

# **"EINFACHER BEBAUUNGSPLAN THAMMENHAIN"**

**TEIL B**

**BEGRÜNDUNG**

**bsb + partner**

Oktober 1996

im Auftrag des Verwaltungsverbandes "Oberes Lossatal"  
Gemeinde Thammenhain

## Inhalt

1. Beschluß über die Aufstellung des Einfachen Bebauungsplanes
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Ziel und Zweck der Planung
4. Entwicklung des Einfachen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
5. Bestehende Bauleitplanung
6. Bestehende Situation im Plangebiet
7. Planungserfordernis/Grundzüge der Planung
8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen
9. Erläuterung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

## 1. Beschluß über die Aufstellung des Einfachen Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Thammenhain hat in seiner Sitzung am 21.12.1995 beschlossen, für das Gebiet der Ortslage Thammenhain einen Einfachen Bebauungsplan zu erstellen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Einfachen Bebauungsplanes umfaßt die gesamte bebaute Ortslage von Thammenhain. Eingeschlossen sind die Grundstücke beiderseits folgender Straßenzüge:

Schulstraße, Am Bach, Hauptstraße, Dorfstraße, Martin-Luther-Straße, An der Furth und Thomas-Münzer-Straße.

Einzelne Grundstücke am Windmühlenweg und an der Lindenstraße befinden sich ebenfalls im Geltungsbereich des Einfachen Bebauungsplanes.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 107,4 ha.

## 3. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem vorliegenden Einfachen Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde Thammenhain gemäß § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeinde Thammenhain trägt damit der gemäß § 1 Abs. 3 BauGB verankerten Pflicht zur Durchführung der Bauleitplanung Rechnung.

Ziel soll dabei sein, einen flexiblen, städtebaulich geordneten Rahmen zu schaffen, so daß zukünftige Neubebauungen und Nutzungen sich in die Dorfstruktur einfügen und in ihrem Erscheinungsbild Rücksicht auf die umgebende Bebauung nehmen. Unter der Beachtung und dem weitestgehendem Erhalt der derzeit vorhandenen intensiven Grünsubstanz des Plangebietes soll sich der Bereich trotz der zukünftigen Neubebauung auch weiterhin als stark durchgrüntes Dorfgebiet darstellen.

So wird die historisch gewachsene, baulich-landschaftliche Ausprägung des Dorfes gesichert und trotz der Weiterentwicklungen auch zukünftig ablesbar sein.

Darüber hinaus ermöglicht die Planung mit ihren Festsetzungen auch, daß z. B. Anlagen der technischen Infrastruktur (Versorgungsnetze, Abwasserentsorgung, etc.) der örtlichen Situation entsprechend bemessen werden können und nicht pauschale Ansätze gewählt werden müssen, welche unter Umständen zu überdimensionierten Anlagen führen können.

#### **4. Entwicklung des Einfachen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**

In der Sitzung am 15.12.1994 hat der Gemeinderat der Gemeinde Thammenhain den Aufstellungsbeschluß für den Flächennutzungsplan gefaßt. Da sich dieser derzeit noch in Aufstellung befindet, kann der vorliegende Einfache Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Er wird daher gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als "vorzeitiger Bebauungsplan" erstellt. - Beabsichtigte städtebauliche Entwicklungen stehen nicht entgegen, zumal die Art der baulichen Nutzungen nicht Gegenstand der Festsetzungen des Einfachen Bebauungsplanes ist.

#### **5. Bestehende Bauleitplanung**

Für das gesamte Plangebiet existiert derzeit keine verbindliche Bauleitplanung.

#### **6. Bestehende Situation im Plangebiet**

Die Gemeinde Thammenhain ist Mitglied im Verwaltungsverband "Oberes Lossatal" (Sitz Falkenhain) und befindet sich nördlich von Falkenhain. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Stadt Wurzen.

Sowohl das Plangebiet als auch das angrenzende Umfeld ist durch eine weitläufige, dörfliche Strukturierung geprägt. Neben unterschiedlichen Bauformen wie z. B. Drei-Seiten-Höfen, giebelständigen Wohn-Stall-Häusern und Eigenheimen ist Thammenhain durch großzügige Grünbereiche, besonders entlang des Bachlaufes, geprägt.

Die Siedlungsachsen erstrecken sich mit Abstand nahezu parallel zum Bachlauf entlang der "Dorfstraße", der "Hauptstraße" und der "Martin-Luther-Straße". Die Bachaue wird lediglich an drei Stellen durch die Straßen "Am Bach", "Schulstraße" und "An der Furth" durchquert. Eingelagert in die Aue sind mehrere kleine Teiche.

Als bauliche Dominanten können neben großen Hofanlagen auch das Schloß und die Kirche erwähnt werden. Dabei weist die straßenbegleitende Bebauung keine geschlossene Struktur auf, sondern durch zum Teil sehr große Lücken ergibt sich hier ein baulich nutzbares Flächenpotential, welches durch eine gezielte Innenentwicklung erschlossen werden kann.

Dabei sollen einzelne offene Bereiche als Verbindungsachsen zur Bachaue und zur umgebenden Landschaft auch weiterhin erhalten bleiben. So ergibt sich eine Verzahnung von Baustruktur und Landschaftselementen, die zum einen typische Blickbeziehungen erhält und zum anderen sich positiv auf eine Durchlüftung der Ortslage auswirken kann.

Da für die Gemeinde Thammenhain sowohl aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen als auch aus dem Regionalplanentwurf Westsachsen keine siedlungsstrukturellen Aufgaben (Siedlungsschwerpunkt etc.) ableitbar sind, wird sich der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen auch zukünftig in Grenzen halten. Der Erhalt einzelner offener Bereiche ist damit auch aus dieser Sicht gerechtfertigt.

Der zentrale Bereich des Plangebietes ist durch überwiegend große bis sehr große Grundstückszuschnitte gekennzeichnet.

## **7. Planungserfordernis/Grundzüge der Planung**

Mit der Aufstellung des Einfachen Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Thammenhain das Ziel, das Plangebiet städtebaulich zu ordnen und angemessen weiterzuentwickeln. Dabei wird davon ausgegangen, daß durch wenige, grundlegende Festsetzungen ein bauliches Entwicklungsmuster vorgegeben werden kann, ohne daß zu starre Bindungen entstehen, die einer flexiblen Entwicklung entgegenstehen. Die Entwicklung des Dorfes wird dabei als ein prozeßhafter Vorgang angesehen, der eng mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Region verknüpft ist. Der bei weitem nicht abgeschlossene Strukturwandel in der Landwirtschaft und die erst einsetzende Entwicklung eines regionalen Tourismus bedingen dabei einen weitgehend offenen Entwicklungsrahmen.

Wesentlicher Grundzug der Planung ist der Erhalt und die behutsame Entwicklung der gewachsenen dörflichen Struktur in Thammenhain. Dabei soll insbesondere der weitestgehend aufgelockerte Bebauungscharakter des Ortes mit Höfen und Einzelhäusern erhalten bleiben sowie die Innenentwicklung entlang der bestehenden Straßenzüge der Außenentwicklung vorangestellt werden, um einer weiteren Landschaftszersiedlung und Inanspruchnahme landwirtschaftlich wertvoller Böden entgegen zu wirken.

Der Grünzug entlang des Bachlaufes wird durch die Festsetzung als nicht überbaubare Fläche erhalten und geschützt. Die bauliche Entwicklung konzentriert sich entlang der bestehenden Erschließungsachsen und führt so zu einer maßvollen Verdichtung, ohne daß der offene Dorfcharakter verloren geht.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll für die weitere Entwicklung die notwendige Flexibilität gegeben sein. Daher werden keine expliziten Festsetzungen getroffen. Die Art der baulichen Nutzung soll sich an der unmittelbaren Umgebung orientieren und sich unter Berücksichtigung dieser entwickeln.

## **8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Um den vorgenannten Erfordernissen und Zielsetzungen gerecht werden zu können, beinhaltet der Bebauungsplan die Festsetzungen der maßgeblichen Flächen zur Ermittlung des Maßes der zulässigen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, der öffentlichen Verkehrsflächen und der Wasserflächen.

### **8.1 Zum Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundlage bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen von Bauanträgen wird durch die Festsetzung der maßgeblichen Fläche zur Ermittlung des Maßes der zulässigen Nutzung gegenüber der bisher angesetzten Grundstücksfläche neu definiert.

Sie wird aus städtebaulicher Sicht gegenüber der Grundstücksfläche bewußt reduziert, um ein Zubauen der rückwärtigen Grundstücksbereiche zu verhindern und so die aufgelockerte und stark durchgrünte Bebauungsstruktur zu sichern. Somit sind nicht mehr formal alle Flächen im Innenbereich nach § 34 BauGB bebaubar.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen, deckungsgleich mit der maßgeblichen Fläche zur Ermittlung des Maßes der zulässigen Nutzung, werden die Baukörper nach städtebaulichen Gesichtspunkten auf den Grundstücken orientiert. Dies erfolgt in den überwiegenden Fällen entlang der öffentlichen Straßen. In einigen Fällen, z. B. im nördlichen Bereich der Hauptstraße (K 126) und an der Thomas-Münzer-Straße, werden die überbaubaren Flächen unter Aufnahme und Entwicklung des Bestandes nicht im Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, sondern aus ortsgestalterischen Gründen bewußt zurückgesetzt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 gewährleistet in Verbindung mit der Festsetzung der maßgeblichen Fläche zur Ermittlung des Maßes der zulässigen Nutzung eine bauliche Entwicklung im Rahmen der Richtwerte nach § 17 BauNVO für ein Dorfgebiet. Da sie sich nur auf die, gegenüber der gesamten Grundstücksfläche meist reduzierte, maßgebliche Fläche bezieht, bleibt selbst bei voller Ausnutzung der möglichen Bebaubarkeit der großzügige und durchgrünte Charakter der Baustruktur erhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird somit definiert, um zukünftige Bauvorhaben nach den Festsetzungen des Einfachen Bebauungsplanes in die örtliche Struktur einzufügen und eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen. Im übrigen richtet sich die äußere Gestaltung, bauliche Höhenentwicklung und die jeweils vorgesehene Nutzung einzelner Vorhaben nach § 34 BauGB.

Der Einfache Bebauungsplan bietet mit der Festsetzung der maßgeblichen Fläche zur Ermittlung der zulässigen Nutzung über die geordnete städtebauliche Entwicklung hinaus auch eine Basis zur Bemessung von Anlagen der technischen Infrastruktur (z. B. Versorgungsnetze, Abwasserentsorgung), da eine bauliche Nutzung ausschließlich innerhalb dieser Flächen zulässig ist. Somit ist der Bereich, für den eine technische Ver- und Entsorgung zu bemessen ist, klar abgegrenzt.

## 8.2 Zur überbaubaren Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen definieren die Bereiche, in denen die bauliche Ortsentwicklung erfolgen soll. Sie werden durch Baugrenzen bestimmt, um den zukünftigen Bauherren eine flexible, ihren Nutzungsansprüchen entsprechende Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu bieten.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bestehenden Gebäude im Bestand geschützt und darüber hinaus wird auf bisher unbebauten Flächen eine bauliche Entwicklung ermöglicht.

Entlang der Hauptstraße (K 126) ist das Heranrücken der Baugrenze bis zur Straßenbegrenzungslinie so zu verstehen, hier im vorderen Grundstücksbereich eine flexible Anordnung der Zufahrtsbereiche zu ermöglichen. Die nicht als Zufahrtsbereich beanspruchten Flächen sollen dabei als Grünbereiche, z. B. als Vorgärten, gestaltet werden. Vorhandene Baufluchten sollen erhalten und nicht überbaut werden.

Generell geht es nicht vordergründig darum, ein Maximum an Bebaubarkeit innerhalb des Ortes zu erzielen. Auch perspektivisch soll an einigen Stellen vom öffentlichen Straßenraum aus einerseits die angrenzende Landschaft und andererseits die Bachaue für den Passanten erlebbar sein. Ein ausgewogenes Maß zwischen einer baulichen Entwicklung und dem Erhalt der für Thammenhain typischen Freiraumelemente soll Ziel dieser Festsetzungen sein.

Alle Flächen, die nicht als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt sind, sind demzufolge nicht überbaubare Flächen und stehen für die bauliche Entwicklung **nicht** mehr zur Verfügung.

Sie prägen auch weiterhin den dörflichen Freiraum in Thammenhain in Form von Gärten, Grünland und Bachauewiesen und bewahren so den historisch gewachsenen, großzügigen Charakter des Dorfes.

### **8.3 Zu öffentlichen Verkehrsflächen**

Als öffentliche Verkehrsflächen werden die bestehenden Straßen und Wege festgesetzt. Ein Neuanlegen von öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung von überbaubaren Flächen ist nicht erforderlich, eine ausreichende Erschließung ist gesichert. Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen soll im Zuge einzelner Fachplanungen erfolgen und nicht Gegenstand des Einfachen Bebauungsplanes sein.

### **8.4 Zu Wasserflächen**

Die Ausweisung der Wasserflächen beschreibt den derzeitigen Bestand in Form von Teichen. Sie reihen sich entlang des Bachlaufes und sind wesentlicher Bestandteil des Auenbereiches, der langfristig geschützt werden soll. Besonders in Hinblick auf eine touristische Entwicklung der Region als Bereich für Naherholung (Lage zwischen Oberzentrum Leipzig und der Dahleiner Heide, Nähe zu Hohburger Bergen) sind derartige Landschaftselemente zu erhalten.

## **9. Erläuterung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

### **9.1 Zur Gestaltung der Grundstückszufahrten**

Im Sinne eines schonenden und sparsamen Umganges mit dem Kulturgut Boden soll eine Minimierung der Bodenversiegelung angestrebt werden. Der Erhalt der Wasserdurchlässigkeit bei längeren Grundstückszufahrten soll dabei zum Erhalt der Bodenfunktionen beitragen. Über diese Festsetzung hinaus sind weitere Hinweise unter dem Punkt 10., Bereich Bodenschutz, in der Begründung zu beachten.

## **10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **Archäologie**

Das überplante Gelände schließt den historischen Ortskern von Thammenhain ein. Dieser wurde in seiner Gesamtheit vom Landesamt für Archäologie als archäologischer Denkmalsbereich, also als ein Gebiet von höchster archäologischer Relevanz, eingestuft. Deshalb ist es notwendig, daß jede Einzelbaumaßnahme im Geltungsbereich, die mit Erdeingriffen verbunden ist, einer denkmalschutzrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde bedarf. Das gilt auch für baugenehmigungsfreie Vorhaben. Die Vorhaben innerhalb des historischen Ortskernes werden durch die Untere Denkmalschutzbehörde dem Landesamt für Archäologie zur Stellungnahme vorgelegt.



## **Altlasten**

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 EGAB sind die im Einfachen Bebauungsplan gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen **vor einer Nutzungsänderung** hinsichtlich ihrer Gefährdungsabschätzung entsprechend der Sächsischen Altlastenmethodik (SALM) durch eine Historische Erkundung und ggf. auf diese aufbauende Orientierende Untersuchungen zu erkunden.

Gemäß der durch § 10 Abs. 3 EGAB geregelten Anzeigepflicht sind die Untersuchungsergebnisse der zuständigen Verwaltungsbehörde zuzustellen.

Während der Baugrunderschließung auftretende weitere nicht unerhebliche altlastenrelevante Sachverhalte (z. B. organoleptische Auffälligkeiten im Boden, Abfall) sind gemäß § 10 Abs. 3 EGAB zu dokumentieren. Die zuständige Verwaltungsbehörde ist darüber umgehend zu informieren. Zur Weiterleitung an das StUFA Leipzig erhält die zuständige Verwaltungsbehörde die Untersuchungsergebnisse in vierfacher Ausfertigung. Auf der Grundlage der übergebenen Resultate inklusive Gefährdungsabschätzung ist die weitere Verfahrensweise mit der zuständigen Verwaltungsbehörde abzustimmen.

## **Kampfmittelfunde**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittelfunde erfolgen, so ist unverzüglich das zuständige Ordnungsamt der Gemeinde Thammenhain zu verständigen. Verantwortlich für die Beräumung ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst in 01129 Dresden, Neuländer Straße 60, Tel.: 0351/ 85010.

## **Baugrund**

Wegen der insgesamt wechselhaften und im Auenbereich ungünstigen Baugrundverhältnisse wird empfohlen, für größere Neubauten im Rahmen der Bauvorbereitung Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Das Ergebnis dieser Untersuchung ist in einem Exemplar dem Staatlichen Umweltfachamt zu übersenden.

## **Nutzung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser ist entweder aufzufangen und zu nutzen oder unter Beachtung der am Standort vorliegenden hydrogeologischen Gegebenheiten und der zutreffenden Abschnitte des Arbeitsblattes A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), Ausgabe Januar 1990, bevorzugt flächenhaft zu versickern.

## Zufahrten

Folgende Hinweise sollen hinsichtlich der Errichtung neuer Zufahrten Beachtung finden:

- Möglichkeiten der Anlegung gemeinsamer Zufahrten an der Flurstücksgrenze benachbarter Grundstücke sind zu nutzen (Minimierung von Konfliktpunkten).
- Zufahrten sind nach den anerkannten Regeln der Technik auszubauen und zu unterhalten (§ 18 Abs. 4 in Verbindung mit § 22 Abs. 3 SächsStrG).
- Zufahrten im Bereich ohne ausgebauten Fußweg sind durch Tiefbord an der bituminösen Fahrbahnkante der K 126 anzuschließen.

## Bodenschutz

Bei allen Neubaumaßnahmen ist der Versiegelungsgrad zu minimieren. Im Zuge von Straßenerneuerungen sowie anderen Sanierungsmaßnahmen sind die Möglichkeiten von Entsiegelungen zu prüfen.

Möglichkeiten der im Merkblatt geforderten sinnvollen Verwertung von Bodenaushub bestehen u. a. durch:

- dessen Einbau innerhalb des Planareals im Rahmen des Massenausgleichs (Nivellierung),
- die Übergabe an eine Landschaftsbaumaßnahme oder an eine Bodenbörse,
- den Einsatz des nicht kulturfähigen Anteils bei der Verfüllung von Bergbau-restlöchern.

Zur weiteren Verminderung des Eingriffs in das Schutzgebiet Boden sind folgende Hinweise zu beachten:

- Rekultivierung geschädigter Böden auf nicht mehr für die Bebauung benötigten Flächen im Rahmen der Neuordnung im Plangebiet für die weitgehende Wiederherstellung der nutzungsbezogenen Bodenfunktionen,
- Beschränkung der Bodenverdichtung auf das für das Bauvorhaben unumgängliche Maß,
- Freihalten der baulich nicht in Anspruch zu nehmenden Flächen im Boden in überwiegend natürlicher Lagerung innerhalb des Plangebietes vom Baubetrieb für die weitgehende Erhaltung der Bodenfunktionen und zum Schutz dieses Bodens vor Kontamination und sonstiger Devastierung (im Rahmen § 9 Abs. 1 Pkt. 1 BauGB),

- die DIN-Vorschriften 18300 "Erdarbeiten", 18915 "Bodenarbeiten" sowie 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind einzuhalten.

### **Trinkwasserschutz**

Bei Realisierung von Bauarbeiten im Bereich der Trinkwasserschutzzone III ist das Arbeitsblatt W 101 des DVGW-Regelwerkes zu beachten.

### **Lärmschutz**

Bei Überschreitung der Orientierungswerte infolge einer möglichen Zunahme des Verkehrsaufkommens sollten geeignete Schallschutzmaßnahmen für Neuplanungen getroffen werden, wie:

- Anordnung schutzbedürftiger Räume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) an den verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten,
- baulicher Schallschutz gemäß VDI 2718-Entwurf Punkte 5.1 und 5.2.

### **Leitungsbestände**

#### **GASVERSORGUNGSLEITUNGEN**

Bei den weiteren Planungen sollten nachfolgende sicherheitstechnische Anforderungen und Hinweise in Bezug auf Gasleitungen berücksichtigt werden:

- Ein Überbauen der Gasleitungen ist nicht zulässig. Oberflächenbefestigung und Stellplätze gelten nicht als Überbauung.
- Das Errichten von Gebäuden, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, in einem Abstand von weniger als 1,00 m zur Gasleitung ist nicht zulässig.
- Der Mindestabstand anderer Ver- und Entsorgungsleitungen zur MD-Gasleitung beträgt bei Kreuzungen 0,20 m und bei Näherungen 0,40 m zur Rohrwandung.
- Für geplante Baumpflanzungen sollte der Mindestabstand zur Gasleitung so gewählt werden, wie die Hälfte des zu erwartenden Kronendurchmessers beträgt, mindestens jedoch 2,50 m.

#### **ELEKTROVERSORGUNGSLEITUNGEN**

Bei dem Bauvorhaben ist der vorhandene Leistungsbestand zu beachten und die Anträge auf Anschluß ans Elektroversorgungsnetz beim Beratungs- und Prüfmeister der WESAG, Herrn Kaiser in Wurzen, Dresdener Str. 36, Tel. (03425) 8971-72 einzureichen.