3**

##### **Offene Bauweise**

In den Baufenstern wird eine offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus (WA1) bzw. als Einzelhaus (WA2, WA3) festgesetzt.

Die Hauptfirstrichtung wird sowohl als Trauf- als auch als Giebelstellung festgesetzt.

##### Begründung

Mit der offenen Bauweise soll der Charakter einer ländlichen lockeren Siedlungsbebauung erreicht werden.

Die im Baufenster WA1 festgesetzte Doppelhausbebauung ermöglicht dort eine größere Baumasse als in den Baufeldern entlang des südlichen und östlichen Siedlungsrandes.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen entspricht die festgesetzte Hauptfirstrichtung mit wahlweise Trauf- oder Giebelstellung den Mehrseithofanlagen der umgebenden dörflichen Bebauung.

### **3.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Wohngebäude und Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

##### Begründung

Es soll eine ungeordnete Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche vermieden und eine Durchgrünung dieser Flächen ermöglicht werden.

### **3.1.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Außerhalb der Baufenster sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche je Baugrundstück maximal ein eingeschossiges Nebengebäude mit höchstens 16 m<sup>2</sup> Grundfläche im rückwärtigen Bereich der Bebauung zulässig.

#### Begründung

Es soll eine ungeordnete Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche vermieden und eine Durchgrünung dieser Flächen ermöglicht werden.

### **3.1.6 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)**

#### **Allgemeines Wohngebiet WA1, WA2, WA3**

In den Baufenstern sind Flächen für Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen von höchstens 8 x 8 m je Baugrundstück festgesetzt. Außerhalb der gekennzeichneten Flächen sowie außerhalb der Baufenster sind offene oder geschlossene Garagen sowie Stellplätze nicht zulässig.

#### Begründung

Es soll eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche und Bodenversiegelung durch längere Zufahrten unterbleiben sowie eine Durchgrünung dieser Bereiche ermöglicht werden. Die Flächen für Stellplätze und Garagen sind so angeordnet, dass eine Zusammenfassung dieser Baukörper entlang der geplanten Grundstücksgrenzen ermöglicht wird.

#### **Sondergebiet Gesundheit und Soziales**

Es werden keine Festsetzungen für Stellplätze und Garagen getroffen.

#### Begründung

Die Spezifik der möglichen Nutzungen und damit unterschiedliche Stellplatzbedarfe regeln sich nach den örtlichen Bestimmungen sowie der Sächsischen Bauordnung und können damit sehr stark variieren.

### **3.1.7 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)**

#### **Allgemeines Wohngebiet WA1, WA2, WA3**

Es sind eine eingeschossige Bauweise für die Baufenster WA 2 und WA 3 sowie eine zweigeschossige Bauweise für das Baufenster WA 1 im Norden des Baugebietes in der Fortsetzung der Sonderbaufläche SO jeweils als Höchstzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Als Höchstmaß der Gebäudehöhe werden eine maximale Traufhöhe von 5.00 m bzw. 7.00 m bei eingeschossiger bzw. zweigeschossiger Bauweise sowie eine maximale Firsthöhe von 9.25 m bzw. 11.25 bei eingeschossiger bzw. zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Die Höhe Fußboden Erdgeschoss darf max. 0.30 m über der gemittelten vorhanden Geländehöhe liegen.

#### Begründung

Die Traufhöhen ergeben sich aus der maximalen Geschossigkeit von eins bzw. zwei zzgl. der Ausbildung eines Kniestocks von etwa 0,6 m Höhe.

Durch die gestaffelte Höhenfestsetzung zwischen den Baufeldern WA 1 und SO einerseits und WA 2 und WA 3 andererseits soll eine nach Süden zum Ortsrand hin abnehmende Bebauungshöhe erreicht werden.

Die Festsetzung der Fußbodenhöhe Erdgeschoss über Gelände dient der Vermeidung herausgehobener Unter- bzw. Keller- und Sockelgeschosse im Sinne eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes.

Eine Einzelfestsetzung der Fußbodenhöhe Erdgeschoss bezogen auf die jeweiligen Baufelder ist wegen der leicht hängigen Beschaffenheit des Plangebietes nicht sinnvoll.

### **Sondergebiet Gesundheit und Soziales**

#### **Gebäudehöhe**

Als Höchstmaß der Gebäudehöhe werden eine maximale Traufhöhe von 7.00 m und maximale Firsthöhe von 14.00 m festgesetzt. Es ist eine maximal zweigeschossige Geschossigkeit festgesetzt.

#### Begründung

Das Höchstmaß der Firsthöhe soll jene der mehrgeschossigen Bebauung an der Ringstraße deutlich unterschreiten und zur benachbarten Wohnbebauung hin vermitteln, was eine abwärts gestaffelte Ausbildung des Ortsrandes ermöglicht.

#### **3.1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 21 BauGB)**

Die öffentlichen Fuß- und Radwege, Straßenverkehrsflächen sowie öffentliche Stellplatzflächen im Plangebiet werden gem. § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB als Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes wird eine Feldzufahrt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Am südlichen Rand des Plangebietes wird gem. § 9 Abs. (1) Nr. 21 BauGB ein 3 m breiter Streifen Ackerfläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Feldflurstücke festgesetzt.

#### Begründung

Die Festsetzung der Verkehrsflächen dient der geordneten Verkehrserschließung des Plangebietes einschl. Wendehammer für größere Versorgungsfahrzeuge (Müllentsorgung).

Das Profil der Erschließungsstraße beinhaltet 0.50 m überfahrbahrer Randstreifen, 5.00 m Straßenfläche mit 2 Fahrbahnen im Begegnungsverkehr sowie 2.50 m Breite für öffentliche Stellplätze.

Ein Fußweg führt vom Wendehammer der Erschließungsstraße nach Nordosten bis auf den bestehenden öffentlichen Weg zur Miltitzer Straße. In diesem Teil des Fußweges sollen Schmutz- und Regenwasserkanal untergebracht werden.

Im Plangebiet sind Flächen für 20 öffentliche Stellplätze 7.50 x 2.50 m entlang der Erschließungsstraße geplant.

Im Bereich der geplanten Löschwasserzisterne wird eine Aufstellfläche für die Feuerwehr festgesetzt, um einen ungehinderten Zugang der Einsatzkräfte zur Löschwasserentnahme zu sichern.

Der Wendehammer wurde entgegen der üblichen Anordnung nach rechts orientiert, damit gleichzeitig die Einfahrt in die Feldzufahrt erleichtert ist.

Die Feldzufahrt ist erforderlich, um die Erschließung der durch das Plangebiet angeschnittenen Feldflurstücke zu ermöglichen, da diese Feldflurstücke bisher über den Weg auf Fl.-St. 210 erschlossen werden, was durch die Lage des Plangebietes nicht mehr möglich ist.

Aus dem gleichen Erfordernis erfolgt die Festsetzung eines mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Feldflurstücke belasteten Streifens Ackerfläche. Weiterhin sind von hier aus die Pflegemaßnahmen der freiwachsenden Feldhecke (Maßnahme E1) möglich.

### **3.1.9 Flächenbefestigungen**

Die Befestigung der Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb des Plangebietes (mit Ausnahme des Gehweges) sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 (entsprechend DIN 1986-100 - Planung und Ausführung von Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) herzustellen.

#### Begründung

Der Grad der Flächenversiegelung soll zum Schutz des Bodens vor wild abfließendem Niederschlagswasser sowie zur Minimierung der Einträge in Kanalisation und Vorfluter gering gehalten werden.

### **3.1.10 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im gesamten Bereich des Plangebietes sind bei Neubau und Sanierung von Wohn- und Aufenthaltsräumen die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'<sub>w,res</sub>) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) gemäß DIN 4109 entsprechend des berechneten Lärmpegelbereiches II (LPB II) einzuhalten.

#### Begründung

##### Aktive Maßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen sind bei der vorliegenden geografischen Situation und Entfernung zur B 101 nicht möglich bzw. sinnvoll.

##### Passive Maßnahmen

Da eine Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen nicht umsetzbar ist, kommen passive Lärmschutzmaßnahmen in Betracht. Die Einzelberechnungen der Schallimmissionsprognose zeigen, dass die Bauflächen SO, WA1 und WA 3 im Lärmpegelbereich II, die Baufläche WA 2 im Lärmpegelbereich I liegt.

Damit sind passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend Lärmpegelbereich II an den südlich und westlich orientierten Außenwänden der Bauflächen SO, WA1 und WA3 erforderlich. In der Baufläche WA2 sind keine passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches gilt in LPB II ein resultierendes Schalldämm-Maß von erf. R'<sub>w,res</sub> ≥ 30 dB.



Weiterhin sind in Bereichen des Plangebietes mit Nacht-Beurteilungspegeln von  $L_r > 45$  dB(A) für Schlafräume und Kinderzimmer, die als Schlafräume genutzt werden, sowie Räume mit sauerstoffverzehrender Energiequelle, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, da mittels Fensterlüftung die Anforderungen nicht eingehalten werden können. Ein Nachweis des passiven Lärmschutzes ist gemäß DIN 4109 im Rahmen der objektbezogenen Genehmigungsplanung / Bautechnische Nachweise vorzulegen. Entsprechend erfolgt die Festsetzung im zeichnerischen und textlichen Teil der Satzung.

### **3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)**

#### **3.2.1 Dachgestaltung baulichen Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**

##### **Allgemeines Wohngebiet WA1, WA2, WA3**

Es werden Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von  $38^\circ - 45^\circ$  als Mindest- bzw. Höchstmaß festgesetzt. Pultdächer und Flachdächer sind für die Hauptgebäude nicht zulässig. Für geschlossene und offene Garagen sowie Nebengebäude sind geneigte Dächer oder Flachdächer zulässig. Flachdächer sind intensiv oder extensiv zu begrünen.

Die Eindeckung der Hauptgebäude wird mit Tondachziegeln im Farbspektrum rot bis braun sowie anthrazit festgesetzt. Dachdeckungsmaterialien mit glänzend spiegelnden Oberflächen (glasierte Dachziegel) sind nicht zulässig.

##### Begründung

Um eine Mindestmaß gestalterischer Einheitlichkeit der straßenbegleitenden und ortsrandbildenden Bebauung zu gewährleisten, werden angelehnt an den Charakter der umgebenden dörflichen Bebauung Dachformen wie Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von  $38^\circ - 45^\circ$  als Mindest- bzw. Höchstmaß festgesetzt.

Pultdächer und Flachdächer sind für die Wohnbebauung im Hinblick auf das gewünschte einheitliche Erscheinungsbild mit geneigten Dächern entsprechend der umgebenden Bebauung nicht zulässig.

Die geringere Größe von Nebenanlagen sowie die Vermeidung übermäßiger Verschattung der Grundstücksflächen rechtfertigt dort Zulässigkeit von Pult- oder Flachdächern. Flachdächer sind aus ökologischen Gründen zu begrünen.

Die Eindeckung der Hauptgebäude wird entsprechend des Charakters der dörflichen Bebauung mit Tondachziegeln festgesetzt, was auch glänzend spiegelnde Oberflächen (glasierte Dachziegel) ausschließt.

### **Sondergebiet Gesundheit und Soziales**

Für die Einrichtungen für Gesundheit und Soziales werden Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° als Mindest- bzw. Höchstmaß festgesetzt.

#### Begründung

Die geringere Mindestdachneigung in Bezug zu den Wohnbauflächen entspricht den in der Regel größeren Gebäudetiefen dieser Einrichtungen und begünstigt niedrigere Firsthöhen aus städtebaulichen Gründen.

### **3.2.2 Äußere Gestaltung baulichen Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**

#### **Allgemeines Wohngebiet WA1, WA2, WA3, Sondergebiet Gesundheit und Soziales**

Die Fassaden der Wohngebäude sind als verputzte Flächen auszuführen. Weiterhin sind Naturholzbekleidungen zulässig. Für die Farbgebung der verputzten Gebäudefassaden sind Farbtöne mit einem Remissionswert von 35 bis 85 zulässig. Naturholzbekleidungen sind naturfarben zu belassen oder farbig in einem Remissionswert von 35 bis 85 zu beschichten. Metallfassaden sowie Holzimitate sind an Gebäuden nicht zulässig. Klinkeroberflächen sind nur am Gebäudesockel zulässig.

#### Begründung

Die Fassaden der Hauptbaukörper sollen entsprechend des Charakters der umgebenden ländlichen Bebauung in eher hellen Farbtönen ausgeführt werden. Dabei ist der Remissionswert (Hellbezugswert) ein übliches Vergleichsmaß für die Farbkarten der gängigen Hersteller von Fassadenfarben, der Wert 85 ist eher hell, der Wert 35 eher dunkel. Eine ortsbildfremde Verwendung von zu intensiven oder zu dunklen Farbtönen sowie von reinem Weiß wird damit unterbunden.

### **3.2.3 Abfallbehälter und Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)**

Abfallbehälterstandplätze sind mit einheimischen Laubgehölzen einzugrünen. Im Plangebiet sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen Einfriedungen in einer Höhe von

maximal 1,50 m als Holzzaun, als Metallzaun, jeweils mit senkrechter Lattung, oder als hinterpflanzter Stabgittermattenzaun anzuordnen.

Zwischen den Grundstücken sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m über Gelände zulässig.

#### Begründung

Entsprechend der nutzungsbedingten Anforderungen im Ortsrandbereich sind Einfriedungen zum Fußweg bzw. zur Straße hin zu errichten. Diese sollen mit Holz- oder Metallzaun mit einer senkrechten Gliederung bzw. Struktur, oder auch als hinterpflanzte Stabgittermattenzäune in einer maximalen Höhe vom 1,50 m erfolgen. Die Art der Einfriedungen soll ein einheitliches Erscheinungsbild der Siedlung entstehen lassen. Massive Einfriedungen wie Mauern oder Einfriedungen aus Betonfertigteilen wirken eher abweisend bzw. ortsbildfremd und sollen damit vermieden werden.

### **3.2.4 Geländegestaltung**

Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der privaten Grundstücksfläche sind so zu gestalten, dass an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländehöhe bzw. das Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche wiederhergestellt wird. Die Aufschüttung von Kies- oder Schotterflächen als Gartengestaltung ist untersagt.

#### Begründung

Der natürliche Geländeverlauf ist bedingt durch das leicht geneigte Gelände des Plangebietes zu erhalten, um eine Zergliederung der begrünten Grundstücksflächen durch Stützmauern o.ä. zu unterbinden.

### **3.3 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **3.3.1 Pflanzgebot 1**

Pflanzgebot 1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB) auf privaten Baugrundstücken

Im allgemeinen Wohngebiet WA ist in den mit Pflanzgebot dargestellten Baugrundstücken 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten entsprechend Pflanzgebot 2 zu verwenden.

Bei der Pflanzung ist auf geeignete Maßnahmen zum Wühlmausschutz des Wurzelbereiches zu achten.

Die vorgenannte Maßnahme ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude abzuschließen.

#### Begründung

Das Pflanzgebot erfolgt aus städtebaulichen Gründen im Zuge der Straßenführung vor den Hauptgebäuden als geordnetes Straßenbegleitgrün in den Baufeldern WA1 und WA 3.

#### **3.3.2 Pflanzgebot 2**

Pflanzgebot 2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB) im öffentlichen Straßenraum und auf öffentlichen Flächen:

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind zur Gliederung der Straßen- und Wegebeziehungen sowie zur Begrünung des öffentlichen Spielplatzes Laubbäume folgender Arten zu pflanzen:

Feldahorn *Acer campestre*

oder

Hainbuche *Carpinus betulus*

oder

Mehlbeere *Sorbus aria*,

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm.

Bei der Pflanzung ist auf geeignete Maßnahmen zum Wühlmausschutz des Wurzelbereiches zu achten.

Die vorgenannte Maßnahme ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten abzuschließen.

#### Begründung

Das Pflanzgebot erfolgt aus städtebaulichen Gründen begleitend zur Straßenführung von der Meißner Straße ins Plangebiet sowie als Begrünungs- und Schattierungselement des Spielplatzes auf der öffentlichen Grünfläche.

### **3.3.3 Maßnahme E1 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1a und Abs. 3 BauGB)**

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gemäß Planeintrag an der südlichen, südwestlichen, nördlichen und nordwestlichen Grenze der gekennzeichneten Baugrundstücke eine Heckenpflanzung mit einer Breite von 5,00 m gemäß Pflanzliste 2 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen. Bei der Pflanzung ist auf geeignete Maßnahmen zum Wühlmausschutz der Wurzelbereiche zu achten.

Pflegemaßnahmen Hecke:

- abschnittsweise auf den Stock setzen aller 12-15 Jahre, Zeitraum zwischen Anfang und Ende Februar (außerhalb der Brutzeiten)

Pflanzliste 2 (Hecke):

- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Haselstrauch
- Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
- Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
- Rhamnus carthartica Kreuzdorn
- Rosa canina Hunds - Rose
- Rosa rubiginosa Wein - Rose
- Rosa dumalis Graugrüne Rose
- Rosa elliptica Keilblättrige Rose
- Rosa gallica Essig - Rose
- Prunus spinosa Schlehdorn

Die vorgenannte Maßnahme ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude abzuschließen.

#### Begründung

Um mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das Vorhaben zu mindern, wurden drei Maßnahmen festgesetzt. Mit der Vermeidungsmaßnahme V 1 wird der belebte Oberboden während der Bautätigkeiten vor Schadstoffeintrag, Verdichtung und

anderen Beeinträchtigungen geschützt. Dies gilt für den gesamten Baufeldbereich. Die Vermeidungsmaßnahme V 2 zielt auf den Schutz der nördlich angrenzenden Streuobstwiese als gesetzlich geschütztes Biotop vor baubedingter Inanspruchnahme und Beschädigung ab. Zum Schutz der Avifauna ist die Baufeldfreimachung für die randlichen Gehölzbestände außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme V 3). Rodungsarbeiten haben im Zeitraum zwischen dem 1.10. und dem 28.02. zu erfolgen. Als Ersatzmaßnahmen E 1 wird eine zusammenhängende Feldgehölzhecke von ca. 5,00 m Tiefe südlich und nördlich im Plangebiet festgesetzt.

#### **3.3.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

Festgesetzt wird für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. (1) Nr. 22 BauGB die Gemeinschaftsanlage Kinderspielplatz im Plangebiet auf der öffentlichen Grünfläche.

#### **4 Anlagen**

- [1] Teil II – Umweltbericht / PRO Dresden Büro für Landschaftsplanung – Frank Seifert  
v. 15.07.2024
- [2] Schallimmissionsprognose v. 15.07.2024
- [3] Stellungnahme Zweckverband Wasserversorgung „Meißner Hochland“ v. 05.01.2023