

## **GEMEINDE LAMPERTSWALDE**

### **BEBAUUNGSPLAN „AN DEN KOPPELN“ IN ADELSDORF**

#### **VORENTWURF i.d.F. vom 17.10.2024**

---

## **TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 705)

---

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)**

#### **Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 – 21a BauNVO)**

#### **1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Unterer Bezugspunkt: Unterer Höhenbezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der Verkehrsfläche an der Grenze des jeweiligen Baugrundstücks zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Grenze der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

Die Höhenlage der Verkehrsfläche und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen sind in der Planzeichnung im Höhenbezugssystem DHHN 2016 festgesetzt.

Obere Bezugspunkte: Obere Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen sind bei Gebäuden mit Sattel- oder Walm-dächern die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut) und die Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante).

#### **1.2.2 Ausnahme von der Höhenbeschränkung**

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine, Solaranlagen oder ähnliches, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.

#### **1.2.3 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist unzulässig.

### **1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)**

#### **1.3.1 Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,5 m zulässig, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Ein Vortreten von Terrassen über die rückwärtige (südliche) festgesetzte Baugrenze ist bis max. 5,0 m zulässig.

- 1.3.2 Zulässigkeit von Garagen, Nebenanlagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**  
Garagen und Carports sind im Baugebiet WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen zulässig.

- 1.4 Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
In dem allgemeinen Wohngebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

- 1.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche der Leitungsrechte LR ist mit Leitungsrechten zugunsten der Wasserversorgung Riesa/Großenhain GmbH und der Nutzer zu belasten. Die Flächen sind für Bau- und Unterhaltungsarbeiten der zuständigen Versorgungsträger zugänglich zu halten und auf Dauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, Gehölzpflanzungen und Ablagerungen frei zu halten.

- 1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **Boden- und grundwasserschutzbezogene Regelungen**

- 1.6.1 Begrenzung der Bodenversiegelung**

**1.6.1.1 Stellplätze auf den Baugrundstücken**

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von offenen Stellplatzflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

**1.6.1.2 Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken**

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen nur mit teildurchlässigen, im Sand- oder Splittbett verlegten Belägen (z.B. Pflaster) zulässig.

- 1.6.2 Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken**

Das auf den überbauten Flächen der Baugrundstücke anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten und zu versickern.

Ist die Versickerung aufgrund des anstehenden Untergrunds nicht möglich, so ist das auf überbauten Flächen der Baugrundstücke anfallende, unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten (z.B. in unterirdischen Zisternen) und zu verwerten (als Brauchwasser). Der Überlauf ist gedrosselt und zeitverzögert in den öffentlichen Bürgermeisterkanal abzugeben

#### **Artenschutzbezogene Regelung**

- 1.6.3 Fällzeitenregelung**

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

Außerhalb dieser Zeiten ist die Fällung von Bäumen nur mit Begleitung eines Fachgutachters und unter Nachweis, dass sich keine besetzten Nester oder sonstige Brutstätten im Baufeld befinden sowie mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

#### **1.6.4 Kontrolle von Bäumen auf streng geschützte Tierarten vor Fällarbeiten**

Unmittelbar vor der Fällung sind die zu fällenden Bäume durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter auf mögliche Fledermausquartiere (Spalten und Höhlen), Bruthöhlen oder das Vorkommen von xylobionten Käferarten (Eremit) zu kontrollieren. Die Fällarbeiten von Bäumen mit Höhlen, Mulm und Spaltenquartierpotenzial sind unter fachlicher Anleitung und Begleitung des Fachgutachters durchzuführen. Die Baumkontrolle ist unter Angabe der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

Im Fall des Vorhandenseins von besetzten Fledermausquartieren oder einer Eremitenbrutstätte muss mit der zuständigen Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise (z. B. Bergung der Fledermäuse und Überwinterung in geeigneten Räumen bzw. Bergung der Stammabschnitte mit dem Eremiten und Aufstellen in geeigneten Gehölzbeständen) abgestimmt werden.

#### **1.6.5 Bereitstellen von Fledermaus-Ersatzquartieren und Nisthilfen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vor der Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten künstliche Fledermausquartiere und Nistkästen/Nisthilfen für Höhlenbrüter als Ersatz an geeigneten Altbäumen anzubringen.

Die Art und der Umfang der anzubringenden künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen/-hilfen ist durch den Fachgutachter anhand der bei der Baumkontrolle festgestellten von Verlust betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festzulegen und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Anbringen der Fledermaus- Ersatzquartiere und Nistkästen/Nisthilfen hat spätestens vor der Fällung von Bäumen bzw. spätestens vor Beginn der nächsten Brutperiode (vor dem 01.03.) zu erfolgen. Die konkreten Montagestandorte sind vor der Montage mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Funktion der Fledermaus-Ersatzquartiere und Nistkästen ist dauerhaft zu gewährleisten.

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

#### **1.7.1 Pflanzgebot 1: Anlage einer Heckenpflanzung**

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche Pfg1 sind heimische, standortgerechte Sträucher (Pflanzqualität: 3 - 4 Triebe bzw. 2 x v., h 60 –80 cm) als Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch / 1,5 m<sup>2</sup>.

#### **1.7.2 Pflanzgebot 2: Anzupflanzende Bäume auf Privatgrundstücken**

Im allgemeinen Wohngebiet WA ist unter Berücksichtigung des Leitungsrechtes LR auf jedem Baugrundstück je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bestandsbäume, welche diese Kriterien erfüllen, können bei der Ermittlung der Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

### **1.8 Pflanzbindung, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

#### **1.8.1 Pflanzbindung Gehölzflächen**

Innerhalb der zur Erhaltung festgesetzten Gehölzflächen sind Großgehölze dauerhaft zu erhalten. Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bäume wirksam zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume durch die Nachpflanzung einer standortgerechten heimischen Art in der folgenden Pflanzperiode am gleichen Standort gleichwertig zu ersetzen.

### **1.8.2 Pflanzbindung Einzelbäume**

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bäume wirksam zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume durch die Nachpflanzung einer standortgerechten heimischen Art in der folgenden Pflanzperiode am gleichen Standort gleichwertig zu ersetzen.

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

**(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)**

#### **2.1.1 Dachform und Dachneigung**

Zulässig sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 55°. Die Ausbildung von Krüppelwalmen an Satteldächern ist zulässig.

Dachgauben sind nur als untergeordnete Bauteile mit einer Breite von max. 2/3 der jeweiligen Traufbreite zulässig.

#### **2.1.2 Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung hat mit rottonigen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln, Dachsteinen, Schiefern zu erfolgen. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Dachflächen sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Für Photovoltaikanlagen sind blendfreie Solarmodule zu verwenden.

#### **2.1.3 Fassaden**

Fassadenfarbtöne sind hell abgetönt auszuführen.

### **2.2 Zahl von Stellplätzen und Garagen**

**(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO)**

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze (offen, überdacht oder in Garagen) nachzuweisen.

### **2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

**(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 SächsBO)**

#### **2.3.1 Freiflächen**

Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist eine dauerhafte Abschiebung des Oberbodens und eine Anlage von Kies- oder Schottergärten unzulässig. Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Terrassen oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **2.3.2 Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind auf den Baugrundstücken einzuordnen.

## **3 Hinweise**

### **3.1 Denkmalschutz / Archäologie**

Für Bodenfunde besteht Meldepflicht gemäß § 20 SächsDSchG. Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen.

### **3.2 Bodenschutz / Altlasten**

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 Sächs-KrWBodSchG. der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

### **3.3 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken**

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

### **3.4 Hinweise zur Pflanzenauswahl des Pflanzgebots 1**

#### **Kleinwüchsige Gehölze und Sträucher**

- Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Wildbirne (*Pyrus pyraster*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Ein-/Zweigrieffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna* / *Crataegus laevigata*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Kratzbeere (*Rubus caesius*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Hundsröse (*Rosa canina*)
- Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)
- Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)