

Teil I - Begründung

zum

Bebauungsplan „Wohngebiet Krögis“

Planungsphase:

2. Entwurf

Planungsträger:

Gemeinde Käbschütztal
Kirchgasse 4a, 01665 Käbschütztal

Planungsstand:

24. Januar 2025

Inhalt

Teil I - Begründung.....	5
1 Planungsgrundlagen	5
1.1 Einleitung und Verfahren des Bebauungsplanes, Umweltbelange.....	5
2 Begründung Städtebaulicher Teil	7
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	7
2.2 Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche.....	8
2.3 Übergeordnete Planungen	8
2.4 Planungsbedürfnis, Anlass und Ziele der Planung	9
2.5 Umweltbelange	11
2.6 Städtebauliches Konzept.....	11
2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnung	13
2.8 Wasser.....	13
2.9 Passiver Lärmschutz	14
2.10 Nutzung erneuerbarer Energien	15
2.11 Erschließung	15
2.11.1 Verkehrserschließung.....	15
2.11.2 Ruhender Verkehr	16
2.11.3 Schmutzwasser	16
2.11.4 Niederschlagswasser.....	16
2.11.5 Trinkwasser	17
2.11.6 Löschwasser.....	17

2.11.7	Stromversorgung	17
2.11.8	Telekommunikation.....	17
3	Planinhalt / Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	18
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)	18
3.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 u. 4 BauNVO).18	
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 20 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB)	20
3.1.3	Bauweise, Zahl der Wohneinheiten, überbaubare Grundstücksfläche, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 6 BauGB)	21
3.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	22
3.1.5	Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	22
3.1.6	Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)	22
3.1.7	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO).....	23
3.1.8	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 21 BauGB).....	24
3.1.9	Flächenbefestigungen	25
3.1.10	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	25
3.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)	27
3.2.1	Dachgestaltung baulichen Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO).....	27
3.2.2	Äußere Gestaltung baulichen Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO).....	28
3.2.3	Abfallbehälter und Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)	28
3.2.4	Geländegestaltung.....	29
3.3	Grünordnerische Festsetzungen	29
3.3.1	Pflanzgebot 1.....	29

3.3.2	Pflanzgebot 2.....	30
3.3.3	Maßnahme E1 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1a und Abs. 3 BauGB).....	30
3.3.4	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)	32
3.4	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	32
3.4.1	Anschluss- und Benutzungszwang (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	32
3.5	Hinweise	32
3.5.1	Verfahren nach Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)	32
3.5.2	Regelungen zum Niederschlagswasserabfluss.....	33
3.5.3	Bodenschutz.....	33
3.5.4	Denkmalschutz.....	34
3.5.5	Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht, Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen	34
	Anlagen.....	36

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 1. 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.

Für den durch den Gemeinderat gebilligten 2. Entwurf fand vom 23.09. – 05.11.2024 eine erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung statt. Hinweise, Anregungen und Bedenken aus dieser Öffentlichkeitsbeteiligung wurden vom Gemeinderat am 17.12.2024

abgewogen. Die Ergebnisse der Abwägung wurden als Planfassung vom 24.01.2025 in den 2. Entwurf eingearbeitet.

Umweltbericht, Umweltverträglichkeitsprüfung

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

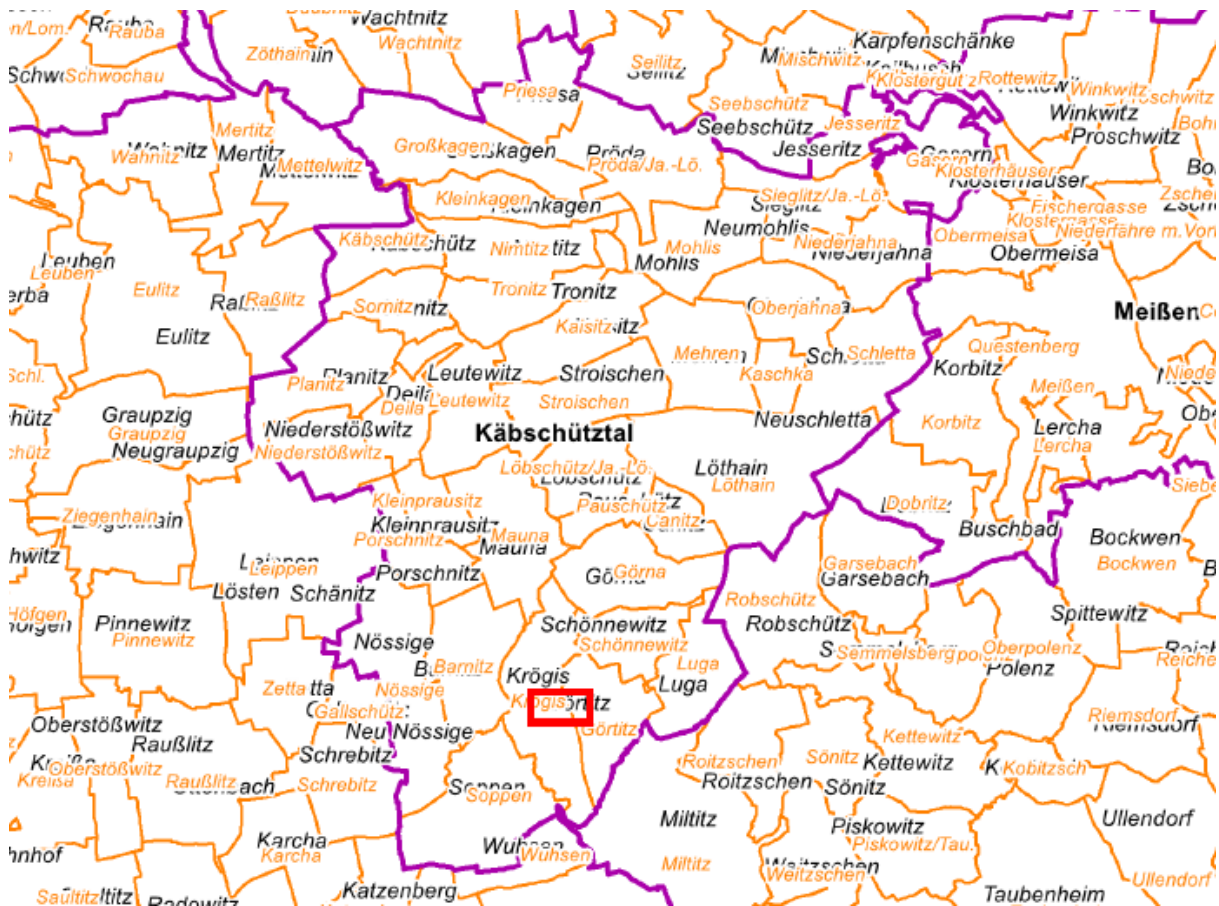
Demnach ist nach Anlage 1 Nr. 18.7.2 bei einer Grundfläche i. S. § 19 Abs. (2) von 20.000 – 100.000 m² Größe eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

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 m², 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 (Lommatzcher Pflege) auf einem Höhenniveau 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 m² (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.

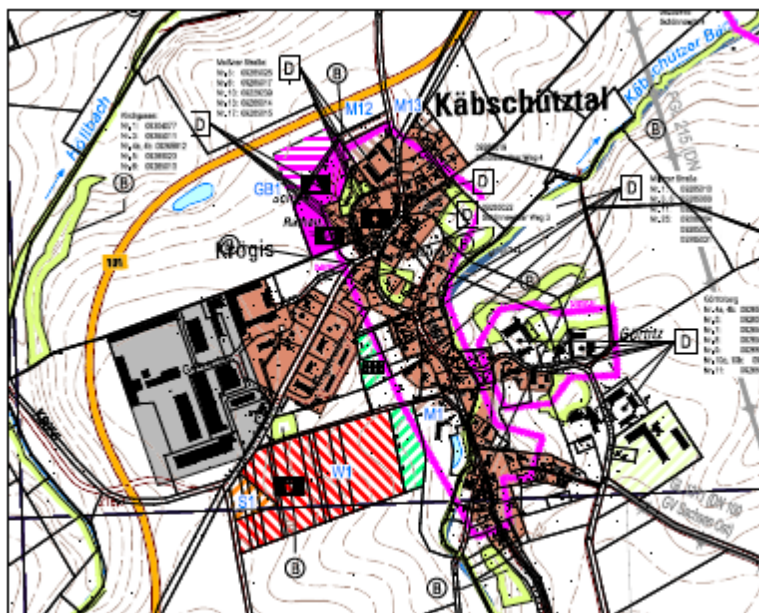
Südlich des Plangebietes schließen sich weitere ackerbaulich genutzte Flächen an.

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.

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.



Ortsteil Krögis

Auszug FNP, Beikarte 3, Planfassung v. 25.08.2022

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 betreuungsnahe sozialen Dienstleistungen vorbehalten.

2.5 Umweltbelange

Die Umweltbelange werden in Teil II dieser Begründung – Umweltbericht – 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 aufgegliedert. Die Anordnung der 3 Wohnbaufelder folgt der erschließenden Stichstraße.

Der Parzellierungsvorschlag sieht 16 Wohngrundstücke zwischen 840 bis 1.170 m² vor.

Die durchschnittliche Größe der Wohngrundstücke liegt bei ca. 900 m² 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 m², was z. B. einem Gartenhaus von 4 x 4 m Grundfläche entspricht.

Für den ruhenden PKW-Verkehr sind entlang der Erschließungsstraße 18 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 m². Zulässig ist die Bebauung mit zweigeschossigen Baukörpern und geneigten Dachflächen ähnlich des Wohngebietes und einer Grundfläche von maximal ca. 1.570 m² (GRZ=0,6), was im ausgewiesenen Baufenster von ca. 1.685 m² 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: ≤ 55 dB(A)

Nacht: ≤ 40 dB(A)

Verkehrslärm Nacht ≤ 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 ≥ 85 m)
- Bauhofgebäude der Gemeinde Käbschütztal, Gewerbestraße 4, Fl.-St. 37/26 (Entfernung ≥ 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 Erschließungsvertrages 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 8.00 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 6.00 m.

Für die Sicherung der Verkehrserschließung der nördlich des Plangebietes liegenden Flurstücke 126/3, 126/4, 126/5 und 45 bleibt der bestehende öffentliche Feld- und Waldweg 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 18 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 über eine neu errichtete Sammelkanalisation
- 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 m³/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 m³ 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

Innerhalb eines gekennzeichneten Geltungsbereiches wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO)

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

Innerhalb eines gekennzeichneten Geltungsbereiches wird ein Sondergebiet Gesundheit und Soziales (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet Gesundheit und Soziales (SO) dient der Unterbringung von Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke, z.B. für behinderte Menschen, für Senioren sowie für die gesundheitlichen und sozialen Bedürfnisse der Bewohner der umliegenden Ortsteile.

Zulässig sind, soweit sie im Sinne der Gebietscharakteristik des § 6 Abs. 1 BauNVO (Mischgebiet) das Wohnen nicht wesentlich stören,

- Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen für Senioren,
- Arzt- und Heilkundepraxen,
- Einrichtungen der gesundheitlichen Rehabilitation,
- Anlagen für medizinische und gesundheitliche Dienstleistungen,
- Werkstätten sowie Betreuungs-, Pflege- und Fördereinrichtungen für behinderte Menschen.

Ausnahmsweise zulässig ist:

- 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 m² ergibt sich damit eine überbaubare Grundfläche von ca. 270 m² mit folgender beispielhafter Aufgliederung:

- | | |
|---|--------------------------------|
| – Wohngebäude (eingeschossig mit ca. 145 m ² NF) | 170 m ² Grundfläche |
| – Carport / Stellplatz / Garage 8 x 8 m | 64 m ² Grundfläche |
| – Nebenanlagen, Zufahrten | 36 m ² 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 m², was der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche von maximal ca. 270 m² 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 m² 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 m² 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 überfahrbarer 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 18 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_{w,res}) 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. $R'_{w,res} \geq 30$ 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, geeignete Maßnahmen vorzusehen, da mittels einfacher 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° - 45° 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 ortsrandsbildenden Bebauung zu gewährleisten, werden angelehnt an den Charakter der umgebenden dörflichen Bebauung Dachformen wie Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 38° - 45° 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 Baubeginn 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 Beginn der Erschließungsarbeiten umzusetzen. Bauzeitlich sind diese Flächen in geeigneter Form zu sichern.

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.Oktober und dem 28.Februar 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.

3.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.4.1 Anschluss- und Benutzungszwang (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt nach Maßgabe der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung der Gemeinde Käbschütztal - (Abwassersatzung) - in der jeweils gültigen Fassung.

Begründung

Die Erschließungsanlagen des Baugebietes gehen nach Erstellung durch den privaten Erschließungsträger in das Eigentum und den Verantwortungsbereich der Gemeinde Käbschütztal über, damit ist o.g. Abwassersatzung anzuwenden.

3.5 Hinweise

3.5.1 Verfahren nach Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet der Flurbereinigung.

Verfahrensnr.: 270151,

Bezeichnung: B 101 OU Krögis

Begründung

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen aus dem Flurbereinigungsverfahren überlagern sich teilweise mit denen aus dem B-Planverfahren. Im Umweltbericht wird darauf

näher eingegangen und die Auswirkungen bei der Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

3.5.2 Regelungen zum Niederschlagswasserabfluss

Öffentliche Kanalisation

Niederschlagswasser ist grundsätzlich in die öffentliche Kanalisation im Trennsystem einzuleiten.

Begründung

Gemäß der Abwassersatzung der Gemeinde besteht Benutzungszwang der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen.

3.5.3 Bodenschutz

Es ist eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) einschließlich Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes nach DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) erforderlich. Die BBB hat durch einen zertifizierten bodenkundlichen Baubegleiter zu erfolgen.

Die Belange des Bodenschutzes sind weiterhin anhand des mit Erlass des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft vom 24. Juni 2009 eingeführten Leitfadens ‚Bodenschutz in der Umweltprüfung 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).

Begründung

Aufgrund der erheblichen Eingriffsfläche von mehr als 3000 m² ist eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) einschließlich Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes nach DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) erforderlich.

3.5.4 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im Bereich von 2 Kulturdenkmalen nach § 2 SächsDSchG:

- Siedlung unbekannter Zeitstellung [D-59750-02]
- mittelalterlicher Ortskern [D-59750-01])

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Untersuchungen durchgeführt werden (Grabung 1). Gegebenenfalls auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren (Grabung 2).

Rechtzeitig (drei Monate) vor Beginn der notwendigen Erdarbeiten ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Behörde (Landkreis Meißen - Untere Denkmalschutzbehörde -) zu stellen.

Begründung

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

3.5.5 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht, Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

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

Begründung

Der Hinweis zur „Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen“ hat einen rechtlichen Hintergrund. Hier gilt nicht mehr das Sächsische Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz SächsABG, sondern das Geologiedatengesetz (GeolDG). Der Hinweis zu den „Baugrunduntersuchungen“ soll der umfassenden Information der Eigentümer, Nutzer oder Vorhabenträger dienen und deshalb in die Planunterlagen aufgenommen werden. Die

Belange des Fluglärms, Belange der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie Belange des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.

Anlagen

- [1] Teil II – Umweltbericht / PRO Dresden Büro für Landschaftsplanung – Frank Seifert
v. 24.01.2025
- [2] Schallimmissionsprognose v. 15.07.2024
- [3] Stellungnahme Zweckverband Wasserversorgung „Meißner Hochland“ v. 05.01.2023

Schallimmissionsprognose

1. Veranlassung

Für den o.g. Bebauungsplan ist eine Untersuchung der Lärmemissionen in der näheren Umgebung des Plangebietes vorzunehmen, um die Anforderungen an Lärm- und Schallschutz der zu errichtenden Gebäude zu bestimmen.

2. Anforderungen

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

Allgemeines Wohngebiet:

Tag: ≤ 55 dB(A)

Nacht: ≤ 40 dB(A)

Verkehrslärm Nacht ≤ 45 dB(A)

3. Verkehrslärm / Bundesstraße B 101 in südwestlicher Richtung

Es wurden hinsichtlich der Verkehrsstärke die zur Verfügung stehenden Daten (BAST 2021) für die automatische Meßstelle Freiberg (4215; B101) [2] verwendet:

Verkehrsstärke: Kfz-Verkehr/Tag: 12.829

Anteil Schwerlastverkehr: Schwerverkehr/Tag: 745 (Anteil ca. 6%)

KfZ / Stunde: 535

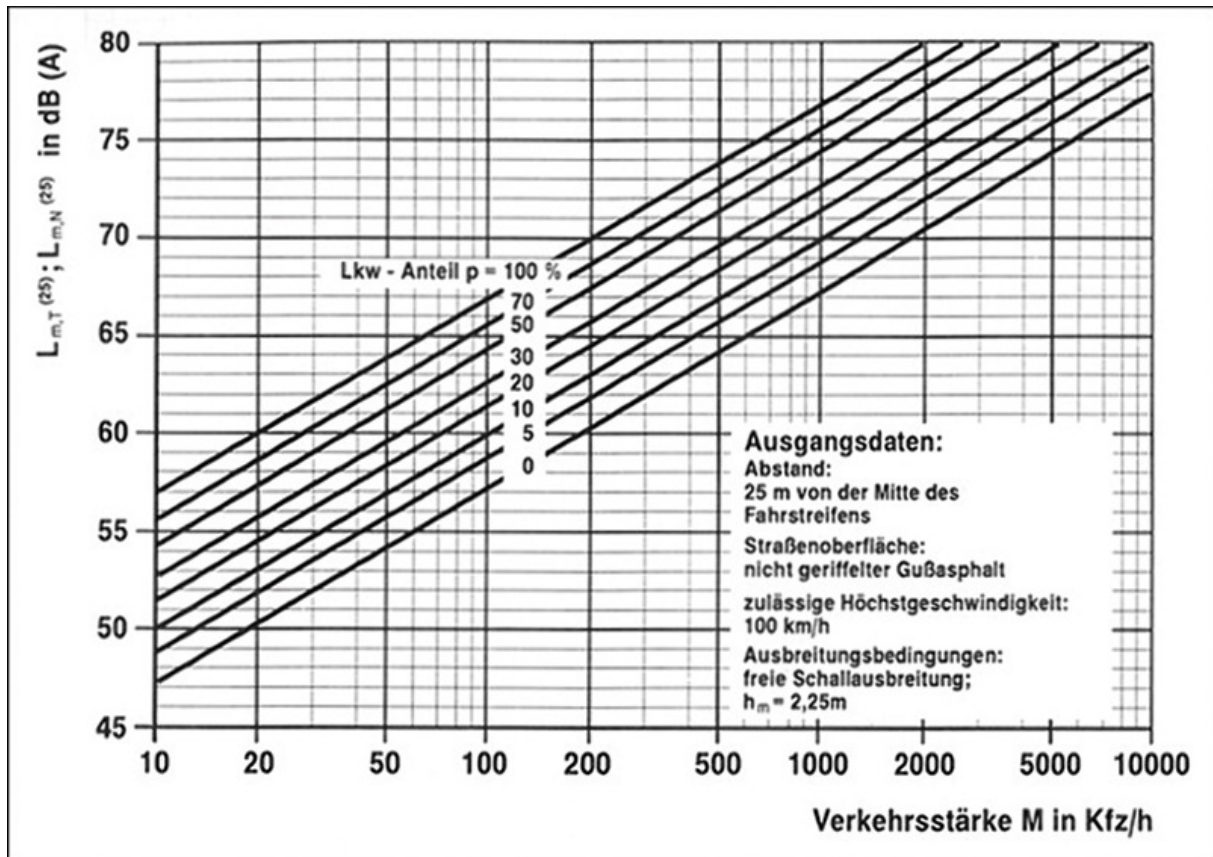


Diagramm 1/ Mittelungspegel

Mittelungspegel gem. Dia. 1

66 dB(A)

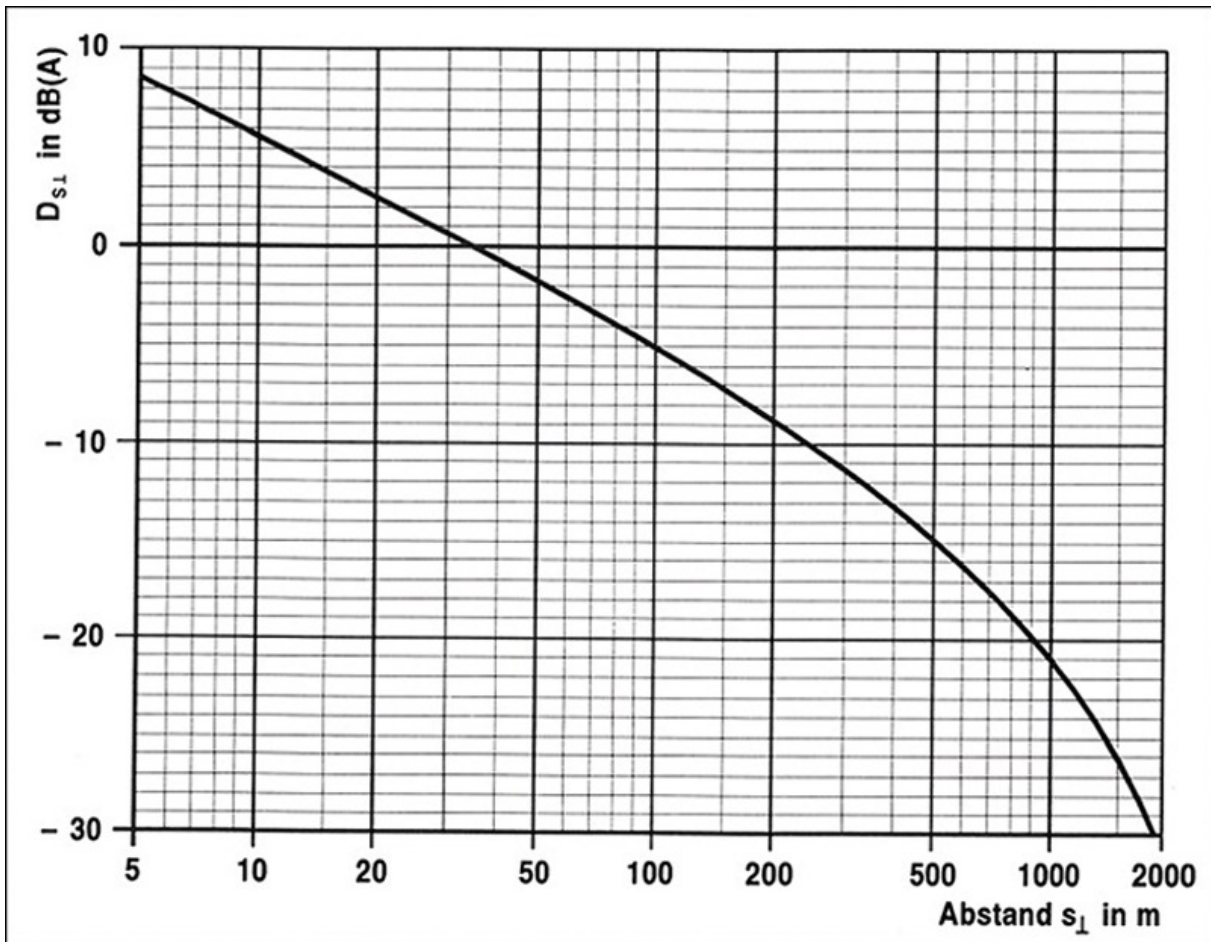


Diagramm 2 / Abminderung durch Abstand

Weiterhin wurde die exakte Berechnung des Mittelungspegels für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90 vorgenommen [3]. Es ergeben sich an den Immissionsorten im Planungsgebiet die u.g. Werte, s. auch Karte [1]. Als Immissionsorte wurden westlich und südlich ausgerichteten Außenwände der Gebäude auf den Bauflächen in 5.0 m Höhe ü. Gelände angenommen.

Entsprechend Diagramm und Berechnung ergeben sich folgende Werte am Emissionsort:

Entfernung zu B 101 210 m	Mittelungspegel Tag / Nacht:	56,6 / 49,3 dB(A)
Entfernung zu B 101 270 m	Mittelungspegel Tag / Nacht:	55,0 / 47,7 dB(A)
Entfernung zu B 101 400 m	Mittelungspegel Tag / Nacht:	52,3 / 44,9 dB(A)

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„maßgeb- licher Außenlärm- pegel“ dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. R _{w,ges} des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50
¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt					
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen					

Tabelle 1 / DIN 4109 Lärmpegelbereiche

Gemäß Tabellenwert ergibt sich für die Flächen des Plangebietes in einer Entfernung von 210 bis 270 m, also das Baufenster SO, ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 55 dB, weshalb damit entsprechend Lärmkartierung [1] der Lärmpegelbereich II maßgeblich ist.

Die Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile gem. DIN 4109 ergeben erf R_w ≥ 30 dB.

Für die Entfernung zwischen 270 bis 400 m, also die Baufenster WA1 und WA3, ergibt sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≤ 55 dB(A), weshalb damit entsprechend Lärmkartierung [1] der Lärmpegelbereich I maßgeblich ist.

Für den Mittelungspegel Verkehrslärm / Nacht ergibt sich für die Baufenster SO, WA1 und WA 3 ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 45 dB, weshalb hier passive Lärmschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume in den Nachtstunden vorzusehen sind.

Im Baufenster WA2 sind keine passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich, jedoch gelten die Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile gem. DIN 4109 von erf R_w ≥ 30 dB wie im Lärmpegelbereich II.

4. 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)

Die Lagerfläche befindet sich ca. 85 m nördlich des Plangebietes. Dazwischen liegt die Meißner Straße. Auf der Lagerfläche wird nicht gearbeitet, bis auf einzelne Be- und Entladevorgänge der Betriebs-Nutzfahrzeuge finden keine lärmintensiven Aktivitäten statt. Innerhalb der Nachtstunden zwischen 22:00 – 06:00 Uhr finden keine Aktivitäten statt. Damit kann dieser Gewerbebetrieb als störende Lärmquelle ausgeschlossen werden.

Es ist festzustellen dass es sich bei der v.g. gewerblichen Baufläche nicht um ein ausgewiesenes Gewerbegebiet handelt.

- Bauhofgebäude der Gemeinde Käbschütztal, Gewerbestraße 4, Fl.-St. 37/26 (Entfernung \geq 105 m)

In den Nachtstunden zwischen 22:00 – 06:00 Uhr finden hier üblicherweise keine Aktivitäten statt.

Die Objekte befinden sich baurechtlich im unbeplanten Innenbereich, jedoch im Bereich einer Klarstellungssatzung, die keine Festsetzungen zu Schallemissionen beinhaltet.

Somit sind mit Hinweis auf den unbeplanten Gebietscharakter, die Entfernung von ca. 100 m sowie die tatsächlich vorhandenen Einrichtungen keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

5. 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.

6. Zusammenfassung

Maßgeblich zur Beurteilung der Lärmsituation ist der Verkehrslärm aus Richtung der Bundesstraße B 101, da weitere Lärmquellen unbedeutend sind.

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 Dimensionierung dieser Maßnahmen erfolgt auf Grundlage der DIN 4109, basierend auf dem „maßgeblichen Außenlärmpegel“.

Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ im Tagzeitraum ist der Gesamtimmissionspegel (Verkehrslärm + Gewerbelärm).

Die so ermittelten Lärmimmissionspegel werden in Lärmpegelbereiche eingeordnet, welche gemäß DIN 4109-1 bestimmte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der Gebäude nach sich ziehen.

Die Einzelberechnungen zeigen, dass die Bauflächen SO, WA1 und WA 3 im Lärmpegelbereich 2, die Baufläche WA 2 im Lärmpegelbereich 1 liegt.

Damit sind passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend Lärmpegelbereich 2 an den südlich und westlich orientierten Außenwänden der Bauflächen SO, WA1 und WA3 erforderlich. In der Baufläche WA2 sind keine passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Aufgestellt:

Udo Scholz

Freier Architekt BDA

Käbschütztal, 15.07.2023

Anlage

- [1] Karte zum Lärmschutz
- [2] Angaben Verkehrsstärke Bundesstraße B 101 gem. BASt
- [3] Berechnung Mittelungspegel RLS 90

Automatische Zählstellen 2021

Dauerzählstelle: Freiberg

Info: Bei der [Erfassungsart](#) "2" umfasst der Schwerverkehr (SV) nur LKW-ähnliche Fahrzeuge. ---: Keine belastbaren Zähldaten.

Allgemeine Angaben

Name	Freiberg	DTV-Kfz	12.829 Kfz/24 h
Straße	B101	SV-Anteil	5,8 %
Land	Sachsen	Erfassungsart	8+1
BAST-Nr.	4215		
TK-Blatt	5145		

Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90

Bitte Werte eingeben bzw. auswählen, dann auf Berechnen klicken!

	Ihre Eingabe	Beitrag (Tag)
DTV : i	12829	70.4 dB(A)
Straßengattung: Bundesstraßen		
Höchstgeschwindigkeit	100 km/h	-0.1 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gußasphalte, Asphaltbetone	i	0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	210 m	-9.2 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	5 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-4.5 dB(A)
Mittelungspegel (Tag/Nacht)	T 56.6 dB(A)	N 49.3 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 573 m einsehen können!		

Berechnen

Drucken

Ende

i Soll mit bekannten LKW-Anteilen gerechnet werden, muß der DTV in die stündl. Verkehrsmenge umgerechnet werden. **Die Umrechnungsfaktoren finden Sie hier**, von dort gelangen Sie dann direkt zum "Stundenwert"-Rechner.

Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90

Bitte Werte eingeben bzw. auswählen, dann auf Berechnen klicken!

	Ihre Eingabe	Beitrag (Tag)
DTV : i	12829	70.4 dB(A)
Straßengattung: Bundesstraßen		
Höchstgeschwindigkeit	100 km/h	-0.1 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gußasphalte, Asphaltbetone	i	0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	270 m	-10.7 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	5 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-4.6 dB(A)
Mittelungspegel (Tag/Nacht)	T 55 dB(A)	N 47.7 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 674 m einsehen können!		

Berechnen

Drucken

Ende

i Soll mit bekannten LKW-Anteilen gerechnet werden, muß der DTV in die stündl. Verkehrsmenge umgerechnet werden. **Die Umrechnungsfaktoren finden Sie hier**, von dort gelangen Sie dann direkt zum "Stundenwert"-Rechner.

Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90

Bitte Werte eingeben bzw. auswählen, dann auf Berechnen klicken!

	Ihre Eingabe	Beitrag (Tag)
DTV : i	12829	70.4 dB(A)
Straßengattung: Bundesstraßen		
Höchstgeschwindigkeit	100 km/h	-0.1 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gußasphalte, Asphaltbetone	i	0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	400 m	-13.3 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	5 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-4.7 dB(A)
Mittelungspegel (Tag/Nacht)	T 52.3 dB(A)	N 44.9 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 859 m einsehen können!		

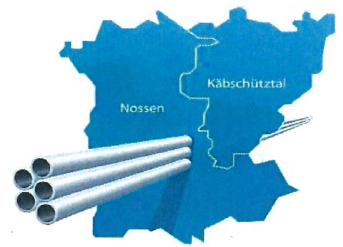
Berechnen

Drucken

Ende

i Soll mit bekannten LKW-Anteilen gerechnet werden, muß der DTV in die stündl. Verkehrsmenge umgerechnet werden. **Die Umrechnungsfaktoren finden Sie hier**, von dort gelangen Sie dann direkt zum "Stundenwert"-Rechner.

Zweckverband Wasserversorgung „Meißner Hochland“



OT Raußnitz, Rittergut 7 - 01683 Nossen -

Telefon: 035246/51 50

Fax: 035246/51 520

Im Auftrag der Gemeinde Käbschütztal, OT Krögis
Kirchgasse 4a, 01665 Käbschütztal

E-Mail: info@zvvw-meissner-hochland.de

Web: www.zvvw-meissner-hochland.de

Gemeinde Käbschütztal
Kirchgasse 4a
01665 Käbschütztal, OT Krögis

Unser Zeichen
Gri / Ho

Unsere Nachricht

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom
28.11.2022

Datum
05.01.2023

Bebauungsplan „Wohngebiet Krögis“

Hier: TÖB-Beteiligung zum Vorentwurf vom 29.09.2022

Standortnummer: 01-2023 (bei Schriftwechsel bitte angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Vorentwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Krögis“ nehmen wir als Zweckverband Wasserversorgung „Meißner Hochland“ für die Sparten Trinkwasser, Schmutzwasser und Niederschlagswasser sowie tlw. Gewässer wie folgt Stellung.

Trinkwasser:

Der Ortsteil Krögis ist trinkwasserseitig erschlossen. Der Anschluss für die angegebene Teilfläche an die öffentliche Trinkwasserversorgung kann ggf. theoretisch im Bereich der Miltitzer Straße bzw. im Bereich des teilbefestigten Verbindungsweges zwischen Meißner Str. / Miltitzer Str. hergestellt werden. Der genaue Verlauf / Punkt ist zu einem späteren Zeitpunkt noch abzustimmen, im Vorfeld sind die u.a. Fragen zu erörtern. Für die weiteren Planungsschritte haben wir für eine erste Orientierung eine Skizze dem Ingenieurbüro Müller-Miklaw-Nickel mit Schreiben vom 17.06.2022 bereits übergeben.

Die Planung, der Bau sowie die Finanzierung der Erschließung mit dem Medium Trinkwasser obliegt dem Erschließungsträger. Dazu ist zum gegebenen Zeitpunkt eine entsprechende Anschlussvereinbarung abzuschließen. Eine beispielhafte Musteranschlussvereinbarung haben wir dem Ingenieurbüro Müller-Miklaw-Nickel mit Schreiben vom 17.06.2022 bereits übergeben. Grundsätzlich bestehen – je nach Wunsch des Erschließungsträgers – jedoch auch andere Varianten (z.B. keine Vorverlegung der Trinkwasserhausanschlüsse im späteren öffentlichen Straßenbereich). Zur individuellen Klärung von Fragen schlagen wir daher eine zeitnahe Kontaktaufnahme des Erschließungsträgers mit dem ZV vor.

Des Weiteren sind für Planung und Bau die Anforderungen des ZV zu beachten und einzuhalten. Die Anforderungen haben wir dem Ingenieurbüro Müller-Miklaw-Nickel mit Schreiben vom 17.06.2022 bereits übergeben.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen soll 1 öffentliches Gebäude im Bereich des Sondergebietes Gesundheit und Soziales errichtet werden. Bitte teilen Sie uns noch den erforderlichen Trinkwasserbedarf sowie den erforderlichen Versorgungsdruck für das öffentliche Gebäude mit.

Zudem bitten wir um Mitteilung, für welchen Zeitraum mit dem Beginn von Erschließungsarbeiten zu rechnen ist (z.B. Frühjahr 2024 oder III. Quartal 2025).

Die Trinkwasserleitung wird im Wohngebiet neu verlegt. Der oder die Anschlusspunkte werden noch abgestimmt. Für jedes Grundstück ist eine separate Hausanschlussleitung mit einer Wasserzähleranlage im Gebäude herzustellen. Die Planung, insbesondere die Ausführungsplanung ist mit dem Zweckverband abzustimmen. In die Bauausführung ist der Verband einzubeziehen. Nach Fertigstellung der Trinkwasserleitung erfolgt die kostenlose Übergabe an den Zweckverband. Dazu gehören auch die einschlägigen Unterlagen für die Dokumentation. Bitte beachten Sie, dass bei der gemeinsamen Verlegung von Kabeln und Rohrleitungen mit der Trinkwasserleitung der seitliche Abstand mindestens 40 cm betragen muss. Für die Trinkwasserleitungen ist eine Überdeckung von mindestens 1,20 m erforderlich.

Die Löschwasserversorgung kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nicht gewährleistet werden. Die Bereitstellung von Löschwasser obliegt der Gemeinde Käbschütztal.

Schmutzwasserentsorgung

Der Ortsteil Krögis ist schmutzwasserseitig erschlossen.

Der Anschluss für die angegebene Teilfläche an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation kann ggf. theoretisch im Bereich der Miltitzer Straße (vorhandener Kanal DN 250) hergestellt werden. Der genaue Verlauf / Punkt ist zu einem späteren Zeitpunkt noch abzustimmen, im Vorfeld sind die u.a. Fragen zu erörtern. Für die weiteren Planungsschritte haben wir bereits erste Lagepläne/Detaillagepläne per Mail vom 10.06.2022 dem Ingenieurbüro Müller-Miklaw-Nickel übergeben.

Auf jedem Grundstück ist ein Hausanschluss (Durchmesser DN 150) mit einem Hausanschlussschacht mit einem Durchmesser von 0,80-1,00 m zu errichten. Die Planung und die einzubauenden Materialien der Schmutzwasseranlagen sind mit der Gemeinde Käbschütztal bzw. dem Zweckverband Meißner Hochland abzustimmen.

Wir empfehlen Ihnen im Rahmen der Planung ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen und die darin erwartbaren Hinweise zu beachten.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen soll 1 öffentliches Gebäude im Bereich des Sondergebietes Gesundheit und Soziales errichtet werden. Bitte teilen Sie uns noch die genaue Art und Zusammensetzung des Schmutzwassers aus dem v.g. Sondergebiet mit (Hinweis: z.B. müssen Schmutzwässer aus Zahnarztpraxen vorgereinigt werden oder gemäß Indirekteinleiterverordnung Angaben zu ggf. eingesetzten Kontrastmitteln oder Arzneimitteln vorliegen oder ausgeschlossen werden). Sollte dem Erschließungsträger im Rahmen des Vorentwurfes noch keine Aussagen zur Art und Zusammensetzung möglich sein, stehen wir gern beratend/unterstützend zur Verfügung. Letztendlich sind derartige Punkte mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Meißen vorab abzustimmen.

Zudem bitten wir um Mitteilung, für welchen Zeitraum mit dem Beginn von Erschließungsarbeiten zu rechnen ist (z.B. Frühjahr 2024 oder III. Quartal 2025).

Niederschlagswasser

Der Ortsteil Krögis ist im Trennsystem erschlossen.

Für die angegebene Teilfläche kann **kein** Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal erfolgen.

Bitte beachten Sie, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal **nicht gestattet** ist. Als Grundsatz für die Ableitung des Niederschlagswasserabflusses ist das DWA– Arbeitsblatt 102 heranzuziehen. Die Einleitung des Niederschlagswassers ist mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Meißen vorab abzustimmen, da für die Genehmigung / Erlaubnis einer ggf. erforderlichen Einleitung von Niederschlagswasser in den Käbschützbach eine **wasserrechtliche Genehmigung** notwendig ist.

Gestatten Sie uns noch folgende ergänzenden Hinweise. Es sollte eine ausreichend bemessene Niederschlagswasserrückhaltung erfolgen, die folgenden Möglichkeiten (auch in Kombination) in Betracht zieht:

- Bau von Retentionszisternen, schadlose Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück
- zentrale Regenwasserbewirtschaftung durch Rückhalte-, Versickerungsbecken, Mulden oder Absetzgräben

Bei einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung ist die vorherige Begutachtung durch ein Sickergutachten empfehlenswert, da die Durchlässigkeit der vorhandenen Böden unserer Erfahrung nach in der Regel schwach ist. Die geprüften Varianten sind mit der Gemeinde Käbschütztal bzw. dem Zweckverband Wasserversorgung „Meißner Hochland“ abzustimmen (Hinweis: Für eine Einleitstelle bzw. für einen ggf. erforderlichen Niederschlagswasserableitungskanal zum Käbschützbach wird später die Gemeinde Käbschütztal bzw. der Zweckverband Wasserversorgung „Meißner Hochland“ die Unterhaltungspflicht übertragen bekommen).

Bezüglich des v.g. Punktes ist im Muster-Erschließungsvertrag zwischen Erschließungsträger und Gemeinde Käbschütztal ein entsprechender Passus bereits mit vorgesehen.

Erhebung von Abwasserbeiträgen

Grundsätzlich unterliegen die Grundstücke des zu erschließenden Wohngebietes der Abwasserbeitragspflicht. Allerdings errichtet der Erschließungsträger - unter der Annahme einer gleichartigen Vorgehensweise der Gemeinde Käbschütztal bei vergleichbaren Erschließungsmaßnahmen - die gebietsbezogenen Schmutzwasseranlagen auf seine Kosten. Damit kommt in diesem Fall §25 Abs. 2 des Sächsischen Kommunalabgabengesetzes (SächsKAG) sowie §21 der Abwasserbeitragssatzung der Gemeinde Käbschütztal zum Tragen, wonach der Erschließungsaufwand des Erschließungsträgers im nachgewiesenen Umfang auf die Beitragsschuld der erschlossenen Grundstücke angerechnet wird. Das heißt, der fällige Beitrag kann mit entsprechend nachgewiesenen Baukosten verrechnet werden. Diese Nachweis- bzw. Dokumentationspflicht ist i.d.R. ein Passus des mit der Gemeinde Käbschütztal noch abzuschließenden Erschließungsvertrages.

Nach Fertigstellung der Erschließung ist der Gemeinde eine vollständige Dokumentation zu übergeben (Bestandsplan, Dichtheitsprotokolle, Lieferscheine etc.).

Gewässer:

Die Unterhaltung der Gewässer II. und III. Ordnung obliegt der Gemeinde Käbschütztal. Hinweis: Der Käbschützbach ist ein Gewässer der II. Ordnung. Es sind nach Kenntnis des Zweckverband Wasserversorgung „Meißner Hochland“ entsprechende Hochwasserschutzkonzepte in Arbeit bzw. Umsetzung. Zudem sind Unterhaltungsarbeiten bereits langfristig geplant. Um Kollisionen mit den v.g. Punkten im Vorfeld zu vermeiden, empfehlen wir eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde Käbschütztal sowie deren Überwachungs- und Genehmigungsbehörde, der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Meißen.

Wir stehen für Rückfragen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr.-Ing. Dirk Hofmann
Geschäftsführer



Dipl.-Ing. Kay Griesbach
Abwasseringenieur
Gemeinde Käbschütztal