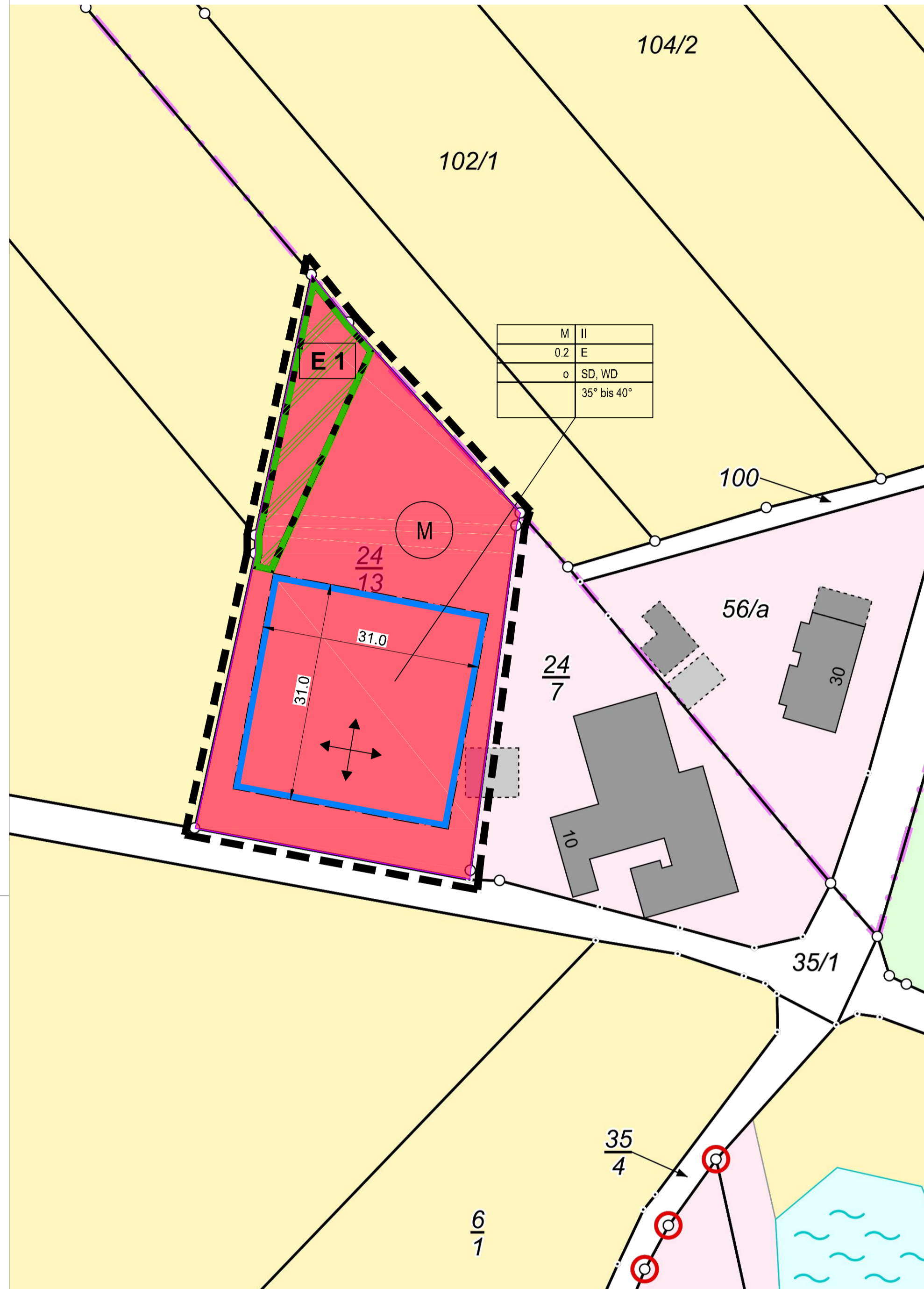


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Wohn- und Gewerbestandort SPOWATEC GmbH" Gemarkung Deila, Fl.-St. 24/13
PLANZEICHNUNG TEIL A MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

VERFAHRENSVERMERKE



Satzung der Gemeinde Käbschütztal über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbestandort SPOWATEC GmbH“ Gemarkung Deila, Fl.-St. 24/13 vom 14.12.2023

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 14.12.2023)

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 (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Mischgebiet
Innerhalb eines gekennzeichneten Geltungsbereiches wird Mischgebiet (M) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 6. Gartenbaubetriebe,
 7. Tankstellen,
 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

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 Planeintrag 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.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
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 Garagen, überdachten Stellplätzen sowie Nebengebäuden ohne Aufenthaltsräume auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist auf eine Gesamtfläche von höchstens 16 m² im rückwärtigen Bereich außerhalb des Baufensters zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6 Stellplätze und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)
In der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

1.7 Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs. BauGB, §§ 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 Gebäude und 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 geneigtem 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 Heckenpflanzung mit einer Breite von 5 - 10 m gemäß Pflanzliste 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 (Hecke):
- Cornus mas Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 - Corylus avellana Haselstrauch
 - Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn
 - Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
 - Rhamnus cathartica Kreuzdorn
 - Rosa canina Hunds - Rose
 - Rosa rubiginosa Wein - Rose
 - Rosa dumalis Graugrüne Rose
 - Rosa elliptica Keilblättrige Rose
 - Rosa gallica Essig - Rose
 - Prunus spinosa Schlehdorn

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

5. Hinweise

5.1 Regelungen zum Niederschlagswasserabfluss

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-111 BauNVO)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,2 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):

nur Einzelhäuser zulässig

offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):

Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen:

Hauptfrichtung Gebäude

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Maßnahme E 1

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 2 SächsBO)

Dachform:

SD Satteldach

WD Walmdach

Dachneigung:

35° - 40° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

IV. Hinweise

1. Planzeichen der Kartengrundlage

- Flurstücksgrenze, Grenzpunkt abgemerkt
- 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:

M	II	Bauflächentyp	Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß
0,2	E	Grundflächenzahl (GRZ)	Hausstyp
		Bauweise	Dachform
		Traufhöhe als Höchstmaß	Dachneigung
		Firsthöhe als Höchstmaß	

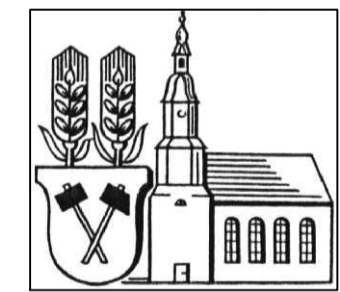
Der Gemeinderat der Gemeinde Käbschütztal hat am 24.10.2023 in jeweils öffentlicher Sitzung mit Beschluss Nr. 46-8/23 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbestandort SPOWATEC GmbH“ beschlossen.

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.

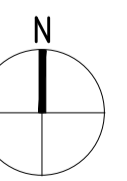
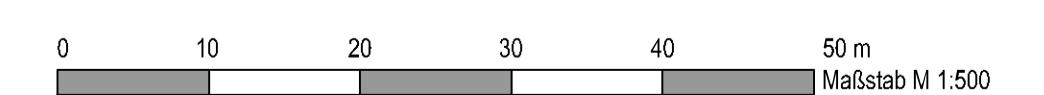
Käbschütztal, den
Der Bürgermeister

GEMEINDE KÄBSCHÜTZTAL



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"		PLANUNG art + craft architekturbüro Udo Scholz Freier Architekt BDA
	Gemarkung Deila Fl.-St. 24/13		
Kirchgasse 4a 01665 Käbschütztal	ARCHITECT SL		PLANNUMMER 02
PLAN Rechtsplan	BAUHER Gemeinde Käbschütztal	VERLEBUNGSDATUM 14.12.2023	MAßSTAB 1:500