



TEIL A: PLANZEICHNUNG
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)**
Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO) gemäß textlicher Festsetzung 1.1.1
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**
maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über dem Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung 1.2.1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- Verkehrsfächen und Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
Geh- und Radweg
Parkplatz
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
unterirdische Leitung
- Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)**
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
öffentliche Grünfläche
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Anpflanzung einer Feldhecke
- Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Sonstige Festsetzungen**
mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 89 Abs. 1 SächsBO)
0' : 5' zulässige Dachneigung

III. HINWEISE
Flurstücksgrenze
Flurstücknummer
Gemarkungsgrenze
Gebäudebestand (ALK)
Gebäudebestand laut Vermessung
Vermessung der Festsetzungen in m
Leitungsanlagen laut Bezeichnung
Grenze der Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 SächsGO (20 m von Fahrbahnrand)
Grenze der Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 2 SächsGO (40 m von Fahrbahnrand)
Gliederung Straßenränder ohne Festsetzungscharakter

Nutzungsschablone:
Art der baulichen Nutzung | Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl | zulässige Dachneigung

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 176)
Planzeichnungsverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**
1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)**
1.1.1 **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)**
§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO
im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
1.1.2 **Allgemeine Zulässigkeit von nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**
Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind im Baugebiet GEe allgemein zulässig.
1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)**
1.2.1 **Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 1 BauNVO)**
Unterer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage der Verkehrsfläche von 263,60 m ü. NN im Höhenbezugssystem DHHN016.
1.2.2 **Ausnahmen von der Höhenbeschränkung (§ 16 Abs. 6 i.V.m. § 18 BauNVO)**
Technische Aufbauten dürfen die festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen um maximal 5 m überschreiten.
1.3 **Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Das gleiche gilt auch für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
Ausgenommen davon sind offene Stellplätze und ihre Zufahrten.
1.4 **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Die im Bebauungsplan mit LR festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zum Einlegen bzw. Errichten, zur Unterhaltung, zum Betreiben sowie zur ständigen Zugänglichkeit von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger zu belasten.
Innerhalb der Pflanzgebiete dürfen die mit Leitungsrechten belasteten Flächen nur entsprechend der jeweiligen Vorschriften des zuständigen Versorgungsträgers mit fachzugehörigen Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Bepflanzungen versehen sein.

15 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
15.1 Begrenzung der Bodenversiegelung von Stellplätzen
Pkw-Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken teilversiegelt und in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Der Fugenanteil der Pflasterflächen von Pkw-Stellplätzen hat mindestens 30 % zu betragen.
15.2 Maßnahmen zum Bodenschutz
Die Bereiche der Maßnahmenfläche M 1 sind von der baulichen Flächenbeanspruchung auszuschließen, um Bodenverdichtungen und -verunreinigungen in diesem Bereich auszuschließen und den Pflanzenfolge sicherzustellen.
Oberboden ist schonend zu behandeln, vor Beginn von Erdarbeiten abzuheben und in Metern getrennt vom Untergrundmaterial zu lagern sowie zweckschichtig zu begrünen. Oberboden muss wieder als Oberboden eingebaut werden, eine Abfahrt auf Erdposition ist untersagt.
15.3 Bauverfahrenregelung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
Die Baufelderrichtung sowie die Fällung von Bäumen sind gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.
15.4 Anpflanzung einer Feldhecke (M1)
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung M 1 ist spätestens 2 Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten eine feuchtwachsende dichte, strukturreiche Heckerpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Straucharten anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzzeitpunkt: 3-brüchige 60-100 cm hohe Sträucher, Pflanzdichte mindestens eine Pflanze/m²). Im Abstand von ca. 20 m untereinander sind innerhalb der Hecke 3 einheimische und standortgerechte Laubbäume der Pflanzauswahlliste 1, Pflanzqualität Hecke zu pflanzen.
16 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Dachflächen mit einer Ausdehnung von mehr als 250 m² sind zu mindestens 75 % der Fläche (unter Abzug technischer Einbauten und Belichtungsfächen) mit Photovoltaikanlagen auszustatten.
17 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
17.1 Pflanzgebiet 1: Anpflanzung einer Baumreihe auf öffentlicher Grünfläche
An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten Laubbäume der Pflanzauswahlliste 1, Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm zu pflanzen.
17.2 Pflanzgebiet 2: Baumpflanzungen im Bereich von öffentlichen und privaten Stellplätzen
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind öffentliche und private Stellplätze mit je einer Pflanzfläche von mindestens 1,5 m Breite je 6 Stellplätzen zu gliedern und mit mindestens 1 Laubbaum der Pflanzauswahlliste 1, Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm je 6 Stellplätze zu bepflanzen.
17.3 Pflanzgebiet 3: Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu mindestens 30 %, maximal 50% mit Bäumen und Sträuchern der Artenauswahlliste 2 zu bepflanzen. Die Pflanzhöhe darf 0,5 Strauchm/ nicht unterschreiten. Im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen sind Bepflanzungen nur bis zu 0,8 m Höhe zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)
2.1 Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)
2.1.1 Werbeanlagen an Gebäuden
Werbeanlagen an den Außenwänden sind bis zur obersten Außenwandbegrenzung zulässig. Werbeanlagen auf den Dächern und auf den obersten Außenwandbegrenzungen sind nicht zulässig.
2.1.2 Freistehende Werbeanlagen
Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 4,0 m zulässig.
2.2 Gestaltung von Einfriedlungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)
Einfriedlungen sind ausschließlich in Form von dunkelgrünen Metallgitterzäunen mit einer Höhe bis maximal 2,0 m zulässig.
3 Hinweise
3.1 Archäologie / Denkmalschutz
Vor Beginn von Bodenergriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im vorzustufig betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Bei Bodenerfunden besteht gemäß § 20 SächsDStGH Meldepflicht sowie Erhaltungs- und Sicherungspflicht.
3.2 Bodenschutz
Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrVwBSchG, der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
Zur Gewährleistung der Vorsorgeanforderungen für den Boden ist ein koordinierender Vollzug der bodenschutzfachlichen und -rechtlichen Anforderungen durch eine Bodenkundliche Baugleitung erforderlich. Die fachkundige Bodenkundliche Baugleitung ist der Genehmigungsbehörde vor Beginn der Planungs- und Umsetzungsphase zu benennen. Vor Beginn der Ausführung des Bauvorhabens muss der Genehmigungsbehörde ein Bodenschutzkonzept vorgelegt werden.
3.3 Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken
Grenz- und Vermessungsmarken sind gemäß § 7 SächsVermG besonders geschützt.
3.4 Liste geeigneter Pflanzen im räumlichen Geltungsbereich
Pflanzauswahlliste 1 - Bäume
Carpinus betulus | Hänbuche
Prunus avium | Vogelkirsche
Quercus petraea | Traubeneiche
Sorbus aucuparia | Eberesche
Tilia cordata | Winterlinde
Pflanzauswahlliste 2 - Sträucher
Corylus avellana | Haselnuss
Crataegus laevigata | Zweigflügel Weißdorn
Crataegus monogyna | Eifrigflügel Weißdorn
Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa | Schlehe
Rhamnus frangula | Faulbaum
Rosa canina | Hundrose
Sambucus nigra | Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa | Hirschholunder
Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball

3.5 Außenanlagenplan
Den Bauvorlagen im Genehmigungsverfahren nach §§ 63 und 64 SächsBO bzw. den Genehmigungsunterlagen im Sinne von § 62 Abs. 3 SächsBO ist ein Außenanlagenplan mit Angabe von Oberflächenmaterialien und Bepflanzungen beizufügen.
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen. Auf § 40 Abs. 1 BNatSchG wird hingewiesen (Verwendung gebietsheimischer Pflanzen). Bei Arten, die dem Forstvermehrungsgesetz (ForVG) unterliegen, müssen die Pflanzen nachweislich den Herkunftsempfehlungen für forstliche Saat- und Pflanzgut im Freistaat Sachsen entsprechen. Bei Arten, die nicht dem ForVG unterliegen, müssen Pflanzen gebietsheimisch und in dieser Hinsicht zertifiziert sein. Der spezifizierte Lieferchein ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde 2 Wochen nach Lieferung nachzuweisen. Die Erfüllung der geforderten Bepflanzungen ist der Schlussabnahme des jeweiligen Bauvorhabens der zuständigen Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.
3.6 Abwasserbehandlung
Die kommunale Abwasserentsorgung vom 20.12.2023 ist zu beachten. Gewerbesträßchen mit erhöhter Schadstoffbelastung bedürfen vor Einleitung in das öffentliche Schmutzwasser-Kanalnetz am privaten Grundstück einer Vorbehandlung. Hierzu zählen:
• Abwässer mit toxischen / giftigen oder umweltgefährdenden Stoffen
• Abwässer, deren pH-Wert unter 4 oder über 9 liegt
• Abwässer, deren CSB-Werte 600 mg/l überschreiten
• Abwässer, deren Kanal-Eintragtemperatur 40°C überschreiten.
• Sickergruben für Abwässer u.a. schädliche Flüssigkeiten sind nicht zugelassen.
3.7 Künstliche Beleuchtung
Künstliches Licht sollte unbedingt auf das erforderliche Maß begrenzt werden. Bevorzugt sollen eingesetzt werden:
• LED-Leuchten (geringfügig energiesparend)
• warmweißes Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin)
• vollständig gekapseltes Lampengehäuse (nach oben abgeschirmt)
• keine Kugelleuchten.
3.8 Gas-Hochdruckleitung
Die Gas-Hochdruckleitung liegt mittig in einem Schutzstreifen von 3 m. Die Hinweise der SachsenNetze HS HD GmbH sind zu beachten (siehe Punkt Begründung 3.4).

Verfahrensvermerke
1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen hat am 03.11.2020 mit Beschluss-Nr. 14/264/2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf/Röhrsdorf“ nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Aufstellungsbeschluss).
2. örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Klipphausen, Ausgabe 12/2020 vom 01.12.2020 sowie durch den Aushang an allen Verkündungstafeln der Gemeinde Klipphausen am 27.11.2020.
3. Billigung Vorentwurf
Der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen hat am 06.04.2021 mit Beschluss-Nr.: 05-100/2021 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf/Röhrsdorf“ Planfassung vom 19.03.2021 beschlossen.
4. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die Öffentlichkeit erhielt die Möglichkeit, sich nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 07.05.2021 bis einschließlich 05.06.2021 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Äußerungen (Stellungnahmen) abzugeben. Die Bekanntmachung dazu erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Klipphausen, Ausgabe 5/2021 vom 30.04.2021 und durch Eintragung im Internet (Homepage und Landesportal) am 30.04.2021 sowie durch den Aushang an allen Verkündungstafeln der Gemeinde Klipphausen am 27.04.2021.
5. Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TOB) sind unter Anwendung von § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.02.2021 über die geplante Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf/Röhrsdorf“ informiert worden und haben mit einer Frist bis 05.06.2021 frühzeitig die Möglichkeit zur Äußerung bekommen.
6. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
Der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen hat am 05.04.2022 mit Beschluss-Nr.: 04-64/2022 die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung abzuwägen und zu dokumentieren.
Das Abwägungsergebnis ist mit Schreiben E-Mail vom 27.04.2022 mitgeteilt worden.
7. Billigungs- und Offenlagebeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen hat am 05.04.2022 mit Beschluss-Nr.: 04-65/2022 den Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf/Röhrsdorf“, Planstand 03.03.2022 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Offenlage bestimmt.
8. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf/Röhrsdorf“, Planstand 03.03.2022, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2022 bis einschließlich 08.06.2022 mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde Klipphausen wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats im Bauraum der Gemeindeverwaltung Klipphausen öffentlich ausgestellt sowie zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Klipphausen unter www.klipphausen.de und im zentralen Landesportal Baueplanung unter www.lans.de/baueplanung veröffentlicht.
Die in das Internet eingestellten Dateien wurden während des Offenlagezeitraums nicht geändert.
Die Offenlage ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sowie mit Angaben zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen im Amtsblatt der Gemeinde Klipphausen, Ausgabe 05/2022 vom 02.05.2022 und durch Eintragung im Internet (Homepage und Landesportal) am 02.05.2022 sowie durch den Aushang an allen Verkündungstafeln der Gemeinde Klipphausen am 28.04.2022 örtlich bekannt gemacht worden.
9. Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen TOB sowie die Nachbargemeinden wurden mit E-Mail vom 27.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Planfassung vom 03.03.2022 nach § 2 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert (Frist bis 08.06.2022).
10. Abwägungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen hat am 02.09.2025 mit Beschluss-Nr.: 09-147/2025 die zum Planentwurf vom 03.03.2022 vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft.
Das Ergebnis ist mit E-Mail vom 09.09.2025 mitgeteilt worden.
11. Billigungs- und Offenlagebeschluss zur geänderten Entwurfplanung
Der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen hat am 02.09.2025 mit Beschluss-Nr.: 09-148/2025 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf/Röhrsdorf“, Planstand 28.08.2025 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

12. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf/Röhrsdorf“, Planstand 28.08.2025, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.09.2025 bis einschließlich 13.10.2025 mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde Klipphausen wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats auf der Internetseite der Gemeinde Klipphausen unter www.klipphausen.de und im zentralen Landesportal Baueplanung unter www.lans.de/baueplanung veröffentlicht sowie zusätzlich im Bauraum der Gemeindeverwaltung Klipphausen öffentlich ausgestellt.
Die in das Internet eingestellten Dateien wurden während des Offenlagezeitraums nicht geändert.
Die Einstellung in das Internet ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sowie mit Angaben zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen in der elektronischen Ausgabe des Amtsblatts der Gemeinde Klipphausen am 03.09.2025 örtlich bekannt gemacht worden.
13. erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 3 BauGB)
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen TOB sowie die Nachbargemeinden wurden mit E-Mail vom 09.09.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme in Bezug auf die Planänderungen und ihre möglichen Auswirkungen vom 28.08.2025 nach § 4a Abs. 3 BauGB aufgefordert (Frist bis 13.10.2025).
14. Abwägungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen hat am 02.12.2025 mit Beschluss-Nr.: 12-182/2025 die zum Planentwurf vom 28.08.2025 vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft.
Das Ergebnis ist mit E-Mail vom 04.12.2025 mitgeteilt worden.
15. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf/Röhrsdorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), Fassung vom 28.08.2025 mit redaktionellen Änderungen vom 17.11.2025, ist am 02.12.2025 mit Beschluss Nr.: 12-183/2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden.
Gleichzeitig wurde die Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt.
16. Planausfertigung
Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf/Röhrsdorf“ wird hiermit ausgefertigt.
17. Bekanntmachung des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf/Röhrsdorf“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über ihn Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekanntgemacht worden in der elektronischen Ausgabe des Amtsblatts der Gemeinde Klipphausen am
In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Hinweis nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO):
Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der SächsGemO zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn
1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
3. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat und
4. vor Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist,
a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.
Ist eine Verletzung nach den Ziffern 3 oder 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Projektleitung:
Bebauungsplan
"Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf / Röhrsdorf"
Planbezeichnung: Teil A - Planzeichnung
Teil B - Textliche Festsetzungen
geprüft:
Miko Knöfel
Bürgermeister
Datum: 17.11.2025
Unterschrift, Stempel
Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG
Rumpelsstraße 1
01454 Radeberg
Tel. 03528 41960
info-pbs@jicon.de
geprüft:
17.11.2025
Datum:
SS
Bearbeiter

gezeichnet:
YJ
Blattgröße:
B/H = 1260 / 605mm (0,76 m)
Projektor:
F20089
Maßstab:
1:500
FB / LPH / Planer:
F 3 L01
Index:
-