

## GEMEINDE THIENDORF

# BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET AM HERRENHAUS TAUSCHA“

## ENTWURF, 2. FASSUNG

**Hinweis:** Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung vom 29.08.2019 sind grau unterlegt

---

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

---

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

##### 1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

##### 1.1.2 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Anlagen für sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke unzulässig.

##### 1.1.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sind Anlagen für sportliche Zwecke, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

- 1.1.4 **Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen** gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO  
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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

- 1.2.1 **Höhe baulicher Anlagen (H)** gemäß § 16 i.V. mit § 18 BauNVO  
- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

- 1.2.2 **Bestimmung der Höhenbezugspunkte** gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO

Unterer Bezugspunkt: Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Höhen d baulichen Anlagen im Baugebiet WA wird die Straßenoberkante d dazugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der jeweilige Grundstückszufahrt bestimmt.

Obere Bezugspunkte: Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut  
Firsthöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante

- 1.3 **überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1.3.1 **überbaubare Grundstücksfläche** gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baulinien bzw. Baugrenzen bestimmt.

Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,0 m zulässig, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, mit Garagen ist dabei jedoch ein Abstand von mindestens 3 m zur fahrbahnseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten oberhalb der Geländeoberfläche unzulässig. Sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. den hierfür gesondert festgesetzten Spielflächen zulässig.

### 1.3.2 **Stellung der baulichen Anlagen**

Hauptgebäude sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung auszurichten, wobei im Fall von zwei festgesetzten Firstrichtungspfeilen die Hauptfirstrichtung einer der beiden Alternativen entsprechen muss.

## 1.4 **Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihr Nutzungszweck**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind bauliche Anlagen aller Art unzulässig. Der Nutzungszweck der von Bebauung freizuhaltenden Fläche wird gemäß der denkmalpflegerischen Vorgaben als „Grasgarten“ bestimmt.

## 1.5 **Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die südliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans im Bereich der Baugebiete WA 1 und WA 2 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Ein Anschluss der Baugrundstücke der Baugebiete WA 1 und WA 4 mit Ein- und Ausfahrten an die Pilgerstraße ist für die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche unzulässig.

## 1.6 **Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind (LR)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

~~Die mit GFLR in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Thiendorf, der zuständigen Versorgungsträger, der Eigentümer, Nutzer und Besucher der Flurstücke 125/1 und 125/2 Gemarkung Tauscha zu belasten.~~

Die mit LR 1 in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des für die Trinkwasserversorgung zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

Die mit LR 2 in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht für die Regenwasserableitung zugunsten der Gemeinde Thiendorf zu belasten.

Die mit LR 3 in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der für die Trinkwasserversorgung, Stromversorgung und Telekommunikation zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

## 1.7 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 1.7.1 **Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Baugebiet WA 1a ist das auf den überbauten Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und auf den angrenzenden Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft in zu begrünenden Mulden mit einem Volumen von mindestens 30 Litern pro m<sup>2</sup> versiegelter Fläche vollständig zu versickern. Der Abstand der begrüneten Mulde innerhalb eines Baugrundstücks muss mindestens 5 m zum benachbarten Baugrundstück betragen.

### **1.7.2 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16a BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Wasserfläche ist im Rahmen einer Teichrenaturierung ein Rückhaltevolumen von ca. 80 m<sup>3</sup> vorzuhalten. Dafür ist die Dauereinstauhöhe auf maximal 163,40 m. ü. NHN (Höhenbezugssystem DHHN 92) zu begrenzen.

### **1.7.3 Begrenzung der Bodenversiegelung**

Auf den Baugrundstücken der Baugebiete WA 1 und WA 2 ist eine Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten oberhalb der Geländeoberfläche nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

### **1.7.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen bei Baumfällungen**

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.

### **1.7.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen bei Gebäudeabriss / -umbau und -sanierung**

Der Gebäudeabriss sowie Umbau- und Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden sind in der Zeit von Anfang September bis Ende Februar vorzunehmen.

Zwischen März und August sind diese Arbeiten nur dann möglich, wenn das Vorliegen besetzter Vogelnester sicher ausgeschlossen werden kann und die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde eingeholt wird.

Vor dem Beginn von Abriss-, Umbau- und Sanierungsarbeiten an Gebäuden ist durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter eine artenschutzrechtliche Kontrolle auf das generelle Vorhandensein von Brutplätzen/Vogelnestern am Gebäude durchzuführen.

Zusätzlich ist das bestehende Herrenhaus in der Fläche WA3 vor dem Beginn von Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter auf Fledermaus-Quartiere im Bereich der Dach- und Kellerräume zu untersuchen. Sollten in dem Gebäude Fledermausquartiere gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **1.7.6 Bereitstellung von Fledermauskästen / Nistkästen für Höhlenbrüter**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Herrenhaus“, Tauscha sind bei Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten künstliche Fledermausquartiere sowie Nistkästen für Höhlenbrüter an geeigneten Altbäumen bzw. an Gebäuden anzubringen. Die Art und die Anzahl der anzubringenden künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen ist durch die externe ökologische Baubegleitung anhand der bei der Baum- bzw. Gebäudekontrolle festgestellten von Verlust betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festzulegen und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Anbringen der künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen/Nisthilfen hat vor der Fällung von Bäumen bzw. spätestens vor Beginn der nächsten Brutperiode (vor dem 01.03.) oder mit Abschluss der Arbeiten an Gebäuden zu erfolgen. Die konkreten Montagestandorte sind vor der Montage mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Funktion der künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.

## **1.8 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### **1.8.1 Pflanzgebot 1: Anpflanzen von Einzelbäumen auf der öffentlichen Grünfläche**

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume folgender Arten als Baumreihe mit einem Grenzabstand von 2,5 m zum Baugebiet WA 1 zu pflanzen:

Winterlinde *Tilia cordata*,

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 16 - 18 cm.

### **1.8.2 Pflanzgebot 2: Anpflanzung straßenbegleitender Bäume auf den Baugrundstücken**

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind auf den Baugrundstücken Laubbäume folgender Arten zu pflanzen:

Zierbirne *Pyrus calleryana* ‚Chanticleer‘ oder

Mehlbeere *Sorbus aria*,

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm.

Vom festgesetzten Standort darf in Ausnahmefällen seitlich um bis zu 2 m abgewichen werden. Der Abstand der Baumstandorte zur Straßenbegrenzungslinie von 1,5 m ist zwingend einzuhalten.

### **1.8.3 Pflanzgebot 3: Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken WA 1 und WA 2**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entweder 1 hochstämmiger Obst- oder Laubbaum oder 2 mittelstämmige Obst- oder Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind nach Pflanzgebot 2 zu pflanzende Bäume sowie vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an die Qualität entsprechen.

### **1.8.4 Pflanzgebot 4: Anpflanzen von Bäumen auf dem Baugrundstücke WA 3**

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist am in der Planzeichnung festgesetzten Standort ein Laubbaum (Winterlinde *Tilia cordata*, Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 16 - 18 cm) zu pflanzen:

1.8.5 Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen und bei der Gemeindeverwaltung Thiendorf anzuzeigen.

### **1.8.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern**

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sowie die Gehölze und Wasserflächen innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern einschließlich eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens sind dauerhaft zu erhalten.

## 1.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten:

<u>Schalleistung</u>	<u>erforderlicher Mindestabstand</u>
62 dB(A)	20 m
60 dB(A)	15 m
56 dB(A)	10 m

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmemittierende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

## 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 Gebäudekubatur

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Grundrisse der Hauptgebäude langrechteckig auszubilden mit einem Verhältnis von **Giebel** zu Traufseite von mindestens 1:1,35.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist der Grundriss des Hauptgebäudes langrechteckig auszubilden mit einem Verhältnis von **Giebel** - zu Traufseite von mindestens 1:1,75.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist der Grundriss des Hauptgebäudes langrechteckig auszubilden mit einem Verhältnis von **Giebel** - zu Traufseite von mindestens 1:2,5.

#### 2.1.2 Dachform

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm zulässig.

Der Anteil von Dachaufbauten darf 30% der Dachfläche nicht überschreiten. Die Dachaufbauten sind farblich und im Material der Dachfläche anzugleichen. Dacheinschnitte sind an Hauptgebäuden unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist ein Dachüberstand von maximal 0,20 m am Ortgang sowie von max. 0,40 m an der Traufseite zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 ist ein Dachüberstand von maximal 0,10 m am Ortgang sowie von max. 0,40 m an der Traufseite zulässig.

### 2.1.3 **Dachneigung**

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

### 2.1.4 **Dacheindeckung**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind für Dachflächen ausschließlich kleinteilige, keramische und nicht glänzende Dacheindeckungen in roten und rot-braunen Farbtönen zulässig.

Solarelemente für solarthermische Anlagen sowie Photovoltaikanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 innerhalb der Sachgesamtheit Rittergut Tauscha, östlich der Planstraße A sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 nur im Ausnahmefall mit Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde zulässig. dabei muss die Ausführung in kompakter rechteckiger Anlagenform auf maximal 25 % der jeweiligen Dachflächenhälfte (flächenbündiger Einbau) erfolgen, wobei von First, Traufe und Giebel ein Mindeststand der Elemente von 0,75 m einzuhalten ist.

Flachdächer von Nebengebäuden sind auch in begrünter Ausführung zulässig.

### 2.1.5 **Fassaden**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 außerhalb der Sachgesamtheit Rittergut Tauscha sind Holzfassaden in Block- oder Blockbohlenbauweise sowie Klinkerfassaden unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 innerhalb der Sachgesamtheit Rittergut Tauscha, WA 3 und WA 4 sind Fassaden als klassische Putzfassaden auszuführen. Darüber hinaus sind Naturstein-Gebäudesockel zulässig.

Fassadenfarben sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 nur in natürlichen, hellen und gebrochenen Farbtönen zulässig. Reine, ungebrochen und leuchtende Farben, grelle Farben in Anlehnung an zum Beispiel RAL 1003, 2010, 3001, 2008, 5005 sowie Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

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

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind je Wohneinheit mindestens 2 Pkw-Stellplätze (offen oder überdacht) auf dem Baugrundstück herzustellen.

## 2.3 **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und von Einfriedungen**

(§ 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 SächsBO)

### 2.3.1 **Freiflächen**

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

### 2.3.2 **Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen.

### 2.3.3 **Einfriedungen**

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist als östliche Einfriedung der Grundstücke gegenüber der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Grasgarten“ nur eine Schnitthecke mit einer

Schnitthöhe von maximal 1,50 m zulässig mit folgender Pflanzenauswahl: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Kornelkirsche (*Cornus mas*). Bauliche Einfriedungen sind hier unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind straßenseitige Einfriedungen mit einer einheitlichen Höhe von 1,20 m und einem Abstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche herzustellen. Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind nur aus Holz oder als mit Strauchpflanzungen oder Hecken begrünte Stabgitter- und Maschendrahtzäune bis maximal 1,20 m Höhe zulässig.

### 3 Hinweise

#### 3.1 Meldepflicht von Bodenfunden

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

#### 3.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt das Denkmalobjekt „Sachgesamtheit Rittergut Tauscha“ mit folgenden Einzeldenkmälern: ehemaliges Herrenhaus eines Rittergutes mit fünf Kopflinden, Einfriedung mit drei Toren sowie Lindensaal und Lindenpaar, dazu die ehemaligen Rittergutsgärten als Sachgesamtheitsteil; (Tauscha, Unter den Linden 1, Gern.: Tauscha, Flurstk.: 32/7, 117, 118, 119/1, 119/2, 120/1, 120/2, 121, 122/1, 122/2).

Bei Maßnahmen am ehemaligen Herrenhaus und an der Einfriedung ist eine separate denkmalrechtlich Genehmigung zu beantragen.

Darüber hinaus sind Nutzungsänderungen, Schäden, Mängel und Eigentümerwechsel gemäß § 16 SächsDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Änderungen der Nutzung können zusätzlich der Baugenehmigungspflicht unterliegen.

Alle Maßnahmen, die die Sachgesamtheit „Rittergut Tauscha“ in seiner Substanz und/oder seinem Erscheinungsbild beeinträchtigen, dürfen erst nach Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde ausgeführt werden. Insbesondere ist die Gestaltung der Spielplatzflächen mit den Flächen des ehemaligen Lust- und Baumgartens südlich bis westlich des Baugebietes WA 3 (Herrenhaus) bzw. des Baugebietes WA 4 in Einklang zu bringen und hierfür mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen und von diesen bestätigen zu lassen.

Jegliche Veränderungen an Substanz und Erscheinungsbild eines Kulturdenkmals oder in seiner Umgebung bedarf gemäß § 12 SächsDSchG einer denkmalrechtlich Genehmigung. In einem Baugenehmigungsverfahren werden die denkmalpflegerischen Belange im Rahmen des Zustimmungsverfahrens geprüft und genehmigt, ein gesonderter Antrag auf denkmalrechtlich Genehmigung ist dann nicht erforderlich. Bei Genehmigungsfreistellungsverfahren gemäß § 62 SächsBO ist vor Beginn von Baumaßnahmen ein Antrag auf denkmalrechtlich Genehmigung nach § 12 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Meißen zu stellen.

#### 3.3 Bodenschutz / Altlasten

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsABG 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 § 10 Abs. 2 SächsABG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

### **3.4 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.

### **3.5 Vorsorgender Radonschutz**

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

### **3.6 Naturschutzrechtliche Hinweise**

Die Fällung und Rodung von Bäumen und Sträuchern ist gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Weiter gehende Schutzvorschriften des BNatSchG einschließlich der Bestimmungen über Ausnahmen und Befreiungen bleiben unberührt.

### **3.7 Hinweise zum Schutz des vorhandenen Leitungsbestandes**

Eine direkte Überbauung der Trinkwasserleitungen ist nicht zulässig. Es ist eine Schutzstreifenbreite von 2,0 m einzuhalten.

Sollte der Bau von Erdwärmerückgewinnungsanlagen geplant sein, wird bei Erdwärmesonden oder Brunnenanlagen ein Abstand zu den Trinkwasserleitungen von 1,00 m und bei Kollektoranlagen einen Abstand von 2,50 m empfohlen, um ein Einfrieren der Wasserleitung zu vermeiden. Das gilt sowohl bei Näherungen als auch bei Kreuzungen.

### **3.8 Hinweise für die Errichtung von Versickerungsanlagen**

Für das Ableiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) ist eine Erlaubnis oder eine Bewilligung nicht erforderlich, wenn die Anforderungen nach den §§ 3 bis 6 der Erlaubnisfreiheits-Verordnung vom 12.09.2001, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12.07.2013, erfüllt sind.