

GEMEINDE KLIPPHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET EHEMALIGER BAHNHOF ULLENDORF / RÖHRSDORF“

SATZUNG i.d.F. vom 26. August 2025

mit redaktionellen Änderungen vom 17.11.2025

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. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (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:

1 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. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e)

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/e) 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 GE/e allgemein zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

1.2.1 Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (§ 18 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. NHN im Höhenbezugssystem DHHN2016.

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 Pflanzgebote dürfen die mit Leitungsrechten belegten Flächen nur entsprechend der jeweiligen Vorschriften des zuständigen Versorgungsunternehmens mit flachwurzelnenden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen sein.

1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Begrenzung der Bodenversiegelung von Stellplätzen

Pkw-Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken teilversiegelt und in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Der Fuganteil der Pflasterflächen von Pkw-Stellplätzen hat mindestens 30 % zu betragen.

1.5.2 Maßnahmen zum Bodenschutz

Die Bereiche der Maßnahmenfläche M 1 sind von der bauzeitlichen Flächenbeanspruchung auszuschließen, um Bodenverdichtungen und -verunreinigungen in diesem Bereich auszuschließen und den Pflanzenerfolg sicherzustellen.

Oberboden ist schonend zu behandeln, vor Beginn von Erdarbeiten abzuschleppen und in Mieten getrennt vom Untergrundmaterial zu lagern sowie zwischenzeitlich zu begrünen. Oberboden muss wieder als Oberboden eingebaut werden, eine Abfahrt auf Erddeponien ist untersagt.

1.5.3 Bauzeitenregelung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Die Baufeldfreimachung sowie die Fällung von Bäumen sind gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

1.5.4 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 freiwachsende dichte, strukturreiche Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Straucharten anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität: 3-triebige 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 Pflanzenauswahlliste 1, Pflanzqualität Heister zu pflanzen.

1.6 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Dachflächen mit einer Ausdehnung von mehr als 250 m² sind zu mindestens 75 % der Fläche (unter Abzug technischer Einrichtungen und Belichtungsflächen) mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

1.7 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1 Pflanzgebot 1: Anpflanzung einer Baumreihe auf öffentlicher Grünfläche

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten Laubbäume der Pflanzenauswahlliste 1, Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm zu pflanzen.

1.7.2 Pflanzgebot 2: Baumpflanzungen im Bereich von öffentlichen und privaten Stellplätzen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind öffentliche und private Stellplätze mit je einer Pflanzfläche von mindestens 1,5 m Breite je 6 Stellplätzen zu gliedern und mit mindestens 1 Laubbäum der Pflanzenauswahlliste 1, Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm je 6 Stellplätze zu bepflanzen.

1.7.3 Pflanzgebot 3: Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu mindestens 30 %, maximal 50% mit Bäumen und Sträuchern der Artenauswahlliste 2 zu bepflanzen, die Pflanzdichte darf 0,5 Strauch/m² 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 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Einfriedungen 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 Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Bei Bodenfunden besteht gemäß § 20 SächsDSchG 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 SächsKrWBodSchG. 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 Baube-

gleitung erforderlich. Die fachkundige Bodenkundliche Baubegleitung 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

Pflanzenauswahlliste 1 - Bäume

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzenauswahlliste 2 - Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Hirschholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

3.5 Außenanlagenplan

Den Bauvorlagen im Genehmigungsverfahren nach §§ 63 oder 64 SächsBO bzw. den Genehmigungsfreistellungsunterlagen 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 Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) unterliegen, müssen die Pflanzen nachweislich den Herkunftsempfehlungen für forstliches Saat- und Pflanzgut im Freistaat Sachsen entsprechen. Bei Arten, die nicht dem FoVG unterliegen, müssen Pflanzen gebietseigen und in dieser Hinsicht zertifiziert sein. Der spezifizierte Lieferschein ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde 2 Wochen nach Lieferung nachzuweisen. Die Erfüllung der geforderten Bepflanzungen ist der Schlussabnahme des jeweiligen Bauvorhabens der zuständigen Baurechtsbehörde nachzuweisen.

3.6 Abwasserbehandlung

Die kommunale Abwassersatzung vom 20.12.2023 ist zu beachten. Gewerbeabwässer mit erhöhter Schadstoffbelastung bedürfen vor Einleitung in das öffentliche Schmutzwasser-Kanal-system auf privatem Grundstück einer Vorbehandlung. Hierzu zählen:

- Abwässer mit toxischen / giftigen oder umweltgefährdenden Stoffen
- Abwässer, deren pH-Wert unter 4 oder über 9 liegen
- Abwässer, deren CSB-Werte 600 mg/l überschreiten
- Abwässer, deren Kanal-Einlauftemperatur 40°C überschreiten.
- Sickergruben für Abwasser u.a. schädliche Flüssigkeiten sind nicht zugelassen.

3.7 Künstliche Beleuchtung

Künstliches Licht sollte unbedingt auf das erforderliche Maß begrenzt werden. Bevorzugt sollten eingesetzt werden:

- LED-Leuchten (gleichzeitig 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).