



Gemeinde Thiendorf

Teil C - Begründung

Bebauungsplan

„Siedlung an der alten MTS“ Welxande

Auftraggeber: Immobilienwert Sachsen AG
Horst-Viedt-Straße 19
01445 Radebeul

Gemeindeverwaltung: Gemeinde Thiendorf
Kamenzer Straße 25
01561 Thiendorf

Auftragnehmer: W.WERKplan GmbH
Burgwartstr. 77a
01705 Freital

Dipl.-Ing. Hardy Wolf
Architekt VDA

Projektplaner: W.WERKplan GmbH
Burgwartstr. 77a
01705 Freital

Dipl.-Ing. Hardy Wolf
Architekt VDA

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis	4
2. Planungsgrundlagen.....	5
2.1 Beschreibung des Plangebietes.....	5
2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan.....	6
2.3 Planverfahren nach §13 BauGB.....	7
4. Erschließung, Ver- & Entsorgung.....	8
4.1 Verkehrserschließung	8
4.2 Ver- & Entsorgung	9
4.2.1 Elektroenergie.....	9
4.2.2 Löschwasser.....	9
4.2.3 Trinkwasser.....	9
4.2.4 Schmutzwasser.....	9
4.2.5 Regenwasser.....	9
4.2.6 Müll	10
5. Begründung der Planerischen Festsetzungen	10
5.1 Geltungsbereich	10
5.2 Art der baulichen Nutzung.....	10
5.3 Maß der baulichen Nutzung	11
5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
5.5 Verkehrsflächen	11
5.6 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
5.6.1 Landschaftsplanerische Gestaltung.....	12
5.6.2 Bodenschutz/ Begrenzung der Versiegelung	12
5.6.3 Umgang mit Regenwasser	12
5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
5.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	13
6. Hinweise	14
6.1 Kartengrundlage.....	14
6.2 Schutz der Vermessungs- und Grenzpunkte	14
6.3 Archäologie	14
6.4 Bodenschutz.....	14
6.5 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht.....	14
7. Flächenbilanz	15
8. Rechtsgrundlagen	15

1. Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis

Die Gemeinde Thiendorf verzeichnet aufgrund von zahlreichen Umnutzungen von Bestandgebäuden in den vergangenen Jahren einen geringen Wohnungsleerstand. Die Bautätigkeit der letzten Jahre, insbesondere auch der Erweiterung des Gewerbegebietes und Ansiedlung neuer Firmen bringt außerdem eine starke Nachfrage nach Wohnbauland mit sich, wobei die Gemeinde Thiendorf besonders für junge Familien interessant ist. Der Bedarf an zusätzlicher Wohnbaufläche begründet sich u.a. aus der wachsenden Bevölkerung und dem steigenden Wohnraumbedarf pro Person.

Laut der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal/ Osterzgebirge von 2009 und dem LEP 2013 ist die Gemeinde Thiendorf als ländlicher Raum im Verbund mit Lampertswalde-Schönfeld ausgewiesen. Deshalb sollen die „planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an Wohnungen unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche an Wohnungsgröße, Wohnungsstruktur und Wohnkomfort sowie der absehbaren Veränderungen von Bevölkerungszahl und -struktur geschaffen werden.“ (Grundsatz 6.1.1 – Quelle: Vorentwurf Flächennutzungsplan der Gemeinde Thiendorf, 19. Oktober 2017, S. 12)

Der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde vom 19. Oktober 2017 und seine Begründung beschreiben die Bewahrung des dörflichen Charakters der Gemeinde und ihrer Ortsteile bei der Entstehung neuer Wohnbaugebiete. Dazu wurden diese bewusst an vorhandenen Erschließungsachsen ausgewiesen, um die öffentliche Infrastruktur möglichst effizient zu nutzen. Die in den Siedlungskernen vorhandenen Wohnbaugebiete sollen erweitert und innerörtliche Brachflächen nachgenutzt werden. Die zu planenden Wohnbaustrukturen werden an die vorhandene Bebauung in lockeren Strukturen mit einzeln stehenden Gebäuden angepasst.

Aufgrund der starken Emissionen der Autobahn A4 in Thiendorf bündeln sich die Neuausweisungen laut Flächennutzungsplan vorrangig in den Gemeindeteilen wie z.B. in Welxande.

Im Vorentwurf des FNP wird das zu beplanende Gebiet als neuer Wohnstandort ausgewiesen um der steigenden Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten nachzukommen.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Beschreibung des Plangebietes



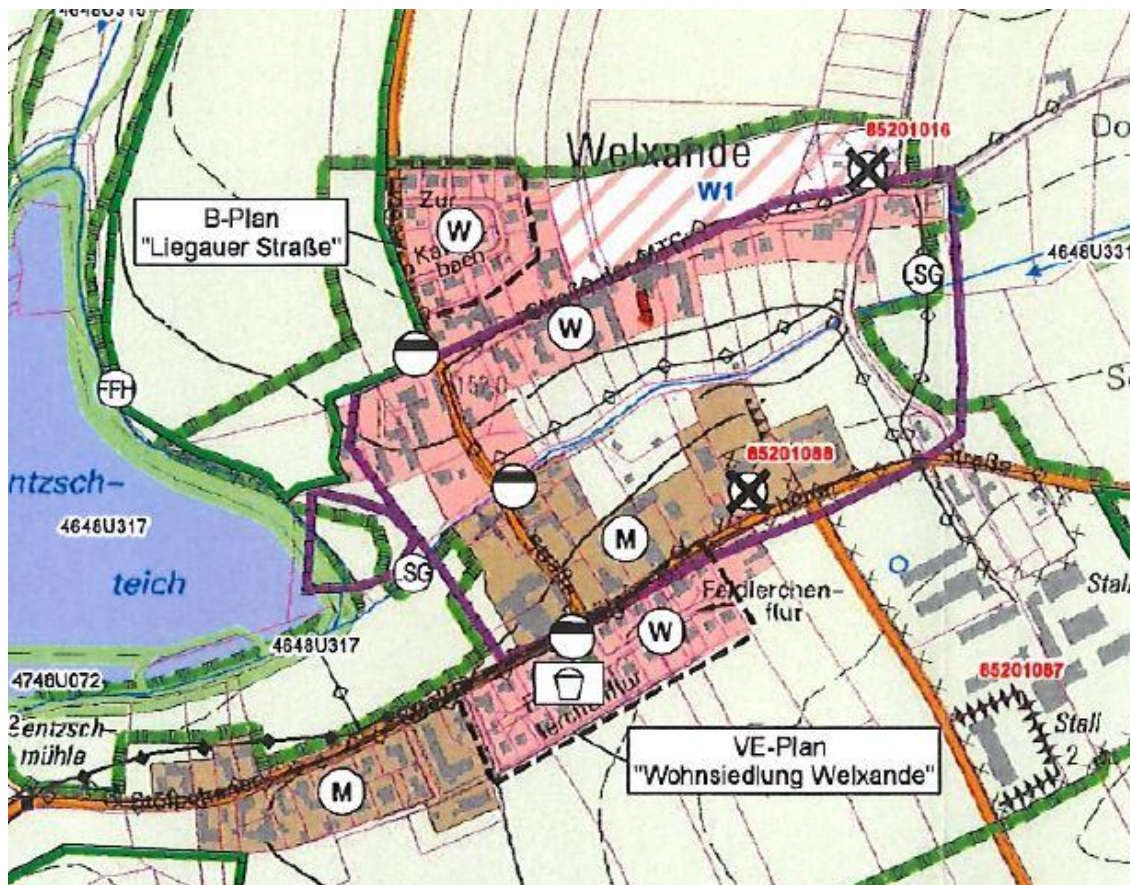
Quelle: <https://geoportal.sachsen.de/> (03/2019)

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt im Ortsteil Welxande der Gemeinde Thendorf. Der Geltungsbereich wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt; das Gebiet schließt im Süden an die „Straße der MTS“ an. Westlich begrenzt wird das Plangebiet durch ein neu entstandenes Wohngebiet mit Einzelhausbebauung. Östlich, das Plangebiet einschließend, befinden sich desolate Gebäude der ehemaligen „Motoren-Traktoren-Station“ und weiter östlich landwirtschaftliche Flächen. Außerdem sind südlich der „Straße der MTS“ einzeln stehende Gebäude der ursprünglichen dörflichen Bebauung zu finden. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 180, 179, 178/1 und Teile von 178/3 der Gemarkung Welxande.

Der geplante Wohnbaustandort stellt sich zurzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Im Bereich der Flurstücke 179 und 180 befindet sich das Gebäude der MTS (Maschinen-Traktoren-Station). Außerdem ist im nordwestlichen Teil des Flurstücks 178/3 des Geltungsbereichs ein Landgraben zu finden. Nördlich des Plangebietes bleibt die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin bestehen. Das schließt die temporäre Belastung durch die Bewirtschaftung für den Wohnstandort zu Zeiten der Aussaat und Ernte mit ein. Der Standort schließt an den vollständig umgesetzten Bebauungsplan Nr. 30 „Liegauer Straße“ an. Es wird somit nördlich der „Straße der MTS“ die westlich und südlich bestehende Wohnnutzung fortgeführt. Die vorhandene Bebauung an der „Straße der MTS“ ist als für den Ortsteil Welxande charakteristische Zeilenhausbebauung aus linear gereihten Hof- und Einzelhausstrukturen zu beschreiben. Der südliche Teil an der „Straße der MTS“ befindet sich auf etwa 152,60 NHN bis 153,45 NHN. Im Geltungsbereich steigt das Gelände geringfügig nach Norden an.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt, um Baurecht für ca. 22 Einfamilienhäuser auf den zugehörigen Grundstücken in vier Baufeldern zu schaffen.

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan



Quelle: Vorentwurf Flächennutzungsplan Thiendorf-Welxande, Planungsbüro Schubert (19/10/2017)

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans weist die Fläche als neue Wohnbaufläche W1 aus.

2.3 Planverfahren nach §13 BauGB

Der Bebauungsplan wird aufgrund von Lage und Größe des Planverfahrens gemäß §13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – durchgeführt. Es erfolgt das beschleunigte Verfahren nach §13a (2) und (3) Satz 1 BauGB. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf Grundlage von § 13 (2) BauGB abgesehen und die Planung gemäß §13 (3) Satz 1 öffentlich ausgelegt.

Dieses Verfahren kann angewandt werden, da die vom Gesetzgeber vorgegeben Rahmendaten eingehalten (Planflächen kleiner als 20.000 m²) werden und vom geplanten Vorhaben keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter des UVPG ausgehen und die Verpflichtung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht. Deshalb gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3; es werden kein Umweltbericht und keine Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 erarbeitet.

Weitere Grundlagen für das Verfahren stellen die §§ 11 und 12 BauGB dar.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Siedlung an der alten MTS“ der Gemeinde Thiendorf wurde am 10.10.2018 durch den Gemeinderat beschlossen (Beschluss Nr. V-50/92/18) und die Aufstellung im Landboten der Gemeinde Thiendorf 10/2018 vom 20.10.2018 bekannt gemacht.

3. Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan strebt die bauliche Nachverdichtung von innerörtlichen Flächen an der „Straße der MTS“ und damit am nördlichen Rand des Ortsteils Welxande in bis zu 3 Baureihen an. Das neu zu erschließende Gebiet soll auf 22 Grundstücken neuen Entwicklungsraum für Einfamilienhausbebauung schaffen. Dabei wird der nördliche Abschluss des Ortsteils im Anschluss an das Gebiet „Liegauer Straße“ geschaffen und die vorhandene „Straße der MTS“ beidseitig gefasst.

Die Bebauung wird in bis zu drei Reihen von der öffentlichen „Straße der MTS“ in die Grundstückstiefe geplant und erfordert deshalb gesonderte innere Erschließungsstraßen als Grundlage der gesicherten Erschließung der Grundstücke sowie der öffentlichen Ver- und Entsorgung und die Sicherung der Rettungswege. Die Stichstraßen werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen und verbleiben als nicht öffentlich gewidmete Flächen im zugewiesenen Gemeinschaftseigentum der Anlieger.

Die geplante Bebauung folgt den Kriterien des Einfügens nach §34 BauGB und orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Sie fügt sich sensibel in den offenen Zwischenraum von bebauter Umgebung südlich der „Straße der MTS“ und dem Landschaftsraum ein, indem die Baumassen insgesamt kleiner und die Bauweise aufgelockerter festgesetzt wird.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der „Straße der MTS“. Hier werden im Geltungsbereich drei neue Stichstraßen zur Erschließung der Grundstücke als Privatstraßen entstehen.

Da im Plangebiet eine Wohnnutzung stattfindet und die jeweiligen Stiche nur den Anliegern und deren Besucher dienen und somit gering frequentiert und von geringer Länge sind, werden diese als Mischverkehrsflächen ausgebildet. Die Schleppkurven wurden nach RaSt06 für den ausnahmsweisen Fall einer Einfahrt mit einem dreiachsigen LKW (z.B. Feuerwehrfahrzeug, Möbelanlieferung) ausgelegt. Die Breite von 4,50 m berücksichtigt den Begegnungsfall PKW-PKW und die Aufweitung am Ende gewährleistet das Einfahren von 2 PKW gleichzeitig.

Die Erschließungsstraßen sollen als verkehrsberuhigte Anwohnerstraßen eine sichere und lärmarme Zone bieten. Das Einfahren von Müllfahrzeugen wird ausgeschlossen. Den Anwohnern wird an der Mündung zum öffentlichen Verkehrsraum jeweils eine Aufstellfläche für die Müllbehältnisse am Tag der Leerung zur Verfügung gestellt. Auch die Sperrmüllentsorgung erfolgt von dort aus.

Die Erschließung der östlichen Grundstücke (derzeitige Flurstücke 178/1, 179, 180) erfolgt direkt von der „Straße der MTS“ bzw. dem nach Norden führenden Weg im Osten des Geltungsbereiches.

Die Parkplätze/Garagen der Anwohner befinden sich gemäß § 49SächsBO auf den einzelnen Grundstücken.

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Elektroenergie

An der Nordseite der „Straße der MTS“ befinden sich Niederspannungsfreileitungen der Enso Netz GmbH, wodurch das Gebiet mit Elektroenergie erschlossen werden kann.

4.2.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung obliegt der Kommune als Selbstverwaltungsaufgabe. Die Trinkwasserversorgung wird durch die gesetzliche Aufgabenzuweisung als Daseinsfürsorge nicht durch die Löschwasservorbehaltung berührt. Die Wasserversorgung Riesa/Großenhain GmbH stellt keine Löschwasserversorgung am Standort zur Verfügung. Da die Löschwasserversorgung aus diesem Grund nicht gesichert ist, muss bei der Planung eine Löschwasserzisterne errichtet werden. Diese muss laut Arbeitsblatt 405 2008-02 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches bei Allgemeinen Wohngebieten mit freistehender Bebauung eine Löschwassermenge von 48m³/h über zwei Stunden zur Verfügung stellen können. Die damit einhergehenden Anforderungen an die Dachhaut und die Fassade werden in der Bauleitplanung vorgeschrieben.

Der Standort der Löschwasserentnahme befindet sich im Bereich des Grundstücks 12, mittig im Geltungsbereich, an der Straße der MTS. Der Geltungsbereich kann mit dem maximal zulässigen Radius von 300 m von der Entnahmestelle zum Ort der Brandbekämpfung problemlos abgedeckt werden.

4.2.3 Trinkwasser

Es befinden sich Leitungen der Wasserversorgung Riesa/Großenhain GmbH im Bereich der Planung. Das Flurstück 178/3 wird über Stichleitungen PE d 63 von der vorhandenen Trinkwasserleitung PE d 75 in der „Straße der MTS“ erschlossen. Die Bauparzellen auf den Flurstücken 178/1, 179 und 180 werden durch Hausanschlüsse an die Trinkwasserleitung PE d 75 in der Straße der MTS erschlossen. Es wird ein Erschließungsvertrag mit der Wasserversorgung Riesa/Großenhain geschlossen.

4.2.4 Schmutzwasser

In der „Straße der MTS“ befindet sich eine Schmutzwasserleitung DN 250 des Abwasserzweckverbands „Gemeinschaftskläranlage Kalkreuth“. Im Bereich der geplanten Bebauung befinden sich mehrere Schächte. Je ein Abwasserschacht wird seitens des Versorgers direkt in die Stichstraßen verlegt. Eine weitere Verlegung in die Bauparzellen erfolgt durch den Erschließungsträger.

4.2.5 Regenwasser

Über jeweils den Bauparzellen zugeordnete Zisternen von 5000 Litern Zwischenspeicherung soll das Regenwasser auf den Bauparzellen versickern. Der Versickerungsnachweis ist über ein Bodengutachten zu führen. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine alternative Ableitung des Regenwassers zu planen.

4.2.6 Müll

Die neu zu errichtenden Straßen werden nicht für die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen ausgelegt. Dies soll lärmgeminderte und für Kinder sichere Zonen im Inneren des Gebietes gewährleisten. Der anfallende Müll wird hausnah in den entsprechenden Tonnen gesammelt und die Bewohner verpflichtet diese an den ausgewiesenen Tagen zu den Sammelstellen an der „Straße der MTS“ zu bringen. Es gibt vier Sammelstellen – drei an den Stichstraßen und eine an der südost Ecke des Flurstücks 179. Diese sind ausreichend groß dimensioniert und entsprechend ausgebaut.

5. Begründung der Planerischen Festsetzungen

5.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 180, 179, 178/1 und Teile von 178/3 der Gemarkung Welxande. Er ist rund 17.277 m² groß.

Die Grenze des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Es handelt sich nach Festsetzung um ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach §4 BauNVO. Definition entsprechend §4 BauNVO: Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Die nach §4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie die nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen werden ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig nach §4 (3) BauNVO sind unter 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 entspricht dem lockeren Dorfcharakter des Ortsteils Welxande. Sie entspricht zudem der angestrebten Einzelhausbebauung. Die in §19 Abs. 4 BauNVO thematisierte Überschreitung um 50% durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten ist zulässig – max. GRZ von 0,45.

Die festgesetzte Geschossigkeit und die Gebäudehöhen orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Die Höhenentwicklung wird begrenzt und durch Bezugspunkte dem landschaftsraum entsprechend entwickelt mit dem Ziel eine angemessene Maßstäblichkeit zu entwickeln.

Die unterschiedliche Geschossigkeit an der Straße und in der zweiten / dritten Reihe bildet einen fließenden Übergang zur anschließenden, rückwärtigen Landschaft.

Begrenzt wird die Bebauung auf eine maximale Traufhöhe von 7,50 m bei Häusern mit zwei Vollgeschossen und auf 4,50 m bei Häusern mit einem Vollgeschoss zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss. Die Traufhöhe ist dabei der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand gemessen von der Oberkante des 1. Vollgeschosses. Die Oberkante des ersten Vollgeschosses ist definiert durch die gemittelte Höhe des Bestandsgeländes an den vier Gebäudeecken und soll 30 cm bis 50 cm darüber liegen.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgelegte aufgelockerte Baustruktur gliedert sich optimal an den Ortsrand von Welxande an. Sie gewährleistet den fließenden Übergang von der Kernbebauung des Dorfkerns über die neu zu errichtenden Einzelhäuser hin zur freien landwirtschaftlich genutzten Fläche. Folglich sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise im Geltungsbereich zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen vorgegeben. Großzügige Baufelder sollen den zukünftigen Bauherren die Freiheit gewähren, ihr Grundstück flexibel zu gestalten. Gemäß der städtebaulichen Konzeption sind diese deshalb so groß wie möglich.

Überschritten werden dürfen die Baufelder zum Sinne der Zuwegung und des Abstellen der PKW durch Stellplätze, Wege, Zufahrten und Garagen. Für die homogene Entwicklung und die Freihaltung des unmittelbaren Straßenraumes sollen Garagen und Carports an den Privatstraßen in mindestens 4,00 m Entfernung und an der „Straße der MTS“ in mindestens 4,50 m Entfernung angeordnet werden.

5.5 Verkehrsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs werden drei Stichstraßen als Privatstraßen zur inneren Erschließung festgelegt.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.6.1 Landschaftsplanerische Gestaltung

Zur Durchgrünung des Gebietes im Anschluss an die freie, landwirtschaftlich genutzte Fläche ist pro angefangene 800 m² Grundstücksfläche ein Baum (lt. Auswahl) zu pflanzen. Dies dient neben den positiven Auswirkungen auf Natur und Umwelt auch als Verknüpfung des Gebietscharakters mit der nördlich anschließenden Landschaft.

Die Auswahl beschränkt sich auf einheimische, standortgerechte Obsthochstamm- oder Laubbäume. Als Obstbäume sind stammbildende Hochstammsorten auszuwählen. Die Auswahl der Laubbäume beschränkt sich auf Baumschulware mit Wurzelballen, dreimal verpflanzt und mit einem Mindestumfang von 14 cm in 1 m Höhe.

Die Bäume sind innerhalb eines Jahres nach der Bezugsfertigkeit der Gebäude von den Bauherren zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und nach guter fachlicher Praxis zu pflegen. Bei Abgängen ist nachzupflanzen. Außerdem gilt die Beachtung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes (SächsNRG) bei der Pflanzung.

5.6.2 Bodenschutz/ Begrenzung der Versiegelung

Der Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden wird durch die begrenzte Versiegelung von oberirdischen Stellplatzflächen, Wegen und Zufahrten sowie der Gestaltung der weiteren Freiräume erfüllt. Es sind wasser- und luftdurchlässige Materialien und Aufbauten zu verwenden – wie z.B. Schotter, Rasengittersteine oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil. Undurchlässige Aufbauten zur Befestigung wie z.B. aus Beton, Betonunterbau oder Asphalt sind ausgeschlossen.

5.6.3 Umgang mit Regenwasser

Vorrangig wird die Versickerung des Regenwassers auf den Bauparzellen geplant. Sollte dies sich aufgrund der Bodenverhältnisse als nicht möglich erweisen, ist die Ableitung des Regenwassers auf andere Art und Weise zu planen.

5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als wesentlicher Teil der städtebaulichen Gestaltung tragen Festsetzungen zu Art und Gestaltung der Bebauung in Anlehnung an die umgebende Bebauung bei. Dabei ist die Zielsetzung ein möglichst homogenes Gebiet zu schaffen, welches sich gut in die Umgebung einfügt.

5.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

A - Dächer

Sind zum Zwecke der städtebaulichen Einordnung als geneigte Dächer - Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer - mit 25 bis 45° auszuführen. Das Material der Bedachung ist aufgrund des Brandschutzes als harte Bedachung auszuführen. Die Auswahl der Farben soll sich auf Rot- bis Brauntöne und anthrazitfarben beschränken. Foliendächer und Bahndächer z.B. aus Bitumen sind unzulässig.

Gauben sind als Einzelgauben zulässig. Die Gesamtbreite der Einzelgauben in einer Dachfläche darf 2/3 der Länge der Hauptdachfläche nicht überschreiten.

B - Fassaden

Die Gebäude sind mit hellen Putzfassaden oder Verblendmauerwerksfassaden auszuführen. Es sind nur helle, gedeckte Fassadenfarben zulässig. Nicht zulässig sind grelle, leuchtende Farben sowie reines Weiß.

Fassadenverkleidungen mit Holz sind unzulässig. Ebenso nicht zulässig sind Verkleidungen mit Kunststoff, Metall und reflektierenden Materialien.

Das Material ist aufgrund des Brandschutzes aus feuerbeständigen oder -hemmenden Baustoffen auszuführen.

C - Unbebaute Freiflächen

Die Freiflächen der Grundstücke, die nicht als wasserdurchlässige Zufahrten, Zuwegungen oder Stellplätze genutzt werden, sind zu begrünen und zu unterhalten damit der ländliche-, grüne Charakter des Gebietes erzielt und erhalten wird. Ebenso wie die Wege und Stellplätze, sollen zum schonenden Umgang mit Bodenversiegelung, die hausnahen Abstellplätze der Müllbehälter in wasserdurchlässigem Material/Aufbau gestaltet werden. Diese sind außerdem Straßenseitig mit geeignetem Sichtschutz abzuschirmen und einzufassen.

D - Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke sind als Zäune oder Laubgehölzhecken bis maximal 1,20 m Höhe zu gestalten. Hecken sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. An den Straßen ist ein Abstand von 0,3 m einzuhalten.

E - Keller

Es wird empfohlen mit einer Bodenplatte zu bauen und von der Errichtung eines Kellers abzusehen. Im Falle der Errichtung eines Kellers sind Maßnahmen gegen drückendes Grundwasser zu unternehmen - das Kellergeschoss dementsprechend zu errichten (Weiße Wanne o.ä.), abzudichten und unter Umständen Wasserhaltungsmaßnahmen vorzunehmen.

6. Hinweise

6.1 Kartengrundlage

Der Bebauungsplan wurde im Maßstab 1:1.000 auf dem aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreisvermessungsamtes des Landkreises Meißen erstellt.

6.2 Schutz der Vermessungs- und Grenzpunkte

Bei der Umsetzung der Planung sollten gefährdete Grenzmarken durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gesichert werden (SächsVermG). Eine Gefährdung der im Planungsgebiet vorhandenen Lage- und Höhenfestpunkte ist dem Landratsamt, Kreisvermessungsamt unverzüglich mitzuteilen.

Vor Beginn der Bauarbeiten wird empfohlen, aktuelle Auskünfte zum geodätischen Festpunktnetz einzuholen.

6.3 Archäologie

Es sind die Vorschriften des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) zu beachten.

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.

6.4 Bodenschutz

Die ausführenden Firmen sind darüber zu informieren, dass gemäß § 20 SächsDSchG Meldepflicht sowie Erhaltungs- und Sicherungspflicht von Bodenfunden besteht. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Bei baulichen Arbeiten bekannt werdende Altlasten bzw. selbst verursachte schädliche Bodenveränderungen sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG unverzüglich dem Landratsamt, Kreisumweltamt, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen und die Arbeiten bis zur Feststellung der Kontamination und Festlegung der erforderlichen Maßnahmen einzustellen.

6.5 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Bei Durchführung von Bodenaufschlüssen sind die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht entsprechend der einschlägigen rechtlichen Grundlagen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Planung von baulichen Anlagen ist eine notwendige Baugrunduntersuchung durchzuführen.

7. Flächenbilanz

Geltungsbereich	17.277,02 m ²
Verkehrsflächen	720,70 m ²
Bauflächen	11.887,70 m ²
Private Grünfläche	4.631,52 m ²
Sonstige Gemeinschaftsflächen	37,10 m ²

8. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB)
i.d.F der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)
- **Sächsische Bauordnung** (SächsBO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F der Bekanntmachung vom 21. Novmeber 2017 (BGBl. I S.3786)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz** (SächsNatSchG)
vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782)
- **Sächsische Gemeindeordnung**
i.d.F. der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen**
vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)
- **Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/ Osterzgebirge in der Fassung**
vom 19.11.2009, (SächsABl.AAz. Nr. 47 vom 19.11.2009)
- **Vorentwurf des Flächennutzungsplan der Gemeinde Thiendorf**
vom 19.10.2017