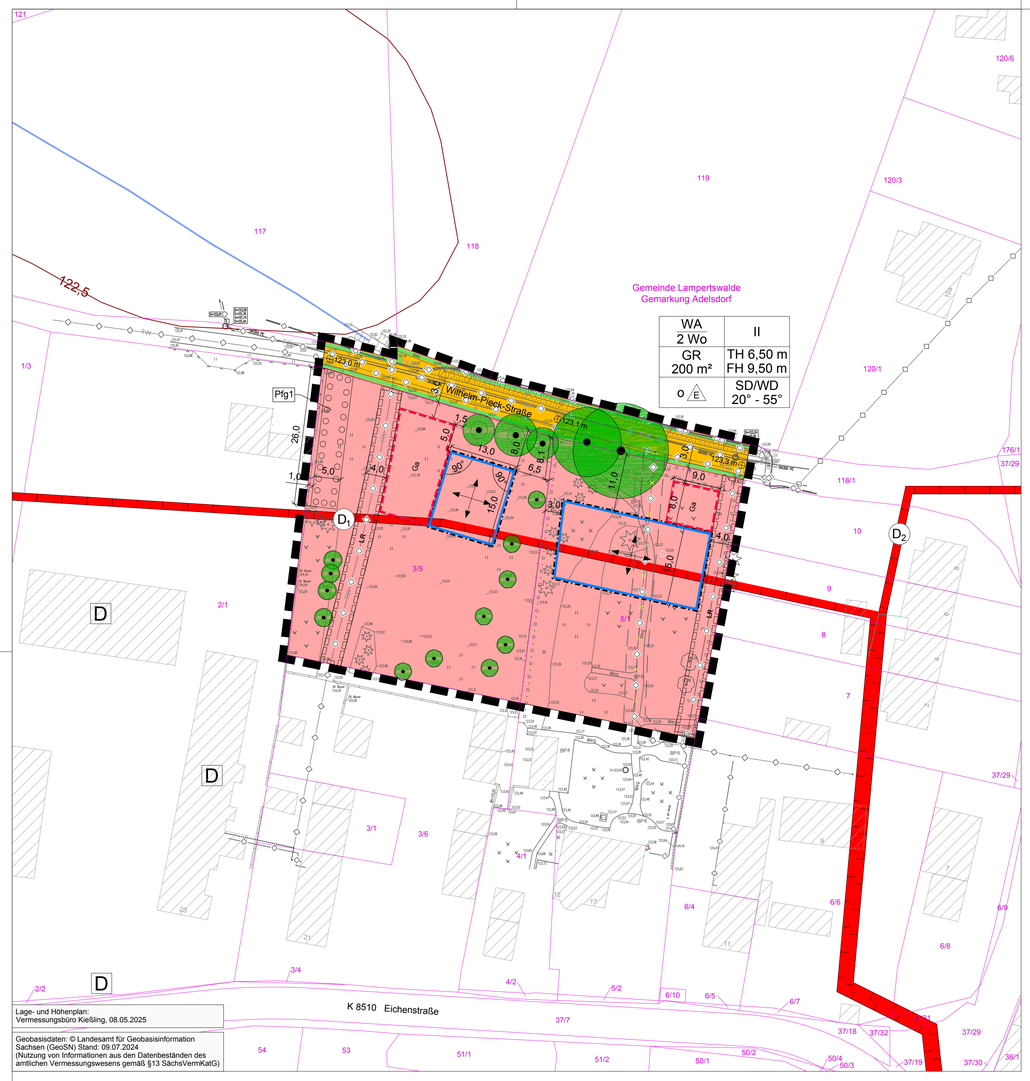

Lage- und Höhenplan:
Vermessungsbüro Kießling, 08.05.2025

Geobasisdaten: © Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN) Stand: 09.07.2024
(Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß §13 SächsVermKatG)

TEIL A: PLANZEICHNUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

TH 6.5 m — max. zulässige Traufhöhe (§ 16 BauNVO) über Höhenbezugspunkt gemäß textl. Festsetzung 1.2.2
FH 9,5 m — max. zulässige Firsthöhe (§ 16 BauNVO) über Höhenbezugspunkt gemäß textl. Festsetzung 1.2.2
GR 200 m² — max. zulässige Grundfläche je Baugrundstück (§ 19 BauNVO)
II — max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16, § 20 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
Ausrichtung der Gebäudelängsachse

4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ga — Flächen für Garagen

5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 Wo — Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen auf 2 je Wohngebäude

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
öffentliche Straßenverkehrsfläche

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

Anpflanzung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Pfg1 — Pflanzgebot gemäß textlicher Festsetzung 1.7.1
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8. Sonstige Festsetzungen

123,0 m — Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB) Festgesetzter Höhenbezugspunkt im Höhenbezug DHHN2016
LR — mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 SächsBO)

SD, WD 20°-55° — Satteldach, Walmdach mit zulässiger Dachneigung für Hauptgebäude

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Archäologisches Kulturdenkmal (© Landesamt für Archäologie Sachsen)
D_1 — Historischer Ortskern (Mittelalter) [D-44160-01]
D_2 — Gut/Herrensitz (Mittelalter) und Gut/Herrensitz (Neuzeit) [D-44160-02]
D — Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen: Kulturdenkmal Eichenstraße 23
unterirdische Leitung
TOK — Teilortskanal
TW — Trinkwasser
Tel — Telekommunikationsleitung
Elt-NS — Stromleitung-Niederspannung (NS)
Elt-MS — Stromleitung-Mittelspannung (MS)
Schutzstreifen

IV. HINWEISE

Flurstücksgrenze
1026/12 — Flurstücksnummer
Gebäudebestand
15,0 — Vermaßung der Festsetzungen in m
250 — Höhenlinien
Fließgewässer
TW — Abbruch Trinkwasserleitung
TW — Umverlegung Trinkwasserleitung

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Zulässige Grundfläche	First- und Traufhöhe
Bauweise	zulässige Dachform und -neigung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

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 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 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 705)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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)
- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO gemäß Planeintrag -

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)
- max. 2 Vollgeschosse, Traufhöhe 6,5 m, Firsthöhe 9,5 m gemäß Planeintrag -

1.2.1 Zulässige Grundfläche
(§ 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 19 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche von 200 m² wird auf der Grundlage des § 19 BauNVO entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung Teil A jeweils bezogen auf das Baugrundstück festgesetzt.

1.2.2 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.

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

1.2.3 Ausnahme von der Höhenbeschränkung
(§ 16 Abs. 6 BauNVO)
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.

1.2.4 Überschreitung der zulässigen Grundfläche
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind nicht überdachte Flächen mit wasserdurchlässiger Befestigung, diese dürfen die zulässige Grundfläche um maximal 25 % überschreiten.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)
- offene Bauweise, Einzelhäuser, Ausrichtung der Gebäudelängsachse, Baugrenzen gemäß Planeintrag -

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. Hiervon ausgenommen ist ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die festgesetzte westliche Baugrenze auf dem Flurstück 3/5 der Gemarkung Adelsdorf.

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 sowie auf den dafür vorgesehenen Flächen mit der Bezeichnung Ga zulässig.

Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch auf den Flächen mit der Bezeichnung Ga sowie 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 festgesetzten Flächen der Leitungsrechte LR sind 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 Baugrundstücke
Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen nur mit teildurchlässigen, im Sand- oder Splittbett verlegten Belägen (z.B. Pflaster) zulässig.

Artenschutzbezogene Regelung

1.6.2 Fällzeitenregelung
Die Fällung von Bäumen ist 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.

1.7 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 m².
Die Realisierung des Pflanzgebotes hat spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

1.7.2 Pflanzgebot 2: Anzupflanzende Bäume auf Privatgrundstücken
Im allgemeinen Wohngebiet WA ist unter Berücksichtigung der Leitungsrechte LR auf jedem Baugrundstück je angefangene 500 m² 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.
Die Realisierung des Pflanzgebotes hat spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

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

1.8.1 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.

1.8.2 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle
(§ 9 Abs. 1a BauGB)
Die auf anderen von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchzuführende Kompensationsmaßnahme M1 wird vollständig dem Flurstück 3/5 der Gemarkung Adelsdorf im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans zugeordnet.

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.

Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Carports und Terrassenüberdachungen sind ausschließlich symmetrisch geneigte Sattel- oder Walmdächer mit einer maximalen Dachneigung bis 55° sowie Flach- und Pultdächer zulässig.

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

2.1.2 Dacheindeckung
Die Dacheindeckung der Hauptgebäude 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.
Untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten und Erker sind dem Hauptgebäude anzupassen.

Die Vorgaben gelten nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Carports, und Terrassenüberdachungen.

2.1.3 Fassaden
Die Fassaden der Hauptgebäude, Garagen und Wintergärten sind in Orientierung an den traditionell ländlichen Farben in gedeckten, hellen und warmen Farbtönen auszuführen. Das verwendbare Spektrum reicht vom gedeckten, warmen Weiß über warme Grautöne bis zu hellen Ockertönen. Verkehrsweiß sowie farbintensive und/oder mittels Glimmerputz aufgebrachte Farbsysteme, welche den historischen Farbtönen entgegenstehen, sind unzulässig.

Untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone sind dem Hauptgebäude anzupassen.

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 Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Anschluss- und Benutzungszwang gemäß Abwassersatzung
Gemäß der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung des Abwasserzweckverbandes „Gemeinschaftskläranlage Kalkreuth" in der Fassung der 4. Änderungssatzung vom 28.05.2024 sind gemäß § 4 Abs. 1 AbwS die Eigentümer von Grundstücken, auf denen Abwasser anfällt, nach den näheren Bestimmungen dieser Satzung verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentlichen Abwasseranlagen anzuschließen, diese zu benutzen und das gesamte auf dem Grundstück anfallende Abwasser im Rahmen des § 63 Abs. 5 und 6 des Sächsischen Wassergesetzes dem AZV GKA zu überlassen, soweit der AZV GKA zur Abwasserbeseitigung verpflichtet ist (Anschluss- und Benutzungszwang).

4 Hinweise

4.1 Denkmalschutz / Archäologie
Im direkten Umfeld des Plangebietes befindet sich ein Kulturdenkmal (Wohnhaus mit Stallanbau und Scheune eines Dreiseithofes, im Heimatstil; um 1920, im Kern älter (Bauernhaus); Adelsdorf, Eichenstraße 23, Gemarkung Adelsdorf, Flst. 2,), weshalb Umgebungsschutzbelange zu berücksichtigen sind. Aufgrund des Umgebungsschutzes besteht die Genehmigungspflicht für die Planung gemäß § 12 Abs. 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG).

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale, die die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich anzeigen und nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-44160-01]).

Nach § 14 SächsDschG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Der künftige Vorhaben-/Erschließungsträger kann im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten der archäologischen Ausgrabungen im gesamten Gebiet des B-Planes beteiligt werden (§ 14, Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhaben-/Erschließungsträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Archäologie wird empfohlen.

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

4.2 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 SächsKrWBodSchG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

4.3 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.

4.4 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-/Zweigriffliger Weißdorn	(Crataegus monogyna / Crataegus laevigata)
- Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
- Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
- Liguster	(Ligustrum vulgare)
- Schlehe	(Prunus spinosa)
- Kratzbeere	(Rubus caesius)
- Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)
- Hundsrose	(Rosa canina)
- Wein-Rose	(Rosa rubiginosa)
- Gemeine Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)

4.5 Versorgungsanlagen
Bei der Verlegung unterirdischer Kabeltrassen, Einordnung von Zufahrten und Gehölzanpflanzungen ist auf die erforderlichen Schutzstreifen und Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten.

Die über das Flurstück 5/1 und 3/5 der Gemarkung Adelsdorf verlaufenden Versorgungsleitungen zur Trinkwasserversorgung sind mit einem 4,0 m breiten Schutzstreifen belegt. Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

4.6 Immissionsschutz
In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich auf dem westlich bzw. südwestlich angrenzenden Flurstück 2/1 der Gemarkung Adelsdorf ein Dreiseitenhof mit Stallgebäuden zur Tierhaltung von Rindern und Pferden sowie zugehörigen Auslaufflächen und Mistlager.
Es wird darauf hingewiesen, dass durch die vorhandene Tierhaltung Gerüche auftreten, die je nach subjektivem Empfinden, eine entsprechende Belästigungswirkung entfalten.
Weitere sachdienliche Hinweise sind der Ausbreitungsrechnung für Geruch der IfU GmbH zu entnehmen.

4.7 Hinweis auf allgemeine Anforderungen zum Radonschutz
Auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

4.8 Anforderungen zum Radonschutz
Bei der Errichtung oder baulichen Veränderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen sind die aktuellen Regelungen des Strahlenschutzgesetzes und der Strahlenschutzverordnung zum Schutz vor Radon zu beachten. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Zum Schutz vor Radon wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.
Möglichkeiten zum Radonschutz sind der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten" zu entnehmen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Beratung durch die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen (Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle).

4.9 Hinweise zu externen Maßnahmen im Gemeindegebiet Lampertswalde
Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB können zum Ausgleich anstelle von Festsetzungen auch andere geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen herangezogen werden.
Auf folgender Fläche werden vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich getroffen:

M1 Anpflanzung von Obstbäumen entlang der Wilhelm-Pieck-Straße
Auf Teilen des Flurstücks 176/2 der Gemarkung Adelsdorf sind einseitig 10 Bäume entlang der Wilhelm-Pieck-Straße (Kirschallee) am nordöstlichen Ortsausgang der Ortslage Adelsdorf anzupflanzen.

4.10 Hinweise zur Realisierung der Pflanzgebote
Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die vorhandenen und neu anzupflanzenden Gehölze gemäß einschlägigen Normen und Richtlinien wirksam zu schützen. Insbesondere Wurzelbeschädigungen sind zu vermeiden.

4.11 Gewässer- und Grundwasserschutz
Für den TOK in der Straße Flurstück 116/1 ist zu prüfen, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt.

Verfahrensvermerke

1. Aufhebung Aufstellungsbeschluss, Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Lampertswalde hat am 21.11.2023 mit Beschluss-Nr.: 389/11/2023 die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan "An den Koppeln" in Adelsdorf im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) GR-Beschluss 272/09/2022 vom 20.09.2022 sowie mit Beschluss-Nr.: 390/11/2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „An den Koppeln" in Adelsdorf nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

Lampertswalde, den .....
.....
René Venus
Bürgermeister

2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs.1 BauGB)
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch den Aushang an allen Verkündigungstafeln der Gemeinde Lampertswalde am 22.09.2024 bis 30.10.2024.

Lampertswalde, den .....
.....
René Venus
Bürgermeister

3. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die Öffentlichkeit erhielt die Möglichkeit, sich nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 29.10.2024 bis einschließlich 02.12.2024 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Äußerungen (Stellungnahmen) abzugeben. Die Bekanntmachung dazu erfolgte durch Aushang an allen Verkündigungstafeln der Gemeinde Lampertswalde am 22.09.2024 bis 30.10.2024.

Lampertswalde, den .....
.....
René Venus
Bürgermeister

4. Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind unter Anwendung von § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.10.2024 über die geplante Aufstellung des Bebauungsplans „An den Koppeln" in Adelsdorf informiert worden und haben mit einer Frist bis 02.12.2024 frühzeitig die Möglichkeit zur Äußerung bekommen.

Lampertswalde, den .....
.....
René Venus
Bürgermeister

5. Billigungs- und Offenlagebeschluss zum Entwurf
Der Gemeinderat der Gemeinde Lampertswalde hat am 10.06.2025 mit Beschluss-Nr.: 61/06/2025 die Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans beschlossen sowie den Entwurf des Bebauungsplans „An den Koppeln" in Adelsdorf, Planstand 10.06.2025 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

Lampertswalde, den .....
.....
René Venus
Bürgermeister

6. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des Bebauungsplans „An den Koppeln" in Adelsdorf, Planstand 10.06.2025, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde einschließlich der Begründung inkl. Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 20.06.2025, bis einschließlich 21.07.2025, nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Lampertswalde unter www.gemeinde-lampertswalde.de und im zentralen Landesportal Bauleitplanung unter www.buergerbeteiligung.sachsen.de, veröffentlicht. Die in das Internet eingestellten Dateien wurden während des Offenlagezeitraums nicht geändert.

Zusätzlich zur Einstellung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „An den Koppeln" in Adelsdorf in der Gemeindeverwaltung Lampertswalde sowie in der Gemeinde Schönfeld.

Die öffentliche Auslegung 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 auf der Homepage der Gemeinde Lampertswalde, im zentralen Landesportal Bauleitplanung sowie durch Aushang an allen Verkündigungstafeln der Gemeinde Lampertswalde am 11.06.2025 bis 22.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lampertswalde, den .....
.....
René Venus
Bürgermeister

7. Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen TÖB sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 18.06.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Planfassung vom 10.06.2025 nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB (Frist bis 21.07.2025) aufgefordert.

Lampertswalde, den .....
.....
René Venus
Bürgermeister

8. Abwägungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Lampertswalde hat am 09.09.2025 mit Beschluss-Nr.: 77/09/2025 die zum Planentwurf vom 10.06.2025 vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft.

Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 17.09.2025 mitgeteilt worden.

Lampertswalde, den .....
.....
René Venus
Bürgermeister

9. Billigungs- und Offenlagebeschluss zum Entwurf, 2. Fassung
Der Gemeinderat der Gemeinde Lampertswalde hat am 09.09.2025 mit Beschluss-Nr.: 78/09/2025 den geänderten Entwurf, 2. Fassung des Bebauungsplans „An den Koppeln" in Adelsdorf, Planstand 20.08.2025 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur erneuten Offenlage bestimmt.

Lampertswalde, den .....
.....
René Venus
Bürgermeister

10. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf, 2. Fassung
(§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans „An den Koppeln" in Adelsdorf, Planstand 20.08.2025, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde einschließlich der Begründung inklusive Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 17.09.2025 bis einschließlich 10.10.2025, nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Lampertswalde unter www.gemeinde-lampertswalde.de und im zentralen Landesportal Bauleitplanung unter www.buergerbeteiligung.sachsen.de, veröffentlicht. Die in das Internet eingestellten Dateien wurden während des Offenlagezeitraums nicht geändert.

Zusätzlich zur Einstellung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „An den Koppeln" in Adelsdorf in der Gemeindeverwaltung