

Bezugshöhen OK Gelände für die Teilbereiche A, B und C

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten

Umgrenzung von Flächen, die nur beschränkt bebaubar

Trinkwasserschutzzone III (T-5421596), Übernahme LfULG

(Das B-Plan Gebiet liegt vollständig in der TWSZ III)

(siehe textl. Festsetzung)

sind gem. Bundesfernstraßengesetz

sind gem. Bundesfernstraßengeset

III. Nachrichtliche Übernahmen [§ 9 Abs. 6 BauGB]

(FStrG, letzte Änderung vom 19.06.2022)

(FStrG, letzte Änderung vom 19.06.2022)

unterirdischer Leitungsbestand (siehe Hinweise)

II. Kennzeichnungen (informativ)

.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

abweichende Bauweise [§ 22 Abs. 4 BauNVO]

private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

hier: "Parken und Erschließung" (siehe textl. Festsetzung)

(Überlagerung tlw. mit SO- Abgrenzung und tlw. mit F2, F3 und F4)

(siehe textl. Festsetzung)

Baugrenze [§ 23 Abs. 3 BauNVO]

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Teil B: Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]

Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen als zeichnerische Festsetzungen (ZF) in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes und als textliche Festsetzung (TF) im Teil B des Bebauungsplanes.

Abweichendes Maß der baulichen Nutzung

andere Attraktionen) um maximal 15 m

1.4 Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

maximal 5 m

[§ 16 Abs. 6 BauNVO]

[§ 22 Abs. 4 BauNVO]

Ein- und Ausfahrtsbereich

Anlagen nicht zulässig.

gedrosselt an die nächste Vorflut abzuleiten.

1.6.1 Flächen für Grünmaßnahmen

Gestufter Gehölzstreife

Abstandsflächen einzuhalten sind.

Von der festgesetzten zulässigen Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen darf abgewichen werden:

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

» durch bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind (u.a. Schaukeln, Fahrgeschäfte, Spieleinrichtungen, Rutschtürme und

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der

Gebäudelänge von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen seitlichen

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parken und Erschließung" sind u. a. Stellplätze für

Besucher, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Verkehrsanlagen, Werbeanlagen und -pylone, Haltestellen für den ÖPNV,

Anlagen für die Regenrückhaltung der Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung sowie Gestaltungs- und

Sicherheitselemente wie u.a. Schrankenanlagen, Parkleit- und Kundenführungssysteme, Ladeinfrastruktur,

Ein- und Ausfahrten sind nur in dem dafür gekennzeichneten Bereich zulässig. Abweichend davon ist die Anlage einer

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist für die Rückhaltung und Klärung des im Plangebiet anfallenden

Niederschlagwassers ein ausreichend dimensioniertes Regenwasserrückhaltebecken / Regenklärbecken anzulegen. In der

Fläche eines Regenrückhaltebeckens ist die Errichtung von Gebäuden und nicht der Regenrückhaltung dienender baulicher

Das von der Rückhalteanlage abfließende Niederschlagswasser ist mit einer maximalen Drosselabflussspende von 5 l/(s*ha)

1.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von

Innerhalb der festgesetzten Fläche F1 ist eine Wiese anzulegen. Dazu ist die Fläche mit einer regional- und

standorttypischen Rasensaatgutmischung ("Regiosaatgut") zu begrünen. Die Wiese ist extensiv zu pflegen. Zur Entwicklung

und dauerhaften Pflege der Extensivwiese ist diese zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Es soll

Innerhalb der festgesetzten Fläche F2 sind insgesamt mindestens 45 einheimische, standortgerechte, kleinkronige Bäume

mit einer Endwuchshöhe von maximal 15 m (Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 10 - 12 cm STU) der Pflanzenauswahlliste 2

anzupflanzen. Mindestens 25 % der Fläche ist mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (Mindestpflanzgröße 60 -

100 cm, mindestens ein Strauch pro 2 m²) der Pflanzenauswahlliste 3 in Gruppen oder Reihen zu bepflanzen.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Gehölze in das Lichtraumprofil der

Bahngleise fallen können. Es ist ein Mindestabstand von 7,50 m zwischen Bepflanzung und östlicher Plangebietsgrenze

einzuhalten. Bei der Bepflanzung dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z. B. Pappeln), sowie stark rankende und

kriechende Gewächse (z. B. Brombeeren) verwendet werden. Diese sind in den genannten Pflanzenauswahllisten auch nicht

Diese artenschutzbezogene, externe Kompensationsmaßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert:

Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) zum Schutz der Bodenbrüter, insbesondere

Feldlerchen, sind in der Umgebung des Plangebietes 20 Lerchenfenster in einer Flächengröße von jeweils mindestens 20 m²

innerhalb vorhandener Ackerflächen in einer Mindestgröße von 6 ha, vorzugsweise mind. 5 ha große Schläge, die mit

Die Lerchenfenster sollen einen Abstand von mind. 25 m zum Feldrand und von mind. 50 m zu vertikalen Elementen, wie

Gehölzen/Gebäuden usw. haben, und mit Beginn der Baumaßnahmen vorhanden bzw. gesichert sein, sodass mit Beginn

der Brutsaison die entsprechenden Ausweichhabitate zur Verfügung stehen. Eine Rotation der zur Verfügung gestellten

Der Vorhabenträger (Karls Tourismus GmbH) sichert die Durchführung der Kompensationsmaßnahme durch

städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss derart, dass eine feste Fläche von 6 ha gesichert oder alternativ eine

jährliche Identifizierbarkeit der Fläche gewährleistet wird und die Maßnahmen für die Dauer von 25 Jahren alljährlich zu

Der Erfolg der Maßnahmen ist durch ein Monitoring zu überwachen. Bei fehlendem fachlichem Erfolg der Maßnahmen sind

Die Fenster schutzbedürftiger Räume entsprechend DIN 4109 (2018), an denen die schalltechnischen Orientierungswerte

der DIN 18005 im Nachtzeitraum überschritten sind, sind an der zur maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschquelle

abgewandten Fassadenseite der geplanten Bebauung anzuordnen. Von der maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschquelle

abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad

Ist eine solche Grundrissorientierung nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume (sofern als Schlafraum genutzt),

an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden, zusätzlich schallgedämmte

Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass nachts ein

Für die zur Tages- bzw. zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Gebäude im Plangebiet, an deren Fenstern die

schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Tag" bzw. "Nacht" überschritten werden, ist die Einhaltung der

erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" im

jeweils erforderlichen landesbaurechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren nachzuweisen.

Lüftungseinrichtungen vorzusehen bzw. bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen. Darunter zählen z.B.:

Weiterhin wird ergänzend ein 7.500 m² großer Blühstreifen in Randbereichen der gleichen Ackerflächen angelegt.

Sitzmöglichkeiten, Beleuchtung, Fuß- und Radwege, Toranlagen, Carportanlagen und Ähnliches zulässig.

Notfallzufahrt für Rettungsfahrzeuge von der B 169 in das Plangebiet mit einer Breite von max. 4,00 m zulässig.

1.5 Maßnahmen der Regenwasserückhaltung [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln erfolgen.

Röhrichtbereiche sind dabei auszusparen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

1.6.2 Externe CEF-Maßnahme für Bodenbrüter, insbesondere Feldlercher

Wintergetreide oder Raps bestellt werden, in gleichmäßiger Verteilung anzulegen.

1.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die übrigen Flächen sind einer gesteuerten Sukzession zu überlassen.

Der Gehölzstreifen ist dauerhaft zu erhalten und zu sichern.

(Lerchenfenster und Blühstreifen) - CEF 1

Änderungen in Abstimmung mit der UNB vorzunehmen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Festverglasungen

geschlossene Laubengäng

Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Prallglasscheiben usw.

Schallschutzanforderungen im Geltungsbereich

Die Extensivwiese ist dauerhaft zu erhalten und zu sichern.

» durch die Errichtung von Anlagen für Solarenergie um maximal 3 m

1.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die Art der baulichen Nutzung unter Heranziehung der in §§ 1 - 15 BauNVO typisierten Baugebiete festgesetzt werden. Hiervon wurde vorliegend wie folgt Gebrauch gemacht:

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kultur, Freizeit, Beherbergung, Gastronomie, Manufakturproduktion und Verkauf - "Karls Erlebnis-Dorf" sind zulässig:

» Ausstellungsgebäude und -flächen » Gebäude und Anlagen sowie Einrichtungen für das Freizeitvergnügen (Fahrgeschäfte, Spielplätze u. Ä.) von Familien

» Schank- und Speisewirtschaften » Präsentation und Verkauf nachstehender Warensortimente auf bis zu 2.500 m² Verkaufsfläche:

→ Nahrungs- und Genussmittelspezialitäten

→ Frischwaren wie Obst, Gemüse, Wurst, Käse und Backwaren

→ kunstgewerbliche Keramik

→ Einrichtungsgegenstände (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände

→ Pflanzen- und Gartenartikel → Souvenirs

→ Geschenkartikel und Bücher

→ Spielwaren

→ Kosmetik

→ "Merchandise" (themenbezogene Sortimente zu den Attraktionen z. B. zur Erdbeere) » Handwerksbetriebe und Betriebe der Schauproduktion mit Präsentation und Verkauf der produzierten Waren

» Büro und Verwaltungsräume für die im Gebiet ansässigen Unternehmen inkl. Wirtschaftshof

» den im SO zulässigen Betrieben dienende Lagerhallen

» untergeordnete und dem Freizeitangebot dienende Anlagen für die Haltung von Haus- und Nutztieren (Streichelwiese u. Ä.) und für das Gelegenheitsreiten

» die dem sonstigen Sondergebiet dienenden Werbeanlagen

» Unterkünfte, die der Beherbergung von Gästen dienen mit insgesamt bis zu 200 Betten

» der Beherbergung dienende Stellplätze für PKW

» Abstellmöglichkeiten für Fahrräder

» Unterkünfte für die saisonale Unterbringung von Mitarbeitern, die der Sondergebietsnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind » Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der

Sondergebietsnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind Nebenanlagen [§ 14 BauNVO]

Ausnahmsweise zulässig sind:

» Ver- und Entsorgungsanlagen (Trafostationen, Löschwasserbehälter, Pumpstationen u.Ä.) TF 2

Zulässig sind auf den Teilflächen 1 (private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) und Teilfläche 2 (Sonstiges Sondergebiet) Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Leknach Nummer 3.7 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L _{EK,Tag} in dB(A)/m ²	L _{EK,Nacht} in dB(A)/m ²
Teilfläche 1: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestim- mung	67	52
Teilfläche 2: Sonstiges Son- dergebiet	68	53

Zusatzkontingente L EK, Zus.:

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen F3 und F4 sind nicht mit den in der Tabelle genannten Emissionskontingenten Lek entsprechend der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) zu belegen, da diese als Grünflächen Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis G erhöhen sich für jede der Teilflächen 1 (Straßenverkehrsfläche

besonderer Zweckbestimmung) und Teilfläche 2 (Sonstiges Sondergebiet) die Emissionskontingente LEK um folgende

Sektor Nr.		Zusatzkontingent <u>Lek.zus</u> in dB	
k	Winkelbereich zwischen	tags	nachts
Α	> 57 ° und ≤ 172 °	+ 7	+7
В	> 172 ° und ≤ 208 °	± 0	± 0
с	> 208 ° und ≤ 233 °	+ 5	+ 5
D	> 233 ° und ≤ 279 °	+ 8	+ 8
E	> 279 ° und ≤ 310 °	± 1	± 1
F	> 310 ° und ≤ 350 °	+ 4	+ 4
G	> 350 ° und ≤ 57 °	± 0	± 0

Die Winkelangaben für L_{EK.Zus.} beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt UTM Koordinatensystem: x = 368940,00 (Nordwert); y = 5668270,00 (Ostwert). Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0°, Osten 90°, Süden 180°,

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach dem Abschnitt 5 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k der Wert L_{EK,i}durch L_{EK,i}+ L_{EK,Zus.}

Die genannte DIN-Norm ist beziehbar über die Beuth Verlag GmbH, 1072 Berlin und einsehbar in den

Richtungssektoren (A, B, C, D, E, F, G)

Flurstücksgrenze/Flurstücksnummer

Bestandstopografie mit Gebäuden

Höhenlinien erstellt aus DGM (m ü. NHN)

Stand 30.11.2021)

V. Darstellung der Plangrundlage (Auszug)

der Zusatzkontingente mit Bezugspunkt,

Schallgutachten Nr. 2138-20-AA-21-PB002,

geplanter Rad- und Gehweg, Darstellung nur informativ

Gemarkungsgrenzen (überlagert mit Flurstücksgrenzen)

(Gebäudebestand außerhalb des Geltungsbereiches)

DIN-Normen-Auslegestellen. Darüber hinaus kann die DIN-Norm bei der Großen Kreisstadt Döbeln im Planungsamt, Obermarkt 1, 04720 Döbeln im Rahmen der aktuellen Öffnungszeiten eingesehen werden. Teilfläche 1 umfasst das gesamte Sonstige Sondergebiet und bezieht sich demnach nicht auf die festgelegten

Bezugshöhen, die als sog. "Teilbereiche" ausgewiesen sind.

[§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO]

1.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen

» Die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt. Für Gebäude und bauliche Anlagen gilt eine höchst zulässige Höhe von 16,0 m, über der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bezugshöhe.

» Als Gebäudehöhe wird beim Flachdach die Oberkante Dachrand, beim geneigten Dach die Firsthöhe bezeichnet.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

1.8 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Baum-Strauch-Hecke » durch die Errichtung von untergeordneten, technisch bedingten Aufbauten wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen um

Innerhalb der festgesetzten Fläche F3 ist eine Mittelhecke aus Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Ein randlicher Saum von 1 m Breite ist von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

Im Randbereich der Baumhecke sind einheimische, standortgerechte Sträucher (Mindestpflanzgröße 60 - 100 cm, mindestens ein Strauch pro 2 m²) der Pflanzenauswahlliste 3, im Kernbereich einheimische, standortgerechte Bäume (Mindestpflanzgröße: Heister, 150 - 200 cm, mindestens ein Baum pro 8 m²) der Pflanzenauswahllisten 1 und 2 anzupflanzen. Die Baum-Strauch-Hecke ist dauerhaft zu erhalten und zu sichern.

Extensivwiese mit Obstbaumreihe

Obstbäumen traditioneller Hochstammsorten von Kirschen oder Birnen (Mindeststammumfang 12 - 14 cm) der Pflanzenauswahlliste 4 zu pflanzen. Die Mindestanzahl der Bäume wird mit 12 festgesetzt. Zusätzlich können einheimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzenauswahlliste 3 angepflanzt werden. Die übrigen Flächen sind mit einer regionalund standorttypischen Rasensaatgutmischung ("Regiosaatgut") zu begrünen und als Wiese extensiv zu pflegen. Die Extensivwiese mit Obstbaumreihe ist dauerhaft zu erhalten und zu sichern.

Innerhalb der festgesetzten Fläche F4 ist in einem Regelabstand von ca. 10 m untereinander eine Baumreihe aus

In der Anpflanzungsfläche sind befestigte Flächen zulässig, welche den Vegetationsflächen untergeordnet sind: Dies ist ein Fuß- und Radweg mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 350 m².

Extensivwiese mit Gebüschpflanzung

Innerhalb der festgesetzten Flächen F5 ist eine Wiese anzulegen. Dazu ist die Fläche mit einer regional- und standorttypischen Rasensaatgutmischung ("Regiosaatgut") zu begrünen. Mindestens 25 % der Fläche sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (Mindestpflanzgröße 60 - 100 cm, mindestens ein Strauch pro 2 m²) der Pflanzenauswahlliste 3 in kleinen Gruppen oder Reihen zu bepflanzen. Im Kernbereich der Strauchgruppen bzw. -reihen können einheimische, standortgerechte Bäume der Pflanzenauswahlliste 1 und 2 angepflanzt werden.

Die Wiese ist extensiv zu pflegen oder der Sukzession zu überlassen.

e Extensivwiese mit Gebüschpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu sichern.

In der Anpflanzungsfläche ist eine befestigte Zufahrt für Rettungsfahrzeuge mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 100 m² zulässig.

.9 Pflanzenauswahllisten Folgende Arten sind für die Bepflanzung zu verwenden

	ne bephanzung zu verwend	en.	
Pflanzenauswahlliste 1: Mittel-	bis großkronige Bäume		
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Acer campestre	Feldahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Alnus glutinosa Betula pendula	Schwarzerle Hängebirke	Prunus spec.	Standortgerechte Prunus-Arten
Carpinus betulus	Hainbuche	Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche	Rhamnus frangula	Gewöhnlicher Faulbaum
Pinus sylvestris	Kiefer	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Populus tremula	Zitterpappel	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Prunus avium	Vogelkirsche	Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Quercus petraea	Traubeneiche	Rosa canina	Hundsrose
Quercus robur	Stieleiche		
Salix alba	Silberweide	Rosa corymbifera	Buschrose
Salix fragilis	Bruchweide	Rosa rubiginosa	Weinrose
Sorbus domestica	Speierling	Rosa tomentosa	Filzrose
Tilia cordata	Winterlinde	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ulmus minor	Feldulme	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ulmus glabra	Bergulme	Vibratium opulus Gewoninicher Schneeban	
Ulmus laevis	Flatterulme	Pflanzenauswahlliste 4:	
Diamanaucushilicta 2:		Obstbäume traditioneller, h	eimischer Hochstammsorten zur

Kleinkronige Bäume geringer Endwuchshöhe

Anpflanzung einer Obstbaumreihe aus Kirschen oder Birnen Kirschbaumsorten: Büttners Rote Knorpelkirsche Prunus padus Große Prinzessinkirsche Prunus spec. standortgerechte, Große Schwarze Knorpelkirsche kleinkronige Hedelfingers Riesenkirsche Prunus-Arten Sirnbaumsorten: Alexander Lucas

Berberis vulgaris Gemeine Berberitze Carpinus betulus Cornus mas Kornelkirsche Roter Hartriegel Cornus sanguinea Gewöhnliche Hasel Coryllus avellana Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn Eingriffliger Weißdorn Crataegus monogyna Besenginster Cytisus scoparius Pfaffenhütchen Euonymus europaea Genista tinctoria Färberginster

Kennzeichnungen [§ 9 Abs. 5 BauGB]

ächenfreihaltungen nach Bundesfernstraßengesetz

Das Plangebiet liegt benachbart zur Bundesautobahn A 14 im Bereich der Anschlussstelle AS 34, Döbeln-Nord sowie ınmittelbar angrenzend an die Bundesstraße B 169. Aus diesem Grunde sind die Vorgaben gem. FStrG zu Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, einzuhalten.

Im dortigen § 9 FStrG sind die längs der Bundesfernstraßen einzuhaltenden Abstandsflächen vorgeschrieben. So dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis 40 m bei Bundesautobahnen und bis zu 20 m bei Bundesstraßen nicht errichtet werden (Anbauverbotszone). Im 100 m-Bereich bei Autobahnen und im 40 m-Bereich bei Bundesstraßen sind auliche Maßnahmen genehmigungspflichtig (Anbaubeschränkungszone). Dabei wird jeweils vom äußeren Rand der efestigten Fahrbahn gemessen.

Clapps Liebling

Petersbirne

Gellerts Butterbirne

Prinzessin Marianne

Gute GraueJean d'Arc

Die entsprechenden Flächen wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO]

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 3,5 m mit Ausnahme der Anbauverbotszone der Bundesautobahn A 14 und Bundesstraße B 169 zulässig. Der Höhenbezugspunkt bezieht sich auf die Geländeoberkante am Fußpunkt der Anlage. [§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO]

Nachrichtliche Übernahmen [§ 9 Abs. 6 BauGB]

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des mit Verordnung (VO) des Landkreises Döbeln am

0.12.2007 festgesetzten Trinkwasserwasserschutzgebietes (WSG) der Wasserfassungen Klitzschbach und Gärtitz. Bei der Ausführungsplanung und der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des Sächsischen Wassergesetzes und der Schutzgebietsverordnung zu beachten.

Die Hinweise sind bitte den dazugehörigen Textlichen Festsetzungen (siehe Pkt. 5) bzw. dem Begründungstext (siehe Kap. 20) zu entnehmen

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Döbeln hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.04.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen" beschlossen (Beschluss Nr. 149/16/2021).

Döbeln, den 5-12.27 Oberbürgermeister

Registriernummer: 02-Döbeln-001/202

Große Kreisstadt Döbeln

Döbeln / Mittelsachsen

Kartengrundlage: Stadt Döbeln/VB Forberger & Partner GmbH

Bebauungsplan Karls Erlebnis-Dorf

______ 2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung 05/2021 wurde in öffentlicher Sitzung am 10.06.2021 durch den Stadtrat der Stadt Döbeln gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 4a BauGB sowie PlanSiG beschlossen (Beschluss Nr. 155/17/2021).

Döbeln, den 5. 12.22 Oberbürgermeister

_____ 3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. PlanSiG wurde durch eine Auslegung der Planunterlagen des Vorentwurfs mit Stand 05/2021 in der Zeit vom 15.06.2021 bis 23.07.2021 nach Bekanntmachung im elektr. Amtsblatt der Stadt Döbeln Nr. 70/2021e vom 11.06.2021 durchgeführt. Die Planunterlagen waren im Internet auf der Homepage der Stadt Döbeln und dem zentralen Beteiligungsportal des Freistaates Sachsen eingestellt. Zudem lagen sie in der Stadt Döbeln, Planungsamt öffentlich aus. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte

mit Schreiben bzw. per E- Mail vom 15.06.2021.

Döbeln, den 5.12.22 Oberbürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen" in der Fassung vom 05/2022 wurde in öffentlicher Sitzung am 02.06.2022 durch den Stadtrat der Stadt Döbeln gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB i.V. mit § 4a BauGB beschlossen (Beschluss Nr. 212/25/2022)

______ 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen" in der Fassung 05/2022 bestehend aus Teil A Planzeichnung und Teil B Textliche Festsetzungen sowie die Begründung mit Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB in der Zeit vom 15.06.2022 bis einschließlich 15.07.2022 in der Stadt Döbeln, Planungsamt öffentlich aus und waren auf der Homepage der Stadt Döbeln sowie den zentralen Beteiligungsportal des Freistaates Sachsen eingestellt. Die öffentliche Auslegung ist im elektr. Amtsblatt der Stadt Döbeln Nr. 52/2022e vom 07.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.06.2022 von der Auslegung sowie Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Döbeln und dem zentralen Beteiligungsportal des Freistaates Sachsen benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.07.2022 aufgefordert.

Döbeln, den 5. 72. 22 Oberbürgermeis

6. Die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden in der öffentlichen Sitzung am 10.11.2022 vom Stadtrat der Stadt Döbeln geprüft und gegeneinander sowie untereinander Das Ergebnis wurde den Einwendern mit Schreiben vom 23. 1/2022 mitgeteilt.

Döbeln, den 5. 72. 22 Oberbürgermeister

7. Der Stadtrat der Stadt Döbeln hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.1120u den Bebauungsplan "Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen" in der Fassung 20/2012 bestehend aus Teil A Planzeichnung und Teil B Textliche Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung 20/222wurde gebilligt

8. Die Darstellung der Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird innerhalb der Abgrenzung des Plangebietes bescheinigt. Die Lagegenauigkeit der Grenzen im Plan wird nicht

Landratsamt Mittelsachsen Ref. Katasterfortführung und Datenbereitstellung



9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes "Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen" in der Fassung 10/2022 bestehend aus Teil A Planzeichnung und Teil B Textliche Festsetzungen wurde mit Verfügung des Landratsamtes Mittelsachsen vom 30.0123 Az.: 487700 Se erteilt.

10. Der Bebauungsplan "Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen" in der Fassung 10/622 bestehend aus Teil A Planzeichnung und Teil B Textliche Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt

1. Die Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden

Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im elektr. Amtsblatt der Stadt Döbeln Nr. 3-/2023 evom 15.03. 2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von

Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 4 SächsGemO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39-42 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.





M. Spatz

Datum: 10/2022 Planverfasser:

Ingenieur Consult GmbH









