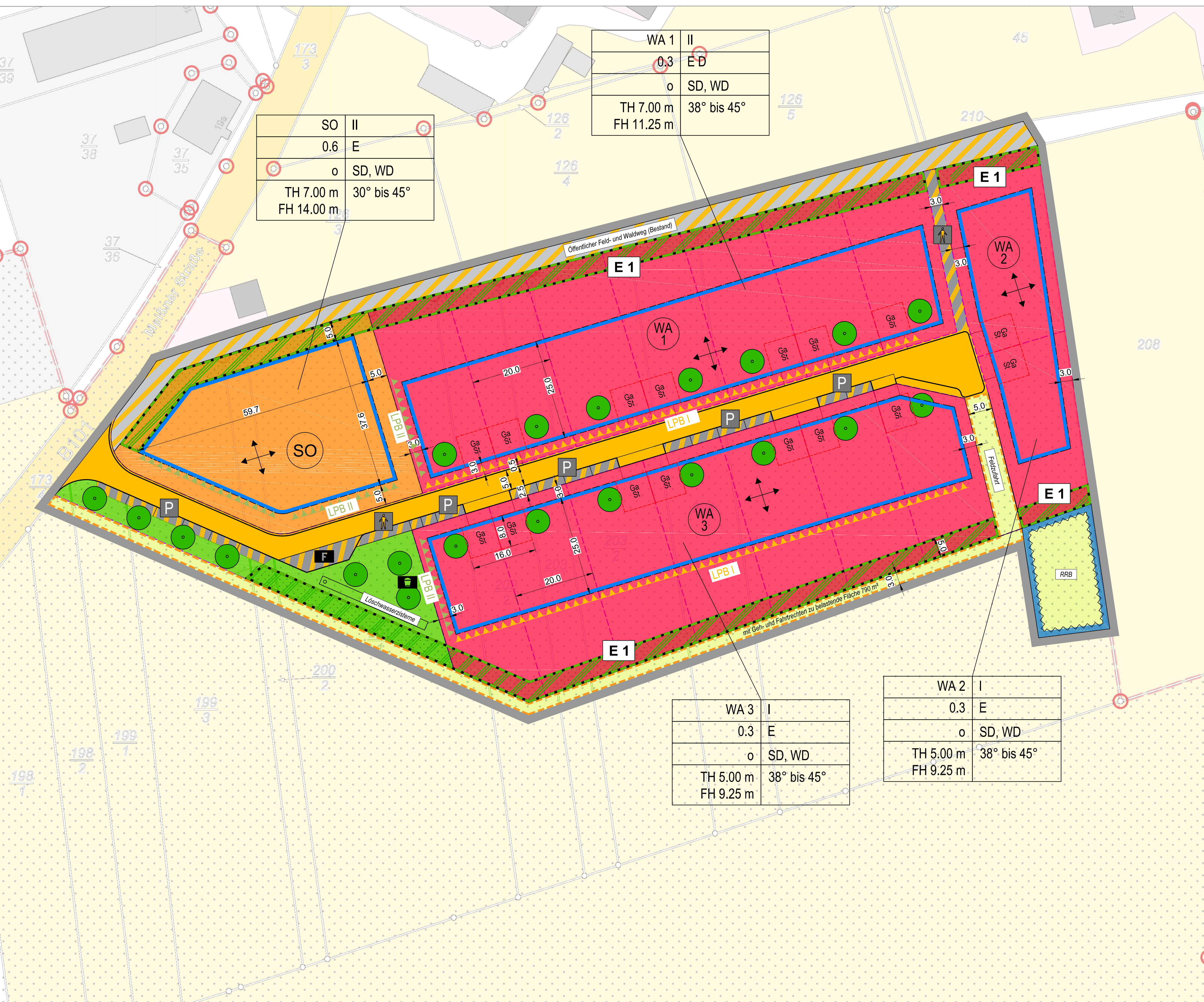


**BEBAUUNGSPLAN "Wohngebiet Krögis"**  
**PLANZEICHNUNG TEIL A MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**



**FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-111 BauNVO)**
  - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - SO** Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
  - 0,3** max. zulässige Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Bauweise (§ 22 BauNVO):**
    - E** nur Einzelhäuser zulässig
    - ED** nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
    - O** offene Bauweise
  - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):**
    - Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
  - 4. Verkehrsflächen und -anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
    - Verkehrsfläche, Straßenverkehrsfläche**
    - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg, öffentliche Parkflächen, Feuerwehrstallflächen**
  - 5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
    - öffentliche Grünfläche**
    - Fläche für die Landwirtschaft**
    - Pflanzung Einzelgehölz, Pflanzgebiet 1 und 2**
    - Spielplatz**

- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
  - Maßnahme E 1**
- 7. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Nr. 6 BauGB)
- 8. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 2 SächsBO)**
- 9. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - LPB I** Fassaden, an denen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) getroffen werden müssen: Fassaden mit dem Lärmpegelbereich I und Mittelwertpegel Verkehrslärm / Nacht > 45 dB(A)
  - LPB II** Fassaden, an denen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) getroffen werden müssen: Fassaden mit dem Lärmpegelbereich II und Mittelwertpegel Verkehrslärm / Nacht > 45 dB(A)
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 2 SächsBO)**
  - Dachform:** Satteldach, Walmdach
  - SD** Satteldach
  - WD** Walmdach
  - Dacheinigung:** Dacheinigung als Mindest- und Höchstmaß
  - 38° - 45°**

- III. Nachrichtliche Übernahme**
  - Löschwasserzistene** geplante Löschwasserzistene gem. Brandschutzbedarfsplan Gemeinde Käbschütztal
- IV. Hinweise**
  - 1. Planzeichen der Kartengrundlage**
    - Flurstücksgrenze, Grenzpunkt abgemarkt
    - Flurstücksgrenze, Grenzpunkt mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatSDVO
    - 210** Flurstücks-Nr.
    - 2. sonstige Planzeichen**
      - 21,6** Maßangabe in Metern
      - geplante Parzellierung
  - Erläuterung Nutzungsschablone:**

WA 2 I	Baufächertyp	Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß
0,3 E	Grundflächenzahl (GRZ)	Hauslyt
o SD, WD	Bauweise	Dachform
TH 3,00 m	Traufhöhe als Höchstmaß	Dachneigung
FH 9,25 m	Firsthöhe als Höchstmaß	

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)**

Satzung der Gemeinde Käbschütztal über den Bebauungsplan „Wohngebiet Krögis“ vom 24.01.2025

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 25.02.2025 den Bebauungsplan „Wohngebiet Krögis“ bestanden aus Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 24.01.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt (Beschluss-Nr. ....).

Teil A Planzeichnung (bestehend aus dem Rechtsplan in der Fassung vom 24.01.2025)

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) Bauartzustandverordnung 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) Planzonenverordnung 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 (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

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

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Bohrerbergungsgewerbes,
- 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)

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 Heilkurenpraxen,
- 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 Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Höchstzahl der Vollgeschosse entsprechend Nutzungsschablone und Planzeichnung festgesetzt.

**1.3 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V. m. § 22 BauNVO)**

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es können nur freistehende Gebäude errichtet werden. Zulässig sind Einzelhäuser in den Baulflächen WA1, WA2, und WA3. Doppelhäuser sind nur in der Baulfläche WA 1 zulässig. Die maximale Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus wird auf zwei begrenzt.

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

Wohngebäude, Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie weitere gemäß Pkt. 1.1 dieser Festsetzungen zulässige Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit nachfolgend nicht anders bestimmt. Die Errichtung von Nebenanlagen von höchstens 16 m² Fläche je Grundstück ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im rückwärtigen Bereich außerhalb des Baufensers zulässig. Stellplätze und Garagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Die Zufahrtsbreite wird auf ein Höchstmaß von 6,00 m je Grundstück begrenzt.

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

In der überbaubaren Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebietes sind Garagen, Carports und Stellplätze in den gekennzeichneten Flächen und deren Zufahrten zulässig.

**1.7 Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs. BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)**

Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der maximalen Traufhöhe und maximalen Firsthöhe entsprechend Planzeichnung und Nutzungsschablone. Bezugsgröße ist die festgesetzte Höhe der Oberkante Fertigfußboden (FB) Erdgeschoss. Für Nebenanlagen die höchstens 16 m² Fläche je Grundstück auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im rückwärtigen Bereich außerhalb des Baufensers zulässig. Stellplätze und Garagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Die Zufahrtsbreite wird auf ein Höchstmaß von 6,00 m je Grundstück begrenzt.

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

Die öffentlichen Fuß- und Radwege, Straßenverkehrsflächen, Aufenthaltsflächen für die Feuerwehr sowie öffentliche Parkflächen im Plangebiet werden gemäß § 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 gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 21 BauGB ein 3 m breiter Streifen Ackerfläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Feldflurstücke festgesetzt.

**1.9 Flächenbefestigung**

Die Befestigung der Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb des Plangebietes (mit Ausnahme des Gehweges) sind nur in wasser- und luftundurchlässigem Aufbau mit einem Abflusswert von maximal 0,7 (entsprechend DIN 1986-10) Planung und Ausführung von Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) herzustellen.

**2. sonstige Planzeichen**

2.1.10 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 folgenden erfordernisresultierenden Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w</sub>, erf. R<sub>w</sub>, erf. R<sub>w</sub>) für die Außenwände (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) gemäß DIN 4109 entsprechend des berechneten Lärmpegelbereiches einzuhalten:

- Lärmpegelbereich I und II, Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches erf. R<sub>w</sub>, erf. R<sub>w</sub> = 30 dB
- Ein Nachweis des passiven Lärmschutzes ist gemäß DIN 4109 im Rahmen der objektbezogenen Genehmigungsplanung vorzulegen.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

2.1 Dachgestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 Abs. 1 SächsBO)

Es sind entsprechend Planschneidmaß folgende Dachformen, Dachneigungen und Dacharten zulässig: Wohngebäude sind mit geneigtem Dach in einer Dachneigung von 38° - 45°. Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie weitere gemäß Pkt. 1.1 dieser Festsetzungen zulässige Gebäude sind mit geneigtem Dach in einer Dachneigung von 30° - 45° entsprechend den Festsetzungen der Nutzungsschablone auszuführen. Für Wohngebäude und Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie weitere gemäß Pkt. 1.1 dieser Festsetzungen zulässige Gebäude sind geneigte Dächer als symmetrisches geneigtes Satteldach sowie als Walmdach zulässig. Die Dacheindeckung ist in Dachziegeln oder Dachsteinen auszuführen. Der Füllton der Dacheindeckung ist in rot bis braun sowie anthrazit festzusetzen. Garagen, Carports und Nebengebäude ohne Außenhallenräume können mit Flachdachern in einer Dachneigung von 0° bis 5° oder mit Sattel- und Pultdächern in einer Dachneigung von 30° - 45° ausgeführt werden. Flachdächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Anlagen zur Solarenergienutzung auf Dächern sind zulässig.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat der Gemeinde Käbschütztal hat am 26.04.2022 in jeweils öffentlicher Sitzung mit Beschluss Nr. 20-3/22 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Krögis“ beschlossen und am 15.11.2022 mit Beschluss Nr. Nr. 51-1a/22 den Planverneinung in der Fassung vom 29.09.2022 gebilligt sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Käbschütztal, den ..... Der Bürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Krögis“ in der Fassung vom 29.09.2022 mit Begründung hat vom 28.11.2022, bis 06.01.2023 stattgefunden.

Käbschütztal, den ..... Der Bürgermeister

Der 1. Entwurf zum Bebauungsplan „Wohngebiet Krögis“ in der Fassung vom 19.09.2023 mit Begründung hat vom 24.10.2023 bis 24.11.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Käbschütztal, den ..... Der Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Käbschütztal hat den 2. Entwurf zum Bebauungsplan „Wohngebiet Krögis“ in der Fassung vom 15.07.2024 mit Begründung nach Prüfung der eingegangenen Anregungen und Hinweise gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.08.2024 gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen.

Käbschütztal, den ..... Der Bürgermeister

Der 2. Entwurf zum Bebauungsplan „Wohngebiet Krögis“ in der Fassung vom 15.07.2024 mit Begründung hat vom 24.09.2024 bis 05.11.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Käbschütztal, den ..... Der Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Käbschütztal hat über die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Hinweise gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.2024 beschlossen.

Käbschütztal, den ..... Der Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Käbschütztal hat den 2. Entwurf zum Bebauungsplan „Wohngebiet Krögis“ in der Fassung vom 24.01.2025 mit Begründung nach Prüfung der Anregungen und Hinweise gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.02.2025 gebilligt und als Satzung beschlossen.

Käbschütztal, den ..... Der Bürgermeister

**Ausfertigervermerk**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Satzung und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Käbschütztal vom 25.02.2025 übereinstimmen. Die Satzung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Krögis“ in ihrer Fassung vom 24.01.2025 wird hiermit ausgefertigt.

Käbschütztal, den ..... ausgefertigt: Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der diese während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 17.03.2025 im Gemeindeforum öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsbehelfen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Käbschütztal, den ..... Der Bürgermeister

**Katastervermerk**

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte mit dem Stand vom 10.10.2022 übereinstimmen.

Käbschütztal, den ..... Der Planverfasser

**GEMEINDE KÄBSCHÜTZTAL**

**BEBAUUNGSPLAN "Wohngebiet Krögis"**

Allegeme Angaben:

- Fläche Geltungsbereich: 2,32 ha
- Gemarkung Krögis, Teilflächen der Flurstücke 210, 198/2, 199/3, 200/2, 201/1, 202/2, 203/1, 203/2, 204, 205/1
- Quellenhinweis: <http://www.landesvermessung.sachsen.de/StateService/Geobasisinformation> und Vermessung Sachsen 2022

0 10 20 30 40 50 m  
Maßstab M 1:500

Kategorie	Menge	Fläche	
		in m²	in %
Bebauungsplan	1	2.32	100
Grünflächen	1	1.500	64,66
sonstige	1	1.820	79,34

**2. Entwurf**

**Rechtsplan**

Planfassung vom 24.01.2025

**II 02**