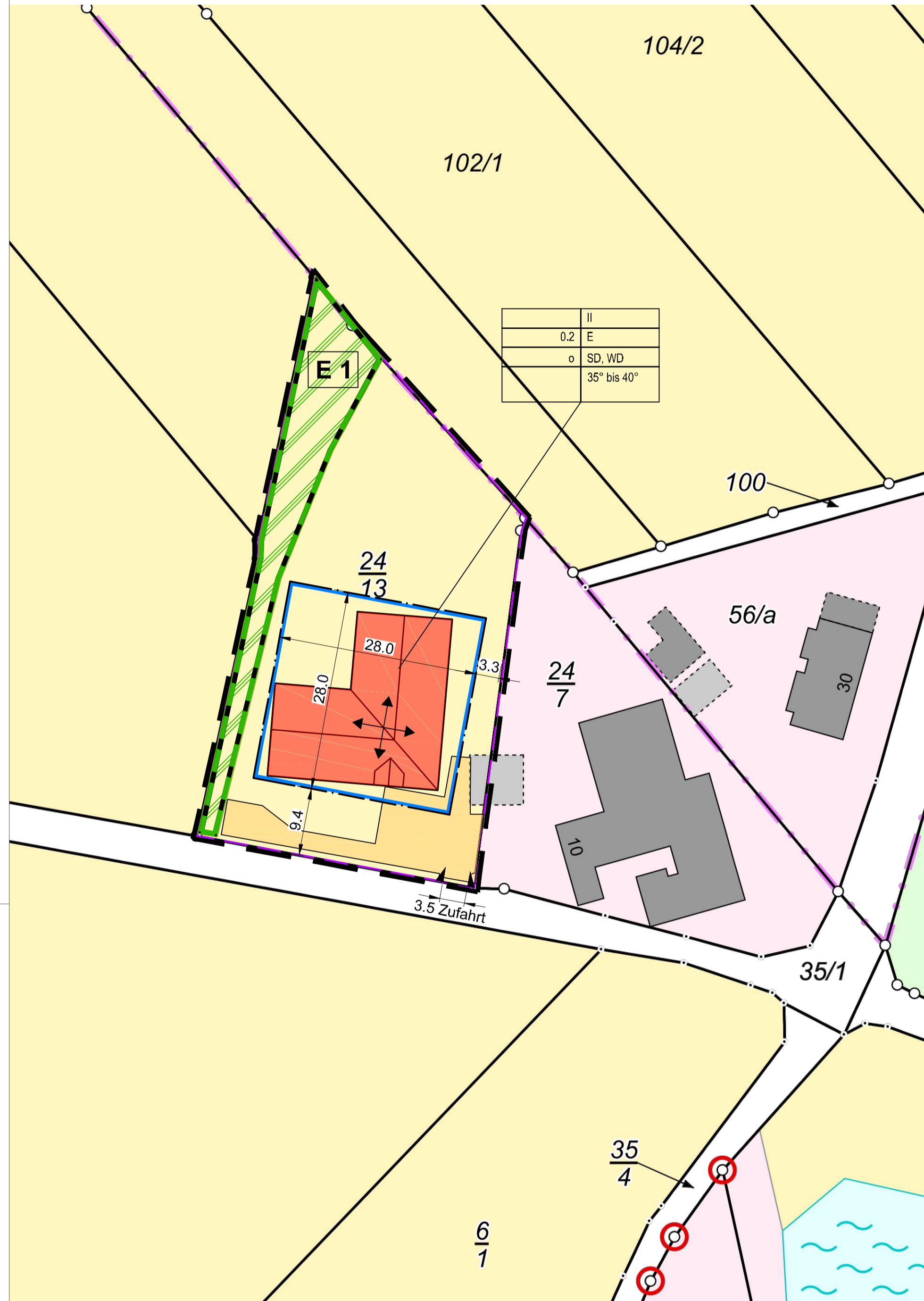


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Wohn- und Gewerbestandort SPOWATEC GmbH" Gemarkung Deila, Fl.-St. 24/13
PLANZEICHNUNG TEIL A MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Satzung der Gemeinde Käbschütztal über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbestandort SPOWATEC GmbH“ Gemarkung Deila, Fl.-St. 24/13 vom 15.08.2024

Aufgrund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, in Verbindung mit § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 134) hat der Gemeinderat der Gemeinde Käbschütztal in seiner Sitzung am 2024 den Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbestandort SPOWATEC GmbH“ bestehend aus Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 2024 als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt (Beschluss-Nr.).

Teil A Planzeichnung (bestehend aus dem Rechtsplan in der Fassung vom 15.08.2024)

Teil B Text Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen zur Baugestaltung gemäß § 89 SächsBO sind in der Planausfertigung enthalten.

Krögis, den Frank Müller Bürgermeister

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- b) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- c) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- d) Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist
- e) Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung Innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches ist ein Wohn- und Geschäftshaus des Vorhabenträgers zulässig. Für das Vorhaben Wohn- und Geschäftshaus SPOWATEC GmbH sind zulässig:
 - 1.1.1 Wohn- und gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss mit insgesamt 460 m² Geschossfläche, davon 175 m² gewerblich genutzt,
 - 1.1.2 Wohn- und gewerbliche Nutzung im Obergeschoss mit insgesamt 460 m² Geschossfläche, davon 225 m² gewerblich genutzt,
 - 1.1.3 die gewerbliche Nutzung hat den Charakter eines nicht wesentlich störenden Gewerbetriebes i.S. § 5 BauNVO
 - 1.1.4 Die Art der baulichen Nutzung wird weiterhin durch den Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde bestimmt.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Höchstzahl der Vollgeschosse entsprechend Nutzungsschablone und Planeintrag festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert, höchstens bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden. Bezugsgröße ist die Fläche des Plangebietes.

- 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO) Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es können nur freistehende Gebäude errichtet werden. Zulässig sind Einzelhäuser.

IV. Hinweise

1. Planzeichen der Kartengrundlage

- Flurstücksgrenze, Grenzpunkt abgemarkt
- Flurstücksgrenze, Grenzpunkt mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO
- Gebäudebestand
- 24/13 Flurstücks-Nr.

2. sonstige Planzeichen

- 21,6— Maßangabe in Metern
- Flurstücksgrenze

Erläuterung Nutzungsschablone:

| II | | Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß | |
|-----|-------------|------------------------------------|-------------|
| 0.2 | E | Grundflächenzahl (GRZ) | Hausotyp |
| o | SD, WD | Bauweise | Dachform |
| | 35° bis 40° | Traufhöhe als Höchstmaß | Dachneigung |
| | | Firsthöhe als Höchstmaß | |

- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche Wohn- und Geschäftsgebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 1.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit nachfolgend nicht anders bestimmt. Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit deren Zufahrten ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Weiterhin zulässig ist die Errichtung von Nebengebäuden ohne Aufenthaltsräume von insgesamt höchstens 16 m² Grundfläche.

- 1.6 Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 12, 14 BauNVO) In der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten zulässig.

- 1.7 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der zulässigen Geschossigkeit. Für Nebengebäude ist die Höchstzahl der Geschosse auf eins begrenzt. Die Oberkante Fertigfußboden des geplanten Wohn- und Geschäftshauses wird auf 169,30 m dHHN 2016 festgesetzt. Die Oberkante Fertigfußboden der Nebengebäude darf höchstens 0,30 m über der bestehenden gemittelten Geländeoberfläche liegen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Dachgestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 Abs. 1 SächsBO) Es sind entsprechend Planeinschrieb folgende Dachformen, Dachneigungen und Dachfarben zulässig: Gebäude sind mit geeignetem Dach als symmetrisches Satteldach und Walmdach in einer Dachneigung von 35° - 40° entsprechend den Festsetzungen der Nutzungsschablone zulässig. Die Dacheindeckung ist in Dachziegeln oder Dachsteinen auszuführen. Der Farbton der Dacheindeckung ist in rot bis rotbraun festgesetzt. Garagen, Carports und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume können mit Flachdächern in einer Dachneigung von 0° bis 5° oder mit Sattel- und Pultdächern in einer Dachneigung von 30° - 45° ausgebildet werden. Flachdächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Anlagen zur Solarenergienutzung auf Dächern sind zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen

- 3.1 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 westlichen Grenze des Plangebietes eine freiwachsende mehrreihige Heckenpflanzung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- 3.1.1 Die freiwachsende Feldhecke wird aus einheimischen und standortgerechten Straucharten in ein bis fünf Reihen angelegt.

- 3.1.2 Zur gruppenweisen Anpflanzung gelangen die Hauptarten Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Haselnuss (Corylus avellana) und Holunderarten (Schwarzerholunder - Sambucus nigra, Hirschholunder - Sambucus racemosa). In untergeordneter Anzahl möglich sind Zweigflügeliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Faulbaum (Rhamnus frangula) und Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus).

- 3.1.3 Zur Anpflanzung gelangen 3-triebige 60-100 cm hohe Sträucher. Es ist mindestens eine Pflanze/m² zu pflanzen. Je nach Platzverhältnissen kann der Reihenabstand auf 1,5 m erhöht werden.

- 3.1.4 Die Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beendigung der Bauarbeiten abzuschließen.

- 3.1.5 Die Verwendung von Gebietsheimischen Gehölzen ist durch Vorlage des spezifizierten Lieferscheins bei der zuständigen Naturschutzbehörde (derzeit untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Meißen) zwei Wochen nach Lieferung nachzuweisen.

- 3.1.6 Die Feldhecke ist dauerhaft zu erhalten, wobei abgängige Pflanzen in den ersten fünf Standjahren art- und qualitätsgleich zu ersetzen sind. Die freiwachsende Feldhecke ist durch abschnittsweise Setzung auf den Stock und das Entfernen aufwachsender Bäume alle 10 - 15 Jahre zu pflegen.

4. Hinweise

- 4.1 Regelungen zum Niederschlagswasserabfluss

- 4.1.1 Öffentliche Kanalisation Eine öffentliche Kanalisation ist nicht vorhanden. Die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer hat verzögert durch Anordnung geeigneter Zisternen o.ä. zu erfolgen.

- 4.1.2 Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser ist in Verbindung mit der Maßnahme E1 ein flach geböschter Erdwall mit einer Höhe von ca. 0,50 m entlang der westlichen Grundstücksgrenze anzulegen.

- 4.1.3 Kreisstraße K 8074 Die südlich des Plangebietes liegende Kreisstraße ist von abfließendem Oberflächenwasser aus dem Baugrundstück durch geeignete bauliche Maßnahmen wie Entwässerungsrinne, Wall, Hochbord o.ä. zu schützen.

- 4.2 Verkehrsflächen und Zufahrten Die erschließende Zufahrt ist bis zum Anschluss an die Kreisstraße K 8074 zu befestigen. Beläge von Stellplätzen und Zufahrten sind mit einem Abflussbeiwert <= 0,5 auszuführen.

- 4.3 Archäologie und Denkmalschutz Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie Sachsen im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Rechtzeitig vor Maßnahmebeginn ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu stellen.

- 4.4 Bodenschutz Die Belange des Bodenschutzes sind anhand des mit Erlass des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft vom 24. Juni 2009 eingeführten Leitfadens „Bodenschutz in der Umweltpflicht nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ zu berücksichtigen. Demnach hat sich jeder der auf den Boden einwirkt so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht

hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz).

- 4.5 Bohrerzeugnisse- und Bohrerzeugnisse mitteilungsspflicht Gegenüber der Abteilung Geologie des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LULG) besteht für die Durchführung von Bodenaufschlüssen eine Bohrerzeugnisse- und Bohrerzeugnisse mitteilungsspflicht. Ergebnisse von geologischen Untersuchungen (z.B. Baugrundgutachten) sind gemäß § 11 SächsABG (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) stets der Abteilung 10 (Geologie) des LULG zu übergeben.

- 4.6 Anforderungen zum Radonschutz Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle: Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz, Telefon: (0371) 46124-221, E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Käbschütztal hat am 24.10.2023 in jeweils öffentlicher Sitzung mit Beschluss Nr. 46-8/23 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbestandort SPOWATEC GmbH“ beschlossen.

Käbschütztal, den Der Bürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbestandort SPOWATEC GmbH“ in der Fassung vom 14.12.2023 mit Begründung hat vom 28.12.2023 bis 30.01.2024 stattgefunden.

Käbschütztal, den Der Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Käbschütztal hat am 26.03.2024 in jeweils öffentlicher Sitzung den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbestandort SPOWATEC GmbH“ in der Planfassung vom 14.03.2024 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt..

Käbschütztal, den Der Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbestandort SPOWATEC GmbH“ in der Fassung vom 14.03.2024 mit Begründung hat vom 29.04.2024 bis 31.05.2024 stattgefunden.

Käbschütztal, den Der Bürgermeister

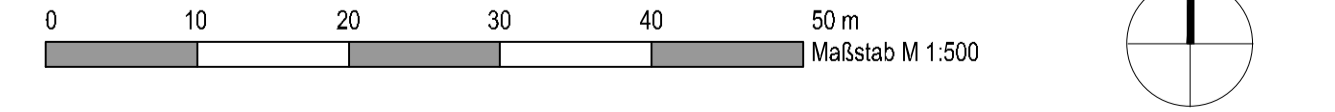
Der Gemeinderat der Gemeinde Käbschütztal hat am 27.08.2024 in jeweils öffentlicher Sitzung nach Prüfung der Hinweise, Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung den 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbestandort SPOWATEC GmbH“ in der Planfassung vom 15.08.2024 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt..

Käbschütztal, den Der Bürgermeister



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Wohn- und Gewerbestandort SPOWATEC GmbH" Gemarkung Deila, Fl.-St. 24/13

Allgemeine Angaben:
 Fläche Geltungsbereich: 2.592 m², Gemarkung Deila, Flurstück 24/13,
 Quellenhinweis:
<http://www.landesvermessung.sachsen.de> Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2023



| | | | |
|--------------------------------|--|--------------|--|
| BAUER Gemeinde Käbschütztal | PROJEKT Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohn- und Gewerbestandort SPOWATEC GmbH" | | ARCHITEXT art + craft architekturbüro Udo Scholz Freier Architekt BDA |
| | Gemarkung Deila Fl.-St. 24/13 | | |
| PLAN Rechtsplan | BAUER | ARCHITEXT | PLANSCHALE |
| | ERSTELLUNGSDATUM 15.08.2024 | SEITEN SL | MASSSTAB 1:500 |
| | | | PLANNR. 2. Entwurf |
| | | | INDEX 02 |