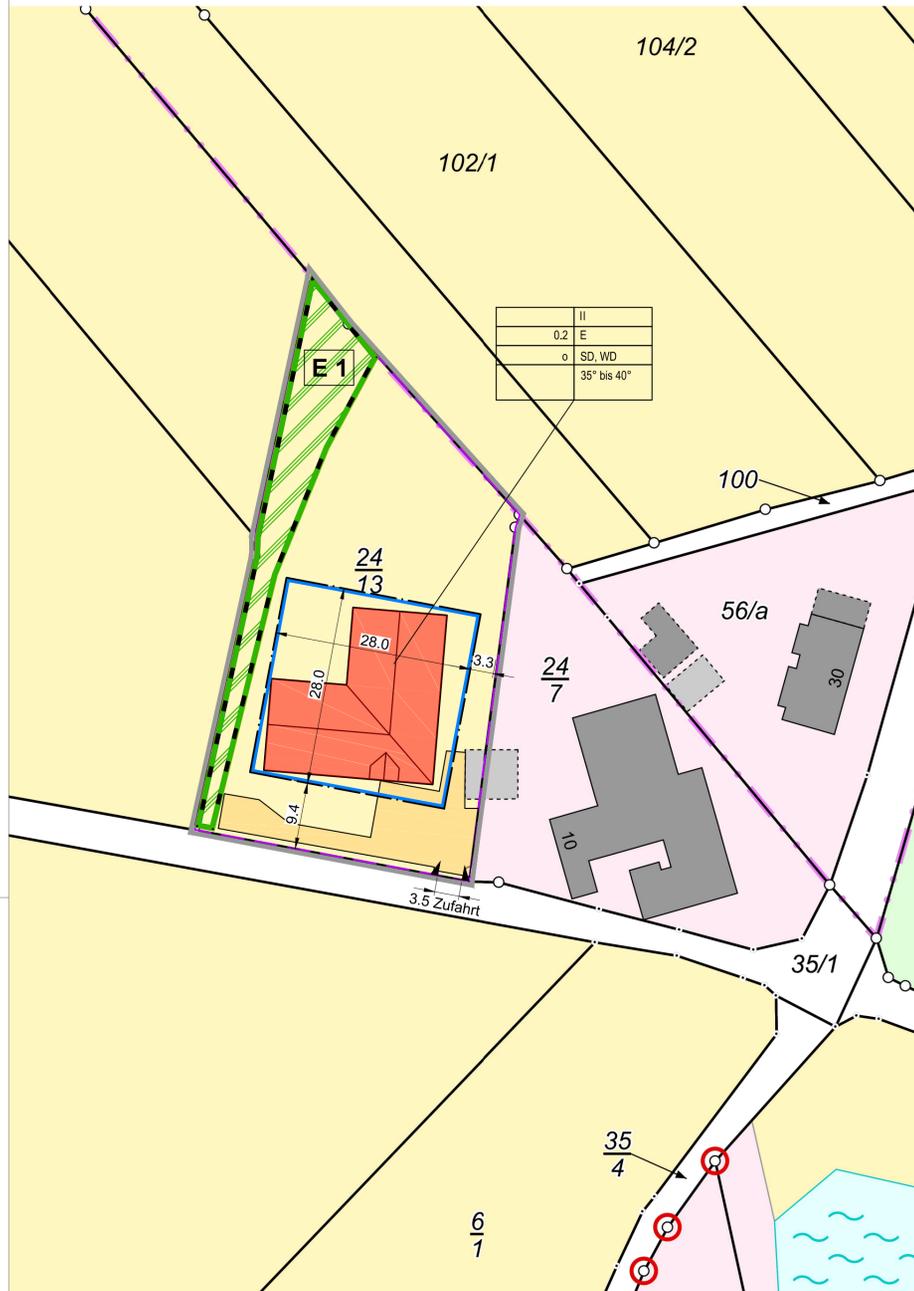


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Wohn- und Gewerbestandort SPOWATEC GmbH" Gemarkung Deila, Fl.-St. 24/13

PLANZEICHNUNG TEIL A MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Satzung der Gemeinde Käbschütztal über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbestandort SPOWATEC GmbH“ Gemarkung Deila, Fl.-St. 24/13 vom 17.02.2025

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 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 2025 den Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbestandort SPOWATEC GmbH“ bestehend aus Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 2025 als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt (Beschluss-Nr.).

Teil A Planzeichnung (bestehend aus dem Rechtsplan in der Fassung vom 17.02.2025)

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:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- 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.
- Planzeihenverordnung 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.
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

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

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

III. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

- Planzeichen der Kartengrundlage
 - Flurstücksgrenze, Grenzpunkt abgemerkt
 - Flurstücksgrenze, Grenzpunkt mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO
 - Gebäudebestand
 - 24/13 Flurstücks-Nr.
- sonstige Planzeichen
 - 21,6 Maßangabe in Metern
 - Flurstücksgrenze

Erläuterung Nutzungsschablone:

II	0,2	E	Grundflächenzahl (GRZ)	Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß
o	SD, WD		Bauweise	Hausstyp
	35° bis 40°		Traufhöhe als Höchstmaß Firsthöhe als Höchstmaß	Dachform Dachneigung

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

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

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 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 Solarenergieerzeugung auf Dächern sind zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen

- Maßnahme E1 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1a und Abs. 3 BauGB) Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gemäß Planeintrag an der westlichen Grenze des Plangebietes eine freiwachsende mehrreihige Heckenpflanzung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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

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

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

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

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

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

4. Hinweise

- Regelungen zum Niederschlagswasserabfluss und Schmutzwasserabfluss

- Öffentliche Kanalisation Die Einleitung von Niederschlagswasser mit Regenrückhaltung sowie gereinigtem Schmutzwasser erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Die zulässige Einleitmenge wird auf höchstens 5 l/sec begrenzt.

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

- Kreisstraße K 8074 Das Straßengesetz für den Freistaat Sachsen (Sächsisches Straßengesetz -SächsStrG) regelt die Belange der Kreisstraßen und ist grundsätzlich zu beachten. Die Entwässerung des Plangebietes ist so anzulegen, dass weder gereinigtes Abwasser noch Oberflächenwasser vom Fl-St. 24/13 bzw. über das Fl.-St. 24/7 der Gemarkung Deila auf die Kreisstraße abfließt.

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

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

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

- Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zu-ständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln. Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologi-schen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

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

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Käbschütztal hat am 24.10.2023 in jeweils öffentlicher Sitzung mit Beschluss Nr. 46-9/23 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbestandort SPOWATEC GmbH“ beschlossen.

Käbschütztal, den Der Bürgermeister

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

Käbschütztal, den Der Bürgermeister

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

Käbschütztal, den Der Bürgermeister

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

Käbschütztal, den Der Bürgermeister

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

Käbschütztal, den Der Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbestandort SPOWATEC GmbH“ in der Fassung vom 15.08.2024 mit Begründung hat vom 23.09.2024 bis 11.10.2024 stattgefunden.

Käbschütztal, den Der Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Käbschütztal hat am 25.03.2025 in jeweils öffentlicher Sitzung nach Prüfung der Hinweise, Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung den 3. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbestandort SPOWATEC GmbH“ in der Planfassung vom 17.02.2025 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt..

Käbschütztal, den Der Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Käbschütztal hat am in öffentlicher Sitzung nach Prüfung der Hinweise, Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung den 3. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbestandort SPOWATEC GmbH“ als Satzung beschlossen.

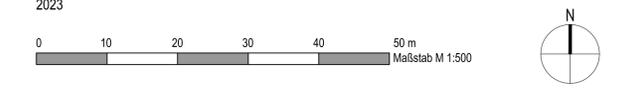
Käbschütztal, den Der Bürgermeister

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



BAUWERK Gemeinde Käbschütztal	PROJEKT Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohn- und Gewerbestandort SPOWATEC GmbH"		PLANHAUBE 3. Entwurf	
	Gemarkung Deila Fl.-St. 24/13		01665 Käbschütztal Käbschütztal Hof T 020241 / 82255 F 82256 info@art-craft.de www.art-craft.de	
PLAN Rechtsplan	BAUWERK Gemeinde Käbschütztal	ARCHITEXT 17.02.2025	DISZ. SL	MASSSTAB 1:500
	ERSTELLUNGS- DATUM	DISZ.	MASSSTAB	PLAN-NR. 02